



STADT LEVERKUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 157/III

„JAKOB-EULENBERG-WEG“

Entwurfsbegründung gem. § 2a BauGB



Inhaltsverzeichnis

1. VERFAHREN	3
1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans „Jakob-Eulenberg-Weg“	3
2. AUSGANGSLAGE UND PROBLEMDARSTELLUNG	4
3. PLANUNGSZIELE	5
4. PLANUNGSBINDUNGEN	5
4.1 Regionalplan	5
4.2 Flächennutzungsplan	5
4.3 Landschaftsplan	5
4.4 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene	5
4.5 Verbindliches Planungsrecht	6
4.6 Vorhandene Nutzung	6
4.7 Verkehr	7
4.8. Boden	8
4.9 Klimaschutz	9
5. STÄDTEBAULICHE PLANUNG	9
6 DENKMALSCHUTZ	12
7 TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG	12
8. UMWELTAUSWIRKUNGEN	13
Klima/Luft	13
Wasser	13
Boden/Altlasten	13
9 BODENORDNUNG UND ERSCHLIESSUNGSKOSTEN	14
10 STÄDTEBAULICHE KENNWERTE	14

1. VERFAHREN

1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans „Jakob-Eulenberg-Weg“

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Leverkusen-Lützenkirchen und wird eingefasst von der rückwärtigen Bebauung der „Quettinger Straße“ bzw. der Straße „In Holzhausen“ im Norden, der rückwärtigen Bebauung der „Dohrgasse“ im Osten, landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen im Süden sowie der rückwärtigen Bebauung der Straße „Feldsiefer Weg“ im Westen.

In näherer Umgebung befinden sich sowohl Kindertagesstätten, Grundschulen als auch weiterführende Schulen. Auch die Dinge des täglichen Bedarfs sind in wenigen Fahr- bzw. Gehminuten zu besorgen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Nr., 220, 242, 241, 1156, 976, 953, 1130, 1129, 238, 1128, 1126, 1127, 244, 1242, 1241, 1240, , 1239, 1238, 1237, 893, 484, 482, 215, 216, 217, 183, 184, 187, 435, 151, 150, 245, und in Teilen die Flurstücke 638, 642, 890, 909, 911, 161, 162, 249 und 1225 der Flur 24 in der Gemarkung Lützenkirchen. Die Größe des Plangebietes beträgt rund 2,6 ha. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung (s. Anlagen 2-3) zu entnehmen.



Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 157/III wird als sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt. Durch die Planung wird eine zulässige Grundfläche festgesetzt, die den Schwellenwert von 20.000 m² überbaubarer Grundstücksfläche i.S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO nicht erreicht oder überschreitet.



Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter, sind nicht betroffen.

Die Stadt Leverkusen sieht die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Jakob-Eulenberg-Weg“ als gegeben. Für den Bebauungsplan wird demnach keine Umweltprüfung erfolgen. Ein Umweltbericht wird der Begründung nicht beigelegt. Die durch die Planung bedingten Eingriffe gelten vor der planerischen Entscheidung als erfolgt bzw. zulässig. Gleichwohl erfolgt eine Darstellung und Abwägung der Umweltbelange.

2. AUSGANGSLAGE UND PROBLEMDARSTELLUNG

Die Stadt Leverkusen besitzt durch die räumliche Nähe zu den Ballungsräumen Köln und Düsseldorf und durch den Anschluss an die überregionalen Verkehrsstrassen auch als Wohnstandort eine besondere Lagegunst. Besonders bei jungen Familien mit Kindern ist ein Interesse an attraktivem und günstig gelegenen Wohnraum mit Infrastruktur aber auch mit Erholungsflächen in der unmittelbaren Umgebung vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich in einem Innenbereich, der durch die rückwärtige Bebauung der umliegenden Straßen gebildet wird. Das Plangebiet wird derzeit über den Jakob-Eulenberg-Weg erschlossen. Über diese Erschließung hat sich in den vergangenen Jahren bereits eine wohnbauliche Entwicklung vollzogen, die gemäß § 34 BauGB genehmigt worden ist. Daneben hat sich auch im westlichen Bereich des Plangebietes an der Straße „Am Kronefeld“ eine Bebauung nach § 34 BauGB entwickelt, deren Erschließung über Privatgrundstücke erfolgt.

Durch die Lage zwischen den angrenzenden Wohngebieten, der Nähe des Bürgerbuschs, dem größten Waldgebiet der Stadt Leverkusen und der verkehrsgünstigen Anbindung, zeichnet sich das Plangebiet als attraktiver Wohnstandort für Familien aus. Hinzu kommt die verkehrsgünstige Lage am regionalen und überregionalen Verkehrsnetz sowie im ÖPNV-Netz und die gute Erreichbarkeit der Leverkusener Zentren Wiesdorf und Opladen mit seinen Bildungseinrichtungen.

Eine Nachverdichtung der bestehenden Wohngebiete und die Weiterentwicklung des Plangebietes bieten sich demnach an.



3. PLANUNGSZIELE

Ziel der Planung ist die Schaffung qualitativer und nachfrageorientierter Flächen für Einfamilienhausbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern auf großzügigen Grundstücken.

Um eine qualitativ geordnete städtebauliche Entwicklung für das Plangebiet sicherzustellen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes notwendig.

Die Planung soll vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Siedlungspolitik betrieben werden. Durch die Innenentwicklung soll die weitere Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich verhindert werden.

4. PLANUNGSBINDUNGEN

4.1 Regionalplan

Der gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln weist den Bereich des Plangebietes als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

4.2 Flächennutzungsplan

Das gesamte Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen als Wohnbaufläche dargestellt.

Darüber hinaus wird textlich dargestellt, dass für den Bereich des Plangebietes eine aufgelockerte, an dem Bestand der Umgebung orientierte Bebauung „freistehende Einfamilienhäuser auf großen Grundstücken“ Ziel der weiteren Bauleitplanung ist. Südlich des Plangebietes stellt der FNP eine Grünfläche dar.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem FNP entwickelt bzw. wird nach Satzungsbeschluss hinsichtlich der textlichen Darstellung „freistehende Einfamilienhäuser auf großen Grundstücken“ angepasst.

4.3 Landschaftsplan

Der Planbereich liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Leverkusen, und zwar weder im rechtsgültigen noch im neu aufzustellenden Plan.

4.4 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene

Das Plangebiet wird von keinem Schutzgebiet auf EU- und / oder nationaler Ebene tangiert. Ferner befinden sich dort keine registrierten Biotop- bzw. Biotopverbundflächen und das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebietes.

Ca. 460 m südlich des Plangebietes befindet sich die Verbundfläche Bürgerbusch. Dabei handelt es sich um ein abwechslungsreiches, aus-



gedehntes Laub- und Nadelmischwaldgebiet, welches, zerschnitten durch die Autobahn A 1, das größte Waldgebiet der Stadt Leverkusen darstellt.

4.5 Verbindliches Planungsrecht

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich zurzeit nach den §§ 34 und 35 BauGB.

Lediglich die Verkehrsfläche „Am Kronefeld“ im äußersten Westen des Plangebietes, auf der Höhe der bestehenden Häuser Am Kronefeld 1a, 1b, 2 und 4 liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes 33/77/II. Die Straße „Am Kronefeld“ wird in diesem Bebauungsplan als eine „GFL-Fläche“ dargestellt. Der weitere Verlauf der Straße „Am Kronefeld“ liegt im ungeplanten Bereich.

4.6 Vorhandene Nutzung

Der größte Teil des Plangebietes ist unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich als Wiese genutzt. Auf der nördlichen Seite des Jakob-Eulenberg-Weges sind im Laufe der Zeit bereits 5 freistehende Wohngebäude auf großzügigen Grundstücken entstanden, die gemäß § 34 BauGB genehmigt wurden. Teile des Plangebietes werden zudem als Gartenland genutzt. Das Plangebiet ist leicht in Richtung Süden geneigt, die geodätischen Höhen liegen zwischen 96,5 m ü. NHN (über Normalhöhe Null) im Norden und 87,8 m ü. NHN im Süden.

Am nördlichen Rand des Grundstückes befindet sich im Anschluss an Flurstück 205 (Quettinger Straße 5) eine Garagenbebauung innerhalb des Plangebietes. Diese Garagen sollen abgerissen werden und müssen bei der Entwurfsplanung nicht berücksichtigt werden.

Das Umfeld des Plangebietes entlang der umliegenden Straßen wird geprägt durch eine überwiegend aufgelockerte Wohnbebauung in Form von ein- und zweigeschossigen Häusern. Entlang der Straße „Quettinger Straße“, „In Holzhausen“ und „Dohrgasse“ ist in Teilen auch eine dichtere Bauweise mit bis zu drei Geschossen im Geschosswohnungsbau vorhanden. Entlang der gewachsenen Straße „Quettinger Straße“ befindet sich in den Erdgeschossen bzw. im rückwärtigen Bereich teilweise gewerbliche Nutzung.

Auf dem Flurstück 934 befinden sich im rückwärtigen Bereich der Quettinger Straße (zwischen Quettinger Straße 1 und 3) insgesamt 22 Garagen, die von dem vorliegenden Plangebiet aus rückwärtig (über Flurstück 893) erschlossen werden. Eine Zufahrt von der Quettinger Straße aus besteht nicht.



In der südlichen und westlichen unmittelbaren Umgebung finden sich als vorherrschende Bauformen freistehende Einfamilien- sowie Doppel- und Reihenhäuser. In der Dohrgasse befindet sich des Weiteren eine Kirche.

4.7 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt fast ausschließlich über die Straße „Jakob-Eulenberg-Weg“, die im Norden an die Straße „In Holzhausen“ anbindet. Die Anbindung an die Straße „In Holzhausen“ erfolgt aufgrund der vorhandenen Grundstücksverhältnisse in einem relativ spitzen Winkel. Eine ausreichende Sicht der ausfahrenden PKW-Fahrer ist dennoch gegeben, da die bestehenden Häuser „In Holzhausen“ 6a und 18 an dieser Stelle gegenüber der Straßenflucht leicht zurückweichen.

Die vorhandenen 22 Garagen auf Flurstück 934, außerhalb des Plangebietes, sollen auch weiterhin über das Plangebiet (über den Jakob-Eulenberg-Weg) erschlossen werden. Hierzu ist beabsichtigt, entlang des Geltungsbereiches eine Fläche mit einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger einzurichten.

Im Westen erfolgt eine weitere Anbindung an die Straße „Am Kronefeld“. Lediglich ein geplantes Haus im äußersten Westen des Plangebietes wird zusammen mit den bestehenden Häusern „Am Kronefeld“ 1 bis 7 über die Straße „Am Kronefeld“ erschlossen. Die Parzelle dieser Straße befindet sich im Eigentum der Stadt Leverkusen, ist jedoch bisher keine öffentliche Verkehrsfläche, da der geltende Bebauungsplan Nr. 33/77/II „Bereich Friedhof Quettingen“ in diesem Bereich z.z. eine Fläche mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht festsetzt.

Hausnummer 7 liegt außerhalb dieses Bebauungsplanes und wird zurzeit über das Grundstück „Am Kronefeld 3“ erschlossen.

Die Erschließung des Quartiers durch den ÖPNV (Buslinien 201, 215, 220, 231 des VRS) wird über die Haupteerschließungsstraßen „Quettinger Straße“ (K4) und die Straße „In Holzhausen“ (K4) sowie die „Lützenkirchener Straße“ (L 219) gewährleistet.

Ferner ist das überregionale Verkehrsnetz (A 1) in wenigen Minuten zu erreichen und somit auch die Städte Köln und Düsseldorf.

In einem Gutachten des Büros Schüßler Plan vom Oktober 2010¹ wurde die Leistungsfähigkeit der Anbindung Jakob-Eulenberg-Weg und Feldsiefer Weg untersucht. Hierbei wurde die damals beabsichtigte Bebauung Am Feldsiefer Weg (30 – 40 WE sowie eine Kita für 60 – 200 Kinder) und die Bebauung des vorliegenden Plangebietes Jakob-Eulenberg-Weg mit ca. 30 WE als Zusatzverkehr berücksichtigt.

¹ Verkehrsgutachten Leverkusen-Quettingen, August 2010, 21-09670, Schüßler-Plan



Hinsichtlich des bestehenden Verkehrsaufkommens wurden Zählungen durchgeführt.

Das Gutachten kommt für den Jakob-Eulenberg-Weg zu dem Ergebnis, dass hier keine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit zu erwarten ist. Zusammenfassend wird in dem Gutachten festgestellt: „Gegen das Wohngebiet „Jakob-Eulenberg-Weg“ bestehen aus verkehrsplanerischer Sicht keine Bedenken, da sich dieses über den Knotenpunkt Jakob-Eulenberg-Weg verteilen wird und dieser auch mit der Prognosebelastung leistungsfähig ist.“

Hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Jakob-Eulenberg-Weg wird weiterhin festgestellt: „Die Leistungsfähigkeitsberechnungen zeigen für den Knotenpunkt Jakob-Eulenberg-Weg in allen Knotenpunktzufahrten weiterhin eine sehr ausreichende Verkehrsqualität.“

Aufgrund der Aussagen des Gutachtens ist davon auszugehen, dass auch durch die Erhöhung der Wohneinheiten in diesem Gebiet auf ca. 50 keine Beeinträchtigung erfolgen wird. Die Erschließung der vorhandenen 22 Garagen wurde bei der Bestandserhebung bereits berücksichtigt. Da das Gutachten inzwischen drei Jahre alt ist soll eine Aktualisierung im Laufe des Verfahrens erstellt werden.

4.8. Boden

Aus einem Gutachten der Firma Slach & Partner vom Oktober 2003, in dem der gesamte Geltungsbereich einschließlich der südlich gelegenen landwirtschaftlichen Fläche untersucht wurde, geht hervor, dass der größte Teil des Plangebietes aufgrund des hohen Grundwasserstandes nicht geeignet ist für eine zentrale oder dezentrale Versickerung²: „Alle Ergebnisse zusammenfassend empfiehlt der Gutachter im überwiegenden Teil des untersuchten B-Plangebietes 157/III Jakob-Eulenberg-Weg von einer dezentralen Versickerung auf den einzelnen Grundstücken abzusehen. Auch ein geeigneter Standort für eine zentrale Versickerung an einem morphologisch tief liegendem Punkt existiert im Untersuchungsgebiet nicht.“

Lediglich ein kleiner Bereich im Nordwesten des Plangebietes ist für die Versickerung von Regenwasser geeignet. Aufgrund der geringen Größe dieses Bereiches empfiehlt das Gutachten jedoch auch in diesem Bereich davon abzusehen: „Auf Basis der bisherigen Untersuchungsergebnisse sollte auch im nordwestlichen Bereich von einer Versickerung von Niederschlagsabflüssen abgesehen werden, da die tatsächlich geeignete Fläche im ungünstigsten Fall sehr klein ist.“

² Gutachten 03-1717, Büro Slach & Partner, Wipperfurth vom Oktober 2003.



In einem weiteren Gutachten des Büros Slach & Partner vom Mai 2004 wird die Tragfähigkeit der Böden untersucht. Hierbei werden Empfehlungen für die Bebauung mit Unterkellerung, insbesondere südlich des geplanten Verbindungsweges abgegeben. Es ist beabsichtigt, diese Empfehlungen in den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen³.

Nach heutigem Kenntnisstand (aufgrund der Auswertung des Bodenschutz- und Altlastenkatasters, des Gewerbekatasters, GIS Leverkusen sowie den Karten Topografische Karte und deutsche Grundkarte dgk5) liegen keine Hinweise auf Altlasten und/oder schädliche Bodenveränderungen vor.

4.9 Klimaschutz

Mit der BauGB-Novelle 2011, Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung der Städte und Gemeinden, wurde das BauGB unter Aspekten des Klimaschutzes und vor allem in Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, die Energieeffizienz und die Energieeinsparung, mit Wirkung vom 30.07.2011 geändert und ergänzt.

Gemäß des Klimaschutzprogrammes der Stadt Leverkusen ist die Ausrichtung der Dachflächen zur Nutzung passiver Sonnenenergie zulässig. Weiterhin sollen die überbaubaren Grundstücksflächen so angeordnet werden, dass eine Ausrichtung nach Süden oder nach Westen möglich ist.

Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um eine typische Nachverdichtung die dazu dient, die Inanspruchnahme von zusätzlichen im Außenbereich gelegenen Flächen zu verhindern und die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen zu stärken. Vor diesem Hintergrund kann die geplante Bebauung als Beitrag zum Klimaschutz gesehen werden.

Weiterhin wurde die Bebauung so projektiert, dass ein größtmöglicher Anteil der Dachflächen in Nord-Süd-Richtung ausgerichtet ist, um eine optimale Ausnutzung der Sonnenenergie zu ermöglichen.

5. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

Die Planung sieht in zwei Varianten eine aufgelockerte Bebauung in Form von Doppelhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern vor. Insgesamt sollen in Variante 1 51 und in Variante 2 50 Einfamilienhäuser entstehen. Die neue Bebauung soll sich in die bestehenden Strukturen einfügen und einen Übergang bilden zu den südlich gelegenen Grünflächen. Der südliche Bebauungsrand wird von einem Grünstreifen umgeben. Die Bebauung orientiert sich in etwa an den Höhenlinien bzw. an der topografische Situation. Die Haupteinschließung des Plangebietes erfolgt über die Straßen „Jakob-Eulenberg-Weg“ sowie unter-

³ Gutachten 04-1859 Büro Slach & Partner, Wipperfurth vom Mai 2004



geordnet über die Straße „Am Kronefeld“. Durch Verlängerung dieser Straßen innerhalb des Plangebietes unter Berücksichtigung der vorhandenen Grundstücksverhältnisse wird eine (fußläufige) Verbindung dieser Straßen erreicht. Für den motorisierten Verkehr soll diese Verbindung jedoch gesperrt werden.

Die Straße „Am Kronefeld“ wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen, um die Erschließung der Häuser Am Kronefeld 3 bis 7 zu regeln. Gleichzeitig wird die bisherige Geh-, Fahr- und Leitungsrechtfläche durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zu einer öffentlichen Verkehrsfläche. Mit den Bewohnern der betroffenen Häuser wurde diese Vorgehensweise abgestimmt. Die Fußgängerfurth zur Abbindung des Individualverkehrs wurde so gelegt, dass die Bewohner von Haus Nr. 7 wie bisher die Zufahrtsmöglichkeit über Grundstück Nr. 3 aber auch über die neue Erschließungsstraße haben.

Um überdimensionale Wendeanlagen in dem Wohngebiet zu vermeiden sollen Müllfahrzeuge über diese fußläufige Verbindung aus dem Gebiet heraus fahren können. Hierzu müssen Müllfahrzeuge, die mit Pollern gegen den durchfahrenden Verkehr gesicherte Verbindung, passieren. Alternativ besteht eine Wendemöglichkeit durch Rückwärtssetzen im Bereich der Einmündung der im Westen des Plangebietes gelegenen privaten Erschließungsstraße. Nach den Vorgaben des Müllentsorger AVEA soll das Wenden durch Rückwärtssetzen allerdings nur für den Ausnahmefall geplant werden.

Der Jakob-Eulenberg-Weg bildet in beiden Varianten städtebaulich gesehen das Rückgrat der Erschließung, von dem in Variante 1 eine ringförmige Unterserschließung und in Variante 2 zwei Stichstraßen ausgehen. Der Jakob-Eulenberg-Weg soll dementsprechend als „Rückgrat“ der Erschließung gestaltet werden und aus diesem Grund ein etwas breiteres Profil (7,00 m) als die untergeordneten Wohnstraßen erhalten. Hier werden auch insgesamt 13 Längs-Stellplätze und Bäume in den Straßenraum integriert.

Die untergeordneten Wohnstraßen erhalten ein Mischprofil mit einer Breite von 5,50 m. Die Straßen sollen als ruhige Wohnstraßen mit hoher Aufenthaltsqualität als Mischverkehrsfläche gestaltet werden. Aufgrund der vorhandenen Grundstückszuschnitte verbleiben einige Restbereiche, die als Querparkerstellplätze in die Verkehrsflächen integriert werden. Insgesamt ergeben sich daher in beiden Varianten 36 öffentliche Stellplätze.

In Variante 1 führt die Ringerschließung um die bestehenden Grundstücke herum und ermöglicht weitere Bebauungsmöglichkeiten für freistehende Häuser nördlich der bestehenden Grundstücke. Das Grundstück Jakob-Eulenberg-Weg 18 (Flurstück 484) wurde in diese Planung integriert. Der Eigentümer dieses Grundstückes beabsichtigt zurzeit keine Bebauung seines Grundstückes. Von diesem Grundstück wird in Vari-



ante 1 ein Streifen von 3 m Breite am nördlichen Rand des Grundstückes benötigt für den Bau der Erschließungsstraße. Die Übertragung der benötigten Straßenfläche ist demnach in dieser Variante ggf. im Umlegungsverfahren zu regeln.

Nördlich und westlich der geplanten Erschließungsstraße sind weitere Einfamilien-Doppel- und –Einzelhäuser projektiert. Die Häuser wurden so angeordnet, dass in der Regel eine Orientierung der Gebäude nach Süden hin möglich ist. Hierdurch können die Klimaschutzziele der Stadt Leverkusen eingehalten werden, da die Möglichkeit der Installation einer Photovoltaikanlage sowie die Möglichkeit der Nutzung von passiver Sonnenenergie besteht.

Der nordwestliche Bereich des Plangebietes wird in Variante 1 durch eine Stichstraße von Süden aus erschlossen. Hier sind 6 Doppelhaushälften und 2 freistehende Häuser geplant. Die Einmündung der Erschließungsstraße wurde so gestaltet, dass das Drehen durch Rückwärtssetzen von Müllfahrzeugen u. ä. Fahrzeugen möglich ist.

Insgesamt entstehen in Variante 1 28 Doppelhaushälften sowie 23 freistehende Häuser, davon 2 freistehende Häuser optional auf vorhandenen privaten Grundstücken (gesamt: 51 WE).

In beiden Varianten wurde im Nordosten des Plangebietes ein privater Erschließungsweg vorgesehen für die Erschließung der vorhandenen 22 Garagen auf Flurstück 934 (Quettinger Str. 1, außerhalb des Plangebietes).

Ein weiterer Erschließungsstich befindet sich auf der südöstlichen Seite des Plangebietes. Hier werden in beiden Varianten 4 Doppelhaushälften und 2 freistehende Häuser erschlossen. In beiden Varianten sind zudem Doppelhäuser und freistehende Häuser am südlichen Rand des Plangebietes vorgesehen. Die Planung sieht insgesamt vor, die Bebauung nach Süden hin weiter aufzulockern, so dass die Bebauungsdichte von Norden nach Süden hin abnimmt.

Die Erschließung der nördlich gelegenen Häuser in Variante 2 erfolgt durch zwei Stichstraßen, die nicht miteinander verbunden sind. Die Stichstraßen enden in einem Wendebereich, in dem ein drei-achsiges Müllfahrzeug durch Rückwärtssetzen wenden kann.

In Variante 2 ist eine Beanspruchung von Flurstück 482 (Jakob-Eulenberg-Weg 18) nicht notwendig. In Variante 2 entstehen insgesamt 26 Doppelhaushälften sowie 24 freistehende Häuser, davon 2 optional auf privaten freistehenden Grundstücken (gesamt: 50 WE).

Insgesamt wurden in beiden Varianten die Dächer weitestgehend so orientiert, dass eine Nutzung der passiven Sonnenenergie möglich ist.

Das Wohngebiet öffnet sich an drei Stellen zur südlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche. Somit soll eine Verbindung zu dem südlich an-



grenzenden öffentlichen Grünraum bzw. zur Fußwegeverbindung an sinnvollen Stellen hergestellt werden.

Ferner soll der östliche Anschluss als landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg Verwendung finden, um zu gewährleisten, dass die südlich des Plangebietes gelegenen Grünlandflächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden können. Die Grünlandflächen sollen künftig in Gänze von einem Pächter landwirtschaftlich bewirtschaftet werden. Mit Vertretern der Landwirtschaftskammer hat bereits im Vorfeld ein Ortstermin stattgefunden. Hier wurde bestätigt, dass die verbleibende Grünlandfläche südlich des Plangebietes als Gesamtfläche noch bewirtschaftbar ist. Die zurzeit als Gartenland genutzten Flächen sollen daher der landwirtschaftlich genutzten Fläche hinzugefügt werden. Die schriftliche Stellungnahme der Landwirtschaftskammer hierzu liegt bereits vor.

6 DENKMALSCHUTZ

Die drei geplanten freistehenden Wohnhäuser im äußersten Osten des Plangebietes befinden sich innerhalb des Umgebungsschutzes der denkmalgeschützten Gebäude Dohrgasse 2. Gemäß § 9 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz sind die äußere Gestaltung der Neubauten incl. Nebenanlagen und Freiflächen in diesem Bereich abstimms- und erlaubnispflichtig. Dabei sind die mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmten Gestaltungsvorschriften hinsichtlich der Dachform, der Firstrichtung, der Materialität und Farbe sowie der Höhe der Gebäude, zwingend zu beachten.

Um die Einhaltung dieser Gestaltungsvorgaben zu gewährleisten, sollen sie als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Aus städtebaulichen Gründen sollen auch die übrigen Häuser in die Gestaltung einbezogen werden. Auf diese Art und Weise soll an diesem Standort ein harmonisch aufeinander abgestimmtes Wohnquartier entstehen.

7 TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG

Es wird zum derzeitigen Zeitpunkt davon ausgegangen, dass die Versorgung mit technischer Infrastruktur durch die örtlichen Versorgungsträger gewährleistet wird.

Das hydrologische Gutachten des Büros Slach & Partner kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung des Regenwassers in dem Plangebiet weder zentral noch dezentral möglich ist. (Siehe auch Seite 8, Punkt 4.8 Boden). Aus diesem Grund soll die Entwässerung über die öffentliche Kanalisation erfolgen.

In der Straße „Feldsiefer Weg“ befindet sich ein Kanal (Ver- und Entsorgungsleitungen), an die angeschlossen werden kann. Hierzu ist der Kanal in der Straße „Am Kronefeld“ hydraulisch zu sanieren.



8. UMWELTAUSWIRKUNGEN

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

Der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur, Boden und Landschaft gilt gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als bereits erfolgt bzw. zulässig.

Auf eine entsprechende landschaftsökologische Begutachtung kann im Zuge des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB verzichtet werden.

Im Rahmen der weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplans sollen Begutachtungen des Geländes durchgeführt werden, um mögliche streng oder besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 10 Abs. 2 Nr. 10 und 11 BNatSchG innerhalb des Plangebietes festzustellen.

Zurzeit können im Hinblick auf die Schutzgüter folgende Aussagen getroffen werden:

Klima/Luft

Mit der Bebauung und z.T. Versiegelung ist eine Reihe von negativen Folgen für die lufthygienisch-stadtklimatischen Bedingungen im Plangebiet und seiner Umgebung verbunden. Die Inanspruchnahme von Freiflächen lässt sich nicht adäquat ausgleichen. Es besteht jedoch die Möglichkeit den Eingriff abzumildern, insbesondere durch Begrünungsmaßnahmen, Reduzierung des Gebäudeenergiebedarfs, Verwendung von schadstoffarmen und energieeffizienten Heizungsarten.

Inwieweit konkret Minderungsmaßnahmen getroffen werden, soll im Laufe des Verfahrens geprüft werden.

Wasser

Für den Bebauungsplanbereich ist kein Wasserschutzgebiet festgesetzt. Im Plangebiet befinden sich keine Grundwassermessstellen, Oberflächengewässer und Hochwasserschutzanlagen. Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

Boden/Altlasten

Nach heutigem Kenntnisstand liegen ausweislich der eingesehenen Unterlagen (Bodenschutz- und Altlastenkataster BAK, Gewerbekataster, GIS Leverkusen, „OSIRIS“, Topografische Karte TK 25, deutsche Grundkarte dgk 5) für den Bereich des Bebauungsplanes keine Hinweise auf Altlasten und/oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.



9 BODENORDNUNG UND ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Der Stadt Leverkusen entstehen durch die Umsetzung der Planung keine Kosten. Der Vorhabenträger übernimmt die Kosten, die für die Herstellung der Erschließungsanlagen entstehen. Entsprechende städtebauliche Verträge werden mit dem Vorhabenträger abgeschlossen.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist es nicht beabsichtigt, eine Umlegung durchzuführen. Die notwendige Übertragung der Grundstücksflächen erfolgt über privatrechtliche Verträge.

10 STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

<u>Variante 1:</u>	Geltungsbereich ges.	ca. 30.720 m ²	100 %
	Best. Wohnbebauung	ca. 4.020 m ²	13 %
	Öff. Verkehrsfläche	ca. 4.360 m ²	14 %
	Öff. Grünfläche	ca. 4.890 m ²	16 %
	Nettobauland	ca. 17.450 m ²	57 %
Wohneinheiten	Doppelhäuser	28 WE	
	Einzelhäuser	23 WE	
	Gesamt:	51 WE	
<u>Variante 2:</u>	Geltungsbereich ges.	ca. 30.720 m ²	100 %
	Best. Wohnbebauung	4.070 m ²	13 %
	Öff. Verkehrsfläche	4.150 m ²	14 %
	Öff. Grünfläche	4.890 m ²	16 %
	Nettobauland	17.610 m ²	57 %
Wohneinheiten	Doppelhäuser	26 WE	
	Einzelhäuser	24 WE	
	Gesamt:	50 WE	



Leverkusen, den 14.03.2013

Haan, den 08.03.2013

Gez.

Lena Zlonicky
Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht

Gez.

Birgit Schnadt
ISR Stadt und Raum,
Haan