



Stadt Leverkusen

Bebauungsplan 180/II "Bürrig-Nord"

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

## Inhaltsverzeichnis

|      |   |    |
|------|---|----|
| 1.   | Geltungsbereich und Verfahren                         | 3  |
| 2.   | Ausgangslage  | 4  |
| 2.1  | Bevölkerungsentwicklung und Wohnbaulandbedarfprognose | 4  |
| 2.2  | Planungsanlass  | 5  |
| 3.   | Planungsziele   | 6  |
| 4.   | Planungsbindungen                                     | 6  |
| 4.1  | Landesentwicklungsplan - LEP -                        | 6  |
| 4.2  | Regionalplan  | 6  |
| 4.3  | Flächennutzungsplan                                   | 6  |
| 4.4  | Landschaftsplan                                       | 6  |
| 4.5  | Verbindliches Planungsrecht                           | 7  |
| 4.6  | Vorhandene Nutzung                                    | 7  |
| 4.7  | Eigentumsverhältnisse                                 | 7  |
| 4.8  | Verkehr   | 7  |
| 4.9  | Technische Ver- und Entsorgung                        | 8  |
| 4.10 | Hochwasserschutz                                      | 8  |
| 4.11 | Natur und Landschaft, Artenschutz                     | 9  |
| 4.12 | Stadtbild und Denkmalpflege                           | 9  |
| 4.13 | Altlasten   | 9  |
| 4.14 | Kampfmittel   | 9  |
| 5.   | Planung   | 11 |
| 6.   | Festsetzungsinhalte                                   | 12 |
| 6.1  | Art und Maß der baulichen Nutzung                     | 12 |
| 6.2  | Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen           | 14 |
| 6.3  | Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen                 | 14 |
| 6.4  | Stadtbild/Gestalterische Festsetzungen                | 14 |
| 6.5  | Verkehr   | 15 |
| 6.6  | Technische Ver- und Entsorgung                        | 15 |
| 6.7  | Niederschlagswasserbeseitigung                        | 15 |
| 6.8  | Anpflanzungen und Pflanzbindungen                     | 15 |
| 7.   | Umweltauswirkungen                                    | 16 |
| 7.1  | Schutzgut Mensch                                      | 16 |
| 7.2  | Schutzgut Tiere und Pflanzen, Artenschutz             | 16 |
| 7.3  | Schutzgut Klima/Luft                                  | 17 |
| 7.4  | Schutzgut Landschaft                                  | 17 |
| 7.5  | Schutzgut Boden                                       | 17 |
| 7.6  | Schutzgut Wasser                                      | 18 |
| 8.   | Auswirkungen der Planung und Abwägung                 | 18 |
| 9.   | Planvollzug   | 20 |
| 9.1  | Bodenordnung  | 20 |
| 9.2  | Erschließung  | 20 |
| 9.3  | Überschlägige Kostenschätzung                         | 20 |
| 9.4  | Flächenbilanz   | 20 |

## 1. Geltungsbereich und Verfahren

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 180/II "Bürrig-Nord" befindet sich im Stadtteil Bürrig zwischen den Straßen „Auf der Weide“ und „Im Weidenblech“.

Der Bereich wird

- im Norden durch die Wegeparzelle in Verlängerung der Straße „Auf der Weide“,
- im Osten durch die östliche Grenze der Wegeparzelle zwischen den Straßen „Auf der Weide“ und „Im Weidenblech“,
- im Süden durch die südliche Grenze der Straße „Im Weidenblech“ und
- im Westen durch die landwirtschaftliche Nutzfläche

begrenzt.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung (Anlage 1) zu entnehmen. Die Gesamtfläche beträgt ca. 0,82 ha.

Der Bebauungsplan 180/II „Bürrig-Nord“ wird gem. Beschluss des Bau- und Planungsausschusses der Stadt Leverkusen vom 17.11.2008 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.

Das beschleunigte Verfahren ist nur unter der Voraussetzung anwendbar, dass die Förderung der Innenentwicklung erfolgt. Dies erfolgt durch Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die bereits vorhandenen Siedlungsbereiche d. h. als Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung.

Da die Fläche dem Siedlungsbereich zuzuordnen ist, im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt wird und bereits durch die vorhandenen Straßen erschlossen ist, handelt es sich hier um eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung.

Es bestehen des Weiteren keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Das Verfahren nach § 13 a BauGB darf ohne eine Vorprüfung angewandt werden, wenn die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Dieses trifft für den Plan 180/II „Bürrig-Nord“ zu.

Das beschleunigte Verfahren kann ohne frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt werden, jedoch hat sich die Stadt Leverkusen entschlossen, dennoch eine Bürgerinformationsveranstaltung durchzuführen.

Diese Veranstaltung wurde am 13.01.2009 im Pfarrheim St. Stephan in Bürrig durchgeführt. Die Anregungen der Bürger richteten sich gegen eine dichtere Bebauung in zwei Zeilen, gegen den Ausbau der Erschließungsstraßen und anfallende Erschließungsbeiträge sowie auf die möglichen Auswirkungen der zukünftigen Bebauung auf den Hochwasserschutz.

Mit Beschluss vom 21.03.2011 (Vorlage 0899/2011) wurde eine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB im Zeitraum vom 17.05. bis 27.06.2011 durchgeführt. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurde eine Änderung des Bebauungsplanes von „Reines Wohngebiet“ in ein „Allgemeines Wohngebiet“ notwendig. Diese Änderung machte eine erneute Auslegung erforderlich. Mit Beschluss des Rats der Stadt Leverkusen vom 14.05.2012 (Vorlage 1480/2012) wurde die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB im Zeitraum vom 12.06. bis 26.06.2012 durchgeführt. Im Rahmen dieser Auslegung sind keine Stellungnahmen vorgebracht worden.

## **2. Ausgangslage**

### 2.1 Bevölkerungsentwicklung und Wohnbaulandbedarfprognose

Leverkusen verbuchte in den 90er Jahren einen leichten, wanderungsbedingten Bevölkerungszuwachs und hält seine Einwohnerzahl bei rund 161.000 nahezu konstant. Im Handlungsprogramm Wohnen wird das Ziel einer stabilen Bevölkerungsentwicklung bis 2020 von rund 161.000 Einwohnern festgeschrieben. Dieses Ziel wird von der aktuellsten Bevölkerungsvorausberechnung 2008 des IT NRW untermauert, das Leverkusen eine stabile Bevölkerungsentwicklung von rund 161.000 Einwohnern bis 2030 prognostiziert.

Der Saldo der natürlichen Bevölkerungsbewegung (Geburten – Sterbefälle) fiel im gleichen Zeitraum deutlich negativ aus. Dieser Trend wird sich bis 2020 fortsetzen. Demzufolge ist Leverkusen auf eine positive Wanderungsbilanz angewiesen, um eine konstante Bevölkerungsentwicklung zu gewährleisten.

Regional gesehen verzeichnete Leverkusen Wanderungsgewinne aus den Städten Köln und Monheim. An die bergischen Nachbarn hingegen verlor Leverkusen Einwohner, auch wenn sich dieser Trend in den letzten Jahren abgeschwächt hat. Hintergrund der Kern-Umland-Wanderung ist oftmals der Wunsch nach Wohneigentum. Maßgeblichen Einfluss hat die in den unmittelbaren Nachbargemeinden weit größere Verfügbarkeit an Grundstücken, insbesondere für den Eigenheimbau.

Der Trend der Haushaltsverkleinerung - immer weniger Menschen teilen sich eine Wohnung – ist in Leverkusen ungebrochen. Ursachen sind demografisch- (Remanenzeffekte) und wohlstandsbedingt (Zunahme Single- und Zweipersonenhaushalte). Diese Entwicklung führt zu einem anhaltenden Bedarf an Wohnfläche und damit zu einem zusätzlichen Baulandbedarf. In der Baulandbedarfsprognose des Handlungsprogramms Wohnen ist deshalb bis 2020 ein zusätzlicher Baulandbedarf von 153 Hektar Bruttobauland errechnet worden (vgl. Handlungsprogramm Zukunft Wohnen in Leverkusen, 5. Auflage, 2008). Der aktuell gültige Flächennutzungsplan mit Planungszeitraum bis 2015 weist ein Gesamtangebot an Wohnbauflächenpotenzialen in Höhe von 134 Hektar aus (Berechnungszeitraum 01.01.2005 bis 31.12.2015). Hierzu sind noch die Wohnbauflächenpotenziale der Neuen Bahn Stadt Opladen mit rund 13 Hektar hinzuzurechnen, so dass Leverkusen über rund 147 Hektar Wohnbauflächenpotenziale verfügt. Theoretisch fehlen somit 6 Hektar Wohnfläche, um die Wohnbevölkerung bis 2020 ausreichend mit Wohnraum zu versorgen. Die fehlenden Wohnbauflächen können über eine zumindest in Teilen

höhere Dichte der Bebauung und aus dem Bestand heraus entwickelt werden. Die derzeit vorhandenen Bauflächenpotenziale für den Wohnungsbau müssen vor diesem Hintergrund in Gänze einer Wohnnutzung zugeführt werden, um das städtische Ziel einer stabilen Wohnbevölkerung zu erreichen.

### 2.1.1 Demografischer Wandel

Die Bevölkerung Leverkusens wird seit Jahren durchschnittlich älter. Dieser Prozess wird sich auch in Zukunft fortsetzen. Der angenommene jährliche Pro-Kopf-Wohnflächenzuwachs könnte aufgrund einer immer stärker wirksam werdenden demografischen Entwicklung mit einer erheblichen Zunahme von Singlehaushalten aufgrund der Alterung noch höher ausfallen und damit den Bedarf an Wohnflächen noch steigern. Um den demografischen Wandel in seiner Geschwindigkeit zu bremsen, sollen mit Baulandangeboten Entwicklungsspielräume geschaffen werden, damit „junge Haushalte“ Immobilien erwerben können und in der Stadt bleiben bzw. aufgrund des Angebotes nach Leverkusen ziehen.

Wenn die Stadt Leverkusen die heutige Einwohnerzahl bis zum Jahr 2020 halten will, muss sie als Wohnstandort attraktiver werden und zielgruppenorientiert Wohnangebote schaffen. "Leverkusen soll als attraktiver Wohnstandort in der Region gestärkt werden und dadurch die Bevölkerungsentwicklung stabil halten. Dem Abwanderungstrend insbesondere junger Familien soll entgegengewirkt werden“ (vgl. Handlungsprogramm Wohnen sowie Erläuterungsbericht FNP). Durch ein entsprechendes Angebot versucht Leverkusen, Haushalte mit Eigentumswünschen in der Stadt zu halten. Bis 2020 sollen deshalb Eigenheime und Wohnungen im Geschoss im Verhältnis 60:40 entstehen, also dem Eigenheimbau eine leichte Dominanz eingeräumt werden.

Das neue Wohnbaugelände ist deshalb von gewisser Bedeutung für die weitere Entwicklung Leverkusens als Wohnstandort, zumal diese Flächen durch die Stadt selbst kurzfristig dem Markt zur Verfügung gestellt werden können.

## 2.2 Planungsanlass

Die Fläche ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen als Wohnbaufläche dargestellt und bildet eine Abrundung der vorhandenen Siedlung im Nordwesten von Bürrig.

Gegenüber der sehr viel größeren Darstellung von Siedlungsbereichen im Regionalplan ist bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans bewusst eine Reduzierung vorgenommen worden, um große Teile des Freiraums zu erhalten und die Verkehrsbelastung im Bestandsgebiet nicht zu vergrößern.

Die jetzt neu überplante Fläche ermöglicht es, die vorhandene Erschließung der nur einseitig angebauten Straße wirtschaftlicher auszunutzen, ohne deutlich in die Freiflächen einzugreifen. Die kleine Fläche bedeutet bei der angestrebten Beschränkung auf aufgelockerte Einzelhausbebauung keine zusätzliche Belastung der vorhandenen Siedlungs- und Erschließungsstrukturen. Das Ziel der an das Wohngebiet angrenzenden Freiraumaufwertung durch eine Grünfläche zum Mühlengraben wird nicht berührt.

### **3. Planungsziele**

Mit dem Bebauungsplan soll die Verbesserung des Wohnraumangebots im Bereich Bürrig verfolgt werden.

Der Planungsbereich bietet für die Befriedigung der Nachfrage nach Einzeleigentum gute Voraussetzungen. Der Standort ist durch die vorhandenen Straßen und Wege gut erschlossen und liegt im Siedlungsgefüge. Die Flächen können zeitnah für den Wohnungsbau aktiviert werden. Das vorhandene Baugebiet soll gegenüber dem Landschaftsraum abgerundet und abgeschlossen werden.

### **4. Planungsbindungen**

#### 4.1 Landesentwicklungsplan - LEP -

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

#### 4.2 Regionalplan

Im derzeit gültigen Regionalplan, Regierungsbezirk Köln, Teilbereich Kreisfreie Stadt Leverkusen, ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

#### 4.3 Flächennutzungsplan

Der genehmigte Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar. Gegenüber der sehr viel größeren Darstellung von Siedlungsbereichen im Regionalplan ist bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans bewusst eine Reduzierung vorgenommen worden, um große Teile des Freiraums zu erhalten und die Verkehrsbelastung im Bestandsgebiet nicht zu vergrößern.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

#### 4.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Leverkusen in der Fassung der 1. Änderung, Stand 14.03.2006. Der Plan stellt für den Bereich das Entwicklungsziel 7 dar „Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft und ihre Gestaltung als öffentliche Grünanlage. Dieses Entwicklungsziel deckt sich mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans für den an das Plangebiet angrenzenden Teil. Der Flächennutzungsplan nimmt lediglich den durch den vorliegenden Bebauungsplan überplanten Bereich aus der Grünanlage heraus und stellt hier Wohnbaufläche dar.

Grundsätzlich kann sich ein Landschaftsplan nur auf den Geltungsbereich von

Bebauungsplänen erstrecken, soweit dieser für die jeweiligen Flächen landwirtschaftliche Nutzungen, Wald oder Grünflächen festsetzt und diese Flächen mit dem baulichen Außenbereich in Verbindung stehen.

Gem. § 29 (4) Landschaftsgesetz (LG) treten mit Rechtskraft eines Bebauungsplanes widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren dem Bebauungsplan nicht widersprochen hat.

#### 4.5 Verbindliches Planungsrecht

Für den gesamten Geltungsbereich besteht kein Baurecht.

#### 4.6 Vorhandene Nutzung

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich sowie als Straßenfläche und Vorgarten genutzt. Teile der städtischen Straßenparzelle wurden durch die Angrenzer als Vorgärten genutzt, hier ist mittlerweile ein Eigentumsübergang erfolgt.

#### 4.7 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet stehen größtenteils in städtischem Eigentum. Die privat genutzten Teile der ursprünglichen städtischen Straßenparzelle sind an die Anlieger veräußert worden.

#### 4.8 Verkehr

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt zurzeit nur unzureichend über öffentliche Straßen. Der parallel zum Baugebiet verlaufende Weg zwischen "Auf der Weide" und "Im Weidenblech" ist lediglich eine Baustraße, die noch nicht endausgebaut ist.

Als öffentliche Straße ist die Straße „In der Hartmannswiese“ ausgebaut, der auch die bestehenden Gebäude am Weg zugeordnet sind. Die Straße „Im Weidenblech“ ist auch nur als Baustraße ausgebaut, der Endausbau ist noch erforderlich. Die Straße „Auf der Weide“ ist ebenfalls noch auszubauen und nach Grunderwerb und Ablösung privatrechtlicher Regelungen öffentlich zu widmen.

Alle Straßen im Umfeld des Plangebiets sind insgesamt sehr schmal. Fußwege sind nur teilweise vorhanden, Parkmöglichkeiten gibt es im öffentlichen Straßenraum so gut wie nicht.

Die Anbindung bis zur nächsten örtlichen Hauptverkehrsstraße, der Rheindorfer Straße, ist nur über die benachbarten Wohnstraßen möglich, die ebenfalls nur schmal ausgebaut sind.

Erreichbare Bushaltestellen befinden sich auf der Rheindorfer Straße und der Heinrich-Brüning-Straße. Es halten hier die

- Linie 207 Rheindorf-Nord – Küppersteg S-Bahn – Mathildenhof,
- Linie 211 Rheindorf-Nord – Rheindorf S-Bahn – Leverkusen Bahnhof – Lev. Alt-Steinbüchel,

- Linie 219 Lev.-Mitte Bahnhof – Monheim,
- Linie N 23 Lev.-Mitte Bahnhof – Bürrig – Rheindorf – Hitdorf.

#### 4.9 Technische Ver- und Entsorgung

Die vollständige Schmutz- und Regenwasserbeseitigung erfolgt über den vorhandenen leistungsfähigen Mischwasserkanal DN 1800 in der Planstraße 1. Der Anschluss der Häuser ist mit einer vollwertigen Rückstausicherung auszustatten. Die Entwässerungssatzung der Technischen Betriebe Leverkusen (TBL) und die anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 bzw. DIN EN 12056) sind zu beachten.

Im Plangebiet ist nach Auswertung des vorhandenen Gutachtens (Gutachten Erdbaulaboratorium Essen, Prof. Dr.-Ing. H. Nendza und Partner, vom 08.03.1983) eine Versickerung der anfallenden Niederschlagswasser vor Ort wegen der Bodenverhältnisse und wegen des hohen Grundwasserstands ausgeschlossen.

Daher wird das Regenwasser aller privaten und öffentlichen Flächen vom städtischen, hier leistungsfähigen Kanal aufgenommen.

#### 4.10 Hoch- und Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Wupper (BHQ 100) und wird durch den Rückstau des Rheinhochwassers negativ beeinflusst. Es liegt damit im hochwassergefährdeten Bereich und wird durch einen Deich geschützt, der das Gebiet bis zu einem 200-jährlichem Hochwasser (BHW 200) sichert. Eine Gefahrensituation ergibt sich bei Extremhochwässern des Rheins > BHQ 200 bzw. bei Versagen der Hochwasserschutz-einrichtung (Rückstaudeich).

Bei Versagen des Deiches oder bei einem Bemessungshochwasser (BHW) größer 200, z. B. BHW 300 oder 500, wird das Plangebiet überschwemmt. Bei Hochwasser ist davon auszugehen, dass Qualmwasser auftritt.

Weiterhin ist mit schwankenden Grundwasserständen (teilweise sehr hohen, bei Hochwasser) zu rechnen. Die Gebäude müssen entsprechend diesen natürlichen Gegebenheiten ausgelegt werden.

Die Keller der Gebäude müssen demnach als weiße (druckwasserdichte) Betonwanne ausgeführt werden oder es muss auf einen Keller verzichtet werden. Im Besonderen sind Heizungsanlagen und Anlagen mit Wasser gefährdenden Stoffen zu schützen.

In diesem Zusammenhang erfolgt der Verweis auf das Wasserhaushaltsgesetz § 5 Abs. 2 zur Mitverantwortung jedes Einzelnen in Hochwassergefahrensituationen.

Im Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Das im Vergleich zum Grundwasserkörper (zusammenhängende wassergesättigte Bodenmassen) verschwindend kleine Volumen der vorgesehenen Baukörper wird weder die Höhe noch den Verlauf des Grundwasserstandes verändern.

#### 4.11 Natur und Landschaft, Artenschutz

Nach derzeitigem Wissensstand der Unteren Landschaftsbehörde stellt die Fläche des Geltungsbereichs keinen wesentlichen Lebensraum oder Teillebensraum einer gefährdeten oder streng geschützten Art im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes dar. Der Standort verfügt nicht über erhaltenswerte Vegetation.

#### 4.12 Stadtbild und Denkmalpflege

Das Ortsbild ist durch die umgebende Bebauung der letzten drei Jahrzehnte geprägt.

Ein schützenswertes Ortsbild in Form von Baudenkmalen, historischer Bebauung oder historischen Siedlungsstrukturen ist im Umfeld des Bebauungsplans nicht gegeben.

Im Geltungsbereich und in unmittelbarer Nachbarschaft sind keine Boden- oder Baudenkmale bekannt bzw. eingetragen. Es wurden allerdings keine systematischen Untersuchungen durchgeführt. Daher wird im Bebauungsplan ein Hinweis auf das Verhalten bei Baufunden gegeben.

#### 4.13 Altlasten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 180/II "Bürrig Nord" befindet sich im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen, innerhalb der unter der Bezeichnung als "AW 0008 -Wupperrau/Bürrig" geführten Fläche. Bei der vorgenannten Fläche handelt es sich um eine Teilfläche der historischen und rezenten Immissions-/Überschwemmungsflächen der Wupper.

Ausweislich der vorliegenden Informationen liegen für diese Teilfläche allerdings keine Hinweise auf überschwemmungsbedingte schädliche Bodenveränderungen vor. Dementsprechend wird die Fläche "AW 0008 – Wupperrau /Bürrig" im BAK unter dem Status "Verdacht generell ausgeräumt" geführt. Eine Kennzeichnung der Fläche im Bebauungsplan gemäß § 9 Absatz 5 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ist nicht erforderlich. Bei Nutzungsänderungen/ Neubebauung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Auflagen aus der Altlastensituation zu erwarten.

Nach Recherche durch den Fachbereich Umwelt hat es in den letzten 200 Jahren ausschließlich landwirtschaftliche Nutzungen in diesem Bereich gegeben.

#### 4.14 Kampfmittel

Es lagen Hinweise auf einen möglichen Bombenblindgänger im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs vor. Daher erfolgten nähere geophysikalische Untersuchungen, dabei wurde eine 88 mm Granate gefunden, die durch den Kampfmittelräumdienst geräumt wurde.

Gemäß Erkenntnis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW kann nicht ausgeschlossen werden, dass weitere Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Es wird empfohlen, vor Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. eine Sicherheitsüberprüfung durchzuführen. Sämtliche Arbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort ein-

zustellen, sobald im Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW zu benachrichtigen. Der Bebauungsplan erhält einen entsprechenden Hinweis zum Verhalten bei Bodeneingriffen.

#### 4.15 Gemengelage / Vorbelastung

Das Plangebiet liegt im erweiterten Einwirkungsbereich des Entsorgungszentrums Bürrig mit einer Gemeinschaftskläranlage, Sonderabfallverbrennungsanlage und Abfalldeponie. Im Rahmen von Verfahren nach Bundesimmissionsschutzgesetz sind von der Bezirksregierung Köln Lärm- und Luftimmissionen unter Berücksichtigung der Vorbelastung untersucht worden.

Es kann nach Aussage der Bezirksregierung Köln davon ausgegangen werden, dass im Tag- und Nachtzeitraum die zulässigen Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete nach TA-Lärm von 40 dB(A) nachts und 55 dB(A) tags eingehalten werden.

Hinsichtlich der Immissionen an Luftschadstoffen ist nach den Vorgaben der TA-Luft die Belastung aus dem Entsorgungszentrum für die Wohnnachbarschaft (und damit auch das Plangebiet) als irrelevant zu bezeichnen.

Erhebliche Geruchsbelästigungen durch das Entsorgungszentrum im Sinne der Geruchsrichtlinie (GIRL) können laut Bezirksregierung Köln zukünftig im Plangebiet ausgeschlossen werden.

#### 4.16 Störfallbetrieb

Das Entsorgungszentrum verfügt außerdem über Betriebsbereiche nach der Störfallverordnung, die auf Grund der gehandhabten Stoffe die Einhaltung sogenannter Achtungsabstände gegenüber einer zu planenden schutzwürdigen Bebauung nach dem Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzwürdigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ der Kommission für Anlagensicherheit (KAS 18) erfordern.

Der große Betriebsbereich des Entsorgungszentrums Bürrigs, von dem aus ohne weitere Kenntnisse ein pauschaler Achtungsabstand von 1.500 m gemessen wird, ist nicht mit der tatsächlichen Lage der Störfallbetriebe identisch. Auf den Bebauungsplan Nr. 19/ 64 wird verwiesen. Der Bereich der Fläche für Entsorgungsanlagen ist vom Plangebiet ca. 1.300 m, die Flächen der Klärbecken ca. 550 m, der Kläranlage ca. 850 bis 1.200 m und die Flächen für die Deponie ca. 1.000 m (Luftlinie) entfernt.

Aufgrund der im vorliegenden Fall zu berücksichtigenden Stoffe in den Betriebsbereichen des Entsorgungszentrums werden die im Rahmen geplanten gesamtstädtischen Gutachtens zu Achtungsabständen zu ermittelnden „angemessenen Abstände“ voraussichtlich geringer ausfallen. Daher ist nach Rücksprache mit dem Betreiber und der zuständigen Bezirksregierung Köln in Bezug auf das Plangebiet zu erwarten, dass die angemessenen Abstände eingehalten werden.

Darüber hinaus ist das Plangebiet eingebettet in einen bestehenden Stadtteil mit mehreren tausenden Einwohnern und entsprechenden Infrastruktureinrichtungen (Kirchen, Sportplatz, Schulen etc.).

Da bereits die vorhandene Wohnbebauung des Stadtteils Bürrig dem Entsorgungszentrum deutlich näher liegt als das Plangebiet, kann von einer grundsätzlichen Verschärfung der Gemengelagesituation sicherlich nicht gesprochen werden. Die bei zukünftigen Anlagengenehmigungen bereits jetzt zu berücksichtigen empfindlichen Nutzungen liegen bereits jetzt deutlich näher als das Plangebiet Bürrig-Nord. In der Summe der o.g. Aspekte ist somit die sog. Einleitung einer „neuen Entwicklung“ im Sinne der Richtlinie 96/82EG des Rates vom 9. Dezember 1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen nicht festzustellen.

## 5. Planung

Die nur geringe Ausdehnung der Baufläche im Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen lässt keine größeren Varianten möglicher Baustrukturen zu: Eine einzeilige Straßenrandbebauung mit sehr großen Grundstücken oder zusätzliche dahinterliegende um einen Hof angeordnete Bebauung, die durch Stichwege erschlossen werden.

Aufgrund der Ortsrandlage und dem Ziel hier eine aufgelockerte Einzelhausstruktur zu realisieren sowie wegen der Anregungen aus der Bürgerinformation hat die Stadt Leverkusen sich für die Variante mit einer straßenbegleitenden Bauzeile entschieden.

Die Planung sieht parallel zur Planstraße in offener Bauweise 9 Einzelhäuser vor, die die im Flächennutzungsplan vorgegebene Bauflächentiefe nutzen. Die Grundstücksgrößen betragen ca. 450 bis 600 m<sup>2</sup>.

Die Zahl der Wohneinheiten soll auf zwei Wohneinheiten je Baufenster beschränkt werden, so dass neben einer möglichen Einfamilienhaus-Nutzung auch noch eine Einliegerwohnung ggf. möglich wäre.

Im Rahmen dieser Baustruktur und Gebäudegröße sind auch angepasste gewerbliche Nutzungen denkbar. Wohnen und Arbeiten gehören ebenso hierzu wie kleinere Läden oder Dienstleister.

Die Baugrundstücke verfügen hauptsächlich über südwestlich orientierte Gärten. Die giebelständige Gebäudestellung der Häuser an der Planstraße mit großen Dachflächen nach Süden begünstigt aktive und passive Solarenergienutzung.

Mittels einer intensiven Randbepflanzung durch eine freiwachsende Hecke wird der Ortsrand eingegrünt und der Übergang in die Landschaft verbessert.

Stellplätze und Garagen (je eine je Wohneinheit) sind auf den Grundstücken in ausreichender Zahl möglich.

Ein Ausbau der Planstraßen mit ca. 4 öffentlichen Parkplätzen und Straßenbäumen wird im Bebauungsplan flächenmäßig berücksichtigt.

Bedingt durch die Lage, bzw. Einbindung im Straßennetz entstehen aus dem Neuplanungsbereich Verkehrsmengen, die in ihrer Relation zum Gesamtnetz völlig unbedeutend sind. Die Zusatzbelastung ist aus dem Gebiet durch die geplante Neubebauung von ca. 9 – max. 18 Wohneinheiten und geringfügigen anderen Nutzungen derart gering, dass hier keine nennenswerten Veränderungen zum heutigen Zustand zu erwarten sind.

Zum Schutz möglicher Auswirkungen durch Hochwasser oder damit verbundener hoher Grundwasserstände soll als grundsätzliches Planungsniveau die Höhe der Planstraße 1 angenommen werden. Die Erdgeschossfußbodenhöhen sind als Mindesthöhen entsprechend mit ca. 0,20 m über Straßenhöhe festgesetzt. Darauf bauen die weiteren Höhenfestlegungen auf. Für die Sicherung der unterirdischen Bauteile gegen Grundwasser werden Hinweise gegeben.

## **6. Festsetzungsinhalte**

### 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Gebäude im gesamten Umfeld werden fast ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Weitere Nutzungen wie Handwerk, Dienstleistungen u. Ä. sind vorhanden. Bürrig-Nord ist im Bestand kein reiner Wohnstandort. Der umgebende Bereich wird gemäß § 34 BauGB im Sinne eines allgemeinen Wohngebiets eingestuft.

Da unter Beachtung des Gebietscharakters im Sinne des § 34 BauGB bereits vielfältige Nutzungen in der Nachbarschaft zulässig sind, soll das Plangebiet in der Zulässigkeit nicht schlechter gestellt werden als der Bestand. Es entspräche auch nicht dem Ziel der Ergänzung und Abrundung des Siedlungsbereichs.

Da die Gebietscharakteristik von allgemeinen Wohngebieten (...dienen vorwiegend dem Wohnen) eindeutig auf Wohnen ausgerichtet ist, ist auch das Ziel der Erweiterung des Wohnraumangebots zu erreichen.

Die Einstufung als allgemeines Wohngebiet ist auch in der weiteren großräumigen Stadtentwicklung berücksichtigt. Die bestehenden Wohnbereiche in Bürrig und das Plangebiet sind durch benachbarte gewerbliche Nutzungen vorbelastet. Insbesondere das Entsorgungszentrum Bürrig mit Gemeinschaftskläranlage, Sonderabfallverbrennungsanlage und Abfalldeponie stellt eine Vorbelastung dar.

Im Rahmen der Genehmigungsregelungen für diese Anlage ist jedoch nach Aussagen der zuständigen Bezirksregierung Köln sichergestellt, dass wesentlich Beeinträchtigungen nicht erfolgen.

Alle maßgeblichen Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet werden eingehalten.

Luftschadstoffbelastungen und Geruchsbelästigungen können ausgeschlossen werden. Gesunde Wohnverhältnisse sind gewährleistet (siehe hierzu auch 4.14 und 4.15).

Auch wenn es gewünscht ist, wohnverträgliche Ergänzungsnutzungen mit anzusiedeln, ist eine Steuerung erforderlich. Die allgemein zulässigen Anlagen für kirch-

liche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke erfordern in der Regel größere Bauvolumen und erzeugen auch für diese Lage zuviel Verkehr. Aus diesem Grund sollen sie nur als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie sich von Größe, Struktur und Nutzeraufkommen in die Umgebung einfügen. Eine entsprechende Festsetzung ist getroffen worden.

Im allgemeinen Wohngebiet sind ebenfalls bestimmte ausnahmsweise Nutzungen zulässig. Auch hier gilt, dass davon ausgegangen werden kann, dass bei der gewünschten und festgesetzten Baustruktur der Einzelhäuser nicht alle Ausnahmen möglich sein können und zum Schutz der Wohnruhe auch nicht sein sollen. Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen benötigen größere Bauflächen und sind Verkehrserzeuger, die nicht in die vorhandenen und geplante Siedlungs- und Erschließungsstruktur passen.

Lediglich bei Betrieben des Beherbergungsgewerbes ist vorstellbar, eine wohnverträgliche Nutzung und Bauform zu erzeugen, die sich einfügt. Da die Größe der Baukörper stark beschränkt ist, können auch keine Größenordnungen entstehen, die zu einer unverträglichen Verkehrserzeugung führen. Daher werden diese weiter als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Die anderen Ausnahmen werden ausgeschlossen.

Bei den sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben wird eine Ausnahme weiterhin zugelassen. Es handelt sich hier um Solaranlagen, die wenn sie nicht nur den Eigenbedarf decken, sondern auch eine Einspeisung in das Stromnetz vornehmen, als gewerbliche Anlage eingestuft werden. Da die Nutzung von Solaranlagen aus Gründen des Klimaschutzes gefördert werden soll, ist hiermit der erforderliche besondere städtebauliche Grund gegeben, diese Art der gewerblichen Nutzung zuzulassen. Emissionen oder Beeinträchtigungen der Nachbarschaft gehen von diesen Anlagen nicht aus. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit ist eine gestalterische Einflussnahme durch das Baugenehmigungsverfahren gegeben.

Das Maß der baulichen Nutzung und die Festsetzungen zur Gebäudehöhe (Traufhöhe und Dachneigung) orientieren sich an dem Maßstab der umliegenden Bebauung. Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes und zum Schutz der unmittelbar angrenzenden freien Landschaft, wird die bauliche Höhenentwicklung durch die Festsetzung von maximalen Traufhöhen und Dachneigungen, die einen normalen Dachausbau zulassen, geregelt.

Zum Schutz möglicher Auswirkungen durch Hochwasser oder damit verbundener hoher Grundwasserstände soll als grundsätzliches Planungsniveau die Höhe der Planstraße 1 angenommen werden. Die Erdgeschossfußbodenhöhen sind entsprechend mit mindestens 0,20 m über Straßenhöhe festgesetzt. Darauf bauen die weiteren Höhenfestlegungen auf.

Die Grundflächenzahlen und die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Rahmen der zulässigen Werte der BauNVO so gewählt, dass eine städtebaulich sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht wird.

Die Zahl der Wohnungen wird auf zwei Wohnungen pro Baufenster für die Einzelhäuser begrenzt, um die verkehrliche Belastung des kleinen Wohnquartiers einzu-

schränken sowie durch die notwendigen Zufahrten und Stellplatzanforderungen den Versiegelungsgrad nicht zu erhöhen.

Die vorhandenen Bauten an dem Verbindungsweg zwischen "Im Weidenblech" und "Auf der Weide" nutzen die Wegeparzelle als Vorgartenfläche. Die Planung der vorgesehenen Planstraße berücksichtigt dieses und rückt entsprechend weiter westlich ab. Die bereits vor den bestehenden östlichen Wohngrundstücken genutzten Flächen werden als – nicht überbaubares –Wohngebiet ausgewiesen. Sie wurden den Nutzern zum Erwerb angeboten und sind inzwischen bereits veräußert worden.

## 6.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Als Bauweise ist entsprechend des Planungskonzeptes eine Beschränkung auf Einzelhäuser vorgenommen worden. Diese entspricht dem Charakter der umgebenden Bebauung und führt zur besseren Einbindung in die Landschaft und zur Verdeutlichung des Ortsrandes.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch auf die Grundstückspartellen bezogene Baugrenzen abgegrenzt, so dass das zusammenhängende städtebauliche Konzept realisiert werden kann.

## 6.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Diese Festsetzung sichert die Einhaltung der straßenseitigen Baufluchten sämtlicher Hochbauten und das Erscheinungsbild einer Siedlung mit begrünten Vorgärten.

## 6.4 Stadtbild/Gestalterische Festsetzungen

In Anlehnung an die bestehende Bebauung sind Regelungen zur Dachform und Dachgestaltung, zu den Abfallbehältern und zu den Einfriedungen getroffen worden.

Aus Gründen einer homogenen Erscheinung des Gesamtgebiets in sich und in Bezug auf die benachbarten Bestandsbereiche werden im Wohngebiet Satteldächer festgesetzt. Durch die Festsetzung der Traufhöhen und Dachneigung wird das gewünschte homogene Stadtbild ergänzt.

Die Beschränkung der Zulässigkeit der Größen von Dachgauben, -aufbauten, und -einschnitten sichert die Wahrnehmbarkeit der Traufen und Dachformen im Plangebiet.

Die Regelungen zum Abpflanzen der Müllbehälterstandorte sollen eine gestalterische Integration in das vorhandene Ortsbild und zum benachbarten Straßenraum fördern.

## 6.5 Verkehr

Die Erschließung der neuen Gebäude erfolgt direkt von der Planstraße aus. Dazu wird die heutige Baustraße zu einer Straße endgültig ausgebaut, die dann auch die vorhandene Bebauung erschließt, die zurzeit von der Straße „In der Hartmannswiese“ erschlossen ist.

Die Planstraße ist als ca. 5,5 m breite Fahrbahn mit einem einseitigen Gehweg von ca. 1,5 m Breite vorgesehen. Für den ruhenden Verkehr sind ca. 4 Parkplätze im öffentlichen Straßenraum vorgesehen. Um eine Straßenraumgestaltung mit Bäumen und Baumscheiben zu ermöglichen, ist die Lage und damit die Zahl der möglichen Grundstückszufahrten beschränkt worden. Die Erschließung der bestehenden Häuser ist gesichert.

Durch die einschränkenden Festsetzungen der Bauweise und der Zahl der Wohnungen ist sichergestellt, dass sich durch die zusätzlichen Nutzungen keine erhöhte Verkehrsbelastung für die anderen Straßen des Wohngebiets ergibt.

## 6.6 Technische Ver- und Entsorgung

Der Anschluss der neuen Baugebiete erfolgt durch Ausweitung der vorhandenen Versorgungsnetze. Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an den vorhandenen Mischkanal in der Planstraße bzw. der Straße Im Weidenblech.

## 6.7 Niederschlagswasserbeseitigung

Im Plangebiet ist nach Auswertung des vorhandenen Gutachtens eine Versickerung der anfallenden Niederschlagswasser vor Ort wegen der Bodenverhältnisse und wegen des hohen Grundwasserstands ausgeschlossen. Daher wird das Regenwasser aller privaten und öffentlichen Flächen vom städtischen, hier leistungsfähigen Kanal aufgenommen.

## 6.8 Anpflanzungen und Pflanzbindungen

Zur Gestaltung des Ortsrandes und zur Verbesserung des Lebensraums für die heimische Tierwelt ist eine freiwachsende Laubhecke entlang der gesamten westlichen Plangebietsgrenze in einer ca. 5,0 m breiten öffentlichen Grünfläche festgesetzt. So wird sichergestellt, dass diese Maßnahme zur Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild durchgehend vor Realisierung der einzelnen Baumaßnahmen erfolgt. Diese Maßnahme deckt sich mit den Entwicklungszielen des Landschaftsplans, der eine Ausstattung mit natürlichen Landschaftselementen vorsieht.

Im öffentlichen Straßenraum sollen zur Gestaltung 5 hochstämmige Laubbäume gepflanzt werden, die lediglich textlich festgesetzt werden, damit die Ausbauplanung mit einer Flexibilität auf die Baumstandorte bezogen durchgeführt werden kann.

## **7. Umweltauswirkungen**

Das Verfahren gemäß § 13 a BauGB erfordert keinen Umweltbericht, gleichwohl sind die möglichen Umweltauswirkungen der Planung darzustellen.

Es ist zu beachten, dass innerhalb des Bebauungsplans weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche festgesetzt werden, daher sind gem. §13 a Abs. 2, Nr. 4 BauGB Eingriffe nicht auszugleichen.

Um die vorhandene Umweltsituation darzulegen und die Eingriffe aufzuzeigen, werden die einzelnen Umwelt-Schutzgüter kurz beschrieben.

### 7.1 Schutzgut Mensch

Für das Plangebiet bestehen Vorbelastungen. Das Plangebiet liegt im erweiterten Einwirkungsbereich des Entsorgungszentrums Bürrig mit einer Gemeinschaftskläranlage, Sonderabfallverbrennungsanlage und Abfalldeponie. Im Rahmen von Verfahren nach Bundesimmissionsschutzgesetz sind von der Bezirksregierung Köln Lärm- und Luftimmissionen unter Berücksichtigung der Vorbelastung untersucht worden.

Es kann davon ausgegangen werden, dass im Tag- und Nachtzeitraum die zulässigen Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete nach TA-Lärm von 40 dB(A) nachts und 55 dB(A) tags eingehalten werden.

Hinsichtlich der Immissionen an Luftschadstoffen ist nach den Vorgaben der TA-Luft die Belastung aus dem Entsorgungszentrum für die Wohnnachbarschaft (und damit auch das Plangebiet) als irrelevant zu bezeichnen.

Erhebliche Geruchsbelästigungen im Sinne der Geruchsrichtlinie (GIRL) können durch das Entsorgungszentrum zukünftig im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Die Verkehrsbelastung des Plangebiets durch die angrenzenden Wohnstraßen ist gering. Von den Neuplanungen mit wenigen Wohneinheiten und geringem Verkehrsaufkommen gehen keine wesentlichen Störungen aus. Wesentliche negative Auswirkungen auf den Menschen sind weder im Plangebiet noch in den benachbarten Bereichen zu erwarten.

### 7.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Artenschutz

Die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche stellt keinen hochwertigen Lebensraum für Pflanzen und Tiere, insbesondere nicht für gefährdete oder streng geschützte Arten dar. Bäume oder Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden.

Wesentliche negative Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen oder auf die Population eventueller, streng geschützter Arten sind nicht zu erwarten.

Gegenüber dem westlich angrenzenden Landschaftsraum soll die 5,0 m breite Randeingrünung durch eine freiwachsende Hecke aus heimischen Sträuchern erfolgen, die den Lebensraum zukünftig aufwerten. Diese Maßnahme deckt sich mit den Entwicklungszielen des Landschaftsplans, der eine Ausstattung mit natürlichen Landschaftselementen vorsieht.

### 7.3 Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet liegt am Rand der bebauten Ortslage im Übergangsbereich zur freien Landschaft. Die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen des Plangebiets sind potenzielle Kaltluftentstehungsgebiete mit kleinklimatischer Bedeutung.

Das bisher weitgehend unbebaute Plangebiet erfährt durch die Bebauung und Erschließung eine Versiegelung von ca. 50 % der Fläche. Die mikroklimatische Situation wird dadurch verschlechtert, ohne dass dieses in der Randlage zur freien Landschaft zu wesentlichen Auswirkungen für die benachbarten Wohnbereiche oder den Ortsteil führt.

Das Plangebiet liegt im erweiterten Einwirkungsbereich des Entsorgungszentrums Bürrig mit einer Gemeinschaftskläranlage, Sonderabfallverbrennungsanlage und Abfalldéponie. Hinsichtlich der Immissionen an Luftschadstoffen ist nach den Vorgaben der TA-Luft die Belastung aus dem Entsorgungszentrum für die Wohnnachbarschaft (und damit auch das Plangebiet) als irrelevant zu bezeichnen.

Wesentliche negative Auswirkungen auf Klima und Luft durch die Nutzungen des Plangebiets sind nicht zu erwarten.

### 7.4 Schutzgut Landschaft

Der Landschaftsraum ist Bestandteil des Freiraums zwischen Bürrig und Rheindorf und der Wuppéraue. Der Mühlengraben und die nördlich angrenzende Landschaft sind Landschaftsschutzgebiete. Die Wupperschleife ist als FFH-Schutzgebiet deklariert, sie liegt über 500 m vom Plangebiet entfernt und wird nicht beeinträchtigt.

Das Landschaftsbild wird durch die großen landwirtschaftlichen Flächen und den linearen Bewuchs entlang des Mühlengrabens geprägt.

Die Wohnstraßen und die angrenzenden Gebäude besitzen zur Landschaft hin kaum sichtbare Anpflanzungen und stellen so eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds dar. Durch die niedrige, eingeschossige Bebauung und die Randeingrünung werden die vorhandenen Auswirkungen auf das Landschaftsbild verringert.

Der Flächennutzungsplan sieht außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 180-II „Bürrig-Nord“ eine Umwandlung der Freiflächen in eine Grünfläche Parkanlage mit Spielbereichen vor. Diese Entwicklung wird langfristig das Landschaftsbild ändern.

Wesentliche negative Auswirkungen auf die Landschaft sind auch wegen der geringen Fläche nicht zu erwarten.

### 7.5 Schutzgut Boden

Nach heutigem Kenntnisstand besteht kein Altlastenverdacht (s. Punkt 4.13 Altlasten). Schädliche Bodenveränderungen sind für das Plangebiet zurzeit nicht bekannt. Die geplante Versiegelung bedeutet einen Verlust an Bodenfunktionen. Diese Auswirkungen sind nicht ausgleichbar, werden aber unter dem Aspekt der Wohnraumbereitstellung in Kauf genommen.

## 7.6 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Mühlengrabens, der Bestandteil des Gewässersystems der Wupper ist. Die durch die Versiegelung reduzierte Grundwasserneubildungsrate ist wegen der geringen Größe des Plangebiets und seiner Versiegelung unwesentlich. Der Hochwasserschutz wird durch die Planung nicht berührt.

## **8. Auswirkungen der Planung und Abwägung**

Die Fläche ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen als Wohnbaufläche dargestellt und bildet eine Abrundung der vorhandenen Siedlung im Nordwesten von Bürrig. Gegenüber der sehr viel größeren Darstellung von Siedlungsbereichen im Regionalplan ist bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans bewusst eine Reduzierung vorgenommen worden, um große Teile des Freiraums zu erhalten und die Verkehrsbelastung im Bestandsgebiet nicht zu vergrößern.

Die jetzt neu überplante Fläche ermöglicht es, die vorhandene Erschließung der nur einseitig angebauten Straße wirtschaftlicher auszunutzen, ohne deutlich in die Freiflächen einzugreifen. Die kleine Fläche bedeutet bei der angestrebten Beschränkung auf aufgelockerte Einzelhausbebauung keine zusätzliche Belastung der vorhandenen Siedlungs- und Erschließungsstrukturen. Das Ziel der an das Wohngebiet angrenzenden Freiraumaufwertung durch eine Grünfläche zum Mühlengraben wird nicht berührt.

Mit dem Bebauungsplan soll die Verbesserung des Wohnraumangebots im Bereich Bürrig verfolgt werden. Der Planungsbereich bietet für die Befriedigung der Nachfrage nach Einzeleigentum gute Voraussetzungen. Der Standort ist durch die vorhandenen Straßen und Wege gut erschlossen und liegt im Siedlungsgefüge. Die Flächen können zeitnah für den Wohnungsbau aktiviert werden. Aus städtebaulicher Sicht ist es daher sinnvoll, diese Fläche zu überplanen. Die neu geplanten Verkehrsflächen und die damit einhergehende Versiegelung wurde auf das mögliche Mindestmaß reduziert, ohne die Erschließungsfunktion zu beeinträchtigen.

Bedingt durch die Lage, bzw. Einbindung im Straßennetz entstehen aus dem Neuplanungsbereich Verkehrsmengen, die in ihrer Relation zum Gesamtnetz völlig unbedeutend sind. Die Zusatzbelastung aus dem kleinen Gebiet durch die geplante Neubebauung ist derart gering, dass hier keine nennenswerten Veränderungen zum heutigen Zustand zu erwarten sind.

Die vorhandene Freifläche und damit potenzielle Lebensräume für Tiere und Pflanzen werden durch die Umsetzung der Planung des Bebauungsplanes Nr. 180-II „Bürrig-Nord“ beseitigt. Der entstehende Verlust von nicht schützenswerter Vegetation und die Versiegelung von Flächen führen lediglich zu einer geringfügigen Veränderung des lokalen Kleinklimas im Plangebiet, ohne jedoch wesentliche Beeinträchtigungen seiner unmittelbaren Umgebung hervorzurufen. Wesentliche Lebensräume von gefährdeten oder geschützten Arten sind nicht betroffen. Durch die Flächenversiegelung werden die Bodenfunktionen nachhaltig gestört und ge-

hen verloren. Die Versiegelung wird sich auf den Wasserhaushalt nur unbedeutend auswirken.

Das Plangebiet liegt im hochwassergefährdeten Bereich und wird durch einen Deich geschützt, der das Gebiet bis zu einem 200-jährlichen Hochwasser (BHW 200) sichert. Bei Versagen des Deiches oder bei einem Bemessungshochwasser (BHW) größer 200, z. B. BHW 300 oder 500, wird das Plangebiet überschwemmt. Bei Hochwasser ist davon auszugehen, dass Qualmwasser auftritt. Weiterhin ist mit schwankenden Grundwasserständen (teilweise sehr hohen, bei Hochwasser) zu rechnen. Die Gebäude (Keller) müssen entsprechend diesen natürlichen Gegebenheiten ausgelegt werden. Der Hochwasserschutz wird durch die Planung nicht berührt.

Maßnahmen zur Beeinflussung der klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse im Plangebiet lassen sich planungsrechtlich nicht durchsetzen. Konkrete örtliche Gegebenheiten, die es unter dem Gesichtspunkt des vorbeugenden Immissionsschutzes rechtfertigen könnten, feste Brennstoffe generell auszuschließen, sind nicht gegeben. Vertragliche Vereinbarungen in Kaufverträgen sind jedoch möglich. Die Ausrichtung der Gebäude unterstützt die Nutzung der Solarenergie.

Die Planung hat keine wesentlichen unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer.

Das Plangebiet liegt im erweiterten Einwirkungsbereich des Entsorgungszentrums Bürrig mit einer Gemeinschaftskläranlage, Sonderabfallverbrennungsanlage und Abfalldeponie. Im Rahmen von Verfahren nach Bundesimmissionsschutzgesetz sind von der Bezirksregierung Köln Lärm- und Luftimmissionen unter Berücksichtigung der Vorbelastung untersucht worden. Diese kam zu dem Ergebnis, dass alle jeweiligen Grenzwerte nach TA Luft, TA Lärm sowie GIRL eingehalten werden.

Da bereits die vorhandene Wohnbebauung des Stadtteils Bürrig dem Entsorgungszentrum mit Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung deutlich näher liegt als das Plangebiet, kann von einer grundsätzlichen Verschärfung der Gemengelage-situation sicherlich nicht gesprochen werden.

Die Entwicklung des geplanten Baugebietes mit maximal 18 Wohneinheiten stellt keine Einleitung einer neuen Entwicklung dar. Die Belange der Innenentwicklung und Weiterentwicklung des bestehenden Ortsteils wird hier höher gewichtet als der Belang des vorbeugenden Immissionsschutzes.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden Anregungen vorgebracht, die sich auf die Erschließungssituation und mögliche Konflikte Hochwasserschutz und Bebauung sowie der Art der baulichen Nutzung bezogen. Es wurde mehrfach die Anregung abgegeben, die Fläche, wenn überhaupt, dann nur mit einer Bauzeile zu bebauen.

Aufgrund der o.g. Vorbelastung sowie um weitere Entwicklungsmöglichkeiten des Entsorgungszentrums Bürrig nicht negativ zu belasten, wurde der Bebauungsplan hinsichtlich der Art der Nutzung von „Reinem Wohngebiet“ in „Allgemeines Wohngebiet“ geändert.

## 9. Planvollzug

### 9.1 Bodenordnung

Die nicht bebauten Grundstücke im Plangebiet stehen in städtischem Eigentum. Nach Rechtskraft und Erschließung ist vorgesehen, die Grundstücke freihändig zu veräußern.

### 9.2 Erschließung

Zur Realisierung ist der Bau der Erschließungsanlagen durch die Stadt Leverkusen erforderlich.

### 9.3 Überschlägige Kostenschätzung

Die Kosten für den Vollausbau der öffentlichen Verkehrsfläche betragen ca. 222.000,- €

Die Straße stellt den Erstausbau der Erschließung für alle angrenzenden Grundstücke dar und ist erschließungsbeitragspflichtig. Den Erschließungskosten stehen die durch die geplante Veräußerung der städtischen Grundstücke zu erwartende Einnahmen für die Stadt gegenüber.

### 9.4 Flächenbilanz

|  |         |      |
|--|---------|------|
| Wohngebiet   | 0,56 ha | 68%  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• 9 Baugrundstücke</li> <li>• 9-18 Wohneinheiten</li> </ul> |         |      |
| öffentl. Verkehrsfläche  | 0,18 ha | 22%  |
| Grünfläche   | 0,08 ha | 10%  |
| Plangebiet   | 0,82 ha | 100% |

Leverkusen, den 26.07.2012

gez. Lena Zlonicky