



**STADT LEVERKUSEN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 212/I**

**„HITDORFER KIRCHWEG / WEIDENSTRASSE“**

Satzungsbegründung



## Inhaltsverzeichnis

1.	VERFAHREN .....	4
1.1	Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	4
2.	AUSGANGSLAGE UND PLANUGSZIELE.....	6
2.1	Bestand und Anlass der Planung.....	6
2.2	Ziel der Planung .....	7
3.	PLANUNGSBINDUNGEN .....	8
3.1	Regionalplan .....	8
3.2	Flächennutzungsplan .....	8
3.3	Landschaftsplan .....	8
3.4	Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene .....	8
3.5	Bestehendes Planungsrecht .....	8
3.6	Vorhandene Nutzung .....	9
3.7	Verkehr.....	9
3.8	Technische Infrastruktur.....	9
3.9	Wasserschutzzone III.....	9
3.10	Geologie.....	10
3.11	Kampfmittel.....	10
3.12	Umwelt und Artenschutz .....	10
4.	STÄDTEBAULICHE PLANUNG .....	14
5.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES / BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN .....	15
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	15
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	16
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	17
5.4	Stellplätze, Nebenanlagen .....	18
5.5	Gestalterische Festsetzungen.....	18
5.6	Freiraum .....	19
5.6.1	Erhaltungsgebot .....	20
5.6.2	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	20
5.7	Technische Ver- und Entsorgung.....	21
6.	SCHALLSCHUTZ .....	21
6.1	Verkehrslärm .....	22
6.2	Gewerbelärm.....	24
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG UND ABWÄGUNG.....	24



---

7.1	Städtebau / Nutzungen.....	24
7.2	Lärmschutz.....	26
7.3	Umweltbelange.....	26
7.4	Verkehr.....	26
7.5	Fazit.....	27
8.	PLANVOLLZUG .....	27
8.1	Bodenordnung.....	27
8.2	Kosten .....	27
8.3	Flächenbilanz .....	27



## 1. VERFAHREN

### 1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Leverkusen-Hitdorf. Im Norden grenzt die Hitdorfer Straße (L293), im Osten die Weidenstraße und im Süden der Hitdorfer Kirchweg an. Im Anschluss an diese Verkehrsflächen schließen Wohnbauflächen mit Einzel- und Reihenhausstrukturen an. Im Westen grenzen direkt bestehende Wohnbauflächen mit Einzel- und Doppelhausstrukturen an das Plangebiet.

In näherer Umgebung (rd. 700 m bis 1,2 km Entfernung) befinden sich soziale Einrichtungen wie Kindertagesstätten und Grundschulen. Auch die Dinge des täglichen Bedarfs sind in wenigen Fahr- bzw. Gehminuten zu besorgen. So befinden sich die zentralen Einrichtungen zur täglichen Versorgung (z. B. Vollsortimenter und inhabergeführter Einzelhandel) entlang der Hitdorfer Straße in rd. 950 m Entfernung. Unmittelbar östlich, in rd. 200 m fußläufiger Entfernung, grenzt an das Plangebiet ein Discounter an. Die Naherholungsflächen des Rheins befinden sich fußläufig rd. 150 m entfernt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Nr. 338, 491, 492, 645, 696 und 697 in der Gemarkung Hitdorf Rheindorf, Flur 9. Die Größe des Plangebietes beträgt rund 6.300 m<sup>2</sup>.

### 1.2 Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 212/I „Hitdorfer Kirchweg/Weidenstraße“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB aufgestellt. Durch die Planung wird eine zulässige Grundfläche festgesetzt, die den Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> nicht erreicht oder überschreitet. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine wohnbauliche Entwicklung einer integrierten und erschlossenen Fläche im Innenbereich einhergehen. Durch die wohnbauliche Entwicklung des Plangebietes kann an die vorhandenen baulichen Strukturen und Nutzungen angeschlossen und dadurch die Inanspruchnahme von anderweitigen Flächen im Außenbereich vermieden werden.

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB genannten Schutzgüter sind nicht betroffen. Die Stadt Leverkusen sieht die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Nr. 212/I „Hitdorfer Kirchweg/Weidenstraße“ als gegeben. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgese-



hen. Gleichwohl werden die relevanten Umweltbelange im Verfahren umfassend berücksichtigt.

Auf dieser Grundlage gelten die zu erwartenden Eingriffe in Natur, Boden und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als bereits erfolgt bzw. zulässig.

Eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung wurde im Verfahren als eigenständiges Gutachten erarbeitet.

Aufgrund des Interesses eines Investors an einer frühzeitigen Planreife erfolgte gleichzeitig der Beschluss zur Aufstellung und Auslegung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 212/I „Hitdorfer Kirchweg/Weidenstraße“.

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen hat am 16.09.2013 die Aufstellung sowie die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 212/I „Hitdorfer Kirchweg/Weidenstraße“ beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 07.10.2013 im Amtsblatt der Stadt Leverkusen ortsüblich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 15.10.2013 bis einschließlich 15.11.2013 durchgeführt.

Der Planung entgegenstehende Stellungnahmen sind im Rahmen der öffentlichen Beteiligung nicht eingegangen. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden zu folgenden Aspekten des Bebauungsplanes Stellungnahmen abgegeben:

- Verdacht auf Kampfmittel (Bezirksregierung Düsseldorf),
- vorhandene Telekommunikationsleitungen (Deutsche Telekom Technik),
- Erdbebenzone 1 (Geologischer Dienst NRW),
- fehlende Alternativstandorte für die bestehenden Gewerbebetriebe (IHK Köln, NABU/ BUND/ LNU),
- fehlendes Verkehrsgutachten (NABU/ BUND/ LNU),
- Artenschutzgutachten (NABU/ BUND/ LNU),
- Immissionsbelastungen (NABU/ BUND/ LNU).

Seitens der Bürgerinnen und Bürger wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen abgegeben.

Eine Änderung der Planung wurde aufgrund der eingereichten Stellungnahmen nicht vorgenommen.



## **2. AUSGANGSLAGE UND PLANUGSZIELE**

### **2.1 Bestand und Anlass der Planung**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 212/I „Hitdorfer Kirchweg/Weidenstraße“ befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80/I „Wiesenstraße“ (rechtsverbindlich seit dem 09.01.1987), der in diesem Bereich ein Mischgebiet festsetzt. Hauptsächlich setzt der Bebauungsplan Nr. 80/I „Wiesenstraße“ ein Gewerbegebiet fest, jedoch wurde bereits im Jahr 2003 der mittlere Teilbereich des Bebauungsplans geändert, so dass hier seit dem 31.01.2003 die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 80/I „Wiesenstraße“ 1. Änderung für ein allgemeines Wohngebiet sowie ein Mischgebiet gelten. Auf Grundlage der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgten westlich der Weidenstraße die Errichtung von Einfamilienreihenhäusern sowie die Bebauung mit einem Discounter.

Im Plangebiet befinden sich bestehende Wohn- und Gewerbebauten. Bei der Wohnbebauung handelt es sich überwiegend um Geschosswohnungsbau entlang der Hitdorfer Straße (L293) und der Weidenstraße. Im Geschosswohnungsbau an der Hitdorfer Straße befinden sich unter anderem die Praxisräume eines Zahnarztes und ein Dienstleister für Montagebau. Im weiteren Verlauf der Weidenstraße und des Hitdorfer Kirchwegs schließen gewerblich genutzte Hallen an. In diesen befinden sich die Firma „Traumfabrik 23 GbR“ mit Vertrieb von ökologischen Baustoffen, Möbeln und Wohnaccessoires sowie als kunststoffverarbeitender Betrieb die Fa. „WEROplast GmbH“. Durch die gewerblichen Hallen wird das Grundstück fast vollständig versiegelt.

Der Bebauungsplan Nr. 212/I „Hitdorfer Kirchweg/Weidenstraße“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Auslöser der Planung ist das Interesse des Grundstückseigentümers und Inverstors, anstelle der gewerblich genutzten Hallen auf dem Eckgrundstück Hitdorfer Kirchweg/Weidenstraße Flächen für den Wohnungsbau zu entwickeln. Über das bestehende Planungsrecht des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 80/I „Wiesenstraße“, der hier ein Mischgebiet festsetzt, ist eine auf den Schwerpunkt „Wohnen“ bezogene Nutzung planungsrechtlich nicht abgesichert. Durch den Bebauungsplan soll eine Nachnutzung im Innenbereich erzielt werden. Ziel der Planung ist die Weiterentwicklung als Wohnschwerpunkt.



Die bisher gewerblich genutzten Grundstücke wurden bereits im Jahr 2011 vom Investor erworben, der grundsätzlich an einer wohnbaulichen Entwicklung interessiert ist. Mit beiden Betrieben wurde eine Mietaufhebungsvereinbarung bis Ende März 2014 vereinbart. Zur Umsiedelung der Betriebe gibt es konkrete Gespräche der Wirtschaftsförderung Leverkusen (WFL) mit den Gewerbetreibenden.

Nach Auskunft der jeweiligen Firmeninhaber wird aufgrund der Planungen des Grundstückseigentümers eine Firmenverlagerung notwendig. Die Firma „Traumfabrik 23 GbR“ hat sich für einen neuen Standort in Leverkusen-Hitdorf entschieden.

Die Firma „WEROplast GmbH“ sieht die Möglichkeit, sich nach Köln-Pesch zu verlagern, obwohl für den Firmeninhaber ein Verbleib am Standort „Hitdorf“ für weitere 3 Jahre wünschenswert wäre und eine Verlagerung mit entsprechendem Kostenaufwand verbunden ist.

## **2.2 Ziel der Planung**

Die Stadt Leverkusen ist bestrebt, das bestehende Wohnraumangebot weiter auszubauen und dafür dienliche Gebiete im Innenbereich zu nutzen. Mit dem Bauleitplanverfahren Nr. 212/I „Hitdorfer Kirchweg/Weidenstraße“ wird diesem Ziel Rechnung getragen und das Plangebiet einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie Neuordnung auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) zugeführt.

Der Bebauungsplan 212/I „Hitdorfer Kirchweg/Weidenstraße“ soll entsprechend dem städtebaulichen Umfeld den Nutzungsschwerpunkt „Wohnen“ weiterentwickeln und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Nutzung schaffen.

Im Rahmen der perspektivischen Entwicklung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 80/I „Wiesenstraße“ zeichnet sich bereits ab, dass die bisher festgesetzte Fläche für ein Mischgebiet künftig nicht mehr die erwartete Resonanz erfährt. Die Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum in der Stadt Leverkusen ist, sowohl durch Zuwanderung von außen als auch aus der ansässigen Bevölkerung heraus, nach wie vor gegeben. Insbesondere für das Segment des Einfamilienhausbaus werden entsprechende Angebote nachgefragt. Darüber hinaus stellen sich die an das Plangebiet grenzende Baustruktur und das Plangebiet selber überwiegend wohnbaulich dar. Die im Plangebiet noch vorhandene gewerbliche Nutzung ist perspektivisch aufgrund der Mietaufhebungsvereinbarung und der Umsiedlung als abgängig zu betrachten. Das Plangebiet bietet aufgrund seiner Lage gute Ausgangsvoraussetzungen, Grundstücke für die geplanten Bebauungsstrukturen zu entwickeln. Die Lage innerhalb des Siedlungsbereiches ermöglicht eine dem Bodenschutz entgegenkommende Stadtentwicklung durch eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Im Sinne einer



stadtplanerisch verträglichen Nutzungsmischung ist durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes weiterhin die Möglichkeit gegeben, im Teilbereich des Plangebietes an der Hitdorfer Straße nicht störendes Gewerbe zu betreiben.

Zur Umsetzung dieser Planungsziele wurde der Bebauungsplan Nr. 212/I „Hitdorfer Kirchweg/Weidenstraße“ aufgestellt.

### **3. PLANUNGSBINDUNGEN**

#### **3.1 Regionalplan**

Der gültige Regionalplan (GEP99) für den Regierungsbezirk Köln weist den Bereich des Plangebietes als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leverkusen als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan kann somit aus dem FNP entwickelt werden.

#### **3.3 Landschaftsplan**

Der Planbereich liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Leverkusen.

#### **3.4 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene**

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

#### **3.5 Bestehendes Planungsrecht**

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 80/I „Wiesenstraße“.

Dieser setzt für das Plangebiet ein Mischgebiet mit den nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen fest. Im Mischgebiet ist die unter § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahmeregelung zu Vergnügungsstätten gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen worden, da die damit verbundene Zulässigkeit von Nutzungen der Eigenart der näheren Umgebung nicht entspricht.

Die GRZ ist mit 0,4 festgesetzt. Im nördlichen Bereich ist die GFZ mit 1,0 und im südlichen Bereich mit 0,8 festgesetzt. Des Weiteren trifft der



Bebauungsplan unter anderem Festsetzungen zur zulässigen Geschossigkeit (II-III), zur Dachform (SD) und zur Dachneigung (35° - 45°).

### **3.6 Vorhandene Nutzung**

Im Plangebiet befinden sich bestehende Wohn- und Gewerbebauten. Bei der Wohnbebauung handelt es sich überwiegend um Geschosswohnungsbau entlang der Hitdorfer Straße (L293) und der Weidenstraße. Im weiteren Verlauf der Weidenstraße und des Hitdorfer Kirchwegs schließen gewerblich genutzte Hallen an. Der Übergang zur östlich anschließenden Wohnbebauung wird durch ein großzügiges Einfamilienhaus geprägt.

Das Umfeld des Plangebietes entlang der umliegenden Straßen wird geprägt durch eine eher lockere Wohnbebauung in Form von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausstrukturen.

Weiter östlich schließen sich neben Wohnbauflächen auch Mischbauflächen mit Einzelhandelsnutzungen an.

### **3.7 Verkehr**

Die heutige und auch zukünftige Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen Hitdorfer Straße (L293), Weidenstraße und Hitdorfer Kirchweg.

### **3.8 Technische Infrastruktur**

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Elektrizität, Trinkwasser und Kommunikationsinfrastruktur ist über die bestehenden innerstädtischen Leitungsnetze der jeweiligen Versorgungsträger gewährleistet.

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die vorhandene öffentliche Kanalisation.

### **3.9 Wasserschutzzone III**

Das Plangebiet liegt im Bereich der Wasserschutzzone III der Wassergewinnung Leverkusen-Hitdorf der Currenta GmbH & Co. OHG.

Die Zone III soll den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und vor radioaktiven Verunreinigungen, gewährleisten.

Daher sind im Bereich der Wasserschutzzone III wassergefährdende Großanlagen, die in erheblichem Umfang wassergefährdende Stoffe abstoßen oder in denen regelmäßig in erheblichem Umfang mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (Lagern, Sammeln, Um-



schlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln, Verwenden, Transportieren), nicht zulässig.

### **3.10 Geologie**

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 mit der Untergrundklasse T (T = Gebiete relativ flachgründige Sedimentbecken oder Übergangsbereich zwischen Gebieten mit felsartigem Untergrund und tiefen Beckenstrukturen). Bei der Bauausführung sind entsprechende Maßnahmen vorzunehmen.

### **3.11 Kampfmittel**

Im Rahmen der Voruntersuchungen ist durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW eine Luftbildauswertung durchgeführt worden, da aufgrund der Bombenangriffe während des 2. Weltkrieges von einer Belastung mit Kampfmitteln im Plangebiet ausgegangen werden kann.

Aus vorgenannten Gründen empfiehlt es sich, vor Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. eine Sicherheitsüberprüfung durchzuführen. Aus Sicherheitsgründen sind sämtliche Arbeiten mit Vorsicht durchzuführen und sofort einzustellen, sobald im Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Fachbereich Recht und Ordnung der Stadtverwaltung Leverkusen bzw. außerhalb der Bürozeiten die Feuerwehr zu benachrichtigen.

Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan Nr. 212/I „Hitdorfer Kirchweg/Weidenstraße“ aufgenommen.

### **3.12 Umwelt und Artenschutz**

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage von § 13 a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens auf dieser gesetzlichen Grundlage werden als gegeben angesehen. Für den Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht gem. § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB benannten Schutzgüter bestehen nicht. 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.

Gleichwohl sind die Belange des Umweltschutzes zu erfassen, zu bewerten und mit in die Abwägung einzustellen, soweit sie im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung voraussichtlich berührt werden.



### a) Mensch

Im Bebauungsplan sind generell die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass schädliche Umwelteinwirkungen in Form von Lärmimmissionen soweit wie möglich zu vermeiden sind.

In erster Linie gilt es, ausreichende Abstände zu den Emissionsquellen einzuhalten. In innerstädtischen Bereichen, in dem sich auch das Plangebiet befindet, sind solche Abstände jedoch nicht in ausreichendem Maß realisierbar.

Auf Grundlage der Ergebnisse des Schallschutzgutachtens (siehe Kapitel 6) werden aktive Maßnahmen zum Schallschutz festgesetzt. Dabei gilt es, die Immissionsricht- und Grenzwerte der 16. BImSchV, der DIN 18005 (Orientierungswerte „Schallschutz im Städtebau“) sowie der TA-Lärm für die jeweilige Gebietsausweisung im Plangebiet und tangierenden Randbereiche zu berücksichtigen.

In Bezug auf den Immissionsschutz sind im Wesentlichen die Geräuschemissionen infolge des Verkehrslärms der Hitdorfer Straße, der Weidenstraße und des Hitdorfer Kirchwegs von Relevanz.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Straßenverkehrslärm sowohl tagsüber als auch nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 an den bestehenden und geplanten Gebäuden am Hitdorfer Kirchweg und an der Weidenstraße eingehalten werden.

Für die bestehenden Gebäude im Plangebiet an der Hitdorfer Straße werden für die Nord-, Ost- und Westfassaden die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten. Für die Nordfassaden würden auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten.

Die im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigenden Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, werden bereits heute an der Hitdorfer Straße und im nördlichen Bereich der Weidenstraße überschritten. Die dort vorhandene und den Bereich prägende Wohnnutzung gilt demnach als lärmvorbelastet.

Aus städtebaulichen Gründen können im Bereich der in Rede stehenden Straßen keine aktiven Schallschutzmaßnahmen errichtet werden. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Bebauungsplan daher für Teilbereiche des allgemeinen Wohngebietes passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen (z.B. Fenstern) von Aufenthaltsräumen entsprechend den Vorgaben der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau (November 1989), festgesetzt.

Rückwirkungen auf Gewerbebetriebe bzw. deren Genehmigungslage sind durch die Neuplanung nicht zu erwarten.



In Bezug auf den Immissionsschutz kann vor dem Hintergrund der vorgenommenen Untersuchung und der Festsetzungen im Bebauungsplan grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet in einem ausreichenden Maße Rechnung getragen wird.

Aufgrund der neuen planungsrechtlichen Situation wird es zu keiner bis nur unwesentlichen Veränderung des Verkehrs kommen. Durch das geringe zu erwartende Verkehrsaufkommen sowie die vorhandenen Tempo-30-Zonen ist kein erhebliches Unfallrisiko für Verkehrsteilnehmer zu erwarten. Ein Anstieg der Luftschadstoffbelastung wird demnach nicht zu verzeichnen sein.

Insgesamt sind bei Durchführung der Planung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

### **b) Tiere und Pflanzen**

Obgleich auf eine entsprechende landschaftsökologische Begutachtung im Zuge des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB verzichtet werden kann, wurden im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes Begehungen des Geländes durchgeführt, um mögliche streng oder besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 10 Abs. 2 Nr. 10 und 11 BNatSchG innerhalb des Plangebietes festzustellen.

Um dem Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) entgegen zu wirken, wird in einer Abschätzung von Vorkommen und Betroffenheit, mit Hilfe der Auswertungen der Prüfprotokolle des LANUV, die Artengruppen genauer untersucht.

Die detaillierten Ergebnisse werden in einem separaten Gutachten<sup>1</sup> dargelegt, dies kann während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes eingesehen werden.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass nach der Auswertung der Naturschutzfachinformationssysteme, dem Abgleich der vorherrschenden Lebensraumtypen und Kartierungen vor Ort und unter Berücksichtigung vorgenannter Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen der geplanten Bebauung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten sind. Durch die Freilandkartierungen konnte im gebührenden Umfang nachgewiesen werden, dass bei Umsetzung der Planung keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört werden und durch die Inanspruchnahme von potenziellen Nahrungshabitaten keine Verschlechterung zu erwarten ist (vgl. ISR, Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP), S. 15).

---

<sup>1</sup> ISR Stadt + Raum GmbH & Co.KG, Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP), Haan  
24.04.2013



### **c) Klima/Luft und allg. 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 im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, die Energieeffizienz und die Energieeinsparung mit Wirkung vom 30.07.2011 geändert und ergänzt.

Durch die Nutzungsänderung zugunsten eines allgemeinen Wohngebietes und die Aufgabe der gewerblichen Nutzungen im südlichen und südöstlichen Bereich des Plangebietes wird es nach Umsetzung der Bebauung aufgrund der Rücknahme der erhöhten Flächenentsiegelung zu einer Verbesserung der klimatischen und lufthygienischen Gegebenheiten kommen. Die bereits im bestehenden Bebauungsplan Nr. 80/I „Wiesenstraße“ festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 wird im Bebauungsplan Nr. 212/I „Hitdorfer Kirchweg/Weidenstraße“ übernommen. Die im Bestand vorhandenen begrünten Tiefgaragen stehen für eine optimale Raumausnutzung und stadtklimaverträgliche Bebauung innerhalb des Plangebietes. Diese werden planungsrechtlich gesichert.

Für den südlichen und südöstlichen Bereich des Plangebietes bestehen bereits konkretere Bauabsichten (vgl. Kapitel 4) in Form von kompakten Reihen- und Doppelhäusern. Diese Bauform stellt im Vergleich zum klassischen Einfamilienhaus eine optimierte Bebauung und Flächenausnutzung dar. Darüber hinaus ermöglichen die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eine Gebäudestellung und somit Ausrichtung der Dachflächen, die gemäß des Klimaschutzprogrammes der Stadt Leverkusen die Nutzung passiver Sonnenenergie zulassen.

### **d) Landschaft**

Das Plangebiet befindet sich eingebettet in die vorhandenen Siedlungsstrukturen, welche primär aus Wohngebäuden und Gartengrundstücken bestehen. Durch die innerörtliche Lage des Plangebietes bestehen keine landschaftlichen Bezüge oder schutzwürdigen Blickachsen. Durch die Planung wird die Errichtung von ortsüblichen Wohngebäuden im Bereich der beiden Gewerbehallen vorbereitet. Eine optisch bedrängende Wirkung bzw. Beeinträchtigung des Ortsbildes besteht bei Durchführung der Planung nicht.

### **e) Boden**

Der natürlich dominierende Bodentyp im Plangebiet ist eine typische Parabraunerde (L421). Bedingt durch die vorhandenen Baustrukturen im Plangebiet und den damit verbundenen Eingriffen in den Boden kann davon ausgegangen werden, dass das natürliche Bodengefüge



weitgehend überformt ist. Das Plangebiet ist bis auf die zentrale Grünfläche größtenteils versiegelt, weshalb der lokale Boden-Wasserhaushalt in diesen Bereichen bereits beeinträchtigt ist.

Bei Durchführung der Planung werden die beiden im südlichen Plangebiet befindlichen Gewerbebetriebe zugunsten einer Wohnbebauung überplant. Hierdurch würden Baumaßnahmen auf bereits anthropogen überformten Bodenarealen erfolgen und keine zusätzlichen Eingriffe in Bodenstrukturen erfolgen.

#### **f) Wasser**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes „Leverkusen Hitdorf“. Auf die Pflicht, die Verbote und Genehmigungspflichten der Verordnung zur Festsetzung dieses Wasserschutzgebietes zu beachten, wird im Bebauungsplan hingewiesen. Durch die Überplanung der bestehenden Gewerbebetriebe zugunsten einer Wohnbebauung reduziert sich das potenzielle Unfall- und Gefährdungsrisiko für das Schutzgut Wasser.

### **4. STÄDTEBAULICHE PLANUNG**

Die städtebauliche Planung sieht für den nördlichen Bereich des Plangebietes, welcher den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches ausmacht, lediglich eine planungsrechtliche Sicherung des Bestandes vor. Dazu bedarf es der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA-Gebiet) zu Lasten der bisherigen Festsetzung eines Mischgebietes. Zudem werden zum überwiegenden Teil die bisher rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 80/I „Wiesenstraße“ gewürdigt.

Der südliche Teil des Plangebietes wird in Teilen ebenfalls wohnbaulich genutzt und wird gemäß den Zielen der Planung für weitere wohnbauliche Zwecke entwickelt. Dazu bedarf es analog des nördlichen Bereiches der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes zu Lasten der bisherigen Festsetzung eines Mischgebietes.

Für die Flurstücke 491 und 492 liegt ein Planungskonzept vor, welches als eine mögliche Entwicklungsvariante verstanden wird. Diese sieht für das Flurstück 491 eine zweigeschossige Doppelhausbebauung nebst Garagen mit rückwärtigen Privatgärten vor. Das geplante Gebäude nimmt die Baufluchten der weiter westlich verlaufenden Bestandsbebauung des Hitdorfer Kirchwegs auf und führt diese städtebaulich fort. Der ruhende Verkehr wird bei der Doppelhausbebauung jeweils in Garagen untergebracht. Gemäß städtebaulichem Konzept wird das Flurstück 492 mit sechs jeweils zweigeschossige Reihenhäusern und Privatgärten in Ost-West-Ausrichtung bebaut. Dabei werden je zwei Rei-



Reihenhäuser zu einer Einheit zusammengefasst und diese untereinander leicht versetzt angeordnet. Die geplanten Gebäude schließen dabei im Norden direkt an das im Bestand vorhandene Wohngebäude an. Zur Weidenstraße nehmen die Reihenhäuser die Bauflucht der nördlichen Bestandsbebauung auf und führen diese weiter. Die privaten Stellplätze für die Reihenhäuser werden an der Stirnseite des südlichsten Reihenhauses realisiert. Hier werden rd. sechs Stellplätze angeordnet, die vom Hitdorfer Kirchweg angefahren werden. Zusätzlich ist eine Garage mit der Zufahrt vom Hitdorfer Kirchweg angedacht. Die Gärten der Reihenhäuser werden mit einem rückwärtigen Privatweg an den Hitdorfer Kirchweg angebunden. Sowohl das Doppel- als auch die Reihenhäuser werden mit einem Satteldach versehen und fügen sich so in die bestehende Dachlandschaft des Plangebietes und der Umgebung ein.

Darüber hinaus wird durch den Bebauungsplan die planungsrechtliche Möglichkeit geschaffen, anstatt einer Reihenhausbauweise einen bis zu zweigeschossigen Gebäudekörper plus Satteldach für Wohnungsbau, analog zum nördlich angrenzenden Bestand entlang der Weidenstraße, zu realisieren.

Das westlich angrenzende Flurstück 338 wird bereits wohnbaulich genutzt. Auf dem Flurstück befinden sich ein zweigeschossiges Einfamilienhaus und eine Doppelgarage. Das Wohngebäude ist im rückwärtigen Grundstücksbereich positioniert. Die Garagen sind diesem vorgelagert. Das Wohngebäude nimmt nicht die bestehenden Fluchten des Hitdorfer Kirchwegs auf, sondern lediglich die Garagen. Die Gebäude bewegen sich im Rahmen der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 80/I „Wiesenstraße“. Das im Bestand vorhandene Baurecht soll für das in Rede stehende Flurstück im Wesentlichen gesichert und beibehalten werden. Um diesem Sachverhalt Rechnung zu tragen, wird für dieses Grundstück ein größeres Baufenster, als für die Neuplanung planungsrechtlich gesichert.

## **5. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS/BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

In Anlehnung an die im Bestand vorhandenen Nutzungen und die städtebauliche Planung sowie die daran anschließenden Nutzungsbereiche im Bestand, wird für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA1 – WA4) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Damit wird in dem ehemals durch Mischnutzung geprägten Bereich ein Wohnschwerpunkt gebildet.

Im WA 1- Gebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen, gem.



§ 1 Abs. 6 BauNVO, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im WA 1- Gebiet die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung allgemein zulässig.

Im WA 2-, WA 3- und WA 4- Gebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, gem. § 1 Abs. 6 BauNVO, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 3 "Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke" nur ausnahmsweise zulässig sind.

Diese Festsetzungen erfolgen entsprechend den Planungszielen und in Anlehnung an die im näheren Umfeld vorhandenen überwiegend wohnbaulichen Nutzungsstrukturen. Darüber hinaus werden auf Grundlage dieser Nutzungen die im nördlichen Bereich des Plangebietes (WA 1) vorhandenen und gewollten nicht störenden, gewerblichen Nutzungen (siehe Kapitel 2.1) planungsrechtlich gesichert. Ferner erfolgt der Ausschluss von Nutzungen, da diese aufgrund des damit verbundenen Flächenbedarfs, der Verkehrssteigerung und des Immissionsverhaltens nicht mit den Planungszielen und dem städtebaulichen Umfeld vereinbar sind. Damit wird in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 4 der Schwerpunkt auf eine wohnbauliche Nutzung fokussiert und die Einpassung in die angrenzenden Bestandsnutzungen gewährleistet. Im WA 3 sind dementsprechend nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet wird gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, die Zahl der Vollgeschosse (II im WA 3 – WA 4 und III im WA 1 bis WA 2) sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 für WA 3 und 1,0 für WA 4 und 1,2 für WA 1 bis WA 2 festgesetzt.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 80/I ist eine GRZ von 0,4, im nördlichen Teil eine GFZ von 1,0 und eine dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Im südlichen Teil sind eine GFZ von 0,8 und eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Im Bebauungsplan Nr. 212/I „Hitdorfer Kirchweg/Weidenstraße“ werden diese städtebaulichen Kennziffern weitestgehend beibehalten und durch diese Festsetzungen eine auf die Örtlichkeit abgestimmte Bebauung erreicht und eine wirtschaftlich tragfähige Nutzung ermöglicht. Diese Festsetzungen bilden den stadtplanerischen Rahmen für eine an



den vorhandenen Baustrukturen ausgerichtete städtebauliche Entwicklung.

Im Bebauungsplan wird eine ergänzende Festsetzung zur Überschreitung der GRZ für an Gebäude angrenzende Terrassen aufgenommen, um eine angemessene Flexibilität im Hinblick auf die Gestaltung von Gebäuden und ihren Übergangsbereichen zum Freiraum sicher zu stellen. An Gebäude angrenzende Terrassen werden nach der derzeit herrschenden Auffassung nach § 19 Abs. 2 BauNVO eingestuft und sind folglich Bestandteil der Hauptanlage. Diese daraus zu schließende Konsequenz schränkt jedoch die Ausnutzbarkeit im Plangebiet deutlich ein und wird dem Anspruch an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden nicht gerecht. Daher ist die Überschreitung der festgesetzten GRZ für an Gebäude angrenzende Terrassen zulässig, sofern die Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen nicht mehr als 50% der festgesetzten Grundflächenzahl beträgt. Es wird somit durch die Festsetzung nach wie vor die Kappungsgrenze von 0,6 einschließlich der zulässigen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO eingehalten. Es kann folglich sichergestellt werden, dass die Überschreitung durch Maßnahmen (Begrenzung auf insgesamt 0,6) ausgeglichen werden und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und sonstigen öffentlichen Belangen nicht entgegenstehen.

### **5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Dadurch wird den späteren Baukörpern ein Gestaltungsspielraum zur Anordnung des Baukörpers auf dem Grundstück eingeräumt. Darüber hinaus sichern die Baugrenzen die im Bestand vorhandene Bebauung im Plangebiet und ermöglichen die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes sowie weiterer Bebauungsvarianten im Sinne der Planungsziele des Bebauungsplans. Somit werden Baufenster geschaffen, die eine klare städtebauliche Kante entlang des Hitdorfer Kirchwegs, der Weidenstraße und der Hitdorfer Straße (L293) ermöglichen und sich an der bereits vorhandenen Bebauung der Straßenzüge orientieren sowie den grünen Innenbereich des Plangebietes wahren.

Dabei werden die Baugrenzen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 80/I lediglich in Teilen übernommen und auf ein für wohnbauliche Zwecke ausreichendes Maß begrenzt.

Um eine städtebaulich attraktive und nutzerfreundliche Lösung im Umgang mit dem ruhenden Verkehr zu ermöglichen und zur Sicherung der Bestandssituation sind im WA1 und WA 2 Tiefgaragen zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche kann bis zu einer Grundflächenzahl



von max. 0,8 überschritten werden. Tiefgaragen müssen mit einer mindestens 0,6 m starken und belebten Bodenschicht überdeckt sein. Mit einer Überdeckung von mindestens 0,60 m kann die Anpflanzung von kleinen Bäumen und Sträuchern gewährleistet werden.

Für das allgemeine Wohngebiet WA 1 wird gemäß dem Bestand eine offene Bauweise festgesetzt. Zur Berücksichtigung des vorhandenen Ortsbildes wird für das Wohngebiet WA 3 am Hitdorfer Kirchweg festgesetzt, dass hier nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 4 wird zur Umsetzung der Ziele der Planung eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise erfolgt, um den Straßenraum der Weidenstraße städtebaulich zu schließen und die geplante Reihenhaustruktur an die Bestandsbebauung anzuschließen.

#### **5.4 Stellplätze, Nebenanlagen**

Im Plangebiet sind die für die jeweilige Nutzung notwendigen Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Für eine städtebaulich geordnete Situation und die Vermeidung von Konflikten mit dem ruhenden Verkehr sind Stellplätze (St) und Garagen (Ga) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den entsprechend festgesetzten Flächen und Bereichen zulässig. Tiefgaragen sind aus städtebaulichen Gründen als wünschenswerte Lösung im Umgang mit dem ruhenden Verkehr anzusehen und werden für die Gebiete WA 1 und WA 2 zur Sicherung der Bestandssituation als Festsetzung übernommen.

Oberirdische Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind in allen Baugebieten auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche der Baugrundstücke nur bis je 30 m<sup>3</sup> Größe zulässig. Diese Festsetzung wird getroffen, um ein geordnetes städtebauliches Bild zu erzielen und eine mögliche Überdimensionierung von Nebenanlagen zu verhindern.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb der Baugebiete ausnahmsweise zulässig, um die der Versorgung des Baugebietes notwendigen Einrichtungen zu gewährleisten.

#### **5.5 Gestalterische Festsetzungen**

Zur Sicherung der Bauqualität im Plangebiet und der darin bestehenden Bebauung werden gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NRW getroffen.

Dabei sind die Festsetzungen so gewählt, dass im Plangebiet Gemeinsamkeiten in Bezug auf die Gestaltung vorhanden sind, gleichzeitig aber auch der individuellen Gestaltung angemessene Möglichkeiten verbleiben.



Im allgemeinen Wohngebiet sind in Anlehnung an den Bestand und dessen planungsrechtliche Sicherung sowie die angrenzende Nachbarbebauung geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° Dachneigung festgesetzt. Diese Festsetzung gilt nicht für Dächer von Nebenanlagen.

Um eine in den Bestand eingepasste und ruhige Dachlandschaft zu gewährleisten, werden Festsetzungen für Dachgauben und Dacheinschnitte getroffen. Die Breite von Dachgauben und Dacheinschnitten dürfen im Einzelnen oder zusammen 1/3 des Trauflängenmaßes nicht überschreiten. Dacheinschnitte oder Dachgauben müssen einen Abstand von der Giebelwand von mindestens 1,25 m oder von der parallel zur Traufe verlaufenden Außenwand von mindestens 0,50 m einhalten. Dabei darf die Höhe der Dachgauben und Dachaufbauten höchstens 2/3 der zugehörigen Höhe des Daches einnehmen.

Im allgemeinen Wohngebiet sind an der zur Erschließungsseite gewandten Seite (Vorgartenbereich) als Einfriedung nur Sockelmauern bis zu einer Höhe von max. 30 cm von der Oberkante der Verkehrsfläche sowie Laubhecken bis 1,0 Meter Höhe zulässig. Für Zaunaufsätze oder Handläufe gilt eine Gesamthöhe der Einfriedung von maximal 1,0 m.

Zwischen den privaten Gartenflächen am Hitdorfer Kirchweg dürfen Einfriedungen nur als Mauer oder Hecke bis maximal 1,60 Meter Höhe errichtet werden.

Zur Wahrung der Nachbarbelange sind sonstige Einfriedungen in den allgemeinen Wohngebieten als Holzlatten-, Maschendraht- und Stabgitterzäune sowie als Laubhecken bis maximal 1,60 m Höhe zulässig. Bei aneinandergrenzenden Wohngebäuden und aneinandergrenzenden Wohneinheiten ist an der angebauten Nachbargrenze eine bis zu 2,00 m Höhe Trennwand zulässig, deren Länge die rückwärtige Gebäudeflucht um nicht mehr als 3,00 m überschreiten darf. Bei unterschiedlicher Tiefe der aneinandergebauten Gebäude ist von der größeren Bebauungstiefe auszugehen.

Um bewegliche Abfallbehälter hinreichend zum öffentlichen Raum abzuschirmen, sind Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter dauerhaft so abzuschirmen oder abzupflanzen, dass die Behälter von der Erschließungsfläche nicht sichtbar sind.

## 5.6 Freiraum

Die nicht überbaubaren Flächen im Plangebiet dienen der Aufenthaltsqualität und unterstützen den visuellen Charakter des Plangebietes. Daher sind diese Bereiche dauerhaft gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

In den rückwärtigen Grundstücksbereichen werden private Freiräume entstehen. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entspricht der beste-



henden GRZ des Bebauungsplans Nr. 80/I „Wiesenstraße“. Bei Umsetzung der vorgesehenen Planung wird es aufgrund des Rückbaus der überbaubaren Grundstücksbereiche zu einer Verbesserung der Freiraumqualität kommen.

### **5.6.1 Erhaltungsgebot**

Die im Westen des Plangebietes auf privaten Grund entlang der Weidenstraße vorhandenen Laubbäume sind gem. § 9, Absatz 1, Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzt.

Die Festsetzung wird getroffen, da die Möglichkeit gesehen wird, mit dieser Regelung der ehemaligen Planungsabsicht einer durchgängigen Grünverbindung Rechnung zu tragen. Der Bebauungsplan Nr. 80/I „Wiesenstraße“ sah auf der westlichen Seite der Weidenstraße eine Baumreihe vor, die im Bereich des südlich anbindenden Rad-/ Fußweges Richtung Wiesenstraße weitergeführt werden sollte. Durch bestehende Leitungsnetze in der Weidenstraße konnte diese Grünverbindung nicht umgesetzt werden. Daher bietet sich im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens die Möglichkeit, diese ursprüngliche Planungsin-tention aufzugreifen. Ergänzend dazu werden Neuanpflanzungen (siehe Kapitel 5.6.2) im Plangebiet festgesetzt.

### **5.6.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Entlang der Weidenstraße und des Hitdorfer Kirchwegs werden auf den privaten Grundstücksflächen im Bebauungsplan Bäume zeichnerisch festgesetzt. Diese Regelung dient der gestalterischen, städtebaulichen und siedlungsökologischen Qualität und greift die ursprüngliche planerische Intention auf, entlang der Weidenstraße eine Grünverbindung zu schaffen. Festgesetzt werden mittelkronige und kleinkronige Bäume. Mit dieser Festsetzung wird ebenfalls angestrebt, den im Kreuzungspunkt Weidenstraße / Hitdorfer Kirchweg im Bestand vorhandenen Laubbaum durch einen standortgerechten Baum zu ersetzen.

Die zusammenhängenden Stellplätze am Hitdorfer Kirchweg werden somit ebenfalls von Baumanpflanzungen flankiert.

Die gärtnerische Pflanzenwahl ist unter Einbeziehung der Vorschlagliste der textlichen Festsetzungen und unter Beachtung der künftigen Standortbedingungen (Klima, Wasserversorgung, etc.) zu treffen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Flachdächer von Garagen sind aus ökologischen Aspekten und im Hinblick auf die Klimaschutzziele der Stadt Leverkusen extensiv zu begründen.



### 5.7 Technische Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit technischer Infrastruktur sowie die Entsorgung des Plangebietes sind durch die örtlichen Versorgungsträger gewährleistet.

Die Entwässerung wird durch die vorhandene Mischwasserkanalisation sowohl im Hitdorfer Kirchweg als auch in der Weidenstraße sichergestellt.

Da das Grundstück bereits vor dem 01.01.1996 bebaut wurde und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen ist, besteht nach § 51a Landeswassergesetz NRW keine Pflicht für eine Versickerung, Verrieselung oder eine ortsnahe Einleitung des Niederschlagswassers.

Maßnahmen zur Abflussminderung (z.B. Gestaltung durchlässiger Flächen) sind durch den Bebauungsplan grundsätzlich zugelassen und umsetzbar. Zusätzlich sind Flachdächer von Nebenanlagen extensiv zu begrünen.

## 6. SCHALLSCHUTZ

Die Lage des Plangebietes im räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu bestehenden Straßenverkehrssystemen sowie Gewerbestandorten bietet eine gute Anbindung an diese Infrastruktureinrichtungen und trägt zur Qualität des Standortes bei. Im Umkehrschluss sind damit aber auch Lärmauswirkungen verbunden, deren Auswirkungen auf das Wohnen zu untersuchen sind.

Im Bauleitplanverfahren sind generell die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB, zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass schädliche Umwelteinwirkungen in Form von Lärmimmissionen soweit wie möglich zu vermeiden sind. In erster Linie gilt es, ausreichende Abstände zu den Emissionsquellen einzuhalten. In bestehenden und gewachsenen Quartieren, wie es hier der Fall ist, sind solche Abstände jedoch nicht immer in ausreichendem Maß realisierbar.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet zu gewährleisten, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung<sup>2</sup> durchgeführt, in der die Konfliktpunkte aufgezeigt und Lösungen dargelegt werden.

---

<sup>2</sup> TAC Technische Akustik, Schalltechnische Untersuchung über die zu erwartenden Geräuschimmissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr sowie aus Gewerbe innerhalb des B-Plan-Gebietes Nr. 212/I Leverkusen-Hitdorf – Hitdorfer Kirchweg / Weidenstraße, Korschenbroich 29.04.2013



## 6.1 Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Geräuschimmissionen infolge des Verkehrslärms der Hitdorfer Straße, der Weidenstraße und des Hitdorfer Kirchwegs gemäß der DIN 18005, der TA-Lärm bzw. der 16. BImSchV untersucht.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Straßenverkehrslärm sowohl tagsüber als auch nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts) an den bestehenden und geplanten Gebäuden am Hitdorfer Kirchweg und an der Weidenstraße eingehalten werden (vgl. TAC, Schalltechnische Untersuchung, S. 21).

Für die bestehenden Gebäude im Plangebiet an der Hitdorfer Straße werden für die Nord-, Ost- und Westfassaden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts) um 4 bis 8 dB(A) überschritten. Für die Nordfassaden würden auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten (vgl. TAC, Schalltechnische Untersuchung, S. 21).

Die im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigenden Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, werden bereits heute an der Hitdorfer Straße und im nördlichen Bereich der Weidenstraße überschritten (vgl. Tabelle 7.1 des Schallgutachtens, S. 20).

Die dort vorhandene und den Bereich prägende Wohnnutzung gilt demnach als lärmvorbelastet.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der Hitdorfer Straße entsprechend der vorhandenen Verkehrsbeschilderung mit 30 km/h angesetzt. Da diese Geschwindigkeitsbegrenzung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens planungsrechtlich nicht gesichert werden kann, wurde für die Festsetzungen der Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan von einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h ausgegangen. Legt man diese erhöhte Geschwindigkeit zu Grunde, würden sich maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 ergeben, die im Bereich der Hitdorfer Straße um ca. 3 dB höher liegen als im Gutachten angegeben. Dadurch können sich für die Immissionsorte an den bestehenden Wohnhäusern an der Hitdorfer Straße eine Erhöhung der maßgeblichen Außenlärmpegel um jeweils eine Stufe ergeben (V statt IV für die Nordfassaden und IV statt III für die Ost- und Westfassaden).

Daraus ergibt sich jedoch keine „Überregelung“ in Bezug auf den Schallschutz. Diesem Umstand trägt die Festsetzung einer Ausnahme („Öffnungsklausel“) Rechnung, nach welcher die mit dem jeweiligen Lärmpegelbereich festgesetzten Anforderungen der DIN 4109 nicht erfüllt werden müssen, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen



Sachverständigen nachgewiesen wird, dass auch ein geringeres Schalldämmmaß ausreicht oder aber Schallschutzmaßnahmen gar nicht ergriffen werden müssen.

Um die bestehende Belastungssituation an der Hitdorfer Straße und im nördlichen Bereich der Weidenstraße nachhaltig zu mindern, kämen lediglich bebauungsplanübergreifende Maßnahmen wie beispielsweise weitere Geschwindigkeitsbeschränkungen, Verkehrsverbot für Schwerlastverkehr und verkehrsberuhigende Umbauten in Betracht. Solche Minderungsmaßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplanes nicht geregelt, da der Bebauungsplan mit seinen angedachten Wohnnutzungen nicht der Auslöser für die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte ist.

Aus städtebaulichen Gründen können im Bereich der in Rede stehenden Straßen keine aktiven Schallschutzmaßnahmen errichtet werden. Eine Errichtung aktiver Schallschutzmaßnahmen in den betroffenen Bereichen hätte im Hinblick auf Lärmschutzwände zur Folge, dass diese unmittelbar vor bestehenden Gebäuden errichtet werden müssten. Damit wären unter anderem die Anforderungen an notwendige Belüftungen und Belüftungen nicht mehr gegeben. Darüber hinaus sind die notwendigen Flächenverfügbarkeiten für Schallschutzmaßnahmen nicht gegeben. Auch andere Maßnahmen des aktiven Schallschutzes, wie Einhausung oder Verlegung der Straße in einen Tunnel, kommen nicht zuletzt im Hinblick auf unverhältnismäßige Kosten und stadtgestalterische Aspekte nicht in Betracht.

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Bebauungsplan daher für Teilbereiche des allgemeinen Wohngebietes passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen (z.B. Fenstern) von Aufenthaltsräumen entsprechend den Vorgaben der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau (November 1989), festgesetzt. Die jeweiligen Anforderungen an die Außenbauteile bemessen sich anhand der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereiche in Verbindung mit den Vorgaben der DIN 4109, Tabelle 8 und 9. Die DIN 4109 bestimmt insofern für jeden Lärmpegelbereich das notwendige Schalldämmmaß der Außenbauteile. Da im Sinne einer „worst-case“-Betrachtung eine freie Schallausbreitung im allgemeinen Wohngebiet für die Festsetzung der Lärmpegelbereiche zugrunde zu legen ist, sind abhängig von der tatsächlichen baulichen Umsetzung in einigen Bereichen (zum Beispiel an lärmabgewandten Gebäudeseiten) keine schalldämmten oder nur Außenbauteile mit geringerem Schalldämmmaß notwendig. Diesem Umstand trägt die „Öffnungsklausel“ in den Festsetzungen Rechnung. Damit kann sichergestellt werden, dass von den höheren Schallschutzfestsetzungen im Bebauungsplan abgesehen werden kann, wenn durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass unter Beachtung der Immissionsschutzricht- und Grenzwerte der



16. BImSchV, der DIN 18005 sowie der TA-Lärm für die jeweilige Gebietseinstufung geringere Maßnahmen ausreichen.

Zu beachten ist, dass Maßnahmen zum passiven Schallschutz nach den textlichen Festsetzungen nur innerhalb der Lärmpegelbereiche IV-V getroffen werden müssen, da nur innerhalb dieser Lärmpegelbereiche die Richtwerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet überschritten werden und insofern passiver Schallschutz zu ergreifen ist.

Bezüglich der Festsetzung zu baulichen Vorkehrungen wird auf die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", November 1989 (herausgegeben vom Deutschen Institut für Normung Berlin) sowie die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) verwiesen. Die DIN - Normen können u.a. über den Beuth Verlag GmbH 10772 Berlin bezogen, sowie beim Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.

In Bezug auf den Immissionsschutz kann vor dem Hintergrund der vorgenommenen Untersuchung und der Festsetzungen im Bebauungsplan grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet in einem ausreichenden Maße Rechnung getragen wird.

## **6.2 Gewerbelärm**

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass tags und nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete an allen bestehenden und geplanten Gebäuden im Plangebiet eingehalten werden (vgl. TAC, Schalltechnische Untersuchung, S. 22).

Rückwirkungen auf andere Gewerbebetriebe bzw. deren Genehmigungslage sind durch die Neuplanung nicht zu erwarten.

## **7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG UND ABWÄGUNG**

### **7.1 Städtebau / Nutzungen**

Durch die Aufgabe der gewerblichen Nutzungen im Plangebiet besteht die Möglichkeit, das Wohnraumangebot in Leverkusen weiter auszubauen und dafür dienliche Gebiete im Innenbereich zu nutzen. Hiermit soll dem Leitgedanken einer nachhaltigen städtebaulichen Innenentwicklung vor einer Flächenbeanspruchung im Außenbereich Rechnung getragen werden. Durch die Nachnutzung der innerstädtischen Fläche erfolgt eine Reduzierung des Siedlungswachstums und damit des Landschafts- und Naturraumverlustes am Stadtrand.

Mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 212/I „Hitdorfer Kirchweg/Weidenstraße“ entsteht vom Grundsatz her eine Angebots-



planung. Gemäß der bereits im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leverkusen dargestellten Wohnbaufläche im Zusammenhang mit der für Leverkusen-Hitdorf bestehenden Nachfrage nach Einfamilienhäusern stellt es das planerische Ziel dar, den bereits im Quartier vorhandenen Wohnschwerpunkt weiter zu entwickeln und planungsrechtlich zu sichern.

Die Belange der von der Umnutzung betroffenen Gewerbebetriebe wurden gemeinsam mit der Wirtschaftsförderung Leverkusen (WFL) und den betroffenen Unternehmen ausführlich eruiert. Bei den Nutzern der Gewerbehallen handelt es sich um die Firma „Traumfabrik“ sowie die Firma „WEROplast“. Nach Rücksprache mit den Firmenbetreibern besteht für beide Gewerbebetriebe grundsätzlich die Möglichkeit zur Umsiedelung an einen Alternativstandort. Die Firma „Traumfabrik 23 GbR“ hat sich bereits für einen neuen Standort in Leverkusen-Hitdorf entschieden. Für die Firma „WEROplast“ besteht die Option zur Verlagerung der Produktion nach Köln-Pesch. Der Wirtschaftsförderung Leverkusen (WGL) gegenüber wurden die Standortalternativen durch die jeweiligen Firmeninhaber bestätigt. Für die Fa. Traumfabrik stellt sich die Betriebsverlagerung als einvernehmliche Lösung dar, während die Firma „WEROplast“ einen Standortwechsel im günstigsten Fall vermeiden würde, da eine altersbedingte Betriebsaufgabe in ca. drei Jahren sowieso vorgesehen ist. Zudem ist eine Verlagerung mit entsprechendem Kostenaufwand verbunden, so dass eine Verlagerung ggf. aus wirtschaftlichen Gründen auch scheitern könnte und dieses zu einer vorzeitigen Unternehmensschließung führen würde. Grundsätzlich ist aufgrund der benannten Standortalternativen eine Geschäftsaufgabe allerdings nicht zwingend anzunehmen.

Neben den Belangen der Wirtschaft werden auch die privaten Belange der Grundstückseigentümer sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in die Abwägung eingestellt. Hinsichtlich der vorgenannten Rahmenbedingungen sowie auch aufgrund der Darstellung als „Wohnbaufläche“ im Flächennutzungsplan erfolgt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 212/I die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) anstelle der bisher durch den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 80/I „Wiesenstraße“ als Mischgebiet (MI-Gebiet) festgesetzten Fläche.

Durch die Nutzungsänderung zugunsten eines allgemeinen Wohngebietes und die Aufgabe der gewerblichen Nutzungen wird von keinem Planungsschaden für die im Plangebiet befindlichen Nutzungen ausgegangen. Die nach Aufgabe ihres Gewerbes im Plangebiet verbleibenden gewerblichen Nutzungen sind weiterhin innerhalb des ausgewiesenen allgemeinen Wohngebietes (WA-Gebiet) möglich und planungsrechtlich gesichert. Die Ansiedlung weiterer nicht störender Gewerbe nach § 4 Abs. 3 BauNVO ist gem. § 1 Abs. 6 BauNVO durch ihre allgemeine Zulässigkeit im Plangebiet sichergestellt.



## 7.2 Lärmschutz

Durch die gegebene Lärmvorbelastung durch den Verkehr auf der Hitdorfer Straße und im nördlichen Bereich der Weidenstraße kommt es im Plangebiet zu Beeinträchtigungen. Dies ist im verdichteten innerstädtischen Raum grundsätzlich aber nicht ungewöhnlich. Aus städtebaulichen Erwägungen sowie aus Gründen der örtlichen Begebenheiten können im Bereich der in Rede stehenden Straßen keine aktiven Schallschutzmaßnahmen errichtet werden. Für die allgemeinen Wohngebiete wurde ein entsprechendes Maßnahmenkonzept aufgestellt und in den Festsetzungen des Bebauungsplanes integriert, so dass den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen werden kann und eine sachgerechte Abwägung gewährleistet ist.

## 7.3 Umweltbelange

Durch die Nutzungsänderung zugunsten eines allgemeinen Wohngebietes und die Aufgabe der gewerblichen Nutzungen wird es nach Umsetzung der Bebauung aufgrund einer geringeren Flächenversiegelung zu einer Verbesserung der klimatischen und lufthygienischen Gegebenheiten kommen. Die im Bestand vorhandenen begrünten Tiefgaragen stehen für eine optimale Raumausnutzung und stadtklimaverträgliche Bebauung innerhalb des Plangebietes. Diese werden planungsrechtlich gesichert.

Die möglichen, das Klima schützenden Aspekte in der Stadtplanung, eine Gebäudeausrichtung, die die Ausnutzung von Solarenergie zulässt, einen optimalen Anschluss an den ÖPNV, um den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren und eine optimierte Energieversorgung mit Heizenergie, sind bereits teilweise in der vorliegenden Planung berücksichtigt bzw. werden durch den Bebauungsplan grundsätzlich ermöglicht.

Durch die Nachnutzung der innerstädtischen Fläche erfolgt eine Reduzierung des Siedlungswachstums und damit des Landschafts- und Naturraumverlustes am Stadtrand. Die Nutzung innerstädtischer Bereiche muss damit grundsätzlich aus Sicht des Landschafts- und Naturschutzes positiv bewertet werden.

## 7.4 Verkehr

Aufgrund der neuen planungsrechtlichen Situation wird es zu keiner bis nur unwesentlichen Veränderung des Verkehrs kommen. Durch das geringe zu erwartende Verkehrsaufkommen sowie die vorhandenen Tempo-30-Zonen ist kein erhebliches Unfallrisiko für Verkehrsteilnehmer zu erwarten. Ein Anstieg der Luftschadstoffbelastung wird demnach nicht zu verzeichnen sein.



## 7.5 Fazit

Das Planungsziel zur Schaffung adäquaten Wohnraums durch Nutzung innerstädtischer Flächen sowie die Umsetzung der im Flächennutzungsplans dargestellten „Wohnbaufläche“, wird durch den Bebauungsplan Nr. 212/I „Hitdorfer Kirchweg/Weidenstraße“ erreicht.

Der Bebauungsplan Nr. 212/I „Hitdorfer Kirchweg/Weidenstraße“ wird aufgestellt, da nach Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen festzustellen ist, dass bei der Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes die öffentlichen Interessen überwiegen.

## 8. PLANVOLLZUG

### 8.1 Bodenordnung

Bodenordnungsmaßnahmen sind zum derzeitigen Kenntnisstand nicht erforderlich.

### 8.2 Kosten

Finanzielle Auswirkungen für die Stadt sind nicht zu erwarten, da der planverursachende Investor sämtliche mit dem Planverfahren verbundene Kosten übernimmt.

### 8.3 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca. 6.300 m <sup>2</sup>	100,0 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 6.300 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

### Neue Gebäude und Wohneinheiten auf Basis des städtebaulichen Entwurfs

	neue Gebäude	WE
Doppelhaushälften	2	2
Reihenhäuser	6	6
<b>Gesamt Wohnen:</b>	<b>8</b>	<b>8</b>

Leverkusen, den

Haan, den

Lena Zlonicky  
Stadt Leverkusen  
Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht

Jan Roth  
ISR Stadt und Raum  
Haan

