



Stadt Leverkusen

Bebauungsplan Nr. 250/III

„Schlebusch – südlich Von-Diergardt-Straße“



**Begründung
zur Offenlage
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB**

Stand: 09.08.2022



Inhaltsverzeichnis

Teil A	Begründung	4
1	Geltungsbereich	4
2	Anlass und Ziel der Planung	4
2.1	Anlass der Planung	4
3	Planrechtfertigung	5
4	Verfahren	5
4.1	Verfahrensart	5
4.2	Verfahrensschritte	5
5	Planungsbindungen	6
5.1	Regionalplan	6
5.2	Flächennutzungsplan	6
5.3	Planungsrecht, rechtskräftige Bebauungspläne	7
5.4	Landschaftsplan	7
5.5	Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene	7
5.6	Artenschutz	7
5.7	Wasserschutzgebiete, Grundwasser	8
5.8	Oberflächengewässer, Hochwasser	8
5.9	Boden, Altlasten	8
5.10	Kampfmittel, Erdbebengefährdung	9
5.11	Luft, Klima	9
5.12	Denkmalschutz	9
6	Fachplanungen	9
6.1	Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept	9
6.2	Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten	9
6.3	Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung des Einzelhandels	10
6.4	Gewerbeflächenkonzept	10
6.5	Gesamtstädtisches Mobilitätskonzept	10
6.6	Stadtteilentwicklungskonzept	10
7	Bestand, Ausgangssituation	10
8	Planung, Städtebauliches Konzept	10
9	Begründung der Festsetzungen	11
9.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	11
9.1.1	Art der baulichen Nutzung	11
9.1.2	Maß der baulichen Nutzung	11
9.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	12
9.1.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	12



9.1.5	Verkehrsflächen.....	12
9.1.6	Ruhender Verkehr, Stellplatz-/Mobilitätskonzept.....	12
9.1.7	Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	13
9.1.8	Flächen zum Anpflanzen sowie mit Pflanzbindung	13
9.1.9	Weitere Festsetzungen/Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	13
9.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	13
9.2.1	Dachformen, Dachneigungen	14
9.2.2	Weitere Festsetzungen	14
10	Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	14
Teil B	Auswirkung der Planung, Abwägung und Sonstiges	15
11	Auswirkungen der Planung	15
12	Ökologische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	17
13	Städtebauliche Kennziffern	17
14	Bodenordnung	17
15	Kosten und Durchführung der Planung	17
16	Städtebaulicher Vertrag Durchführungsvertrag	17
17	Gutachten	18
18	Rechtsgrundlagen.....	18



Teil A Begründung

1 Geltungsbereich

Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfes liegt im Stadtteil Schlebusch im Südosten des Stadtgebietes von Leverkusen. Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 4,5 km vom Stadtzentrum auf der Von-Diergardt-Straße 7 in direkter Nähe zum Marktplatz Schlebusch. Dieser liegt im Norden des Plangebietes jenseits der Von-Diergardt-Straße. Im Westen und im Osten befinden sich hauptsächlich durch Wohnnutzung geprägte Gebäude. Im Süden liegt ein Grundstück, welches durch eine Kindertagesstätte genutzt wird. Dieses Grundstück wird durch eine Zufahrt angedient, die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfes führt. Diese wird bestehen bleiben und entsprechend festgesetzt werden. An das Flurstück mit der Kindertagesstätte grenzt südlich ein Grünstreifen an, durch den die Dhünn fließt. Die genaueren Abgrenzungen können den Anlagen 1,2, 3.1 und 3.2 der Vorlage 2022/1597 entnommen werden.

Im Plangebiet befindet sich ein Gebäude, welches derzeit noch durch eine betreute Wohneinrichtung für Suchtkranke (Christophorus-Haus) genutzt wird. Die Nutzung endet mittelfristig.

2 Anlass und Ziel der Planung

2.1 Anlass der Planung

Die derzeitige Gemeinbedarfsnutzung (derzeit Einrichtung der Caritas für Sucht- und Alkoholabhängige - „Christophorus-Haus“) an der Von-Diergardt-Straße 7 wird seitens des Trägers umverlagert werden, wodurch der heute sanierungsbedürftige Gebäudebestand künftig brach fällt. Die Grundstücksbesitzerin hat am 27.01.2021 einen Antrag für eine ersatzweise geplante Wohnnutzung eingereicht. Für den betreffenden Bereich und dessen eingehende Änderungen ist eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes vorgesehen. Wesentlicher Inhalt des neu aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 250/III „Schlebusch – südlich von Diergardt-Straße wird die Änderung von Fläche für den Gemeinbedarf in allgemeines Wohngebiet –WA- sein.

2.2 Ziel der Planung

Anstelle des heutigen sozial genutzten Altbaus soll ein neues Mehrfamilienhaus mit 14 Wohnungen sowie eine Tiefgarage erstellt werden. Nach dem Vorbild der umgebenden Wohnnutzungen soll eine dreigeschossige Straßenrandbebauung mit zusätzlicher Dachgeschossnutzung (vornehmlich Staffelgeschoss) ermöglicht werden. Der betreffende Bereich der Gemarkung Schlebusch (Flurstück 408 in Flur 11) umfasst eine Fläche von 1.534 m². Über die Aufstellung des Bebauungsplans soll die Grundlage für eine Nutzungsänderung von einer Fläche für den Gemeinbedarf und künftig in Form eines allgemeinen Wohngebietes planungsrechtlich vorbereitet werden.



3 Planrechtfertigung

Die Stadt Leverkusen ist mit der Lage im rheinischen Ballungsgebiet zwischen Köln und Düsseldorf mit einem hohen Wohnraumbedarf konfrontiert. Der Bau neuer Wohnungen besonders im Innenbereich auf bereits versiegelten Grundstücken kommt daher und im Hinblick auf den sparsamen Flächenverbrauch eine hohe Bedeutung zu.

4 Verfahren

4.1 Verfahrensart

Das Bebauungsplanverfahren soll als sogenanntes beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden, da es sich um eine Nachverdichtung im bereits bebauten Innenbereich handelt.

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 1.534 m² unterschritten.
- Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die eine Beeinträchtigung der nach § 1 Abs.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 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des möglichen Einflussbereiches von Störfallbetrieben/-anlagen.

Hinweis:

Als nächster Verfahrensschritt soll mit den vorliegenden Unterlagen die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3 Absatz 2 BauGB folgen, mit entsprechend eingehendem Beschluss. Parallel sollen die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB beteiligt werden.

4.2 Verfahrensschritte

Aufstellungsbeschluss

Am 13.09.2021 wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen (SPB) und in der Bezirksvertretung III am 23.09.2021 der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Nr. 250/III – südlich Von-Diergardt-Straße“ gefasst. Ergänzend wurde beschlossen, dass 30 % der Wohnnutzung als sozial geförderter Wohnungsbau vorgesehen werden soll.

Aus der Beteiligung der Fachdienststellen (eingeleitet am 02.03.2022) sind folgende Inhalte hervorgegangen:

- Der Fachbereich Kinder und Jugend (51) hat wiederholt (erstmalig am 09.09.2021) auf das Defizit an Kindertageseinrichtungen im angesprochenen



Bereich hingewiesen und bittet darum, zumindest zum Teil Einrichtungsmöglichkeiten oder auch Maßnahmen der Großtagespflege anzubieten.

Ergebnis:

Die Investorin hat mitgeteilt, dass für die Unterbringung von Kindertageseinrichtungen keine Möglichkeit gesehen wird.

- Der Fachbereich Umwelt (32) weist darauf hin, dass u. a. die Versickerung der Niederschläge geprüft werden soll.

Ergebnis:

Die Anregung wurde überprüft, das heute bebaute Grundstück ist bereits mit der Kanalisation verbunden. Ein weitergehender Kanalanschlussschein wurde bereits erteilt. Unter anderem stellt sich die technische Umsetzung aufgrund der notwendigen Abstandsflächen von Versickerungsanlagen zum Grundwasser und zu den Grundstücksgrenzen als technisch problematisch und nicht umsetzbar dar. Von der Einrichtung soll daher ausnahmsweise abgesehen werden.

Gemäß § 44 (1) Landeswassergesetz (LWG) und § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und hinsichtlich der Hochwassersituation soll daher von der Versickerungspflicht befreit werden.

- Die Schallimmissionen seitens des Verkehrs sollen untersucht werden.

Ergebnis:

Laut Mitteilung des Gutachters debakom vom 27.06.2021 kann den einschlägigen Lärmkarten entnommen werden, dass im Plangebiet der Tag-Abend-Nacht-Lärmindex über 24 Stunden zur Bewertung der allgemeinen Lärmbelastung (L_{DEN}) mit $< 60 \text{ dB(A)}$ berechnet wurde. Zur Nachtzeit ist der L_{Night} mit $< 50 \text{ dB(A)}$ berechnet worden. Die Lärmkarten für Straßenverkehr des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MULNV) weisen unkritische Pegelverteilung im Plangebiet ausgehend der Mülheimer Straße auf. Gegenüber des im Plangebiet vorgesehenen allgemeinen Wohngebietes (WA) wird - auch auf der Grundlage der Verkehrszählungen der Stadt Leverkusen - kein Bedarf für weitergehende Untersuchungen gesehen.

5 Planungsbindungen

5.1 Regionalplan

Das Bebauungsplangebiet liegt im aktuellen Regionalplan Teilabschnitt Region Köln in der 7. Planänderung: Siedlungsbereich Leverkusen – Schlebusch (Hornpottweg). Der Regionalplan stellt für das Plangebiet einen allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Südlich des Plangebietes ist ein Waldbereich mit der Dhünn, überlagert mit Flächen für Regionale Grünzüge sowie Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung dargestellt.

5.2 Flächennutzungsplan



Das Bebauungsplangebiet ist als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Weiterhin befindet sich in dem Bereich die Symboldarstellung „Kindereinrichtung“, Jugendeinrichtung, sozialen Zwecken dienende Einrichtung. Die Gemeinbedarfsfläche ist an zwei Seiten von einer Wohnbauflächendarstellung begrenzt. Im Osten ist eine Kerngebietsdarstellung benachbart. Die wohnbauliche Nutzung des nördlichen Teiles des als Gemeinbedarfsfläche dargestellten Bereiches ergänzt die benachbarte Wohnbaufläche auf sinnvolle Weise. Die Funktion der Gemeinbedarfsfläche als Standort für einen Kindergarten bleibt weiterhin erhalten. Die in Rede stehende Planung entspricht den Grundzügen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung, ein Planerfordernis zur Aufstellung einer FNP-Änderung besteht daher nicht.

5.3 Planungsrecht, rechtskräftige Bebauungspläne

Das Plangebiet ist derzeit durch den Bebauungsplan Nr. 25/77/III „Bereich Schlebusch Ortsmitte“ aus dem Jahr 1986 beplant. Festgesetzt ist eine Fläche für Gemeinbedarf mit sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen. Es ist eine offene, III-geschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,0 festgesetzt. Für die Dachform ist das Satteldach mit einer Neigung zwischen 36 und 45 Grad vorgegeben. Angrenzend an das vorliegende Plangebiet befindet sich eine weitere Fläche für den Gemeinbedarf mit einem Kindergarten im Süden. Westlich und südöstlich liegt ein allgemeines Wohngebiet und östlich ein Kerngebiet. Es grenzt außerdem eine Grünfläche mit teilweiser Überlagerung durch ein Landschaftsschutzgebiet an.

Der südlich gelegene evangelische Kindergarten verfügt über eine Zufahrt die östlich durch das Plangebiet führt. Diese soll planungsrechtlich als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger gesichert werden.

5.4 Landschaftsplan

Das Landschaftsschutzgebiet L 2.2-12 „Bachtäler der Mittelbergischen Hochflächen zur Dhünn“ befindet sich südlich des Vorhabens außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Ebenfalls südlich liegen das gemäß § 30 BNatSchG/ § 42 LNatSchG geschützte Biotop BT-4908-0080-2015 „Mittelgebirgsfluss“, das Biotopkataster BK-4908-0024 „Dhünn zwischen Siedlung Freudenthal und AK Leverkusen“, sowie die Biotopverbundflächen VB-K-4907-007 „Grünland und Überschwemmungsbereiche im Unteren Dhünntal, mehrere Teilflächen“ und VB-K-4908-105 „Mittleres Dhünntal“.

5.5 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene

Die Fläche liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans und es sind keine Schutzgebiete oder nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz geschützten Biotope betroffen. Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene sind nicht betroffen.

5.6 Artenschutz

Bei Umsetzung des Vorhabens kann nicht ausgeschlossen werden, dass geschützte Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigt werden. Ebenfalls können sogenannte „pla-



nungsrelevante Arten“ eingriffsrelevant betroffen sein. Es wurde daher eine Artenschutzprüfung (ASP Stufe I, Planungsgruppe Grüner Winkel, Nümbrecht, März 2022) erstellt. In dem Gutachten wurde geprüft, ob Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG (2010) durch die Realisierung des Planvorhabens verwirklicht werden.

Im Ergebnis werden unter der Berücksichtigung zeitlicher Beschränkungen für das Entfernen von Gehölzen die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG auch für die potenziell betroffenen, nicht planungsrelevanten, europäischen Vogelarten nicht ausgelöst.

5.7 Wasserschutzgebiete, Grundwasser

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Aufgrund fehlender Grundwassermessstellen und fehlender Pegelstände der Dhünn kann zu den Grundwasserverhältnissen keine Aussage getroffen werden, es ist jedoch davon auszugehen, dass diese maßgeblich von den Wasserständen der südlich verlaufenden Dhünn beeinflusst werden. Der Grundwasserpegel ist daher im Zuge der Baugrunduntersuchung durch einen Bodengutachter bewerten zu lassen.

5.8 Oberflächengewässer, Hochwasser

Das Plangebiet befindet sich angrenzend im Bereich der Dhünn und ist in jedem Fall hochwassergefährdet. Die Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahme (Dhünn-deich) wird noch einige Zeit in Anspruch nehmen, sodass zunächst das Szenario der Hochwassergefahr mit einbezogen werden muss. Im Plangebiet selbst befinden sich keine Gewässer. Die überplante Fläche befindet sich im Überschwemmungsgebiet der etwa 70 bis 80 m weiter südlich verlaufenden Dhünn.

Gemäß der Hochwasserrisiko- und Maßnahmenplanung der Bezirksregierung Köln vom Dezember 2021 sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und Änderungen von Bebauungsplänen Hinweise zum hochwasserangepassten Bauen für in der Bauleitplanung zu berücksichtigen, sowie Hinweise in nachrichtlicher oder zeichnerischer Darstellung zu den Überschwemmungsflächen (HQ100) aufzunehmen.

Nach Abgleich mit der Hochwassergefahrenkarte liegt das Plangebiet in Teilbereichen im Überschwemmungsgebiet (HQ100) der Dhünn. Hiervon betroffen sind primär die Grundstücksrandbereiche entlang der Von-Diergardt-Straße, sowie die nicht überplante Grünfläche im nordwestlichen Grundstücksbereich. Da für den Bereich Schlebusch keine Bemessungs-Hochwasserstände (HQ100) vorliegen, wurde die Hochwasserkarte digital auf das Plangebiet übertragen. Auf Grundlage des übertragenen Hochwasserstands und der eingemessenen Geländehöhen des Bestandsgebietes ergibt sich hieraus eine Hochwassergefahr bei HQ100 bis zu einer Geländehöhe von 57,85 NN. Diese Geländehöhe wird bei der weiteren Betrachtung und Festlegung der hochwasserangepassten Bauausführung als Bemessungshöhe festgesetzt.

5.9 Boden, Altlasten

Altlastenverdachtsflächen sind weder bekannt noch vermutet.



Ausweislich der im Zuge der Erfüllung der Nachforschungspflicht eingesehenen und ausgewerteten Unterlagen [Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK), GIS Leverkusen „OSIRIS“, Topographische Karte TK 25, Deutschen Grundkarte DGK 5] liegen nach heutigem Kenntnisstand für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 250/III „Schlebusch – südlich Von-Diergardt-Straße“ keine Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.

Die Tatsache, dass nach heutigem Kenntnisstand schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 250/III „Schlebusch – südlich Von-Diergardt-Straße“ nicht bekannt sind, schließt nicht aus, dass im Zuge der Bautätigkeit Bodenbelastungen vorgefunden werden können.

Bei der Errichtung von Gebäuden wurden in der Vergangenheit häufig auch schadstoffhaltige Baumaterialien verwendet. Diese Materialien können bei Rückbau- und Sanierungsarbeiten als Abfälle anfallen, die als gefährlich einzustufen und ordnungsgemäß zu entsorgen sind. Gleiches gilt für technische Anlagen und Einbauten (wie z. B. Nachtspeicheröfen oder Ölheizungen) die ebenfalls Schadstoffe enthalten können.

5.10 Kampfmittel, Erdbebengefährdung

Aussagen zu Kampfmitteln oder Erdbebengefährdung liegen nicht vor.

5.11 Luft, Klima

Das Plangebiet liegt im bereits bebauten Bereich. Durch die Planung ist eine Verschlechterung der Luftgüte oder der klimatischen Situation nicht zu erwarten. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen tragen zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei.

5.12 Denkmalschutz

Denkmalschutz im Plangebiet ist nicht bekannt.

6 Fachplanungen

6.1 Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept

Das Plangebiet ist von gesonderten Planungszonen der städtischen Störfallbetriebe nicht erfasst. (Störfallverordnung – „Gesamtstädtisches Gutachten zur Verträglichkeit von Störfallbetriebsbereichen im Stadtgebiet Leverkusen mit zukünftigen Planungen unter dem Gesichtspunkt des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bzw. Art. 12 der Seveso-Richtlinie)

6.2 Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten

Das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Leverkusen empfiehlt für den Bereich des noch rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 25/77/III die Überarbeitung von diesem mit Ausschluss von Vergnügungsstätten.



6.3 Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung des Einzelhandels

Der Bebauungsplan sieht keinen Einzelhandel vor. Daher wird das Einzelhandels und Zentrenkonzept der Stadt Leverkusen hier nicht genauer beleuchtet.

6.4 Gewerbeflächenkonzept

Der Bebauungsplan sieht kein Gewerbe vor. Im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfes werden keine Gewerbeflächen geplant. Daher wird das Gewerbeflächenkonzept nicht weiter betrachtet.

6.5 Gesamtstädtisches Mobilitätskonzept

Im Mobilitätskonzept Mobilität 2030+ ist die Von-Diergardt-Straße als Hauptfußweg vorgeschlagen.

6.6 Stadtteilentwicklungskonzept

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Stadtteilentwicklungskonzepts.

7 Bestand, Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt im Leverkusener Stadtteil Schlebusch an der Von-Diergardt-Straße, ca. 4 km östlich des Stadtzentrums. Der Vorort bildet einen Übergang der dicht bebauten Rheinschiene zum ländlich geprägten Bergischen Land. Die städtische Bebauung wird von Wohngebäuden, Versorgungseinrichtungen und größeren Infrastruktureinrichtungen wie Schulen und Krankenhäusern charakterisiert. Als naturnahe Bereiche sind einige Erholungsflächen und Grünanlagen bei Schloss Morsbroich und an dem Fließgewässer Dhünn hervorzuheben.

Das Straßenbild der Von-Diergardt-Straße ist geprägt durch Reihenhäuser, Mehrfamilienhäusern und Schulgebäuden, begleitet durch Straßenbaumreihen. Die Straße verläuft nördlich parallel zur Dhünn in Ost-West-Richtung.

8 Planung, Städtebauliches Konzept

Der Maßstab der östlich und westlich anschließenden Wohnnutzungen soll übernommen werden. Die festgesetzten Höhen sind so gewählt, dass ein dreigeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss entstehen kann.

Das geplante Haus soll parallel zur Straße gebaut werden. Der rückseitige Bereich des Grundstückes ist als private Grün- und Freifläche mit einem privaten Kinderspielplatz entsprechend der Spielplatzsatzung der Stadt Leverkusen geplant. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist entlang der westlichen Grundstücksgrenze geplant. Durch die geplante Zufahrt zur Tiefgarage entfallen keine öffentlichen Stellplätze. Die aus der Tiefgaragenzufahrt resultierenden Emissionen auf die westliche Nachbarbebauung wurden schallschutztechnisch untersucht und unterschreiten die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß DIN 18005-1.

Die im Bestand vorhandene Zufahrt zur Kindertagesstätte im östlichen Grundstücksbereich bleibt bestehen und sichert die Erschließung des bestehenden Kindergartens



auf dem südlich angrenzenden Grundstück. Die Zufahrt wird als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt.

9 Begründung der Festsetzungen

9.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist es, im Plangebiet ein Mehrfamilienhaus mit 14 Wohnungen sowie eine Tiefgarage zu errichten. Entsprechend der Zielsetzung wird das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Da das Plangebiet zu Wohnzwecken entwickelt wird und um der Bestandsnutzung der Nachbarschaft gerecht zu werden, soll das Wohnen im Plangebiet Vorrang haben. Die in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese Nutzungen sind sehr flächenintensiv (Gartenbaubetriebe) oder nicht verträglich mit der Wohnnutzung (Tankstellen).

Solarenergienutzung als sonstige nicht störende gewerbliche Nutzung im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO bleibt ausnahmsweise zulässig. Alle weiteren Arten der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Vergnügungsstätten weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig.

9.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe (OK FF) wird mit 57,94 m NHN festgesetzt. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens kann ausnahmsweise unterschritten werden, wenn im Hochwasserfall das Eindringen von aufsteigendem Wasser gutachterlich ausgeschlossen werden kann. Diese Festsetzung stellt sicher, dass das Erdgeschoss des Gebäudes im Hochwasserfall (HQ100) nicht überflutet wird.

Die zeichnerisch festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 71 m NHN entspricht einem Gebäude mit einer Gesamthöhe von 13,00 m und beinhaltet einen Karenzzuschlag von 0,5 m zur aktuellen Hochbauplanung.

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile oder bauliche Anlagen - z. B. haustechnische Anlagen, Treppenhäuser, Antennen, Photovoltaikanlagen, Aufzugsüberfahrten, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter - überschritten werden. Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurücktreten. Diese Festsetzung ermöglicht den erforderlichen Spielraum in der Ausführungsplanung für technische Aufbauten.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs.4 BauNVO bezeichneten Anlagen (einschließlich der vorhandenen Zufahrt zur Kita) bis zu einer



GRZ von 0,7 überschritten werden. Diese Festsetzung wird erforderlich, um die geplante Tiefgarage umsetzen zu können und die vorhandene Zufahrt zum Nachbargrundstück zur Kita, die erhalten und im Bebauungsplan gesichert wird, ausreichend zu würdigen.

9.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es wurde die offene Bauweise festgesetzt. Das bedeutet, dass das Gebäude mit Grenzabstand zu errichten ist und eine Länge von 50 m nicht überschreiten darf.

9.1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Stellplätze sind ausschließlich unterirdisch in der für die Tiefgarage festgesetzten Fläche zulässig. Die Errichtung von oberirdischen Garagen und Carports ist unzulässig. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass oberirdisch keine Stellplätze entstehen und die nicht überbaute Grundstücksfläche gärtnerisch gestaltet und als Retentionsfläche genutzt werden kann.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Plangebiet, mit Ausnahme der erforderlichen Kleinkinderspielflächen, Fahrradabstellflächen, Müllstandplätzen und der zur Heizung gehörenden Außengeräte wie Wärmepumpen etc., einschließlich ihrer Überdachungen, unzulässig.

Die Planung sieht die Stellplatzflächen für Abfallsammelbehälter in einem Müllraum in der Tiefgarage vor. Der Raum berücksichtigt eine ausreichende Aufstellfläche für Restmüll, Papier/Pappe, „gelber Sack“ und Bioabfälle gemäß Satzung über Abfallsorgung der Stadt Leverkusen.

Des Weiteren sind in der Tiefgarage die gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Leverkusen erforderlichen Pkw-Stellplätze und Fahrradstellplätze geplant sowie Abstellflächen für Gehhilfen, Kinderwagen etc. in den allgemeinen Kellerflächen. Weitere Fahrradabstellplätze können ebenerdig östlich der Zufahrt zur Kita untergebracht werden

9.1.5 Verkehrsflächen

Das Plangebiet grenzt an die öffentliche Verkehrsfläche der Von-Diergardt-Straße an und ist über diese erschlossen. Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt. Dies dient der Andienung der südlich angrenzenden Kindertagesstätte.

9.1.6 Ruhender Verkehr, Stellplatz-/Mobilitätskonzept

Nach Maßgabe der am 30.08.2021 beschlossenen Stellplatzsatzung der Stadt Leverkusen verfügt die Planung über eine gute Verbindung zu Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs. Die Bushaltestellen der Linien 260 und 222, ferner 202, 207 und 208 sind kurzfristig zu erreichen.

Auf dieser Grundlage können gem. der Stellplatzsatzung der Stadt Leverkusen die notwendigen Stellplätze um 30 % reduziert werden:

Personenkraftwagen (PKW) 1,2 Stellplätze je 100 m² BGF x 0,7



Fahrräder 3,0 Stellplätze je 100 m² BGF

Bezüglich der bautechnischen Ausführung sind die Maßgaben der zugrundeliegenden Stellplatzsatzung einzuhalten.

Für das geplante Bauvorhaben berechnen sich hieraus 12 erforderliche Pkw-Stellplätze, die innerhalb des Plangebietes in der Tiefgarage untergebracht werden.

9.1.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1:2018-01) auszubilden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

9.1.8 Flächen zum Anpflanzen sowie mit Pflanzbindung

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Sie sind mindestens durch die Aussaat von Rasen zu begrünen. Das Anlegen von Splitt-, Kies- und Schotterflächen sowie der Einbau von Folien sind nicht zulässig. Dabei sind mindestens 10 % dieser Flächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen/Hecken zu bepflanzen. Je angefangene 200 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen ist außerdem ein standortgerechter mittel- oder großkroniger Laubbaum bevorzugt mit Bodenanschluss zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet. Diese Festsetzung dient der Sicherstellung der Durchgrünung des Plangebietes.

Die Tiefgaragendecke und das Flachdach sind als Retentions Gründächer geplant, um im Starkregenfall das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückzuhalten. Hierbei wird die Tiefgaragendecke als Retentionsgründach mit einer intensiven Dachbegrünung und einem Gesamtaufbau von min. 45 cm ausgebildet. Der Substrataufbau wird hierbei so gewählt, dass eine Bepflanzung mit Rasen, Hecken und mittelgroßen Sträuchern gewährleistet ist. Das Flachdach wird ebenfalls als Retentionsgründach, jedoch mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Gesamtaufbau von min. 15 cm ausgebildet.

Die überdachten Bereiche der Tiefgaragenzufahrt (Rampe) werden als Gründächer mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von min. 8 cm ausgebildet.

9.1.9 Weitere Festsetzungen/Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die auf der Ostseite des Grundstücks vorhandene Zufahrt für die Kindertagesstätte wird durch die Planung als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger übernommen. Dies dient der Andienung der südlich angrenzenden Kindertagesstätte.

9.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen



9.2.1 Dachformen, Dachneigungen

Es wird keine eingehende Dachform festgesetzt, danach sollen sowohl Satteldächer als auch Flachdächer möglich sein. Darüber hinaus sind geringfügige Dachaufbauten oder Fahrstuhlüberfahrten und auch Aufbauten für Solaranlagen möglich.

9.2.2 Weitere Festsetzungen

PV-Anlagen auf Dachflächen sind grundsätzlich zulässig, um eine Installation von PV-Anlagen zu ermöglichen.

Einfriedungen sind ausschließlich in Form von Hecken oder Hecken in Verbindung mit Maschendraht- oder Stabgitterzäunen bis zu einer Höhe von max. 1,80 m und einer Tiefe von max. 0,80 m zulässig. Maschendraht- oder Stabgitterzäune dürfen nicht mit blickdichten Sichtschutzelementen versehen werden. Diese Festsetzungen dienen der ortsverträglichen Gestaltung.

10 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Die in den Bebauungsplan aufgenommenen Hinweise zum Baumschutz, zum Artenschutz, zum Immissionsschutz, zur Abfallentsorgung und zum Hochwasserschutz dienen der möglichst umfassenden Information für Bauwillige und für die Bauaufsichtsbehörde.



Teil B Auswirkung der Planung, Abwägung und Sonstiges

11 Auswirkungen der Planung

11.1 Immissionsschutz

Tiefgaragenzufahrt

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens sind die Auswirkungen der Tiefgaragenzufahrt auf die westlich angrenzende Wohnbebauung im allgemeinen Wohngebiet (WA) durch ein Prognosegutachten zu beurteilen. Die Ergebnisse des Gutachtens (Prognose bezüglich der Geräuschemissionen, ausgehend einer geplanten Tiefgaragenutzung am Standort Von-Diergardt-Straße 7 in 51375 Leverkusen, de-BAKOM, Odenthal, 06.05.2022) zeigen, dass die prognostizierten Beurteilungspegel ausgehend von dem geplanten Vorhaben an allen Immissionsorten die dort geltenden schalltechnischen Orientierungswerte zur städtebaulichen Planung für die Gebietseinstufung allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß DIN 18005-1 [1] zur Tagzeit um mindestens 20 dB(A) und zur Nachtzeit um mindestens 11 dB(A) unterschreiten. Im Sinne der DIN 18005 [1] ist somit eine Erhaltung ruhiger Wohnlagen gegeben.

Umgebungsärm durch nahegelegenen Verkehr

Gemäß den Lärmkarten für Straßenverkehr des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MULNV) wurde im Plangebiet der Tag-Abend-Nacht-Lärmindex über 24 Stunden zur Bewertung der allgemeinen Lärmbelästigung (L_{DEN}) mit < 60 dB(A) und zur Nachtzeit ein L_{Night} mit < 50 dB(A) berechnet.

Des Weiteren zeigen die Abbildungen die unkritischen Pegelverteilungen im Plangebiet ausgehend der Mülheimer Straße auf.

Gegenüber des im Plangebiet vorgesehenen allgemeinen Wohngebietes (WA) liegt somit – auch auf der Grundlage der Verkehrszählungen der Stadt Leverkusen – kein relevanter Umgebungsärm durch nahegelegenen Verkehr vor.

11.2 Artenschutz

Die Artenschutzprüfung ergab, dass durch das Vorhaben nach derzeitigem Stand keine planungsrelevanten Arten betroffen sind und somit bei planungsrelevanten Arten keine Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Daher sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für planungsrelevante Arten nicht erforderlich. Maßnahmen zur Vermeidung potenzieller Beeinträchtigungen werden aufgezeigt.

Es wurden bei den Untersuchungen zwar keine durch Fledermäuse belegten Quartiere gefunden, doch ist bekannt, dass Fledermäuse ihre Quartiere häufig wechseln. Daher wird empfohlen, maximal fünf Tage vor Beginn von Gebäudeabrissarbeiten eine Nachsuche auf Hinweise zu einer Besiedlung (Kotspuren, Drüsensekret) von Fledermäusen über eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen. Da einige Gebäudeteile schwer einsehbar sind, ist aus artenschutzrechtlicher Sicht anzuraten, zudem eine abendliche Ausflugsbeobachtung mit Ultraschalldetektoren durchzuführen.

Um mögliche Beeinträchtigungen derjenigen europäischen Vogelarten, die nicht zu den planungsrelevanten Arten gerechnet werden, zu vermeiden, werden zeitliche Beschränkungen für das Entfernen von Gehölzen festgelegt. Gehölzrodungen und Abbrucharbeiten müssen außerhalb der Vogelbrutzeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Unter der Berücksichtigung zeitlicher Beschränkungen für das Entfernen von Gehölzen werden die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG



auch für die potenziell betroffenen, nicht planungsrelevanten, europäischen Vogelarten nicht ausgelöst.

Mit dem Vorkommen von Arten, die nur in Anhang II der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie gelistet sind, ist aufgrund der Habitate im Bereich des Plangebiets sowie in dessen direktem Umfeld nicht zu rechnen.

11.3 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt gemäß Hochwassergefahrenkarte in Teilbereichen im Überschwemmungsgebiet der Dhünn (HQ100). Eine hochwasserangepasste Bauausführung wurde im Erläuterungsbericht zur hochwasserangepassten Bauausführung entsprechend berücksichtigt. Die Gründung des unterkellerten Gebäudes und seiner Tiefgarage erfolgt über eine tragende Bodenplatte (Plattengründung) ggf. mit muldenförmigen Vertiefungen im Bereich von Einzellasten aus Stützen etc. Die Auftriebssicherheit des Gebäudes ist bis zur erforderlichen Auflast durch das aufgehende Gebäude, bzw. die Aussteifung durch die Tiefgaragendecke durch ggf. notwendige Flutung des unterkellerten Gebäudebereiches zu gewährleisten. Mit Rohbaufertigstellung ist die Auftriebssicherheit des Vorhabens durch die eigene Gebäudelast gewährleistet.

Das anfallende Niederschlagswasser und das Schmutzwasser des Mehrfamilienhauses „Von-Diergardt-Straße 7“ sollen den öffentlichen Kanälen der Technischen Betriebe Leverkusen, TBL AöR, zugeleitet werden. Ein entsprechender Kanalschlusschein der Technischen Betriebe Leverkusen liegt vor.

Die Tiefgaragendecke und das Flachdach sind als Retentionsgründächer geplant, um im Starkregenfall das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückzuhalten. Hierbei wird die Tiefgaragendecke als Retentionsgründach mit einer intensiven Dachbegrünung und einem Gesamtaufbau von min. 45 cm ausgebildet. Das Flachdach wird ebenfalls als Retentionsgründach, jedoch mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Gesamtaufbau von min. 15 cm ausgebildet.

Das Retentionsdach ist auf lokale Starkregenereignisse ausgerichtet. Zunächst wird das Niederschlagswasser vom Vegetationsaufbau aufgefangen und darin gespeichert. Sobald die Speicherkapazität im Vegetationsaufbau ausgeschöpft ist, sickert das Niederschlagswasser in die Retentionsschicht und wird dort in Retentionselementen (Spacer) zwischengespeichert und über eine statische Drossel am Ablauf zeitverzögert an den Regenwasserkanal abgegeben. Die zeitverzögerte Abgabe des Niederschlagswassers kann je nach Regenereignis 24 Stunden bis mehrere Tage betragen, wodurch der städtische Regenwasserkanal bei Starkregenereignissen entlastet wird. Nach Abgabe des im Retentionsaufbau zwischengespeicherten Niederschlagswassers an den städtischen Regenwasserkanal, stehen die Spacer des Retentionsaufbaus erneut als Speicher für das nächste Starkregenereignis zur Verfügung.

Die Rückhaltung erfolgt in den jeweiligen Teilflächen, deren Niederschlagswasser über die Drosselabläufe zunächst dem privaten Stauraumkanal DN 500 zugeführt und von dort an den städtischen Kanal abgeschlagen wird.

Der Einstau in den Teilflächen erfolgt im Bereich der Flachdächer über die Anordnung der Notabläufe und die Drosselabläufe sowie im Bereich der Freianlagen über entsprechende Geländemodellierungen in Form von muldenförmigen Vertiefungen unterschiedlicher Ausbildung und eine Überhöhung der Grundstückseinfassungen.



Aus den Berechnungen ergaben sich für die Dachflächen Einstauhöhen von zwei bis drei Zentimetern in den jeweiligen Teilflächen. Der Rückhalt auf den Hausdächern erfolgt über die Drosselabläufe und das Höhersetzen der Notüberläufe der Dachentwässerung um die jeweils ermittelte Einstauhöhe. Im Regelfall erfolgt ein Einstau ohne die Notentlastung und eine gedrosselte, zeitverzögerte Ableitung über die Retentionsaufbauten, Drosselabläufe, Fallrohre und den Stauraumkanal. Im Katastrophenfall werden die Notüberläufe anspringen und abschlagen.

In den Außenanlagen erfolgt die Rückhaltung über eingetiefte Rückhalteflächen mit 5°cm Tiefe in den rückseitigen Grünflächen, eine Überhöhung der Grundstückseinfassungen von rd. 10 cm gegenüber den angrenzenden Grundstücksgrenzen und in Form von Mulden mit einer Tiefe von 30 cm an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze sowie in einem in Summe 30,1 m langen Stauraumkanal mit einem Durchmesser DN 500 straßenseitig des geplanten Mehrfamilienhauses. Das Niederschlagswasser wird durch die geplanten Einstaubereiche und die Retentionsaufbauten zunächst auf dem Grundstück zurückgehalten und über den Stauraumkanal zeitverzögert dem öffentlichen Kanal zugeführt. Aus der gedrosselten Abführung resultiert eine Entlastung des städtischen Kanals.

12 Ökologische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Das Grundstück ist bereits bebaut und versiegelt. Durch die Planung wird ein Anteil an 30°% nicht versiegelter und nicht unterbauter Grundstücksfläche mit Bodenanschluss sichergestellt.

13 Städtebauliche Kennziffern

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 entsprechen den Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete der Baunutzungsverordnung.

14 Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht vorgesehen.

15 Kosten und Durchführung der Planung

Der Stadt Leverkusen entstehen durch die Planung und Ausführung der Planung keine Kosten. Mit der Grundstückseigentümerin wurde ein entsprechender Vertrag geschlossen.

16 Städtebaulicher Vertrag Durchführungsvertrag

Im weiteren Verfahren wird vor Satzungsbeschluss zwischen der Stadt und der Grundstückseigentümerin ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem weitere Inhalte der Planung geregelt werden. Der Vertragsentwurf ist derzeit noch in der Abstimmung.

Der jeweilige Eigentümer des im Bebauungsplan liegenden Grundstücks kommt dem Wunsch nach, für ca. 30% der entstehenden Wohneinheiten eine dem sozialen Wohnungsbau angenäherte Miethöhe, im Rahmen eines verpflichtenden städtebaulichen



Vertrages zu gewährleisten. Er verzichtet in diesem Vertrag auf die Inanspruchnahme finanzieller öffentlicher Förderungen und wird die jeweilige Miethöhe für die Dauer von 25 Jahren auf einen circa gemittelten Zwischenbetrag aus jeweiliger Kostenmiete und Marktmiete begrenzen.

17 Gutachten

Folgende Gutachten liegen als Anlagen der in Rede stehenden Vorlage 2021/1597 zugrunde: werden im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens erarbeitet:

- Anlage 7.1 Überflutungsnachweis nach DIN 1986 100 Mehrfamilienhaus Von-Diergardt-Straße 7, Ingenieurbüro Ennenbach, Lohmar, Mai 2022
- Anlage 7.2 Stellungnahme zum hochwasserangepassten Bauen, Architekturbüro Düster & Baumert, Langenfeld, 18.05.2022
- Anlage 8 Prognose bezüglich der Geräuschemissionen ausgehend einer geplanten Tiefgaragennutzung am Standort Von-Diergardt-Straße 7 in 51375 Leverkusen, de-BAKOM, Odenthal, 06.05.2022
- Anlage 9 ASP Stufe I, Planungsgruppe Grüner Winkel, Nümbrecht, März 2022

18 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.° Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.° Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in Kraft getreten am 4. August 2018 und zum 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021.
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 25. März 2022 (GV. NRW. S. 412), in Kraft getreten am 15. April 2022; Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490), in Kraft getreten am 26. April 2022.
- Planungssicherstellungsgesetz vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), in Kraft getreten am 28.05.2020.



Leverkusen,
Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung

Stefan Karl