

Gelöscht: Anlage 4

**Anlage 10**  
**Niederschrift**  
**Rat 14.12.09**  
**TOP 66.2 ö. S.**

Formatiert: Schriftart: Arial  
Fett

Gelöscht: ¶

## **Bebauungsplan Nr. 176/ III „Von-Brentano-Straße“**

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

### **1. Geltungsbereich und Verfahren**

#### 1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Stadtteil Schlebusch zwischen der Oulustraße, der Von-Brentano-Straße und der Gesamtschule Schlebusch.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich verändert bzw. reduziert. Das Plangebiet wird nun wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grundstücksgrenze der Häuser Von-Brentano-Straße Nr. 17, 15, 13 und die südliche Grenze der Garagenanlage bzw. des Wendeplatzes,
- im Osten durch die westliche Grundstücksgrenze Von-Brentano-Straße Nr. 9 a,
- im Süden durch die nördliche Grenze der Oulustraße (Landesstraße 58), nach 40 m um ca. 12 m nach Norden zurückspringend und
- im Westen durch den Weg auf dem Gelände der Gesamtschule Schlebusch

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung (s. Anlage 2) zu entnehmen. Die Gesamtfläche beträgt ca. 0,36 ha.

Gelöscht: ¶

#### 1.2 Verfahren

Der Bebauungsplan 176/III „Von-Brentano-Straße“ wird 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. Und zwar 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 ist und durch den vorhandenen Wendeplatz erschlossen ist und bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 105/72 „Ophovener Straße“ enthalten 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).

Gelöscht: ¶

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 Bebauungsplan 176/III „Von-Brentano-Straße“ zu. Der Aufstellungs- und Offenlagebeschluss erfolgte am 17.11.2008.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfs fand vom 08.01.2009 bis zum 09.02.2009 statt, parallel erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Am 22.01.2009 hat in der Aula der Gesamtschule Schlebusch eine Bürgerinformationsveranstaltung stattgefunden. Die Stellungnahmen bezogen sich im Wesentlichen auf die zu erwartende Verkehrsbelastung, die Entwässerung und die geplante Lärmschutzwand. Stellungnahmen, die zu Änderungen an der Planung Anlass geben würden, wurden dort nicht vorgetragen (Protokoll siehe Anlage 5).

### Änderung nach Auslegung

Auf Anregung des zuständigen Fachbereichs Stadtgrün wurde die bestehende und als solche vorgeschlagene Grünfläche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen, da hierfür kein städtebaulicher Regelungsbedarf gesehen wird. Daraus ergibt sich eine Verkleinerung des Geltungsbereichs.

Diese Änderung nach der öffentlichen Auslegung betrifft eine städtische Grundstücksfläche. Der Fachbereich Liegenschaften wurde beteiligt und ist damit einverstanden.

Durch eine eingegangene Stellungnahme veranlasst, wurde eine geringfügige Änderung notwendig:

Zur Klarstellung und Erhöhung der Rechtssicherheit wurden die Festsetzungen zur Dachform und Firsthöhe überarbeitet bzw. ergänzt.

Um die Gebäudehöhe bei Sattel- und Pultdächern auf das ungefähr vorhandene Höhenmaß der Nachbarschaft zu beschränken, wird die Firsthöhe für beide Dachformen auf 12,00 m beschränkt. Die vorgeschriebene Dachneigung von 40 - 45° gilt nur für Satteldächer.

Diese ergänzende Festsetzung ist nachbarschützend, von daher ist eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung nicht erforderlich.

## **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.

Der Saldo der natürlichen Bevölkerungsbewegung (Geburten – Sterbefälle) fiel im gleichen Zeitraum deutlich negativ aus, und dieser Trend wird sich bis 2015 auch

weiterhin fortsetzen. Demzufolge besitzt die Wanderungsbilanz für Leverkusen eine vergleichsweise große Bedeutung, 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. 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.

Vor dem Hintergrund einer ungebrochenen Zunahme des Pro-Kopf-Verbrauchs an Wohnfläche bis 2004 hat die Bedarfsanalyse für den Flächennutzungsplan einen erheblichen Bedarf an Wohnbauflächen bis 2015 prognostiziert.

### 2.1.1 Demografischer Wandel

Die Bevölkerung Leverkusens wird seit Jahren durchschnittlich älter. Dieser Prozess wird sich auch in Zukunft fortsetzen. 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. Entsprechend besteht in Leverkusen ein Bedarf an Wohnbauflächen.

Wenn die Stadt Leverkusen die heutige Einwohnerzahl bis zum Jahr 2015 halten will, muss sie als Wohnstandort attraktiver werden und zielgruppenorientierte Wohnangebote insbesondere für den Ein-, Zweifamilien- und Reihenhausbau 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. Durch ein entsprechendes Angebot versucht Leverkusen, Haushalte mit Eigentumswünschen in der Stadt zu halten. Bis 2015 wird der Schwerpunkt des Wohnungsneubaus deshalb auf dem Eigenheimsektor liegen" (aus: Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan vom 15.05.03, S. 24).

Hierfür müssen ausreichende Flächen zur Verfügung stehen. Der FNP nennt eine gegenüber dem Handlungsprogramm Wohnen aktualisierte Wohnflächenbedarfsprognose von 168 ha, tatsächlich sind im Flächennutzungsplan 155 ha dargestellt. Hieraus wird deutlich, dass der Bedarf deutlich größer ist als das derzeit verfügbare Angebot.

Somit kommt dem neuen Wohnbaugebiet eine gewisse Bedeutung für die Entwicklung Leverkusens als Wohnstandort zu, zumal diese Flächen durch die Stadt selbst kurzfristig für Erschließungsträger ausgeschrieben und 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 an der „Von-Brentano-Straße“.

Die neu überplante Fläche ermöglicht es, die vorhandene Erschließung der Von-Brentano-Straße wirtschaftlicher auszunutzen.

Die kleine Fläche bedeutet bei der angestrebten Beschränkung auf Einzelhausbebauung mit je max. zwei Wohneinheiten keine wesentliche zusätzliche Belastung der vorhandenen Erschließungsstrukturen und der benachbarten Bestandswohnbauung.

Vorhandene erhaltenswerte Baumbestände sind weitgehend berücksichtigt worden bzw. nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

### **3. Planungsziele**

Mit dem Bebauungsplan wird die Verbesserung des Wohnraumangebots in Schlebusch im Sektor Einfamilienhäuser als konkretes Planungsziel verfolgt.

Der Planungsbereich bietet für die Befriedigung dieser Nachfrage 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.

### **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 (früher: Gebietsentwicklungsplan), Teilbereich Kreisfreie Stadt Leverkusen ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

#### 4.3 Flächennutzungsplan

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

#### 4.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet wird nicht vom Geltungsbereich des Landschaftsplans erfasst.

#### 4.5 Verbindliches Planungsrecht

Für den gesamten Geltungsbereich besteht zurzeit der Bebauungsplan 105/72 „Ophovener Straße“. Dieser setzt für den Geltungsbereich des neuen Planes „Gemeinbedarf Schule“ fest.

Diese Nutzung wurde jedoch nie ausgeübt und das Grundstück wird auch nicht durch die Gesamtschule beansprucht. Der zz. bestehende Bebauungsplan 105/72 wird zum Teil den neuen Bebauungsplan 176/III „Von-Brentano-Straße“ nach dessen Rechtsverbindlichkeit überlagern.

An der südlich verlaufenden Oulostraße (L 58) bedürften gemäß § 25 Abs. 1 Straßen und Wegegesetz NRW (StrWG NRW), in einer Zone von 40 m vom Fahrbandrand aus, Baugenehmigungen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Diese Zustimmungspflicht entfällt, wenn das Bauvorhaben innerhalb eines Bebauungsplans liegt, der unter Mitwirkung der Träger öffentlicher Belange zustande gekommen ist. Dieses trifft für den Geltungsbereich zu.

#### 4.6 Vorhandene Nutzung

Das Plangebiet selbst ist unbebaut und teilweise mit Bäumen bestanden. Es wird gärtnerisch durch die angrenzenden Grundstückseigentümer bzw. durch Pächter genutzt oder liegt brach. Das Gelände fällt gleichmäßig von Norden nach Süden ab, innerhalb des Plangebiets ist eine Höhendifferenz von ca. 2 m. Die Oulustraße liegt über dem natürlichen Geländeverlauf auf einem ca. 1,0 bis 1,6 m hohen Damm.

Umgeben ist das Plangebiet auf der nördlichen und östlichen Seite von hauptsächlich freistehenden zweigeschossigen Einfamilienhäusern. Auf der westlichen Seite grenzt das Grundstück der Gesamtschule Schlebusch an.

#### 4.7 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet stehen im städtischen Eigentum.

#### 4.8 Verkehr

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über den Wendeplatz der Von-Brentano-Straße. Die Straße ist ausreichend dimensioniert.

Der Fußweg auf dem Gelände der Gesamtschule Schlebusch kann nicht zur Erschließung des neuen Baugebiets dienen. Die Querschnitte sind hier deutlich zu klein und es sind die benötigten Schleppkurven im Kurvenbereich nicht vorhanden. Außerdem könnte das zu Verkehrsproblemen führen, da sich dann auf einem deutlich engerem Verkehrsraum Fußgänger (Schüler), Radfahrer und PKWs begegnen würden.

Die Wegführung auf dem Schulgrundstück dient nur zur inneren, eigenen Erschließung und als Geh-Radweg zur Fußgängerbrücke sowie eines einzelnen Wohngebäudes.

Eine gut erreichbare Bushaltestelle der Linien 207, 210, 211 und 215 befindet sich auf der Opladener Straße.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Oulustraße (L 58), die eine wichtige Verbindungsstraße mit 4-spurigem Ausbau ist.

Die Verkehrsmengen dieser Straße führen zu einer Verkehrslärmvorbelastung des Baugebiets, ohne jedoch Wohnen generell unmöglich zu machen. Eine schalltechnische Untersuchung wurde durchgeführt, die Ergebnisse und Empfehlungen sind in die Planung eingeflossen.

#### 4.9 Technische Ver- und Entsorgung

Der Planbereich liegt innerhalb eines im Trennsystem entwässerten Gebiets. Die Versorgung aus dem vorgelagerten Gas, Wasser und Stromnetz ist möglich.

Das anfallende Schmutzwasser wird über Kanäle innerhalb der geplanten Verkehrsflächen gesammelt und über die vorhandene Schutzwasserkanalisation in der Von-Brentano-Straße abgeführt.

Die Untersuchungen der Bodenverhältnisse (Hydrogeologisches Gutachten, Geologisches Büro Slach GmbH, Wipperfürth, Januar 2008) zur möglichen Regenwasserversickerung haben ergeben, dass von dezentraler Versickerung abgeraten und stattdessen die Ableitung der Regenwässer in die Vorflut empfohlen wird.

Daher werden die anfallenden Niederschlagswässer von Verkehrsflächen und privaten Dach- und Hofflächen in einem Regenwasserkanal in der geplanten Verkehrsfläche gesammelt und über die vorhandene Regenwasserkanalisation in der Von-Brentano-Straße abgeführt. Diese besitzt die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geforderte Mindestleistungsfähigkeit.

Die geplante Verkehrsfläche wird mit einer Höhe von ca. 74,20 m ü. NN nicht tiefer liegen als die vorhandenen Tiefpunkte und Einläufe an der Von-Brentano-Straße.

#### 4.10 Altlasten

Innerhalb des Plangebiets sind keine Eintragungen im Altlastverzeichnis der Stadt Leverkusen vorhanden.

#### 4.11 Stadtbild und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich und in unmittelbarer Nachbarschaft sind keine Boden- oder Baudenkmale bekannt bzw. eingetragen. Das Ortsbild ist durch die umgebende Einfamilienhaus-Bebauung der letzten drei Jahrzehnte geprägt.

## **5. Planung**

### **5.1 Konzept**

Die Erschließung der neuen Bebauung erfolgt nördlich parallel zur Bestandsbebauung. Zur Abschirmung der nördlich angrenzenden Gärten ist eine Hecke vorgesehen.

Durch die geringe Bebauung mit drei Einzelhäusern (je ca. 470 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße) und die kleine private Verkehrsfläche ist keine unzumutbare Beeinträchtigung der Bestandsgebäude zu erwarten.

Diese Einzelhausbebauung wird durch vier mögliche Doppelhäuser (225 bis 300 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße) ergänzt, die südlich der Erschließungsstraße liegen. Eine Ausweitung der Bebauung nach Süden ist wegen der Lärmbelastung durch die Oulustraße nicht sinnvoll.

Alle Gebäude sind nach Süden ausgerichtet und machen passive und aktive Solarnutzung möglich.

Garagen und Stellplätze sowie der Mülltonnenplatz sind neben den vorhandenen Garagen am Wendepunkt der Von-Brentano-Straße angeordnet.

Die anfallenden Niederschlagswasser von privaten Dach- und Hofflächen können nach gutachterlicher Untersuchung der Bodenverhältnisse und des hohen Grundwasserstands nicht dezentral auf den Grundstücken versickert werden.

Sie werden in einem Regenwasserkanal in der geplanten Verkehrsfläche gesammelt und über die vorhandene ausreichend dimensionierte Regenwasserkanalisation in der Von-Brentano-Straße abgeführt.

## **6. Festsetzungsinhalte**

### **6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Im Bereich der „Von-Brentano-Straße“, der bereits bebaut ist, ist reine Wohnbebauung vorhanden. Dieser Vorrang der Wohnnutzung soll sich in dem neugestalteten Wohngebiet des vorliegenden Bebauungsplans 176/III "Von-Brentano-Straße" fortsetzen.

Konsequenterweise werden daher die zulässigen Ausnahmen des § 3 Abs. 2 BauNVO: „1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ und „2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ nicht zum Bestandteil des reinen Wohngebietes. Die Wohnnutzung soll nicht durch andere Nutzungen und den damit verbundenen Verkehrsbelastungen gestört werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß den Höchstwerten des § 19 BauNVO und durch die Festlegung der maximalen Traufhöhe bestimmt.

Die Festsetzung der maximalen Traufhöhe orientiert sich insgesamt auch an dem Bebauungsmaßstab der umliegenden Bebauung. Die bauliche Höhenentwicklung wird durch die einheitliche Festsetzung der maximalen Traufhöhen von 6,50 m bei einer Dachneigung für Satteldächer von 40° bis 45° geregelt.

Da das Gelände hängig ist, werden die maximalen Traufhöhen in Bezug auf das natürliche Gelände festgesetzt.

Um die Gebäudehöhe bei den zulässigen Sattel- und Pultdächern auf das ungefähr vorhandene Höhenmaß der Nachbarschaft zu beschränken, wird die Firsthöhe für beide Dachformen auf 12,00 m über natürlichem Gelände beschränkt. Die vorgeschriebene Dachneigung von 40 - 45° gilt nur für Satteldächer

Die Zahl der Wohnungen bei den zulässigen Einzel- und Doppelhäusern wird auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt, um die verkehrliche Belastung des Wohnquartiers auf die bei der Entwurfsaufstellung abschätzbare Größe einzuschränken.

## 6.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Als Bauweise ist entsprechend des Planungskonzeptes die offene Bauweise mit einer Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser vorgenommen worden. Diese entspricht dem gewünschten Charakter der Wohnbebauung in Form von freistehenden Häusern zur besseren Einbindung in die Nachbarschaft.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen abgegrenzt, so dass bei einem gewissen architektonischen Spielraum ein zusammenhängendes städtebauliches Konzept realisiert werden kann.

## 6.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Ebenso sind alle oberirdischen, untergeordneten Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO in den Bereichen zwischen der, der Erschließung dienenden, öffentlichen bzw. privaten Verkehrsfläche und der Straßen zugewandten Baugrenze (Vorgarten-Bereiche) unzulässig.

Diese Festsetzung sichert die Einhaltung der straßenseitigen Baufluchten sämtlicher Hochbauten und das Erscheinungsbild mit begrünten Vorgärten. Die Festsetzung grenzt auch die Versiegelung der Grundstücksflächen ein.

## 6.4 Verkehr

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Von-Brentano-Straße mit einer verkehrsberuhigten Wohnstraße bzw. einem privaten Wohnweg. Über die Von-Brentano-Straße und über den Wohnweg

zum Weg auf dem Gelände der Schule Schlebusch ist das Gebiet für Fußgänger, Radfahrer und den Pkw gut erschlossen.

Auf den privaten Baugrundstücken bietet sich jeweils die Möglichkeit, mindestens zwei Abstellmöglichkeiten für Pkw anzulegen. Parkmöglichkeiten für Besucher gibt es mit ca. 4 öffentlichen Parkplätzen im Straßenraum der Planstraße.

#### 6.5 Technische Ver- und Entsorgung

Das anfallende Schmutzwasser und das Regenwasser von Straßen und Wegen werden über Kanäle im Trennsystem innerhalb der neugeplanten Straße in die vorhandenen Kanäle in der Von-Brentano-Straße geführt.

Die Versorgung des Plangebiets mit Gas, Wasser und Strom ist durch Ausweitung der vorhandenen Netze gegeben. Zum Anschluss des Plangebietes an das vorhandene Netz ist eine Netzvorstreckung von 120 m herzustellen.

#### 6.6 Niederschlagswasserversickerung

Im Januar 2008 wurde durch das geologische Büro Slach GmbH ein hydrogeologisches Gutachten erstellt.

Die Untersuchung der Bodenverhältnisse zur möglichen Regenwasserversickerung hat ergeben, dass von dezentraler Versickerung abgeraten wird. Die Ableitung der Regenwässer in die Kanalleitungen wird empfohlen. Eine zentrale Versickerung wäre wegen des erforderlichen Platzbedarfs nur außerhalb des Geltungsbereichs in der bestehenden Grünfläche machbar, dieses steht dem Erhalt des Baumbestands entgegen und wird aus diesem Grund verworfen.

Daher werden die anfallenden Niederschlagswässer von Verkehrsflächen und privaten Dach- und Hofflächen in einem Regenwasserkanal in der geplanten Verkehrsfläche gesammelt und über die vorhandene Regenwasserkanalisation in der Von-Brentano-Straße abgeführt. Diese Ableitung in die Vorflut entspricht den Anforderungen des § 51 a Landeswassergesetz.

Die geplante Verkehrsfläche wird mit einer Höhe von ca. 74,20 m ü. NN nicht tiefer liegen als die vorhandenen Tiefpunkte und Einläufe an der Von-Brentano-Straße.

#### 6.7 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 mit einer Neigung von 40 bis 45° und Pultdächer festgesetzt. Durch die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen 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.

Ergänzend tragen die Festsetzungen zur Einfriedung der Vorgärten durch Hecken zur Durchgrünung des Gebiets zu einem positiven Erscheinungsbild bei. Damit werden der typische Charakter einer Einfamilienhaussiedlung und die Integration in das vorhandene Ortsbild des umgebenden Straßenraums gefördert.

### 6.8 Freiraum/Grün

Um die bestehende, teilweise erhaltenswerte Baumkulisse zur Oulustraße zu schonen ist der Geltungsbereich so gefasst, dass diese Flächen außerhalb und weiterhin nicht bebaubar bleiben.

Zur Sicherung der vorhandenen stark begrünten Böschung der Oulustraße und deren Entwässerung ist die Lärmschutzwand mit einem Meter Abstand zum Böschungsfuß festgesetzt.

Zur Abschirmung der nördlich vorhandenen Bebauung wird entlang der privaten Verkehrsfläche eine private Grünfläche mit einem Pflanzgebot für eine Hecke festgesetzt. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche wird die Hecke als Verkehrsgrün weitergeführt.

### 6.9 Immissionsschutz

Für das Plangebiet sind schalltechnische Untersuchungen durch das Ingenieurbüro Stöcker im März und Juli 2008 durchgeführt worden.

Die Ergebnisse der Berechnung von Straßenverkehrgeräuschen, die von der Oulustraße ausgehen, zeigen, dass das Plangebiet lärmvorbelastet ist, da die Orientierungswerte der DIN 18005 für reine Wohngebiete in Baugebieten parallel zur Oulustraße nicht eingehalten werden.

Das Gutachten kommt hinsichtlich der Verkehrsbelastung zu dem Ergebnis, dass gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ das Plangebiet bis zu einer Tiefe von ca. 30 m parallel zum Fahrbahnrand der Oulustraße als lärmbelastetes Gebiet einzustufen ist. Bis zu ca. 10 m parallel zur Oulustraße werden die Orientierungswerte tags und nachts überschritten.

	Beurteilungspegel in dB(A)		Orientierungswerte in dB(A)	
	tags	nachts	tags	nachts
	ca. 59	ca. 50	50	40

Der lärmvorbelastete Bereich ist im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

Das Gutachten empfiehlt folgende Lärmschutzmaßnahmen:

#### Aktive Lärmschutzmaßnahmen

Als realistische Schallschutzmaßnahme bietet sich die Möglichkeit entlang der Baugebietsgrenze zur Oulustraße eine ca. 4,5 m hohe Lärmschutzwand und entlang der Ost- und Westseite der Baugebietsgrenze eine ca. 2,0 m hohe Lärmschutzwand zu errichten.

Diese werden zur Tagzeit im Außenbereich und in den nach Norden liegenden Aufenthaltsräumen im Erdgeschoss eine konfliktfreie Nutzung ermöglichen.

Um das Plangebiet innerhalb der Tages- und Nachtzeit im Bereich des Erd- und 1. Obergeschosses konfliktfrei zu gestalten, wäre eine 7,5 m hohe Lärmschutzwand in der vorbeschriebenen Lage erforderlich.

Unter Berücksichtigung der geplanten und festgesetzten Bebauung sind die Aufenthaltsräume, die nur Fenster zur Nordseite haben, ebenfalls innerhalb der Tages- und Nachtzeit konfliktfrei.

#### Passive Lärmschutzmaßnahmen

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes in den Gebäuden können passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebaute Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen vorgesehen werden.

Es wird empfohlen, dass für den hier vorliegenden Lärmpegelbereich III die entsprechenden Nachweise über die Luftschalldämmung von Außenbauteilen vorzulegen sind, die sich im jeweiligen Lärmpegelbereich aus den Anforderungen der DIN 4109 / 11.89 und DIN 4109, Beiblatt 1, Ausgabe 11.89 für Wohnnutzung ergeben.

Diese müssen ein Luftschalldämmmaß im Lärmpegelbereich III von mindestens 35 dB(A) für Wohnnutzungen aufweisen. Für eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Schallschutzfenstern ist zu sorgen.

#### **Schallschutzfestsetzungen**

Auf die Festsetzung einer 7,5 m hohen Lärmschutzwand, die den vollständigen Schutz gewährleisten würde, wird verzichtet. Eine Lärmschutzwand dieser Höhe ist für das Baugebiet nicht darstellbar. Die Belastung durch Verschattung der benachbarten Wohngrundstücke sowie die Erstellungskosten stehen in keinem Verhältnis zur Schutzwirkung.

Zum Schutz der Frei- und Wohnbereiche im Erdgeschoss wird eine ca. 4,5 m hohe Lärmschutzwand entlang der Baugebietsgrenze zur Oulustraße und entlang der Ost- und Westseite der Baugebietsgrenze eine 2,0 m hohe Lärmschutzwand festgesetzt. Die übrigen Bereiche der Erd- und Obergeschosse werden durch festgesetzte passive Schutzmaßnahmen geschützt. Dadurch wird ein weitgehender Schutz der Außenwohnbereiche ermöglicht.

### Passive Lärmschutzmaßnahmen

Es wird festgesetzt, dass für den Lärmpegelbereich III die entsprechenden Nachweise über die Luftschalldämmung von Außenbauteilen vorzulegen sind, die sich im jeweiligen Lärmpegelbereich aus den Anforderungen der DIN 4109 / 11.89 und DIN 4109, Beiblatt 1, Ausgabe 11.89 für Wohnnutzung ergeben. Diese müssen ein Luftschalldämmmaß im Lärmpegelbereich III von mindestens 35 dB(A) für Wohnnutzungen aufweisen. Für eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Schallschutzfenstern ist zu sorgen.

Die Reduzierung der Festsetzung auf passive Schallschutzmaßnahmen in den Obergeschossen entspricht den Schutzmaßnahmen aller umliegenden Wohngebäude, die bisher ohne aktiven Schallschutz auskommen. Durch die mögliche Baukörperstellung innerhalb der überbaubaren Flächen ist eine Orientierung der Schlafräume nach Nordwesten und damit von der Schallquelle abgewandt machbar. Die Freibereiche und Erdgeschosse sind durch die Lärmschutzwand ausreichend geschützt.

## **7. Umweltauswirkungen**

Das Verfahren gemäß § 13 a BauGB erfordert keinen Umweltbericht, gleichwohl sind die möglichen Umweltauswirkungen der Planung darzustellen. Um dennoch die vorhandene Umweltsituation nach derzeitigem Kenntnisstand darzulegen und die Eingriffe aufzuzeigen, werden die einzelnen Umwelt-Schutzgüter kurz beschrieben.

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.

### 7.1 Schutzgut Mensch

Für das Plangebiet bestehen Vorbelastungen durch Lärmemissionen der Oulustraße. Eine schalltechnische Untersuchung wurde durchgeführt, die Ergebnisse und Empfehlungen sind in die Planung eingeflossen.

Zum Schutz der Frei- und Wohnbereiche im Erdgeschoss wird eine ca. 4,5 m hohe Lärmschutzwand entlang der Baugebietsgrenze zur Oulustraße und entlang der Ost- und Westseite der Baugebietsgrenze eine ca. 2,0 m hohe Lärmschutzwand festgesetzt. Die Bereiche der Obergeschosse werden durch festgesetzte passive Schutzmaßnahmen geschützt.

Die zusätzliche Verkehrsbelastung der angrenzenden Wohnstraßen durch die Neubebauung ist gering. Von den 6 bis 8 neuen Wohneinheiten gehen keine wesentlichen Störungen aus. Wesentliche negative Auswirkungen auf den Menschen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

## 7.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die bisher nicht genutzte und mit Bäumen bestandene Fläche stellt einen hochwertigen Lebensraum für Pflanzen und Tiere dar, der allerdings wegen seiner geringen Flächengröße und mangelnden Vernetzung kaum ein wesentliches Potenzial haben dürfte. Zusätzlich sind durch den Verkehrslärm sowie die intensiv genutzten benachbarten Wege und Gärten Störungen vorhanden.

Der Baumbestand wurde durch den Fachbereich Stadtgrün aufgenommen und bewertet, die erhaltenswerten Bäume wurden ermittelt. Dieser erhaltenswerte Baumbestand ist durch die Planung nicht berührt.

## 7.3 Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet liegt innerhalb der hier relativ locker bebauten Ortslage, es hat wegen seiner geringen Größe keine Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet für das angrenzende Stadtgebiet.

Das bisher unbebaute Plangebiet erfährt durch die Bebauung und Erschließung eine Versiegelung von ca. 50 % der Fläche. Die mikroklimatische Situation wird dadurch verschlechtert, ohne dass dieses zu wesentlichen Auswirkungen für die benachbarten Wohnbereiche oder den Ortsteil führt. Wesentliche negative Auswirkungen auf Klima und Luft sind nicht zu erwarten.

## 7.4 Schutzgut Landschaft

Ein prägendes Landschaftsbild ist nicht vorhanden. Die grüne Böschung zur Oulustraße und der Baumbestand sind wahrnehmbar und bilden eine Kulisse für den Straßenraum der Oulustraße. Wesentliche negative Auswirkungen auf Landschafts- oder Ortsbild sind auch wegen der geringen Fläche nicht zu erwarten.

## 7.5 Schutzgut Boden

Nach heutigem Kenntnisstand besteht kein Altlastenverdacht. Schädliche Bodenveränderungen sind für das Plangebiet zurzeit nicht bekannt. Die geplante Versiegelung bedeutet einen Verlust an Bodenfunktionen. Diese Auswirkungen sind nicht ausgleichbar.

## 7.6 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet oder in unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich kein Oberflächengewässer. Die durch die Versiegelung reduzierte Grundwasserneubildungsrate ist wegen der geringen Größe des Plangebiets unwesentlich.

## 8. Auswirkungen der Planung und Abwägung

Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sollen innerstädtische Wohnbaulandpotenziale genutzt werden, bevor neue Flächen an den Stadträndern und in den Außenbereich des Stadtgebietes in Anspruch genommen werden.

Aus städtebaulicher Sicht ist es daher sinnvoll, diese von bebauten Flächen eng umgrenzte kleine Fläche zu überplanen. Die neu geplante Verkehrsfläche und die damit einhergehende Versiegelung wurde auf ein mögliches Mindestmaß reduziert, ohne die Erschließungsfunktion zu beeinträchtigen.

Die vorhandenen Freiflächen und damit die Lebensräume für Tiere und Pflanzen werden durch die Umsetzung der Planung des Bebauungsplanes Nr. 176-III „Von-Brentano-Straße“ beseitigt. Der entstehende Verlust von Vegetation und die Versiegelung von Flächen führen zu einer Veränderung des lokalen Kleinklimas im Plangebiet, ohne jedoch wesentliche Beeinträchtigungen seiner unmittelbaren Umgebung hervorzurufen. Durch die Flächenversiegelung werden die Bodenfunktionen nachhaltig gestört und gehen verloren. Die Planung wird sich auf den Wasserhaushalt nur unbedeutend auswirken.

Die Ergebnisse der Berechnung von Straßenverkehrsgeräuschen, die von der Oulustraße ausgehen, zeigen, dass das Plangebiet lärmvorbelastet ist. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für reine Wohngebiete werden in dem Baugebiet nicht eingehalten.

Daher werden als aktive Lärmschutzmaßnahmen eine 4,5 m hohe Lärmschutzwand an der südlichen Grundstücksgrenze zur Straße und eine ca. 2,0 m hohe Lärmschutzwand zu den seitlichen Grenzen festgesetzt. Damit wird der Schutz der Außenwohnbereiche der nach Süden orientierten Wohngebäude verbessert. Eine Überschreitung in der Nachtzeit in den Erd- und Obergeschossen verbleibt.

Den vollständigen Schutz würde erst eine Lärmschutzwand von 7,50 m Höhe erreichen. Diese ist aus gestalterischen, technischen und finanziellen Gründen nicht möglich, es muss daher eine Ergänzung durch passive Schallschutzmaßnahmen erfolgen.

Die Reduzierung der Festsetzung auf passive Schallschutzmaßnahmen in den Obergeschossen entspricht den Schutzmaßnahmen aller umliegenden Wohngebäude, die bisher ohne aktiven Schallschutz auskommen. Durch die mögliche Baukörperstellung innerhalb der überbaubaren Flächen ist eine Orientierung der Schlafräume nach Nordwesten und damit von der Schallquelle abgewandt machbar. Die Freibereiche und Erdgeschosse sind durch die Lärmschutzwand ausreichend geschützt.

Eine Gefährdung oder unzumutbare Belastung der Bewohner in dem reinen Wohngebiet ist nicht zu befürchten. Es ist festzustellen, dass die Wohnansprüche der Bewohner in einem vergleichbaren allgemeinen Wohngebiet kaum geringer sind als in einem reinen Wohngebiet. Die Orientierungswerte des allgemeinen Wohngebietes würden jedoch nur knapp überschritten. Somit ist damit verdeutlicht, dass keine unzumutbare Belastung entstehen kann und die gesunden Wohnverhältnisse gesichert sind. Im Übrigen ist festzustellen, dass das gesamte bereits bebaute Baugebiet entlang der Oulustraße über keinen aktiven Lärmschutz verfügt.

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 Immissions-schutzes 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.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden mehrfach Anregungen vorgebracht, die sich auf die Erschließungssituation und mögliche Konflikte zwischen Schulweg und zusätzlichem Verkehr durch Bebauung bezogen. Teilweise wurde eine Erschließung der neuen Bebauung über das Schulgrundstück gefordert, was von anderen Bürgern als Gefahrenquelle strikt abgelehnt wurde.

Die Von-Brentano-Straße wird nach Aussage des Fachbereichs Tiefbau von den Schülern wenig genutzt, auch wenn an der Einmündung Ophovener Straße ein großes Hinweisschild steht, welches die Von-Brentano-Straße als Rad- und Fußweg zur Schule empfiehlt. Auch der motorisierte Verkehr war nur sehr geringfügig zu beobachten, so dass die erwähnten Verkehrsprobleme nicht beobachtet werden konnten.

Eine Erschließung des neuen Baugebietes über die Von-Brentano-Straße ist die richtige Lösung in Bezug auf Verkehrssicherheit und -ablauf. Die Verkehrsflächen sind bereits vorhanden und durch die Spielstraße wird im angebotenen Verkehrsraum eine Rücksichtnahme aller Nutzer untereinander bei Tempo 7 km/h gefordert.

Der zusätzliche Verkehr, der durch die neuen Wohneinheiten ausgelöst wird, ist für die Von-Brentano-Straße verträglich.

Eine zusätzliche Erschließung der Von-Brentano-Straße über die vorhandenen Wege im Bereich der Schule bieten sich nicht an. Die Querschnitte sind hier deutlich zu klein und es sind die benötigten Schlepplängen im Kurvenbereich nicht vorhanden. Außerdem würde das der Aussage zu den erwähnten Verkehrsproblemen noch entgegenwirken, da sich dann auf einem deutlich engerem Verkehrsraum Fußgänger, Radfahrer und PKWs begegnen würden.

Die Wegeführung auf dem Schulgrundstück dient nur zur inneren, eigenen Erschließung und als Geh-Radweg zur Fußgängerbrücke. Ausschließlich für das 6-Familien-Haus am Ende der Von-Brentano-Straße wurde, aufgrund von damaligen Widmungsproblemen (1993), die Erschließung über diesen Weg als Baulast gesichert.

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

## **9. Planvollzug**

### 9.1 Bodenordnung

Die Grundstücke im Plangebiet stehen in städtischem Eigentum. Von daher sind keine bodenordnerischen Maßnahmen notwendig.

## 9.2 Erschließung

Die Realisierung der Erschließungsanlagen ist durch einen Erschließungsträger vorgesehen. Hierzu wird ein entsprechendes Ausschreibungsverfahren durchgeführt.

## 9.3 Überschlägige Kostenschätzung

Für die notwendigen Erschließungsleistungen ist vorgesehen, dass zu einem späteren Zeitpunkt zwischen der Stadt und einem potentiellen Eigentümer noch ein Erschließungsvertrag geschlossen werden wird.

Somit entstehen der Stadt Leverkusen voraussichtlich keine wesentlichen Kosten. Dem gegenüber stehen erwartete Einnahmen durch den Grundstücksverkauf.

## 9.4 Flächenbilanz

<b>Gesamtfläche</b>	<b>3.659,30 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>
Nettobauland	3.096,50 m <sup>2</sup>	84%
Verkehrsfläche	426,30 m <sup>2</sup>	12%
private Erschließung	136,50 m <sup>2</sup>	4%
Wohneinheiten		7-max.14

Leverkusen, den 05.10.2009

Gez.

Lena Zlonicky