

STADT LEVERKUSEN



**BEBAUUNGSPLAN NR. 211/I
„WIESDORF - WESTLICH EDITH-WEYDE-STRASSE“**

**Begründung zum Aufstellungsbeschluss und
zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**



Inhalt	Seite
1. Geltungsbereich.....	3
2. Anlass und Verfahren.....	3
3. Planungsziele.....	4
4. Planungsbindungen	4
4.1 Landesentwicklungsplan.....	4
4.2 Regionalplan.....	4
4.3 Flächennutzungsplan.....	5
4.4 Bestehendes Baurecht.....	5
4.5 Landschaftsplan.....	5
4.6 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene	5
4.7 Wasserschutz	6
4.8 Belange des Denkmalschutzes.....	6
5. Bestand.....	6
5.1 Nutzung	6
5.2 Verkehr	7
5.3 Technische Ver- und Entsorgung.....	7
6. Planung.....	8
6.1 Standortentscheidung	8
6.2 Konzept.....	8
6.3 Verkehr	9
6.4 Technische Ver- und Entsorgung.....	9
6.5 Vorbeugender Immissionsschutz	10
6.6 Schutz vor Lärmeinwirkungen.....	11
6.7 Flugsicherheit.....	11
6.8 Umweltbelange	11
7. Festsetzungsinhalte	12
7.1 Art der baulichen Nutzung	12
7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	13
7.3 Überbaubare Grundstücksflächen	13
7.4 Verkehrsfläche	14
7.5 Leitungsrecht	14
7.6 Grünfläche	14
7.7 Grünordnerische Festsetzungen.....	14
7.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzung.....	14
8. Vermerk	15
9. Kennzeichnungen	15
10. Hinweise	15
11. Bodenordnung	16
12. Finanzwirksamkeit	16
13. Städtebauliche Kennwerte	16
14. Umweltbericht	17



1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 211/I „Wiesdorf – westlich Edith-Weyde-Straße“ befindet sich im Stadtteil Wiesdorf, Stadtbezirk I, südlich des Willy-Brandt-Rings, westlich der Edith-Weyde-Straße, nördlich der Stadtgrenze zu Köln und östlich der Bahnstrecke Düsseldorf - Köln. Er umfasst die Flurstücke 40, 43, 44, tlw. 45 in der Flur 24 und 351 sowie tlw. 352 in der Flur 25 der Gemarkung Wiesdorf, mit einer Gesamtgröße von ca. 6,5 ha.

Der Geltungsbereich wird:

- im Norden durch die südliche und östliche Grenze der Flurstücke 34 und 38 (Autohaus) sowie die südliche Straßenbegrenzungslinie des Willy-Brandt-Rings,
- im Osten durch die östliche Grenze der Verkehrsfläche der Edith-Weyde-Straße,
- im Süden durch die Stadtgrenze zu Köln und
- im Westen durch die östliche Grenze der Bahntrasse begrenzt.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

2. Anlass und Verfahren

Anlass

Die 1970 bezogene Hauptfeuer- und Rettungswache der Stadt Leverkusen an der Stixchesstraße entspricht nicht mehr den heutigen technischen und logistischen Anforderungen an eine Berufsfeuerwehr. Fehlende geeignete Abstellflächen für die Fahrzeuge, uneffektive Unterbringung von Werkstätten und Materiallager, unzureichende Personalunterkünfte, fehlende Einrichtungen für die Aus- und Fortbildung sowie der schlechte bauliche Zustand der Gebäude erfordern eine Modernisierung oder den Neubau der bestehenden Wache. Auf dem bisherigen Gelände ist dies aufgrund des eingeschränkten Platzangebotes, u.a. wegen der möglichen Erweiterung der unmittelbar angrenzenden Bundesautobahn A 3 und der Anschlussstelle auf dem Willy-Brandt-Ring, nicht möglich. Darüber hinaus ist eine Modernisierung im Dienstbetrieb nur mit erheblichen Einschränkungen und Belästigungen der Mitarbeiter durchzuführen. Deshalb soll die Hauptfeuer- und Rettungswache an einem anderen Standort neu errichtet werden.

Aufgrund der günstigen Lage des Plangebietes im Süden des Stadtgebietes, soll gemäß Ratsbeschluss vom 15.07.2013 die Hauptfeuer- und Rettungswache in dem Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 211/I angesiedelt werden. Darüber hinaus soll im Plangebiet der Löschzug der Freiwilligen Feuerwehr Wiesdorf, dessen Wache an seinem bisherigen Standort an der Moskauer Straße nicht in ausreichendem Maße erweitert und modernisiert werden kann, untergebracht werden. Durch die Zusammenlegung mit der Hauptfeuer- und Rettungswache können auch Synergieeffekte genutzt werden.

Neben der Ansiedlung der Feuerwachen soll das bereits durch das Autohaus an dem Willy-Brandt-Ring gewerblich vorgeprägte Plangebiet weiteren gewerblichen Nutzungen zur Verfügung gestellt werden. Eine im Vorfeld des Planverfahrens untersuchte weitergehende Gewerbeflächenentwicklung östlich der Edith-Weyde-Straße soll jedoch nicht weiterverfolgt werden, da die hierfür erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zu einer nicht erwünschten Inanspruchnahme des letzten Wohnbauflächenpotenzials in Wiesdorf führen würde.



Verfahren

Die Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel I des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S 1548) geändert worden ist.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB aufgestellt. Demzufolge wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Der Öffentlichkeit wird nach der Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses und des Beschlusses zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB Gelegenheit gegeben, sich zur Planung zu äußern. Parallel wird eine Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

3. Planungsziele

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den bestehenden Restriktionen angemessene und nachhaltige Nutzung auf der bereits durch die bestehende Stellplatzanlage teilversiegelten Fläche sicherzustellen. Dabei handelt es sich um eine aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Aktivierung von gewerblichem Bauland. Es werden folgende konkrete Ziele verfolgt:

- Flächenbereitstellung für den Neubau einer Hauptfeuer- und Rettungswache als Ersatz für die derzeitige Hauptwache Stixchesstraße und die Freiwillige Feuerwehr Wiesdorf, Moskauer Straße.
- Planungsrechtliche Sicherung der bereits vorhandenen und geplanten Erweiterungsflächen des nördlich angrenzenden Autohauses.
- Planungsrechtliche Sicherung des Grünstreifens entlang der Bahntrasse.

Wegen der Lage des Plangebietes unmittelbar an einer viel befahrenen Bahnstrecke und der Vorprägung des nördlichen Umfeldes durch einen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb, ist aus städtebaulicher Sicht die Entwicklung eines Gewerbegebietes an dieser Stelle des Stadtgebietes sinnvoll.

4. Planungsbindungen

4.1 Landesentwicklungsplan

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

4.2 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln (Stand April 2013) ist der Planbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt. Die Fläche der unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzenden Bahntrasse wird als „Schienenweg für den Hochgeschwindigkeitsverkehr und sonstigen großräumigen Verkehr“ dargestellt. Die unmittelbar südlich anschließenden Flächen auf dem Kölner Stadtgebiet werden als „Allgemeiner Freiraum und Agrarbereiche“ dargestellt. Diese Flächendarstellung wird mit den Freiraumfunktionen „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ und „Regionale Grünzüge“ überlagert.



4.3 Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen stellt die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die nördlich angrenzende Betriebsfläche des Autohauses als „Gewerbliche Bauflächen“ mit der Konkretisierung „Gewerbegebiete eingeschränkt“ dar. Die westlich an das Plangebiet anschließende Bahntrasse ist als „Bahnanlage“ und die sich östlich der Edith-Weyde-Straße erstreckenden Freiflächen als „Grünflächen und Schutzgrün ohne Zweckbestimmung“ dargestellt. Diese Flächen werden im Plan 2 des Flächennutzungsplans „Darstellungen – Flächen für Maßnahmen“ zu einem großen Teil überlagert mit der Darstellung „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“. Die parallel zur Bahntrasse, innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, verlaufenden Leitungen - Gasleitung und Produktleitung (Lichtwellenleiterkabel) - werden ebenfalls im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die im südlichen Teil des Plangebietes querende Richtfunkstrecke Köln 1 – Wuppertal 1, mit einem insgesamt 200 m breiten Schutzstreifen und einer Bauhöhenbegrenzung zwischen 121 und 126 m ü. NN. wurde gemäß § 5 Abs. 3 BauGB im Flächennutzungsplan als Kennzeichnung übernommen.

Im Bebauungsplan Nr. 211/I „Wiesdorf – westlich Edith-Weyde-Straße“ sollen überwiegend Gewerbegebiete festgesetzt werden. Die Verkehrsfläche der Edith-Weyde-Straße wird als Verkehrsfläche und die Randeingrünung entlang der Bahntrasse als Grünfläche festgesetzt. Damit ist der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

4.4 Bestehendes Baurecht

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne. Die Flächen im Plangebiet sind derzeit nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen. Nördlich des Plangebietes schließt der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 12/1 „Audizentrum“ aus dem Jahr 2002 an. Dieser Plan setzt als Art der Nutzung eine Baufläche für ein Autohaus fest. Die Randbereiche entlang der Verkehrswege werden als Private Grünflächen festgesetzt. In 50 – 100 m Entfernung, östlich der Edith-Weyde-Straße, schließt der noch nicht rechtskräftige Bebauungsplan 206/I „Kurttekottenweg/Fontanestraße“ an. Dieser setzt überwiegend Flächen für den Gemeinbedarf (schulische Einrichtung und Kindertagesstätten) fest.

4.5 Landschaftsplan

In dem derzeit noch gültigen Landschaftsplan der Stadt Leverkusen von 1987 liegt der nördliche Teil des Plangebietes im Geltungsbereich des Landschaftsplans, jedoch ohne Schutzstatus. Für diesen Bereich wird das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer im Ganzen erhaltenswerten Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen“ dargestellt. Im Juli 2010 hat der Rat der Stadt Leverkusen die Neuaufstellung des Landschaftsplanes beschlossen. In dem Entwurf des neuen Landschaftsplans (Stand 2013) sind die westlich der Edith-Weyde-Straße gelegenen Flächen, aufgrund der dort mittlerweile stattgefundenen Gewerbeansiedlung (Autohaus), jedoch nicht mehr Bestandteil des Landschaftsplanes.

4.6 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene

Eine Beeinträchtigung von FFH – oder Vogelschutzgebieten kann ausgeschlossen werden, da das nächstgelegene FFH – Gebiet „Dhünn und Eifgenbach“ ca. 1,7 km



vom Plangebiet entfernt liegt. Das nächste Vogelschutzgebiet „Drover Forst“ ist über 11 km entfernt.

Landschaftsschutzgebiete grenzen im Südosten auf Kölner Stadtgebiet an. Östlich der Edith-Weyde-Straße ist gemäß dem Entwurf des Landschaftsplans der Stadt Leverkusen die Festsetzung eines Landschaftsschutzgebietes geplant.

Schutzwürdige Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Südlich und südöstlich grenzen auf Kölner Stadtgebiet die Biotopkatasterfläche (BK-4907-002) „Sukzessionsflächen auf einer Sandaufschüttung südöstlich Leverkusen“ an.

4.7 Wasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb einer festgesetzten Wasserschutzzone.

4.8 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmäler. Westlich der Bahntrasse liegen im nördlichen Teil der denkmalgeschützte ehemalige Bahnhof Wiesdorf. Daran schließt die ebenfalls unter Denkmalschutz stehende Siedlung „Eigenheim“ mit repräsentativen Gebäuden auf großen durchgrüneten Grundstücken an.

Konkrete Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern innerhalb des Plangebietes bestehen nicht. Jedoch ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Bodenfunde / Bodenbefunde aufgedeckt werden. Hierzu wird ein entsprechender Hinweis (siehe unter Ziffer 10 dieser Begründung) in den Bebauungsplan aufgenommen.

5. Bestand

5.1 Nutzung

Der überwiegende Teil der Flächen innerhalb des Plangebietes und im weiteren südlichen Verlauf auf Kölner Stadtgebiet, wird als Stellplatzfläche für die Mitarbeiter des westlich, jenseits der Bahntrasse, liegenden CHEMPARKS genutzt. Darüber hinaus werden Teile der Stellplatzanlage als Parkplätze während der Heimspiele der Fußballmannschaft von Bayer Leverkusen genutzt. Die Stellplatzanlage wird durch gleichmäßig in Ost-West Richtung verlaufende Baumreihen, die im südlichen Teil teilweise doppelreihig angelegt sind, gegliedert. Während die Fahrbahnen durch Asphalt versiegelt sind, wurden die eigentlichen Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien errichtet. Ein ca. 0,7 ha großer, nördlich an die Stellplatzanlage angrenzender und in einer Geländemulde liegender Teilbereich, stellt sich als Brachfläche mit niedrigem Gehölzbewuchs dar. Nördlich daran anschließend und sich bis zur Plangebietsgrenze erstreckend, wird ein ca. 0,3 ha großer Bereich von dem nördlich angrenzenden Autohaus bereits als ausgebaute und großteils versiegelte Stellplatzfläche genutzt. Parallel zur Bahnstrecke erstreckt sich innerhalb des Plangebietes ein bis zu ca. 15 m breiter Grünstreifen, der in Richtung Bahntrasse mit zum Teil älteren Bäumen bestanden und mit Gehölzen unterpflanzt ist. Der zur Stellplatzanlage abfallende Böschungsbereich wird durch eine weitgehend gehölzfreie Wiese gebildet. Die im Plangebiet liegende Edith-Weyde-Straße wird an der westlichen Straßenseite von einer durchlaufenden Baumreihe flankiert.

Unmittelbar östlich der Edith-Weyde-Straße, außerhalb des Plangebietes, schließen Freiflächen mit überwiegend dichtem Baum- und Strauchbestand an. Lediglich östlich des nördlichsten Teils der Edith-Weyde-Straße schließt eine Wohnbebauung, die



im Wesentlichen aus freistehenden Einfamilienhäusern besteht und Einrichtungen des Gemeinbedarfs an. Bei diesen Einrichtungen handelt es sich um die Theodor-Fontane-Grundschule sowie die Kindertagesstätte Kurtekottenweg der Bayer Real Estate (BRE) und eine Kindertagesstätte der Firma Lanxess. Nördlich des Plangebietes schließt sich eine mit einem Autohaus bebaute gewerblich genutzte Fläche an. Westlich des Plangebietes schließt zunächst die Bahntrasse der Bahnlinie Köln – Düsseldorf an. Jenseits dieser Bahntrasse liegen im nördlichen Teil um den denkmalgeschützten ehemaligen Bahnhof Wiesdorf weitere gewerblich genutzte Bauflächen, die überwiegend als Stellplätze genutzt werden. Südlich schließt die ebenfalls unter Denkmalschutz stehende Siedlung „Eigenheim“ mit repräsentativen Gebäuden auf großen durchgrünten Grundstücken an.

5.2 Verkehr

Die Bauflächen innerhalb des Plangebietes sind über die Edith-Weyde-Straße erschlossen, die bisher nur im nördlichen Teil, ab der Einmündung Kurtekottenweg, als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet ist. Die Edith-Weyde-Straße mündet an der nördlichen Plangebietsgrenze in den Willy-Brandt-Ring, womit der unmittelbare Anschluss an das städtische Hauptverkehrsnetz sichergestellt ist. Von hier aus wird westlich in ca. 400 m Entfernung die Bundesstraße B 8 und östlich in ca. 1 km Entfernung die Anschlussstelle der Bundesautobahn A 3 erreicht.

In ca. 700 m Entfernung, südlich des Plangebietes, liegt die S-Bahnhaltestelle Bayerwerk (CHEMPARK). Neben der S-Bahn in Richtung Leverkusen – Mitte / Düsseldorf und Köln stellen hier mehrere Buslinien in Richtung Köln und Leverkusen Mitte den Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr sicher. Darüber hinaus können über die unmittelbar südlich des Plangebietes liegende Bahnunterführung die Bushaltestelle CHEMPARK Löwe (in ca. 500 m westlich vom Plangebiet) und über die auf dem Willy-Brandt-Ring liegenden Haltestellen Carl-Duisberg-Straße und Heymannstraße (nordwestlich und nordöstlich des Plangebietes) Buslinien in Richtung Köln, Leverkusen Mitte und Leverkusen Schlebusch erreicht werden.

Von dem CHEMPARK bzw. der Siedlung „Eigenheim“ besteht über die südlich auf Kölner Stadtgebiet liegende Bahnunterführung eine Fußwegeverbindung zu den östlich gelegenen Kindertagesstätten und der Grundschule am Kurtekottenweg. Diese Fußwegeverbindung verläuft, separat geführt, entlang der Bahntrasse und der Parzellengrenze zwischen den Flurstücken 45 und 43 zur Edith-Weyde-Straße. Dort wird mittels einer Lichtsignalanlage die Querung der Straße sichergestellt. Ein Fußweg durch die anschließende Grünfläche führt dann bis zum Kurtekottenweg. Über die Bahnunterführung und den auf Kölner Stadtgebiet liegenden Teil der Stellplatzanlage wird auch ein Trampelpfad erreicht, der jenseits der Edith-Weyde-Straße in die östlich gelegenen Freibereiche des Naherholungsbereiches um die Sportanlage Kurtekotten führt.

Der Flugplatz Kurtekotten (Privatflugplatz der Bayer AG) befindet sich östlich des Plangebietes (weitgehend auf Kölner Stadtgebiet) und ist über den in die Edith-Weyde-Straße einmündenden Kurtekottenweg erreichbar.

5.3 Technische Ver- und Entsorgung

Ein öffentlicher Abwasserkanal verläuft nur im nördlichen Teil der Edith-Weyde-Straße zwischen Kurtekottenweg und Willy-Brandt-Ring. Darüber hinaus verläuft östlich der Edith-Weyde-Straße ein großvolumiger privater Regenwasserkanal. In wie-



weit ein Anschluss an diese Kanäle sowohl eigentumsrechtlich als auch hydraulisch möglich ist, ist im weiteren Verfahren zu untersuchen.

Parallel zur westlich anschließenden Bahntrasse verlaufen eine Gasleitung und ein Lichtwellenleiterkabel der Ruhrgas AG.

6. Planung

6.1 Standortentscheidung

Im Vorfeld des Planverfahrens wurden mehrere alternative Standorte auf ihre Eignung für die Ansiedlung einer Feuerwache untersucht. Hierbei handelte es sich um Standorte an der Schießbergstraße, der Kalkstraße, der Marie-Curie-Straße, der Carl- Duisberg-Straße und der Edith-Weyde-Straße.

Aufgrund der erforderlichen Verfügbarkeit eines im Zuschnitt relativ frei wählbaren Grundstückes von ca. 20.000 qm, der einsatztaktisch geeigneten Lage im Süden des Stadtgebietes, der bereits vorhandenen Verkehrserschließung, einer weitgehend konfliktfreien Lage in nicht unmittelbarer Nähe eines Wohngebietes und der kurzfristigen Umsetzbarkeit des Vorhabens hat sich die Stadt Leverkusen für einen Neubau an dem Standort an der Edith-Weyde-Straße entschieden.

Der Standort an der Edith-Weyde-Straße bietet darüber hinaus den Vorteil, dass hier im Rahmen der Baureifmachung für die Feuerwache die planungsrechtliche Sicherung von Gewerbeflächen für nicht störende Gewerbebetriebe vorangetrieben werden kann.

6.2 Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Fortführung der am Willy-Brandt-Ring bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung bis zur südlich gelegenen Stadtgebietsgrenze zu Köln vor. Der ca. 90 bis 120 m breite Gewerbestreifen erstreckt sich auf einer Gesamtlänge von ca. 650 m.

Im Anschluss an die Betriebsflächen des Autohauses sollen Erweiterungsflächen für das Autohaus bereitgestellt werden. Danach folgt eine ca. 2 ha große Gewerbefläche, die der Ansiedlung der Hauptfeuer- und Rettungswache vorbehalten sein soll. Im Anschluss daran sollen die vorhandenen Stellplatzflächen für die Angestellten des CHEMPARKS planungsrechtlich gesichert werden. Derzeit besteht für Teile der Stellplatzanlage eine Baulast für den Nachweis von Parkplätzen während der Heimspiele des Fußballvereins Bayer 04 Leverkusen. Diese Baulast soll gelöscht werden und von der Bayer AG an anderer Stelle nachgewiesen werden.

Die bereits vorhandenen Grünstrukturen sollen teilweise als gliedernde Elemente erhalten bleiben. So wird die Baumreihe entlang der Edith-Weyde-Straße zusammen mit einem 5 m breiten Grünstreifen die Kulisse zum öffentlichen Straßenraum bilden. Entlang der Bahntrasse soll die bestehende Randeingrünung mit zum Teil dichtem Gehölzbestand erhalten bleiben und eine optische Zäsur zur westlich anschließenden denkmalgeschützten Siedlung „Eigenheim“ aufrechterhalten. Die bestehende Stellplatzbegrünung soll an drei Stellen als Eingrünung der geplanten unterschiedlichen Nutzungen in Ost-West-Richtung dienen.



6.3 Verkehr

Die Bauflächen innerhalb des Plangebietes werden von der Edith-Weyde-Straße aus erschlossen. Derzeit handelt es sich bei der Verkehrsfläche ab der Einmündung des Kurtekottenweges um eine Privatstraße. Diese soll im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes als öffentliche Straße übernommen werden. Da auf den gewerblich genutzten Grundstücken nur mit einem geringen Publikumsverkehr zu rechnen ist, soll auf einen die Bauflächen begleitenden Fußweg auf der westlichen Straßenseite verzichtet werden. Somit können auch Konflikte zwischen Fußgängern / Radfahrern und Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr reduziert werden. Ebenfalls sollen keine öffentlichen Stellplätze ausgewiesen werden. Deren Anlage wäre nur unter Inanspruchnahme der Flächen möglich, auf der sich die straßenbegleitende Baumreihe befindet und würde somit zu Konflikten beim städtebaulich erwünschten Erhalt der Bäume führen. Darüber hinaus würde ein Parkstreifen, das unerwünschte Abstellen von Lastkraftwagen zum Zwecke der Übernachtung ermöglichen. Auf den privaten gewerblich genutzten Baugrundstücken können ausreichende Stellplatzflächen für Mitarbeiter und Besucher zur Verfügung gestellt werden. Der auf der östlichen Straßenseite vorhandene kombinierten Geh- und Radweg soll erhalten bleiben. Analog des, im nördlichen Teil der Edith-Weyde-Straße bereits ausparzellierten 10 m breiten Flurstückes, wird auch der weitere Verlauf der Straße als 10 m breite Verkehrsfläche festgesetzt. Damit können die Mindestanforderungen an den Straßenquerschnitt mit einer mindestens 6,5 m breiten Fahrbahn zuzüglich einem mindestens 2,5 m breiten kombinierten Geh- und Radweg umgesetzt werden.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird eine Verkehrsuntersuchung beauftragt, in dem u.a. die Leistungsfähigkeit der Edith-Weyde-Straße und der Knotenpunkte Edith-Weyde-Straße / Fontanestraße / Kurtekottenweges sowie Edith-Weyde-Straße / Willy-Brandt-Ring unter Berücksichtigung der zukünftigen Verkehrsbelastung und des angrenzenden Verkehrsnetzes überprüft werden. Auf Grundlage der Verkehrsuntersuchung ist zu prüfen, ob gegebenenfalls ein Umbau des Knotenpunktes Edith-Weyde-Straße / Fontanestraße / Kurtekottenweges erforderlich ist. Die Ausweitung des Plangebietes auf die Einmündungsbereiche der beiden Straßen berücksichtigt bereits die dann erforderliche Flächeninanspruchnahme. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung sollen auch Maßnahmen zu Vorfahrtsberechtigungen der Feuerwehr (Lichtsignalanlagen etc.) behandelt werden.

Durch die Ausweisung der Bauflächen ist die Aufgabe des bestehenden Fußweges von der südlich des Plangebietes gelegenen Bahnunterführung zum Kurtekottenweg erforderlich. Als Ersatz ist die Führung der Fußgänger über die verbleibende Stellplatzanlage im Süden und im weiteren Verlauf über den kombinierten Geh- und Radweg möglich. Bei Bedarf könnte auf der Edith-Weyde-Straße eine Überquerungshilfe angelegt werden.

6.4 Technische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist noch nicht ausreichend an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze angebunden. Hierzu ist die Verlegung einer Kanaltrasse in dem südlichen Teil der Edith-Weyde-Straße, ab Einmündung Kurtekottenweg, erforderlich. Gegebenenfalls ist die Anbindung an den östlich der Edith-Weyde-Straße verlaufenden, privaten Regenwasserkanal möglich.

Das Plangebiet ist zu Teilen noch nicht versiegelt. Gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) besteht für Grundstücke, die ab dem 01.01.1996 erstmals bebaut bzw. befestigt worden sind, grundsätzlich die Verpflichtung zur Versickerung der unbelas-



teten Niederschlagswässer oder der ortsnahen Einleitung in ein Gewässer, soweit dieses schadlos möglich ist. Dies ist unter Berücksichtigung der Bodenverhältnisse im weiteren Verfahren zu prüfen.

6.5 Vorbeugender Immissionsschutz

Westlich des Plangebietes, in ca. 300 m Entfernung befindet sich das Industrie- und Gewerbegebiet CHEMPARK mit Chemischen Betrieben. Dieser Standort wird von dem Betreiber, der CURRENTA sowie den ansässigen Betrieben unter hohen Sicherheitsstandards betrieben. Für die Genehmigung und Überwachung der Anlagen nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ist überwiegend die Bezirksregierung zuständig. Hierunter fallen auch Betriebe, die mit Gefahrstoffen umgehen (Störfall-Verordnung).

Im Rahmen des weiteren Planverfahrens sind die Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes umfassend zu prüfen. Diesbezüglich ist u.a. zu prüfen, ob neue Entwicklungen in der Nachbarschaft bestehender Betriebe das Risiko eines schweren Unfalls vergrößern oder die Folgen eines solchen Unfalls verschlimmern können. Die Rechtsgrundlagen ergeben sich aus der EU-Richtlinie 96/82/EG, des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes, dem Baugesetzbuch sowie der ständigen Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes sowie des Bundesverwaltungsgerichtes. Verbindliche, allgemeingültige Vorgaben zu den Abständen gibt es bislang allerdings nicht. Für die Bauleitplanung ist vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) der Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG (KAS-18)“ erarbeitet worden. Zu den schutzbedürftigen Gebieten im Sinne der KAS-18 zählen grundsätzlich keine Gewerbegebiete (GE). Jedoch können einzelne, in einem Gewerbegebiet zulässige Nutzungen gleichwohl schutzbedürftig sein.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des sogenannten Achtungsabstandes ohne Detailkenntnisse von 1.500 m von den relevanten Betriebsbereichen. Innerhalb dieses Achtungsabstandes befindet sich bereits das nördlich anschließende Autohaus als schützenswerte Nutzung (aufgrund des Publikumsverkehrs) im Sinne der KAS-18. Da im vorliegenden Fall der Achtungsabstand unterschritten wird, soll im weiteren Verfahren beurteilt werden, für welche Nutzungen der hier vorliegende Abstand angemessen ist. Diese Beurteilung wird in einem gesonderten Teil des in Bearbeitung befindlichen gesamtstädtischen Störfallgutachtens für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorgenommen. Erst danach kann letztendlich festgelegt werden, welche weiteren gewerblichen Nutzungen unter welchen Voraussetzungen (z.B.: bauliche Schutzmaßnahmen, Schutz durch Verbleiben in Gebäuden, Betreuung durch Personal/Mitarbeiter, Einbindung in die Alarm- und Gefahrenabwehrplanung des CHEMPARK) im Plangebiet zulässig sind. Dabei sind auch Kriterien wie die Vermeidung der Zunahme der Personendichte, eine geringe Anzahl von Mitarbeitern, ein untergeordneter Publikumsverkehr und das Ausüben von Tätigkeiten überwiegend in Gebäuden zu berücksichtigen.

Die vorgesehene Ansiedlung einer Feuerwache wird grundsätzlich als unproblematisch angesehen. Im Sinne der KAS –18 ist eine Feuerwache, u.a. aufgrund des geringen Publikumsverkehrs und des geschulten Personals, nicht als schutzbedürftige Nutzung anzusehen. Ob dies auch für gegebenenfalls untergeordnete Nutzungen (Aus- und Weiterbildung, Feste o.ä.) zutrifft, ist im weiteren Verfahren zu prüfen.



6.6 Schutz vor Lärmeinwirkungen

Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrslärm der Edith-Weyde-Straße und durch Schienenverkehrslärm der westlich angrenzenden Bahnstrecke Köln – Düsseldorf vorbelastet. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob sich aus den Lärmbelastungen Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte ergeben, die gegebenenfalls die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes nach sich ziehen.

Ebenfalls sind die Auswirkungen der Lärmemissionen der innerhalb des Plangebietes anzusiedelnden Betriebe auf schützenswerte Nutzungen in der Nachbarschaft zu prüfen. Insbesondere ist zu untersuchen, ob der Gebrauch des Martinshorns bei Alarmausfahrten der Feuerwehr zu unverträglichen Belastungen der angrenzenden Wohnnutzungen führt. Zur Minimierung bzw. Vermeidung der Auswirkungen kann gegebenenfalls eine Lichtsignalanlage mit Vorrechtschaltung für die Feuerwehr beitragen.

6.7 Flugsicherheit

In ca. 300 bis 400 m Entfernung, östlich des Plangebietes liegt der Verkehrslandeplatz Kurtekotten. Rechtlich besteht hier keine Baubeschränkungszone („Bauschutzbereich“ gem. § 17 LuftVG). Aufgrund der parallelen Lage des Plangebietes zu der Start- und Landebahn wird der An-/Abflugkegel nicht berührt. Negative Auswirkungen durch das Gewerbegebiet auf den Flugbetrieb sind daher nicht zu erwarten.

6.8 Umweltbelange

Zu diesem Bebauungsplan wird im weiteren Verfahren ein Umweltbericht erstellt, der die Auswirkungen der Planungen auf die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes ausführlich darstellen und bewerten wird.

Mit der Planung ist ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, der durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes und den damit einhergehenden Verlust von Freiflächen verursacht wird. Zur Beurteilung des Eingriffs wird im weiteren Verfahren ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt. Trotz der vorgenommenen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen (siehe Ziffer 7.6 und 7.7 dieser Begründung) ist ein vollständiger Ausgleich im Plangebiet voraussichtlich nicht möglich. Auf weitere Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet soll jedoch verzichtet werden, damit eine wirtschaftlich sinnvolle Größe an Gewerbeflächen geschaffen werden kann. Daher sind voraussichtlich externe Ausgleichsflächen erforderlich. Diese sind im weiteren Verfahren bis zur öffentlichen Auslegung zu benennen.

Im Rahmen der Artenschutzvorprüfung zu der Machbarkeitsstudie für die nun nicht mehr weiterverfolgte Gewerbeflächenerweiterung östlich der Edith-Weyde-Straße, wurde festgestellt, dass eine gewerbliche Entwicklung zwischen der Bahntrasse und der Edith-Weyde-Straße eine Barriere für die östlich und westlich des Plangebietes vorhandenen Zauneidechsen bildet. Daher sind entsprechende Verbundelemente innerhalb des Plangebietes zu schaffen. Hierzu könnten z.B. die bereits zum Erhalt vorgesehenen Ost-West gerichteten baumbestandenen Flächen dienen. Ob dies ausreicht, ist im weiteren Verfahren, zusammen mit gegebenenfalls erforderlichen ergänzenden Aussagen zur Artenschutzvorprüfung, zu untersuchen.



7. Festsetzungsinhalte

7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Planungszielen, an dem Standort nicht wesentlich störendes Gewerbe mit geringem Publikumsverkehr und eine Feuerwache anzusiedeln sowie der gewerblichen Vorprägung der nördlich anschließenden Umgebung, wird innerhalb des Plangebietes gemäß § 8 BauNVO ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Die Abstände des Gewerbegebietes zu den bestehen schutzwürdigen Wohnnutzungen rund um die Fontanestraße und der „Siedlung Eigenheim“ und den Einrichtungen für Kinder an dem Kurtekottenweg reichen nicht aus, um die Funktion der Abschirmung gegenüber möglichen negativen Auswirkungen (z.B. Lärmbelastungen) zu gewährleisten. Das Gewerbegebiet wird deshalb so eingeschränkt, dass nur wohnverträgliche Gewerbebetriebe zulässig sind. Zu diesem Zweck wird das Gewerbegebiet auf Grundlage der Abstandsliste des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2007 i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO gegliedert. In einem Abstand von unter 100 m zu den oben genannten schützenswerten Einrichtungen werden Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VII und Anlagen mit vergleichbaren Emissionsverhalten ausgeschlossen. Der zulässige Störgrad in diesen Bereichen entspricht dann faktisch dem eines Mischgebietes. Auf den übrigen GE – Flächen sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI und Anlagen mit vergleichbaren Emissionsverhalten unzulässig. Ausnahmsweise können Betriebe und Anlagen der nächst niedrigeren Abstandsklasse zugelassen werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass keine erheblichen schädlichen Umweltauswirkungen, wie z.B. Lärm, auf die schützenswerten Nutzungen im Umfeld zu befürchten sind. Hierbei handelt es sich um Betriebe mit einem, für die Abstandsklasse, atypischen Emissionsverhalten.

Wie bereits unter Ziffer 6.5 dieser Begründung beschrieben, befindet sich das gesamte Plangebiet innerhalb des sogenannten Achtungsabstandes zu den Störfallbetrieben im CHEMPARK. Daher sind innerhalb der Gewerbegebiete die Zulässigkeit von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der KAS – 18 Verordnung möglichst zu vermeiden. Dazu gehören insbesondere Betriebe und Anlagen mit einem hohen Anteil an Publikumsverkehr sowie Betriebe und Anlagen, bei denen Tätigkeiten überwiegend im Freien stattfinden. Daher ist zum derzeitigen Zeitpunkt vorgesehen, dass die in einem GE – Gebiet allgemein zulässigen Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, und Einzelhandelsbetriebe sowie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Plangebiet ausgeschlossen werden. Einzelhandelsbetriebe die mit Fahrzeugen aller Art und Zubehör handeln, sind in dem GE 1 und GE 1.1 ausnahmsweise zulässig. Damit wird den bestehenden Erweiterungsabsichten des nördlich an das Plangebiet angrenzenden Autohauses planungsrechtlich entsprochen.

Im weiteren Verfahren ist unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Einzelfallbetrachtung für das Plangebiet (Störfallgutachten) zu prüfen, ob gegebenenfalls weitere Nutzungseinschränkungen in dem GE-Gebiet getroffen werden müssen. Hierzu könnte z.B. die Einschränkung der ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsnutzung auf Betriebsteile sein, die nicht dem Verkauf dienen oder spezielle bauliche Schutzmaßnahmen.



Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Nutzungen werden zum Schutz der umgebenden Wohnnutzungen und Einrichtungen für Kinder sowie vor unerwünschten Trading-Down-Effekten in den angrenzenden Wohngebieten ausgeschlossen.

Insgesamt stehen für die ausgeschlossenen Nutzungen ausreichend Flächen innerhalb des Stadtgebietes zur Verfügung, so dass ein Ausschluss im Plangebiet vertretbar ist.

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob für das Gelände der Feuer- und Rettungswache, ein Gewerbegebiet oder z.B. ein sonstiges Sondergebiet festgesetzt werden sollte.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß §§ 16 BauNVO ff. durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe der baulichen Anlagen [Gebäudehöhe (GH)], die derzeit noch als absolute Höhe über Gelände festgesetzt wird, definiert. Im weiteren Verfahren sollen die Gebäudehöhen (GH) über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt werden.

Für das südlich und nördlich gelegene Gewerbegebiet werden keine Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, da hier keine Hochbauten geplant sind, sondern ausschließlich die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Stellplatzanlage vorgesehen ist.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird mit 0,8 festgesetzt. Damit wird die für Gewerbegebiete (GE) zulässige Obergrenze gemäß § 17 BauNVO ausgeschöpft. Dies dient dazu, eine höchstmögliche Flexibilität im Hinblick auf die Flächenansprüche der zukünftigen Nutzungen sicherzustellen.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhen baulicher Anlagen werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durch maximale Gebäudehöhen (GH) definiert. Diese orientieren sich mit einer GH von maximal 13,0 m an den Gebäudehöhen der nördlich des Plangebietes vorhandenen gewerblichen Betriebsstätten. Die Höhenfestsetzungen stellen auch eine angemessene Höhenentwicklung gegenüber der westlich anschließenden denkmalgeschützten Siedlung „Eigenheim“ und dem Baudenkmal „Bahnhof Wiesdorf“ dar.

Abweichungen von den Höhenfestsetzungen sollen ausschließlich durch nutzungs- und technikbedingte Anlagen (Ansaug- und Fortführungsanlagen, Wärmetauscher, Empfangsanlagen und Anlagen der solaren Energiegewinnung) die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt werden müssen sowie Aufzugsmaschinenhäuser zulässig sein. Diese Anlagen dürfen um bis zu 2,5 m die festgesetzte GH überschreiten. Die Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken. Durch die vorgenannten eingeschränkten Überschreitungen der baulichen Höhen sind keinen negativen Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Es werden zwei große Baufelder festgesetzt, die eine



größtmögliche Flexibilität bei der späteren Errichtung der einzelnen Baukörper ermöglicht.

7.4 Verkehrsfläche

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Edith-Weyde-Straße. Diese wird als Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit einer Breite von 10,0 m festgesetzt. Damit wird eine an den zu erwartenden Verkehrsaufkommen ausgerichtete ausreichende Dimensionierung der Verkehrsfläche sichergestellt (siehe Ziffer 6.3 der Begründung)

7.5 Leitungsrecht

Parallel zur westlich anschließenden Bahntrasse verlaufen eine Gasleitung und ein Lichtwellenleiterkabel der Ruhrgas AG. Diese werden als unterirdische Hauptversorgungsleitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB planungsrechtlich gesichert. Zudem wird als Schutzstreifen, in der Breite der überlagernd festgesetzten privaten Grünfläche, ein Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 festgesetzt.

7.6 Grünfläche

Die vorhandene begrünte Böschung entlang der Bahntrasse wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Begleitgrün Bahnanlage“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt und damit dauerhaft in ihrem Bestand gesichert. Mit ihrem zum Teil dichten Gehölzbestand dient sie der westlichen Eingrünung des Gewerbegebietes und damit auch als optischer Schutz zu der westlich anschließenden Wohnbebauung.

7.7 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Eingriffsminimierung werden, neben dem Erhalt der bahnbegleitenden Grünfläche, folgende grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt:

- Erhalt der bestehenden Baumreihe entlang der Edith-Weyde-Straße mit der Zulässigkeit von maximal 3 Zufahrten pro Baugrundstück.
- Erhalt von drei bewachsenen Grünstreifen innerhalb der bestehenden Stellplatzanlage.

Diese Festsetzungen dienen darüber hinaus auch der gestalterischen Einbindung des Gewerbegebietes in seine Umgebung und zur Gliederung der einzelnen Baufelder sowie kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten.

7.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzung

Aufgrund § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) wird eine Bauvorschrift gemäß § 86 Abs. 1 BauO NRW als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit der Übernahme der Gestaltungsvorschrift wird das Ziel verfolgt, die städtebauliche Konzeption des Gewerbebestandes weiterzuführen. Die Festsetzung wird auf das notwendige Maß zur Erreichung der beabsichtigten Ziele beschränkt, damit den zukünftigen Nutzern ein möglichst großer Freiraum für die Gestaltung erhalten bleibt.

Mit der Festsetzung zu den Einfriedungen entlang der Edith-Weyde-Straße, die ausschließlich straßenabgewandt an der hinteren Grenze der Pflanzfläche zulässig sind, soll ein offener, städtebaulich ansprechender öffentlicher Straßenraum geschaffen werden.



8. Vermerk

Hochwassergefährdeter Bereich

Das gesamte Plangebiet liegt im hochwassergefährdeten Bereich des Rheins. Der nicht eindeutig abgegrenzte Bereich in Nachbarschaft zu Köln kann durch Rückfluss im Kanalnetz überschwemmt werden. Dieser Vermerk dient als Hinweis auf das vorhandene Gefährdungspotential.

9. Kennzeichnungen

Richtfunkstrecke

Das Plangebiet wird im südlichen Teil von einer Richtfunkstrecke (Bezeichnung: Köln 1 – Wuppertal 1 (1421)) gequert. Die Höhe des Richtfunkstrahls (Bauhöhenbegrenzung) liegt zwischen 121 und 126 m ü. NHN. Die Geländehöhen innerhalb des Plangebietes liegen unter 45 m ü. NHN. Bei den geplanten Bauhöhen von maximal 15,5 m über Gelände können daher Beeinträchtigungen der Richtfunkstrecke ausgeschlossen werden.

Die Richtfunkstrecke mit den dazugehörigen Schutzstreifen wird in den Bebauungsplan als Kennzeichnung übernommen.

Bodenbelastungen

Im Jahr 2011 wurden für einen Teilbereich des Plangebietes Bodenuntersuchungen durchgeführt. Dabei wurden bis zu 2 m mächtige Auffüllungen aus umgelagertem Bodenaushub erprobt, in denen zum Teil leicht bis erhöhte Schadstoffgehalte (insbesondere für die Parameter Blei und Cadmium) festgestellt wurden. Im Hinblick auf eine gewerbliche Nutzung des Plangebietes sind die festgestellten Bodenverunreinigungen jedoch als unproblematisch zu bewerten. Da jedoch für die nicht untersuchten Teilbereiche des Plangebietes keine Aussagen hinsichtlich potentieller Bodenbelastungen getroffen werden können, sollen dort im weiteren Verfahren Bodenuntersuchungen durchgeführt werden. Erst dann kann geklärt werden, ob auf eine Kennzeichnung im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, weiterhin verzichtet werden kann.

10. Hinweise

Bodendenkmalschutz

Konkrete Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern innerhalb des Plangebietes bestehen nicht. Jedoch ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Bodenfunde / Bodenbefunde aufgedeckt werden. Auf die §§ 15 (Entdeckung von Bodendenkmälern) und 16 (Verhalten bei der Aufdeckung von Bodendenkmälern) Denkmalschutzgesetz Nordrhein – Westfalen (DSchG NW) wird vorsorglich hingewiesen.



Erhaltung von Bäumen

Ordnungswidrig handelt, wer zum Erhalt festgesetzte Bäume beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört. Diese Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 213 BauGB).

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind während der Baumaßnahmen nach den Vorschriften der RAS LP 4 und der DIN 18920 zu schützen. Bei Baumaßnahmen im Umfeld der Bäume sind folgende Maßnahmen zu beachten:

- Arbeiten im Kronentraufbereich der Bäume sind grundsätzlich zu vermeiden,
- Baumaterialien sind außerhalb des Kronentraufbereiches zu lagern,
- der Baumbestand ist während der Baumaßnahme durch stabile Schutzzäune zu sichern,
- Eingriffe in den Wurzelbereich der Bäume sind im Kronentraufbereich zzgl. 1,50 m Radius möglichst zu vermeiden.

11. Bodenordnung

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich mit Ausnahme des nördlichen Teils der Edith-Weyde-Straße in Privatbesitz. Der südliche Teil der Verkehrsfläche der Edith-Weyde-Straße soll kostenfrei an die Stadt Leverkusen übertragen werden. Die Übertragung einzelner gewerblicher Baugrundstücke erfolgt über privatrechtliche Verträge.

12. Finanzwirksamkeit

Für die Erarbeitung der städtebaulichen Pläne und der Fachgutachten zu diesem Bebauungsplan entstehen der Stadt Leverkusen Kosten. Eine Kostenbeteiligung der von der Planung profitierenden Grundstückseigentümern an den Planungskosten wird über städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die Realisierung des Bebauungsplanes führt zu Kosten für den Ausbau der Edith-Weyde-Straße inklusive der erforderlichen Kanalbaumaßnahmen. Darüber hinaus fallen für die geplante Feuerwache Grundstückserwerbskosten an. Die Errichtung der Feuerwache erfolgt in Form eines Lebenszyklusmodells (u.a. Errichtung des Gebäudes durch einen externen Dienstleister, Zahlung eines Mietzinses durch die Stadt). Den Mietkosten sind die jeweiligen Einsparungen aus dem Wegfall der sonst erforderlichen Modernisierungsarbeiten und Betriebskosten der alten Feuerwachen gegenüberzustellen.

13. Städtebauliche Kennwerte

Größe des Plangebiets:	ca. 6,56 ha
Gewerbegebiete:	ca. 5,13 ha
Verkehrsflächen:	ca. 0,77 ha
Private Grünfläche:	ca. 0,66 ha



14. Umweltbericht

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 211/I bildet einen gesonderten Abschnitt der Begründung gemäß § 2 a BauGB und wird im weiteren Verfahren aufgestellt.

Hier werden auch die Inhalte des vorhandenen Artenschutzgutachtens und der Machbarkeitsstudie (inkl. Biotoptypenkartierung etc.) zur ursprünglich geplanten 3. Änderung des Flächennutzungsplanes einfließen.

Erstellt durch:

3D Architekten und Stadtplaner, Aachen und
Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht

Aachen, den .2013

Klaus Winterberg

Leverkusen, den .2013

Im Auftrag
gez.

Lena Zlonicky