



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 0195/2009

Der Oberbürgermeister

V/61-613-170/I-Dri/extern  
Dezernat/Fachbereich/AZ

10.02.10  
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	25.02.2010	Vorberatung	öffentlich
Bau- und Planungsausschuss	01.03.2010	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	08.03.2010	Nachberatung	öffentlich

**Betreff:**

Bebauungsplan 170/I "Mauspfad" in Leverkusen-Manfort  
- Beschluss über die Änderung des Geltungsbereichs  
- Beschluss über die öffentliche Auslegung

**Beschlussentwurf:**

1. Der Bau- und Planungsausschuss stimmt der Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 170/I „Mauspfad“ zu.  
Das Gebiet wird in etwa begrenzt:
  - im Norden durch die Bebauung am Straßenzug Alte Heide sowie im Nordosten überwiegend durch den Grenzverlauf des Landschaftsschutzgebietes „Unteres Dhünntal“,
  - im Osten durch die östliche Grenze des Grundstücks der Schützenbruderschaft St. Sebastian Manfort e.V.,
  - im Süden durch die Grundstücksgrenze zum Tennisverein Tennis- und Badminton Center "Schloss Morsbroich" sowie
  - im Westen durch die Wohnbebauung östlich des Straßenzugs Mauspfad bzw. durch den Straßenzug selbst.Der neue Geltungsbereich ist der Planzeichnung der Anlage 1 zu entnehmen.
2. Der Bau- und Planungsausschuss billigt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 170/I „Mauspfad“ einschließlich Begründung.
3. Der Entwurf ist mit der diesem Beschluss beigefügten Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

4. Es wird zustimmend zur Kenntnis genommen, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 170/I „Mauspfad“ mit dessen Rechtsverbindlichkeit die widersprechenden Festsetzungen des Landschaftsplans außer Kraft treten.

Rechtsgrundlagen:

§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 a BauGB sowie § 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen

Die Beschlussfassung erfolgt vorbehaltlich des Beitrittsbeschlusses der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I.

gezeichnet:

Mues

Stein

### **Bestandteile dieser Vorlage sind folgende Anlagen:**

- Anlage 1**    Bebauungsplan - Entwurf (verkleinert)
- Anlage 2**    Textliche Festsetzungen - Entwurf
- Anlage 3**    Begründung - Entwurf
- Anlage 4**    Städtebaulicher Entwurf (verkleinert)
- Anlage 5**    Städtebauliches Konzept – Pkw-Stellplätze am Hemmelrather Weg (verkleinert)

### **Begründung:**

Zielsetzung des Bebauungsplans ist die Schaffung von Bauflächen zur Verbesserung des Wohnraumangebotes im Bereich Leverkusen-Manfort im Sektor des Einfamilienhausbaus. Die Flächen befinden sich überwiegend in der Hand eines Privateigentümers.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren 170/I „Mauspfad“ wurde durch den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen in seiner Sitzung am 10.09.2007 gefasst. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB - „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 08.11.2007 in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt, die frühzeitige Beteiligung der Behörden erfolgte parallel hierzu. In Folge der Öffentlichkeitsbeteiligung, der Behördenbeteiligung und insbesondere wegen des aktualisierten Lärmgutachtens aus dem Jahr 2009 zu Emissionen der benachbarten Güterbahnstrecke wurde das ursprüngliche Plankonzept strukturell verändert. Auch der Geltungsbereich wurde modifiziert, er spart nun das angrenzende Landschaftsschutzgebiet „Unteres Dhünntal“ aus.

Der Entwurf des Bebauungsplans soll nun im nächsten Verfahrensschritt öffentlich ausgelegt werden.

Die aktuellen Planungen sehen vor:

- Die Flächen des Landschaftsschutzgebietes (LSG) werden nicht überplant, die vor allem wegen der angestrebten Fußwegeverbindung entlang der Dhünn bislang mit in

den Geltungsbereich einbezogen worden waren. Diese kann jedoch absehbar nicht realisiert werden. Die Flächen des LSG unterliegen damit wie bisher insbesondere den Vorgaben des Fachplanungsrechtes (Landschaftsgesetz NW).

- Das städtebauliche Konzept sieht weiterhin eine Bebauung mit 22 Einfamilienhäusern als freistehende Einzel- und Doppelhäuser vor. Der bestehenden Einzelhausbebauung werden nun ausschließlich Einzelhäuser zugeordnet, zur Landschaft hin entsteht eine durch Garagen verkettete Riegelbebauung überwiegend aus Doppelhäusern. Diese reagiert auf die Erfordernisse des Immissionsschutzes. Eine alternative Lösung der Lärmproblematik durch aufwändige Lärmschutzwände an der Bahntrasse in Dammlage ist nach Abwägung aller (Umwelt-)Belange nicht gewählt worden.
- Östlich des Wohngebietes werden private Freizeitgärten festgesetzt. Hierüber führt die alternative Wegeanbindung an das bestehende Wegenetz an der Dhünn.
- Die differenzierten Festsetzungen zum Sondergebiet Schießsportanlage sichern den Bestand und regeln die aktiven Schallschutzmaßnahmen als Voraussetzung für die Wohnbebauung.
- Die Schaffung und Neuordnung von Stellplätzen und der vorhandenen Wendemöglichkeit für Pkw am Weg entlang der Bahn erfolgt in östlicher Randlage außerhalb des Bebauungsplangebietes; diese Maßnahmen werden vertraglich geregelt (vgl. Städtebauliches Konzept – Pkw-Stellplätze am Hemmelrather Weg).

Das Wohngebiet Mauspfad ist aus lärmtechnischer Sicht, insbesondere wegen der Verlärmung durch die Güterverkehrsstraße, problematisch. Allerdings bestehen gewichtige städtebauliche Gründe, auch ein derart schalltechnisch problematisches Gebiet zu überplanen.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, liegt innerhalb des Siedlungsgefüges und ist daher eine Maßnahme der Innenentwicklung. Das Wohnbauvorhaben kann also ohne zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich umgesetzt und dabei Natur und Landschaft geschont werden. Außerdem ist im Stadtteil Manfort, der kaum noch zusammenhängende Wohnbaupotentiale aufweist, zusätzlicher Wohnungsbau, insbesondere im Einfamilienhausbereich, sinnvoll und (auch in Hinblick auf die Sozialstruktur) notwendig.

Insgesamt kann durch die baulichen, technischen und organisatorischen Maßnahmen (Gebäuderiegel als Schallschutz, Festsetzung von Schalldämmung usw.) sichergestellt werden, dass es zu keinen unzumutbaren Wohnverhältnissen kommt.

In Folge des Bebauungsplans 170/I „Mauspfad“ wird eine nachrichtliche Anpassung des Landschaftsplanes der Stadt Leverkusen bezogen auf den Verlauf der Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Unteres Dhünnatal“ erforderlich. Der Bebauungsplan wird im Maßstab 1:500 erstellt, der Landschaftsplan im wesentlich größeren Maßstab 1:15000. Die Änderung ist daher als geringfügig einzustufen. Die Durchführung eines formellen Verfahrens kann gemäß Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde (Stadtverwaltung Leverkusen, Fachbereich Umwelt (FB 32)) sowie der für die Aufstellung des Landschaftsplans zuständigen Behörde (Stadtverwaltung Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht (FB 61)/Abt. 612) entfallen.

Heute verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Unteres Dhünnatal“ über das Grundstück der St. Sebastian Schützenbruderschaft Manfort e.V. Das Landschaftsschutzgebiet erfasst das Grundstück in seinem nördlichen, räumlich untergeordneten Abschnitt. Die Festlegung des Landschaftsplanes erfolgte an diesem Standort auf bislang nicht mit einem Bebauungsplan überplanten Flächen.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans wird dieser den Festlegungen des Landschaftsplanes vorgehen und diese verdrängen. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes wird hiernach auf der heutigen Grenze des o.g. Grundstücks geführt (vgl. Bebauungsplanentwurf).

Im Zuge der erstmaligen Überplanung der Schießanlage der St. Sebastian Schützenbruderschaft Manfort e.V. wird dem Altlastenerlass NRW nachgekommen, einen im Altlasten- und Bodenschutzkataster der Stadt Leverkusen geführten Betriebsstandort hinsichtlich der Kennzeichnungspflicht in Bebauungsplänen zu überprüfen.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Investive Kosten zu Lasten der Stadt entstehen nicht.

Die Herstellung der öffentlichen Infrastruktur (Straßenverkehrsflächen, öffentlich nutzbarer Gehweg über die Anlage der privaten Freizeitgärten) sowie der notwendigen aktiven Lärmschutzmaßnahmen am Schießstand der St. Sebastian Schützenbruderschaft Manfort e.V. erfolgt im Auftrag und auf Kosten des privaten Flächeneigentümers, in dessen Hand ein Großteil der zu entwickelnden Flächen liegt. Hierzu zählen auch bauliche Maßnahmen (Neuordnung von Stellplätzen und einer Wendemöglichkeit für Pkw), die außerhalb des Geltungsbereichs liegen und im funktionalen Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren stehen.

Die Vereinbarungen zwischen der Stadt, dem o.g. Flächeneigentümer sowie dem Erschließungsträger zur Durchführung und Kostentragung der Maßnahmen werden durch einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB sowie einen Erschließungsvertrag nach § 124 BauGB abgesichert.

Vor Erteilung von Baugenehmigungen für neue Wohngebäude sind aktive Schallschutzmaßnahmen auf Kosten des o.g. Flächeneigentümers durchzuführen (vgl. oben).

Die künftigen öffentlichen Flächen einschließlich der hergestellten Infrastruktur werden der Stadt kosten- und lastenfrei übertragen. Zusätzlich wird die fußläufige Wegeverbindung über das Areal der privaten Freizeitgärten zwischen dem Neubaugebiet und dem Weg entlang der Bahn durch ein notarielles Gehrecht zugunsten der Stadt Leverkusen und somit der Allgemeinheit gesichert.

#### **Anlage/n:**

- Anlage 1\_BPlan 170 I\_Offenlage\_PLANZEICHNUNG
- Anlage 2\_BPlan 170 I\_Offenlage\_TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- Anlage 3\_BPlan 170 I\_Offenlage\_BEGRÜNDUNG\_03 02 2010
- Anlage 4\_BPlan 170 I\_Offenlage\_Städtebauliches\_Konzept
- Anlage 5\_BPlan 170 I\_Offenlage\_Stellplätze Hemmelrather Weg