

## Vorentwurf Begründung des Bebauungsplanes Nr. 187/III „Heinrich-Lübke-Straße“

### 1. Geltungsbereich und Verfahren

#### Geltungsbereich:

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich aus Flurstück 708 (Flur 57, Gemarkung Schlebusch). Konkret eingebunden sind das heute brachliegende Sportplatzareal südlich der Heinrich-Lübke-Straße und dessen Randbegrünungen. Gleichzeitig wurde der angrenzende Einfahrtbereich der Schule eingebunden, sowie im Anschluss daran eine heute ungenutzte grüne Freifläche (Wiese) an der Grenze zu Flurstück 712.

Letztere könnte neben der Variantenplanung gemäß Anlage 2 der Optimierung bzw. Unterbringung erforderlicher Infrastruktureinrichtungen (etwa Regenrückhaltung) dienlich sein, Näheres (ggf. Herausnahme der Flächen) wird im späteren Verfahren geregelt.

#### Verfahren:

- Mit Vorlage R 307/16. TA wurde die Verwaltung 2005 beauftragt, baurechtliche Voraussetzungen für die Veräußerung städtische Schulgrundstücke zu schaffen, darunter die der GGS Heinrich-Lübke-Straße/Comeniusstraße.
- Der Bau- und Planungsausschuss hat mit Beschluss des Schulausschusses in seiner Sitzung am 16.11.2009 (Vorlage 0081/ 17. TA) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 187/III „Heinrich –Lübke-Straße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB beschlossen.
- Überprüfung des teilweise Erhalts der Sportplatzanlage gemäß Eingabe der „Elterninitiative GGS Heinrich-Lübke-Straße“ in 2010  
Ergebnis: Die Elterninitiative wurde darüber in Kenntnis gesetzt, dass für die sportliche und schulische Nutzung im Umfeld ausreichend Flächen zur Verfügung stehen (Stellungnahme vom 07.10.2010 von Dez IV).

#### Aktueller Stand des Verfahrens:

Auf der Grundlage der Vorentwürfe gemäß Anlage 2 soll eine frühzeitige Bürgerbeteiligung (freiwilliges Verfahren im Rahmen eines Bebauungsplanes gemäß § 13 a BauGB) durchgeführt werden. Die bis dahin erfassten Plangrundlagen werden in ein Verfahren für die Grundstücksvermarktung eingestellt.

Die bisherige Auswertung der „Beteiligung betroffener Fachbereiche“ führt zu dem Ergebnis, dass in den weiteren Realisierungsschritten folgende Themen eingehender zu bearbeiten sind:

- Regenwasserentsorgung infolge Überlastung vorhandener Kanäle
- Lärmschutzauflagen aufgrund der Nähe zur Von-Knoeringen-Straße und zum nachbarlichen Bolzplatz
- Klimatisch-energetische Optimierungsmaßnahmen in der Architektur
- Fernwärmeversorgung
- Soziale Trägerschaft

## **2. Anlass und Ziel der Planung**

Die Verwaltung untersucht kontinuierlich ihre Flächen und die Infrastrukturausstattung, so z.B. auch Schulstandorte. Hierbei ist durch die Fachverwaltung festgestellt worden, dass Teilflächen von Schulen disponibel sind und einer Vermarktung zugeführt werden können, bzw. bereits sind. In diesem Kontext ist auch der Sportplatz Heinrich-Lübke-Straße untersucht worden.

### **2.1. Ausgangslage und Problemstellung**

Der Unterhaltungsaufwand steht in keinem vertretbaren Rahmen. bzw. es stehen keine Mittel zur Herrichtung des Sportplatzes zur Verfügung. Das fragliche Sportplatzareal ist daher ungenutzt. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Vermarktung der Fläche in die Wege zu leiten.

Innerhalb der Stadtteile Schlebusch/ Steinbüchel werden Wohnflächen in dieser Lage verstärkt nachgefragt. Somit wird die Möglichkeit genutzt, über die Umplanung und die spätere Vermarktung einen Grunderlös zu erzielen. Die Außenanlagen der FöS Comeniuschule/GGS Heinrich-Lübke-Straße grenzen unmittelbar an das Gebiet.

Ferner sollen die Übergangsbereiche gestalterisch aufgewertet werden.

### **2.2. Planungsziele**

Der Bebauungsplan hat das Ziel, nicht oder minder genutzte Flächen der heutigen Schulanlage künftig der Wohnnutzung zuzuführen. Gleichzeitig dient die Umnutzung einer gestalterischen Aufwertung des Umfeldes.

Der Fachbereich 61 hat gemeinsam mit dem Fachbereich Soziales für Steinbüchel einen über das bestehende Angebot hinausgehenden zusätzlichen Bedarf an seniorengerechten Wohnungen festgestellt, da der Anteil der heute 65-Jährigen im Stadtteil in Zukunft demografiebedingt noch erheblich anwachsen wird.

Mit der Planung wird das Handlungsziel verfolgt, ein möglichst durchmischtes Wohngebiet mit einem anteiligen Schwerpunkt „Wohnen für Senioren“ umzusetzen. Ferner sollen Vorschläge gefördert werden, welche der Vernetzung der Nachbarschaften dienen. Mitunter ist ein Gemeinschaftshaus möglich, welches Kinder- und Erwachsenenbildung sowie Freizeitprogramme anbietet.

Wenn die Stadt Leverkusen die heutige Einwohnerzahl bis zum Jahr 2015 halten will, muss sie als Wohnstandort attraktiver werden. Leverkusen soll als attraktiver Wohnstandort in der Region gestärkt werden und dadurch die Bevölkerungsentwicklung stabil halten. Dem Abwanderungstrend junger Familien soll entgegengewirkt werden. Seniorenwohnungen werden ebenfalls nachgefragt. Das Vorhaben dient der Umsetzung der beschlossenen Ziele des Handlungsprogramms Wohnen und des Flächennutzungsplanes.

## **3. Planungsbindungen**

### **3.1. Landesentwicklungsplan**

Im Landesentwicklungsplan sind Aussagen, die das Plangebiet konkret und unmittelbar berühren, nicht enthalten.

### **3.2. Regionalplan**

Im derzeit gültigen Regionalplan (früher: Gebietsentwicklungsplan), Teilbereich kreisfreie Stadt Leverkusen, ist das Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

### **3.3. Flächennutzungsplan**

Der genehmigte Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

### **3.4. Planungsbindungen zu Natur und Landschaft**

Das Plangebiet wird nicht vom Geltungsbereich des Landschaftsplanes erfasst. Es ist Teil des Siedlungsraumes. Aufgrund der Anwendung des § 13 a BauGB ist eine Überplanung des Areals kein Eingriff in Natur und Landschaft. Der Rand des Plangebietes wird durch einen Baumbestand geprägt. Diese Strukturen sind durch den städtebaulichen Entwurf zu berücksichtigen.

### **3.5. Vorhandenes Planungsrecht**

Durch den Bebauungsplan 187/III „Heinrich-Lübke-Straße“ werden Teilbereiche des rechtskräftigen B-Plans 70/70 überlagert (s. Anlage 4). Dieser setzt die fraglichen Flächen als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz im Nordosten, Parkanlage südwestlich der heutigen Erschließung und Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule im südlichen Übergangsbereich zur Schule fest. Im betreffenden Teilbereich ist die Zufahrt der Schule (öffentliche Erschließungsfläche) mit erfasst. Die im Bedarfsfalle vorzunehmende Teilaufhebung des alten Bebauungsplanes erfolgt im Rahmen der öffentlichen Auslegung (Parallelverfahren zum nächsten Verfahrensschritt).

## **4. Planung**

Das Sportplatzareal ist von relativ massiven Wohnblöcken aus den achtziger Jahren umgeben. Entlang der Von-Knoeringen-Straße und Heinrich-Lübke-Straße wird zunächst die Randbebauung fortgesetzt. Nördlich befindet sich eine kleinere Waldfläche, die eine landschaftsräumliche Orientierung darstellt. Im Übrigen ist das Gebiet auf innere Qualität ausgerichtet. Dadurch stellt sich ein relativ geschlossenes und eigenständiges Quartier dar. Der Sportplatz ist heute mit Buschwerk und Bäumen eingefasst, die Pflanzstreifen erfüllen auch künftig wertvolle grünplanerische Ausgleichsfunktionen und stellen darüber hinaus sinnvolle Abgrenzungen zur Umgebung dar. Daher sollen sie weitgehend übernommen werden.

Es soll eine gemischte Wohnnutzung entstehen, die sowohl der Einfamilienhausbauweise, der Mehrfamilienhausbauweise und insbesondere der seniorenrechtlichen Wohnnutzung Rechnung trägt. Anhand der drei beigefügten Bebauungsbeispiele (Anlage 2) werden unterschiedliche Durchmischungsgrade dargestellt.

#### **4.1. Städtebauliches Konzept**

Folgende Planungsziele gehen in die Vorgaben der städtebaulichen Konzepte ein:

- Süd- und Westausrichtungen und energetische Optimierung
- Einbeziehung des Schulbetriebs (Schulwegesicherung)
- geschlossene Hofform zur Seite der verkehrsbelasteten Von-Knoeringen-Str./ Kreuzung Heinrich-Lübke-Str. (Lärmschutzriegel – möglichst geschlossen)
- offene Einzelhausbauweise zur nördlichen Waldfläche, um Durchblicke der dahinter liegenden Baureihen zu ermöglichen
- vorzugsweise geschlossene Riegelbebauung (Reihenhäuser/Geschosswohnungsbau) zur Seite der GGS Heinrich-Lübke-Straße, um der ggf. schwierigen Lagedisposition besser Rechnung tragen zu können, Anlage Gärten nach Süden (Nebengebäude bzw. Lärmschutzwall können bei Bedarf in die Gartengestaltung eingebunden werden)
- Anlage Stellplätze und besondere Freiraumnutzungen zur Schulseite

#### **4.2. Einbindung Topografie/ naturräumliche Gegebenheiten**

Der heutige Sportplatz liegt etwa 2,50 m bis 3,0 m über dem heutigen Kreuzungsniveau Schuleinfahrt/Heinrich-Lübke-Straße. Eine eigenständige und möglichst höhen-gleiche Gebietseinfahrt von der Heinrich-Lübke-Straße ist im Nahbereich der Von-Knoeringen-Straße zu empfehlen (nordöstlicher Sportplatzabschnitt).

Die heutigen Grüneinfriedungen des Sportplatzes sollen im Wesentlichen übernommen werden. Zu den umgebenden Straßen und Schulwegen stellen sie städtebaulich eine sinnvolle Zäsur dar, ökologisch wird das Quartier dadurch aufgewertet. Alle Gebäude werden gebietszentral erschlossen, städtebaulich wird dadurch ein zusammenhängendes Quartier ausgewiesen, die umgebenden Grünstreifen können als Einfriedung nahezu vollständig eingebunden werden.

#### **4.3. Kanalanschluss**

Das Kanalnetz wird im Trennsystem betrieben.

##### **Schmutzwasser**

Die Anschlussmöglichkeit an das städtische Kanalnetz endet in Höhe der Kreuzung Rilkestraße. Da die Gebietseinfahrt am gegenläufigen Ende zu liegen kommt ist ein zusätzliches Leitungsrecht im Bereich des westlichen Wendehammers zwecks Verbindung mit dem Anschluss Rilkestraße vorzusehen, die betreffende Fläche soll im Besitz der Stadt verbleiben.

##### **Regenwasser**

Es ist davon auszugehen, dass infolge der Auslastung des Regenwassersammlers mit Anschluss Rilkestraße alternative Maßnahmen zu treffen sind. Die Möglichkeit der Versickerung wurde im Vorfeld untersucht (Hydrogeologisches Gutachten zur Versickerung von Niederschlagsabflüssen für das Bebauungsplangebiet „Sportplatz Heinrich-Lübke-Straße/Büro Slach GmbH 01.2008).

Aufgrund der Bodenbeschaffenheiten wird eine dezentrale (hausbezogen) Versickerung nicht empfohlen. Im Einklang mit § 51 a LWG sind weitere Alternativen im Vorfeld zu untersuchen, im Bedarfsfalle kann eine beweidete Fläche (unmittelbar südlich der heutigen Schulzufahrt) für die Unterbringung einer zentralen Versickerung mit herangezogen werden, deshalb wurde sie zunächst in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

#### **4.4. Verkehrs- und Wegebeziehungen**

Das Gebiet ist an den Grünen Weg angebunden, die übergeordnete Erschließung stellt die Von-Knoeringen-Straße dar.

Es ist ein Straßenstich vorgesehen der östlich den Innenhof der Geschosswohnanlage einbezieht und südwestlich in einen Wendehammer mündet. Der Regelquerschnitt der Erschließungsstraße setzt sich aus 4,50 m Fahrbahn, 2,0 m Längsparkstreifen mit eingebundenen Baumscheiben und 1,0 m Freibord zusammen, insgesamt beträgt der Querschnitt 7,50 m und soll in Form einer verkehrsberuhigten Zone (niveaugleich) angelegt werden.

Die zur Schule gelegenen Fußwege im Süden werden über 2 bis 3 Wegeverbindungen aufgenommen. Durch die Einbindung der umgebenden Wege- und Grünräume soll eine bessere Verknüpfung mit der Nachbarschaft erreicht werden. Es können je nach Konzeptidee 15 bis 35 Parkplätze im Rahmen der öffentlichen Verkehrsfläche entstehen, wobei ein Großteil einer möglichen Seniorenwohnanlage in Form von Besucherstellplätzen direkt zugeordnet werden könnte. Im Übrigen kann über den östlichen Innenhof eine Tiefgarage vorzugsweise angedient werden.

Die Heinrich-Lübke-Straße und deren begleitende Fuß- und Radwege bleiben im Wesentlichen unberührt.

#### **4.5. Art der baulichen Nutzung**

Es ist die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet – WA – vorgesehen. Es sollen ausschließlich wohnverträgliche Nutzungen untergebracht werden. Im Rahmen einer Seniorenwohnanlage können zweckentsprechende Verwaltungs-, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe (etwa Seniorenwerkstätte, Frisör) sinnvolle Ergänzungen darstellen. Ob generell Anlagen gem. § 4 Abs. 3 BauGB (nicht störende Handwerksbetrieb jeder Art) zulässig sein sollen, ist im weiteren Verfahren und dem Hintergrund konkreter Konzepte.

#### **4.6. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Geschlossene Bauweisen werden zu den Emissionsquellen im Osten (Straßenverkehr) festgesetzt. In allen übrigen Bereichen ist die offene Bauweise festgesetzt. Die ggf. durch Baugrenzen und Baulinien zu bestimmenden Baufenster sind danach konzipiert, dass die gem. Pkt. 4.1. genannten Ziele eingehalten werden können. Im Übrigen sollen für die Anlage von zusätzlichen Nebengebäuden und Garagen konkrete Vorgaben in die Festsetzungen aufgenommen werden. Die angestrebte Seniorenwohnanlage kann mit einer Tiefgarage ausgestattet werden, gleiches soll auch im Rahmen der Mehrfamilienhäuser ermöglicht werden.

#### **4.7. Maß der baulichen Nutzung und Umsetzungsidee**

Die Festsetzung der Ausnutzungskennziffern richtet sich nach Richtwerten für Wohngebiete gemäß BauNVO, bezogen auf das Gesamtgebiet darf die GRZ 0,4 und GFZ 0,8 nicht überschritten werden.

Die in Anlage 2 dargestellten Höhen- und Geschossvorgaben sollen Maximalgrenzen aufzeigen, im Übrigen sollen konkretere Festsetzungen nach den Vorgaben der Investorenkonzepte im weiteren Verfahren definiert werden.

Das bauräumliche Modell ist grob wie folgt gegliedert:

- Seniorenwohnanlage bzw. Geschosswohnungsbau barrierefrei mit bis zu 5 Geschossen, wobei das oberste Geschoss zugleich das Dachgeschoss darstellen soll.  
Begründung: Optimierung der schalltechnischen Abschirmung, städtebauliches Identifikationsmerkmal, zusätzliche bauliche Maßnahmen für Behinderte und Senioren (Aufzugseinbauten sowie Maßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit) sollen effektiver nutzbar sein
- Fläche für ein Gemeinschaftshaus - bis zu 2 Geschosse  
Begründung: Stärkung kulturelles Angebot bzw. Angebot Zentralversorgung (Küche und Freizeit), Nachbarschaftszusammenführung
- Mehrfamilien-, Reihenhäuser und freistehende Einfamilienhäuser bis zu 3 Geschosse, wobei das oberste Geschoss zugleich das Dachgeschoss darstellen soll  
Begründung: Ortsüblicher Rahmen eines kosten- und flächensparenden Wohngebietes

#### **4.8. Freiraum Grün**

Ob die stark durchgrüneten Randbereiche (insbesondere entlang der „Heinrich-Lübke-Straße“) als Maßnahmen der Bestandspflege integriert werden können, soll geprüft werden. Zu den Seiten des Schulareals und der Von-Knoeringen-Straße können grünräumliche Zäsuren städtebaulich sinnvolle Übergänge darstellen. Erhaltenswerte Bäume entlang der Heinrich-Lübke-Straße, der Von-Knoeringen-Straße und im Bereich des Parkplatzes sollen gesichert werden.

#### **4.9. Stellplätze, Nebenanlagen und Garagen**

Es ist vorgesehen, notwendige Stellplätze und Garagen möglichst flächensparend entlang der inneren Erschließung festzusetzen. Im Rahmen der Mehrfamilienhäuser sollen Carporthöfe oder Tiefgaragen ermöglicht werden.

Zur Seite des Schulgeländes wird die Unterbringung notwendiger Stellplätze, Garagen und Nebengebäude aus Gründen des Schallschutzes empfohlen.

#### **4.10 Umweltverträglichkeit**

Gemäß § 13 a Abs. 1 und 2 wird auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung in Verbindung mit § 2 Abs.4 verzichtet, die Planung liegt deutlich unterhalb der Flächenbemessungsgrenze von 20000 qm.

Gleichwohl wurden umweltrelevante Gegebenheiten im Vorfeld geprüft und in den Bebauungsplan aufgenommen. Bei der späteren Umsetzung sind diese weitergehend abzuarbeiten.

##### **4.10.1. Schutzgut Natur/ Landschaft und Artenschutz**

Bei Eingriffen in die Grünräume ist auf Tierhabitate zu achten. Fledermäuse, Grünspechte, Bilchvorkommen sowie Horste, Höhlen und Nester sind zu melden. Das weitere Vorgehen ist mit der unteren Landschaftsbehörde ULB abzustimmen.

#### **4.10.2. Klima/Luft**

Die Planung soll nach ökologischen Gesichtspunkten konzipiert werden. Es wird die Nutzung eines nahegelegenen Nahwärmenetzes empfohlen, weitere Details sollen mit den Trägern des Nahwärmenetzes koordiniert werden. Ein ausgewogenes Verhältnis zwischen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der Möglichkeit der Solarenergienutzung ist zu wählen, Verschattungen sind weitgehend auszuschließen. Zur Südseite konzipierte Gebäude sollen nach Möglichkeit geringere Geschosse aufweisen. Dächer sollten architektonisch so konzipiert werden, dass die Aufnahme von Solarzellen begünstigt wird.

#### **4.10.3. Lärm/Immissionsschutz**

Das Gebiet ist von Seiten der Heinrich-Lübke-Straße und der Von-Knoeringen-Straße als vorbelastet einzustufen. Die Orientierungswerte für WA-Gebiete (55 dB tags/ 45 dB nachts) werden in großen Bereichen überschritten. Es ist mit Vorkehrungen gegen Außenlärm zu rechnen. Die Anforderungen sind im weiteren Verfahren zu konkretisieren.

An der Grenze zur Schule ist mit Kinderlärm zu rechnen, der aufgrund der Änderung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) nicht als unzumutbare Lärmbeeinträchtigung gesehen werden kann.

Der nachbarliche Bolzplatz ist auf seine Verwendung bzw. Nutzungsdauer zu prüfen. Nach Lage, Größenordnung und Beschaffenheit ist davon auszugehen, dass die Anlage von Kindern bis zum 14. Lebensjahr genutzt wird.

#### **4.10.4 Boden /Altlasten**

Derzeit liegen keine Hinweise auf Altlasten oder sonstige Bodenveränderungen vor.

#### **4.10.5 Wasser**

Gemäß § 51 a Abs. 1 LWG ist zu prüfen, in welcher Form das Niederschlagswasser versickert oder ortsnah eingeleitet werden kann. Der Nachweis der Versickerung ist im Bebauungsplanverfahren darzulegen.

### **5 Planverwirklichung**

#### **5.1. Planvollzug**

Im Rahmen der darauf folgenden Beschlussvorlage, der öffentlichen Auslegung der ausgewählten Investition und Planung, wird zu entscheiden sein, ob das weitere Aufstellungsverfahren gem. § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren) bzw. in Verbindung mit § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan) fortgeschrieben wird.

Alle Flächen im Planbereich befinden sich in Besitz der Stadt Leverkusen. Über das folgende Verfahren sollen Vorschläge für den Bebauungsplanentwurf erarbeitet werden. Es soll sichergestellt werden, dass die möglichst zeitnahe Umsetzung durch einen oder mehrere Investoren (ggf. Baufelder) erfolgt.

#### **5.2. Kosten**

Mit Einnahmen aus der Veräußerung der ca. **9850 qm** großen Fläche kann gerechnet werden.

### 5.3 Bilanzdaten

VARIANTE	1	2	3
Bruttobaufläche	9850	9850	9850
Nettobaufläche	2240	2000	2130
Erschließungsfl. Öff.	970	970	970
<b>(Entwurf) Anzahl WE</b>	75	70	70
<b>ca.</b>			
Einfamilienhäuser	14	8	10

Leverkusen,

Lena Zlonicky