

## Begründung

### zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 26/III – „Lützenkirchen – Quartier am Markt / Im Dorf“

#### 1. GELTUNGSBEREICH UND VERFAHREN

##### 1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 26/III Lützenkirchen – Quartier am Markt / Im Dorf“ betrifft überwiegend Flächen, für die der Vorhabenträger einen Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet hat. Einzelne Flächen außerhalb des eigentlichen Vorhaben- und Erschließungsplans werden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einbezogen. Hierdurch werden die im Bebauungsplan Nr. 44/78/III „Lützenkirchen – Im Dorf“ als „Sondergebiet“ festgesetzten Flächen vollständig erfasst. Betroffen hiervon sind einzelne, kleinere Flächen im Norden und Osten des Plangebietes, die entsprechend der neuen städtebaulichen Konzeption im weiteren Verfahren als private Grünflächen, Allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiete festgesetzt werden.

Das zur Entwicklung anstehende Gebiet befindet sich im Leverkusener Ortsteil Lützenkirchen nördlich der Straße „Im Dorf“ und in unmittelbarer Nähe des Ortszentrums an der Lützenkirchener Straße. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 26/III „Lützenkirchen - Quartier am Markt / Im Dorf“ ist wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die westliche Grenze des Flurstücks 118, 119, 861 und 854, Gemarkung Lützenkirchen, Flur 14
- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 104 in Richtung Osten innerhalb des Flurstücks 854 bis zum gemeinsamen Grenzpunkt von Flurstück 483, 853 und 859, Gemarkung Lützenkirchen, Flur 14, dann entlang der gemeinsamen Grenze zwischen Flurstück 483 und 859 bis zur Verlängerung der westlichen Grenze des Flurstücks 751
- im Osten durch die östliche Grenze des Flurstücks 859 und deren Verlängerung in Richtung Norden sowie parallel zur östlichen Grenze des Flurstücks 904, Gemarkung Lützenkirchen, Flur 14 innerhalb der Flurstücke 967, 984 und 985
- im Süden parallel der nördliche Grenze des Flurstücks 857 bis zum Schnittpunkt mit dem Flurstück 897 und entlang der Straße „Im Dorf“ auf im südlichen Grenzverlauf der Flurstücke 904 und 860

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem als **Anlage 4** beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen. Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 26/III beträgt ca. 11.050 m<sup>2</sup>, davon entfallen auf die Fläche des eigentlichen Vorhaben- und Erschließungsplanes ca. 9.950 m<sup>2</sup>.

## **1.2 Stand des Verfahrens**

Mit Schreiben vom 25.02.2014 hat der Vorhabenträger ID GmbH INDIVIDUELL BAUEN aus Leichlingen einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt.

Der Vorhabenträger besitzt Kaufoptionen für das Tennishallengrundstück sowie ein weiteres Grundstück und kann somit über die fraglichen Flächen verfügen. Der Marktplatz und eine ergänzende Fläche im Westen des Plangebietes (ca. 1400 m<sup>2</sup>) befinden sich im städtischen Eigentum und sollen im Zuge des Verfahrens übertragen bzw. getauscht werden. Ein hierzu von der Stadt Leverkusen erstelltes Angebot wird mit dem Vorhabenträger verhandelt.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 26/III „Lützenkirchen – Quartier am Markt / Im Dorf“ betrifft einen Bereich, für den im Jahr 2008 der Bebauungsplan Nr. 174/III „Lützenkirchen, Marktplatz, Im Dorf“ aufgestellt wurde. Der Aufstellungsbeschluss beinhaltete vier unterschiedliche Entwurfskonzepte, die in der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren der Öffentlichkeit vorgestellt wurden. Im Anschluss an die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte keine Festlegung auf einen konkreten städtebaulichen Entwurf, jedoch führte das Planverfahren zum Beschluss des Rates über die städtebaulichen Zielsetzungen (s. Kapitel 1.3) des Areals.

Der vorliegende städtebauliche Entwurf des Vorhabenträgers sieht vor, den Bereich des Marktplatzes sowie die Tennishallengrundstücke neu zu ordnen und mit einer Wohnbebauung zu entwickeln.

Zur Projektrealisierung sind die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die parallele Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Innerhalb des Bebauungsplanverfahrens wird ein Umweltbericht mit Darstellung der für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes erstellt werden und hierbei Auswirkungen der Planung beschreiben sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen empfehlen.

Vor Satzungsbeschluss werden mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag sowie ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.

## **1.3 Bisheriges Planverfahren und Planungsanlass**

Das bestehende Planungsrecht wird durch den seit dem Jahr 1982 rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 44/78/III „Lützenkirchen, Im Dorf“ festgesetzt. Auf Grundlage dieser Planung kam es in den 80er Jahren zur Errichtung von zwei Tennishallen, einer Squashhalle sowie des Marktplatzes. Die Hallen wurden auf einer als Sondergebietsfläche für den Sport ausgewiesenen Fläche errichtet.

Die Grundstückseigentümer und Betreiber der Tennishallen teilten Anfang 2007 der Stadtverwaltung mit, die Nutzung der beiden Tennishallen aufzugeben. Zeitgleich erklärte ein Investor seine Absicht, auf den Flächen der Tennishallen unter Einbezug des Marktplatzes einen großflächigen Einzelhandel sowie Wohnungsbau zu errichten. Die hierbei vorgestellten Planungen wurden in der Öffentlichkeit kontrovers diskutiert.

Aufgrund der Umnutzungsabsichten der Tennishallengrundstücke wurde in der Sitzung des Rates vom 27.08.2007 die Verwaltung beauftragt, für den Bereich der Tennishallen und des Marktplatzes ein Planverfahren einzuleiten. Die Erarbeitung des Bebauungsplans wurde mit der Priorität 1 in das „Arbeitsprogramm Verbindliche Bauleitplanung“ aufgenommen. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 174/III „Lützenkirchen, Marktplatz, Im Dorf“ sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 02.06.2008 durch den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen beschlossen (Vorlage Nr. BP 66/16. TA). Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 15.09.2008 in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt. Hierbei wurden unterschiedliche Planvarianten zur Entwicklung der Tennishallengrundstücke und des Marktplatzes vorgestellt.

Über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen entschied der Rat der Stadt Leverkusen am 16.02.2009 mittels eines Abwägungsbeschlusses (Vorlage Nr. R 1448/16. TA). Demnach sollte die weitere Ausarbeitung des Bebauungsplans Nr. 174/III „Lützenkirchen-Marktplatz, Im Dorf“ unter der Berücksichtigung erfolgen, die Tennishallengrundstücke als allgemeines Wohngebiet und den Grundstücksbereich der Squashhalle als Mischgebiet zu entwickeln, eine kleinteilige Bebauungsstruktur vorzusehen und die Bebauung auf eine zweigeschossige Bauweise zu beschränken sowie den Marktplatz in seiner Größe und Funktion als öffentlichen Platz zu erhalten. Zur Einzelhandelsnutzung wurden Betriebe mit max. 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für zulässig erklärt.

Aufgrund des Abwägungsbeschlusses des Rates wurden die zuvor beantragten Pläne zur Einzelhandelsnutzung durch den Investor zurückgezogen und nicht weiter verfolgt. Konkrete Konzepte zur Entwicklung von Wohnbebauung haben sich im Anschluss an den Ratsbeschluss nicht ergeben, so dass das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 174/III „Lützenkirchen-Marktplatz, Im Dorf“ seit diesem Zeitpunkt ruht.

## 2. PLANUNGSZIELE

Dem nunmehr mit dem o.g. Antrag des Vorhabenträgers eingereichten Vorhaben- und Erschließungsplan geht ein längerer Abstimmungsprozess mit Variantenentwicklungen voraus, da sich das Anforderungsprofil an die Planung im Laufe der Vorabstimmungen konkretisierte.

**Variante 1:** Im Herbst 2012 ist der Vorhabenträger ID GmbH INDIVIDUELL BAUEN an die Stadt Leverkusen herangetreten mit Planungskonzeptionen, die sich komplett auf eigenem Grundstück bewegen (siehe Variante 1).

In diesen Gesprächen wurde auf die verfahrenstechnische Vorgeschichte mit entsprechenden Ratsbeschlüssen zu diesem Plangebiet hingewiesen. Dieses betrifft den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 174/III „Lützenkirchen, Marktplatz, Im Dorf“ vom 02.06.2008, die anschließende Beteiligung der Öffentlichkeit im September/Oktober 2008 sowie den Abwägungsbeschluss des Rates vom 16.02.2009 zu den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 174/III (vgl. Punkt 1.3).

Weiterhin wurde Bezug genommen auf interne Studien, bei denen städtebauliche Chancen einer Gesamtplanung untersucht wurden.



Variante 1

**Variante 2:** Die Abwägungsentscheidung im Jahr 2009 enthielt bereits den Hinweis, dass die Lage des Marktplatzes innerhalb des Plangebietes verändert werden kann, wenn sich dadurch städtebauliche Verbesserungen, wie bspw. die Einbindung des Platzes in das Ortszentrum erreichen lassen. Diese Vermutung wurde unterstützt durch verwaltungsinterne Studien zum Plangebiet, die deutlich machten, dass eine Gesamtbeplanung des Areals inklusive Marktplatz



Variante 2

und städtischem Grundstück aus stadtgestalterischer Sicht eine große Chance zur Aufwertung und Fortentwicklung des Ortskerns von Lützenkirchen bietet. Planungsansätze, die von einer Verlagerung des Marktplatzes in die Sichtachse zur Lützenkirchener Straße ausgingen, zeigten, dass auf diese Weise ein erlebbares und attraktives Ensemble aus Kirche und Marktplatz mit dem Einkaufsbereich in der Mitte entstehen kann. Aus diesen Überlegungen heraus entstand die Variante 2, die gleichzeitig mit dem Angebot des Vorhabenträgers verbunden war, im Falle einer Verlagerung des Marktplatzes die Hälfte der Platzneubaukosten zu übernehmen.

**Variante 3:** Im Oktober 2013 wurden im Rahmen einer ersten Ämterbeteiligung weitere Anforderungen vorgetragen. Seitens des Fachbereichs Soziales wurde die Anregung für seniorengerechten Wohnungsbau eingebracht, da im Bereich von Lützenkirchen dieser Bedarf grundsätzlich gesehen wird. Seitens Fachbereich Kinder und Jugend erfolgte der Hinweis, dass an dieser Stelle schon länger die Realisierung einer Kindertagesstätte vorgesehen ist und dass insofern eine mindestens viergruppige Kindertagesstätte in die Planung zu integrieren ist. Dies führte zu der Variante 3, die im Osten des Plangebietes im Rahmen einer mehrgeschossigen Bebauung die Option für eine viergruppige Kindertagesstätte enthält, die vom Vorhabenträger erstellt werden müsste. Eine Anordnung der Kindertagesstätte auf städtischen Flächen im Westen wurde dabei verworfen, da eine viergruppige KITA eine Grundstücksfläche von ca. 2.200 m<sup>2</sup> benötigt und hier nur ca. 1.400 m<sup>2</sup> städtische Fläche zur Verfügung stehen. Neben der Beteiligung an der Platzverlagerung wäre hier zusätzlich ein Erwerb von ca. 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche erforderlich.



**Variante 3**

Die Variante 3 wurde somit in Abstimmung zwischen Vorhabenträger und Verwaltung unter den genannten Voraussetzungen zur Grundlage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 26/III „Lützenkirchen – Quartier am Markt / Im Dorf“.

Dorf“ zunächst ausgewählt; mit den Zielsetzungen zur Verlagerung und Neugestaltung des Marktplatzes, zur Ausweisung des Tennishallengrundstückes und der platzbegleitenden Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) und mit der Option zur Integration einer viergruppigen Kindertagesstätte. Aus Gründen der Planungssicherheit wäre gegenüber dem Vorhabenträger der Betrieb der Kindertagesstätte durch die Stadt Leverkusen zu bestätigen.

Aufgrund einer aktuellen Überprüfung der Bedarfssituation hat sich jedoch ergeben, dass derzeit nur ein Optionsbedarf für eine Kindertagesstätte in Lützenkirchen besteht. Unter Berücksichtigung der Unabwägbarkeiten zum Zeitpunkt der Errichtung einer Kindertagesstätte an diesem Standort erfolgte eine Entscheidung des Verwaltungsvorstandes, dass diese Option auf einem anderen Grundstück in Lützenkirchen festgeschrieben werden soll.

#### **Variante 4 – Vorhaben und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 26/III**

Aufgrund des Wegfalls der Kindertagesstätte wurde der städtebauliche Entwurf vom Vorhabenträger überarbeitet.



**Variante 4**

Der städtebauliche Entwurf entspricht vom Grundsatz her den Zielsetzungen des Abwägungsbeschlusses des Rates zum Bebauungsplan Nr. 174/III. Abweichend von diesen Vorgaben ist jedoch anstelle einer zweigeschossigen Bauweise eine Wohnbebauung mit jeweils drei Geschossen plus Staffelgeschoss vorgesehen. Dieses ist zum einen städtebaulich begründet, da sich hierdurch eine Anpassung an die Umgebungsbebauung erzielen lässt sowie eine dem Maßstab des Platzes angemessene Randbebauung entsteht. Zum anderen wird ein Angebot für Eigentumswohnungen im qualitätsbezogenen Geschoss-

wohnungsbau sowie für altengerechtes und weitgehend barrierefreies Wohnen geschaffen, wodurch dem hierfür ermittelten Bedarf in Leverkusen entsprochen wird.

Es wird zudem geprüft, ob im Erdgeschoss der Bebauung am östlichen Platzrand Nutzungen festgeschrieben werden können, die zu einer Belebung des Platzes beitragen und den zentralen Versorgungsbereich ergänzen (z.B. Dienstleistungen, Gastronomie).

Die Kosten für die notwendigen Planungsleistungen, wie z. B. der städtebauliche Entwurf, der Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans, der Bebauungsplanentwurf sowie notwendige Fachgutachten als auch die Kosten für Erschließungs- und Umbaumaßnahmen im öffentlichen Raum werden durch den Vorhabenträger übernommen. Dieses betrifft auch die anteiligen Kosten zur Verlagerung und Erstellung des Marktplatzes. Hierzu wird die Stadt Leverkusen mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag sowie einen Erschließungsvertrag abschließen.

Durch den Einleitungsbeschluss über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 26/III „Lützenkirchen - Quartier am Mark / Im Dorf“ soll der politische Wille dokumentiert werden, das mit dem Planverfahren angestrebte Planungsziel zu erreichen. Darauf soll anschließend die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgen und die Planung weiter konkretisiert werden.

Ergebnis der Planungen wird der eigentliche Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan sein, der nach dem Auslegungsbeschluss der politischen Gremien öffentlich auszuliegen ist. Nach dem Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen zu der Offenlage des Plans soll gegebenenfalls der Satzungsbeschluss erfolgen. Teil des Satzungsbeschlusses wird ein mit dem Vorhabenträger auszuhandelnder Vertrag zur Durchführung des Vorhabens, der so genannte Durchführungsvertrag, sein.

Parallel hierzu soll die öffentliche Widmung des bestehenden Marktplatzes aufgehoben und der neue Marktplatz öffentlich gewidmet werden.

Das Planvorhaben widerspricht der Darstellung des Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan wurde so durch die Ratsgremien beschlossen und ist seit 13.03.2006 rechtswirksam. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden.

Geringfügige Flächenanteile des rückwärtigen Plangebietes liegen im Landschaftsschutzgebiet. Im Rahmen dieser Planverfahren und der Neuaufstellung des Landschaftsplans ist es vorgesehen, diese Abgrenzung entsprechend fachlicher Gesichtspunkte neu festzulegen.

### **3. PLANUNGSBINDUNGEN**

#### **3.1 Landesplanung**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet findet sich die Darstellung „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“, „Regionaler Grünzug“.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen stellt die Flächen der Sporthallen und des Marktplatzes als Sonderbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO mit den Zweckbestimmungen Mehrzweckhalle (MZH), Festplatz (F) sowie „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. Die südöstlich des Geltungsbereichs liegende Squashhalle befindet sich innerhalb eines Mischgebiets, östlich befinden sich ebenfalls Mischgebietsflächen.

Entsprechen der neuen Plankonzeption erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans.

### **3.3 Landschaftsplan**

Am nördlichen Plangebietsrand verläuft die Grenze des Landschaftsplans der Stadt Leverkusen und überschneidet sich teilweise mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 26/III. Als Entwicklungsziel des Landschaftsplans wird der „Erhalt einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestalteten Landschaft und ihrer Gestaltung als öffentliche Grünanlage“ benannt. Das Plangebiet überdeckt in geringfügigem Maße die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes 2.2-4 Landschaftsschutzgebiet „Ölbachtal und Wiehbachtal“.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Landschaftsplans wurde im Vorentwurf die Abgrenzung des betroffenen Landschaftsschutzgebietes nach Prüfung der Örtlichkeit geringfügig reduziert, so dass nach Abschluss des Verfahrens zu erwarten ist, dass keine Überschneidung zu verzeichnen sein wird.

### **3.4 Nahversorgungskonzept**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 26/III befindet sich teilweise in dem vom Rat der Stadt Leverkusen beschlossenen Nahversorgungszentrum für Lützenkirchen.

### **3.5 Bestehendes Planungsrecht**

Für das Gebiet besteht der seit dem 05.04.1983 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 44/78/III „Lützenkirchen, Im Dorf“. Die Flächen der Tennishallen und des Marktplatzes sind als Sondergebietsfläche (SO) festgesetzt und gliedern sich in einen überbaubaren und einen nicht überbaubaren Teil. Für den überbaubaren Teil erfolgt die Ausweisung als Tennis- und Mehrzweckhalle, für die nicht überbaubare Fläche als Festplatz.

An seiner westlichen Grenze wird die Sondergebietsfläche überlagert durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, das zu einer im rückwärtigen Bereich zur Straße „Im Dorf“ festgesetzten Einfamilienhausbebauung führt. Zudem sind Baumanpflanzungen durch den Bebauungsplan festgesetzt.

Die südöstlich des Geltungsbereichs liegende Squashhalle befindet sich innerhalb eines vom Bebauungsplan Nr. 44/78/III festgesetzten Mischgebietes (MI) und weist zusätzlich eine Kennzeichnung als Fläche mit erheblich vorhandener Bodenbelastung aus.

Im Bereich des Übergangs zur freien Landschaft des Wiehbachtals überschneiden sich z.T. die Festsetzungen der Sondergebietsfläche mit der hier eingetragenen Grenze des bestehenden Landschaftsplans.



### **3.6 Bestand und vorhandene Nutzung**

Das Gelände ist heute mit zwei Tennishallen bebaut. Diese sollen im Zuge der Umgestaltung abgerissen werden. Vor den beiden Tennishallen befindet sich im Osten die zugehörige Stellplatzanlage und im Westen der Lützenkirchener Marktplatz mit öffentlichen Stellplätzen (ca. 14 Stellplätzen).

Auf dem Lützenkirchener Marktplatz findet wöchentlich jeweils dienstags der Wochenmarkt statt, im Mai das Frühlingsfest und im November der Martinstreff und der Weihnachtsmarkt. Diese Märkte und Veranstaltungen sollen auch auf dem neuen Marktplatz weiterhin möglich sein.

Nördlich des Plangebietes grenzt das Wiehbachtal mit seinem dichten und teilweise hohen Baumbestand an. Im Nordwesten außerhalb des Plangebietes befindet sich eine Wiesenfläche mit einigen Obstbäumen. Im Plangebiet befindet sich angrenzend ein Gehölzbereich.

Die Umgebung des Plangebietes ist im Süden und Osten vornehmlich durch dreigeschossige und im Westen durch zweigeschossige Wohnhäuser geprägt. Das Plangebiet ist größtenteils eben und fällt in seinem nördlichen Randbereich zum Wiehbachtal ab.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, insbesondere entlang der Lützenkirchener Straße, befinden sich Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie schulische, soziale, kirchliche und sportliche Einrichtungen.

### **3.7 Verkehr und ÖPNV**

Das Plangebiet ist über die Straße „Im Dorf“ unmittelbar an die L 219/Lützenkirchener Straße angebunden. Hier befinden sich in beiden Fahrtrichtungen Haltestellen der Buslinien 201, 215 und 220. In ca. 100 m Entfernung befindet sich der Kreuzungspunkt der Landstraßen L 219 und L 58, so dass eine gute Anbindung an das überregionale Straßenverkehrsnetz besteht.

Nach heutiger Beurteilung der Planung kann das bestehende Straßenverkehrsnetz die zusätzlich durch die Neubebauung zu erwartende Verkehrsmenge aufnehmen.

### **3.8 Denkmalschutz**

Lützenkirchen zählt zu den historisch gewachsenen Ortsteilen der Stadt Leverkusen. In ca. 60 m Entfernung zum Geltungsbereich und im Blickzusammenhang mit dem Vorhaben befinden sich die beiden unter Denkmalschutz stehenden Fachwerkhäuser Kapellenstraße 9 und Kapellenstraße 15 sowie die katholische Annakapelle.

### **3.9 Ökologie, Landschaft**

Überwiegend ist das Plangebiet durch die Anlage der Tennishallen, der Parkplatzflächen sowie des Marktplatzes versiegelt. Eine mit Gehölzstrukturen bewachsene Fläche besteht nördlich des Marktplatzes. Zudem findet sich an der nördlichen Kante des Marktplatzes eine platzbegleitende Baumreihe aus Bergahorn. Die nördliche Grenze des Planbereichs markiert den Übergang vom Siedlungsbereich in den Landschaftsbereich des Wiehbachtals.

### **3.10 Boden/Altlasten**

Im südöstlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

V 26/III befindet sich eine Teilfläche der im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen ausgewiesenen Fläche „NE 2029 Emballagenreinigung Gebrüder Boddenberg“. Der Altstandort hat den Status „Sanierte Fläche mit Überwachung/Nachsorge“, da hier 1988 und 1990 Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Bei den derzeitigen Verhältnissen vor Ort ist eine Gefährdung von Mensch und Grundwasser auszuschließen. Bei dauerhaften Entsiegelungen, Bodeneingriffen oder Nutzungsänderungen wären jedoch im Untergrund verbliebene Restbelastungen im Hinblick auf eine potentielle Gefährdung von Schutzgütern sowie unter abfallrechtlichen Gesichtspunkten zu berücksichtigen.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren wird die Kennzeichnungspflicht dieser Fläche geprüft.

## **4. PLANUNG UND STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

### **4.1 Bebauungskonzept**

Die Planung sieht die Verlegung und Neuordnung des Lützenkirchener Marktplatzes vor, um eine funktionale und stadtbildprägende Beziehung zum Zentrum von Lützenkirchen herzustellen. Der neue Platz soll in gleicher Größe inkl. Stellplatzflächen wie der bisherige Marktplatz hergestellt und mit Bäumen umfasst werden. Das vorhandene Denkmal mit Bergischem Löwen wird bei der Planung berücksichtigt.

Die Einfassung des Platzes erfolgt mit dreigeschossigen Baukörpern (plus Staffelgeschoss), deren Gebäudehöhe der vorhandenen Umgebungsbebauung entspricht. Die Anordnung der Baukörper führt zu einer städtebaulich raumbildenden Gesamtstruktur und berücksichtigt Blick- und Sichtbeziehungen in den angrenzenden Landschaftsraum. Als gestalterische Maßnahmen werden gegliederte Fassaden und strukturierte Freibereiche vorgesehen. Die Bebauung ermöglicht unterschiedliche Wohnungsgrößen und Wohnungsgrundrisse.

Vorgesehen ist ein allgemeines Wohngebiet mit einem Wohnungsangebot für Familien, Paare und Singles sowie einem Schwerpunkt im Bereich seniorenge-rechter Wohnungen. Insgesamt können hierbei ca. 80 Wohneinheiten auf den Flächen der bisherigen Tennishallen entstehen. Die zugehörigen Kfz-Stellplätze sollen in Tiefgaragen unter den Gebäuden sowie teilweise oberirdisch untergebracht werden.

Der Entwurf zielt darauf, ein kleines Quartier mit einem ausgewogenen sozialen Gefüge zu entwickeln, in dem sowohl der demografische Wandel als auch das Bedürfnis jüngerer Familien nach Wohnraum in zentraler Lage und guter Infrastrukturanbindung Berücksichtigung findet. Dazu tragen auch die direkte fußläufige Anbindungen an den nördlich gelegenen Grünraum als auch wohnungsnahen Kleinkinderspielflächen bei.

Für das Erdgeschoss der östlichen Bebauung wird zudem geprüft, welche Nutzungen zur Belebung des Platzes oder auch zur Ergänzung des zentralen Versorgungsbereichs hier möglich sind.

Durch den Abriss der unmaßstäblich und ortsuntypischen Tennishallen, die Neubebauung sowie die neue Platzgestaltung wird insgesamt eine Fortentwicklung des bestehenden Ortsbildes von Lützenkirchen angestrebt.

## **4.2 Erschließung**

Das Plangebiet wird direkt von der Straße „Im Dorf“ aus erschlossen. Die Anbindung an die überörtliche Haupteerschließung erfolgt über den Knotenpunkt „Im Dorf / Lützenkirchener Straße“ (L 219). Im Zuge des Verfahrens soll hier die Leistungsfähigkeit nachgewiesen werden.

Die innere Erschließung der geplanten Wohnbebauung erfolgt über eine Ringerschließung, die parallel zur Platzfläche geführt wird.

Mit der Platzverlagerung sowie durch die Neuplanung als Wohnbaufläche wird das im Bebauungsplan Nr. 44/78/III an der westlichen Sondergebietsgrenze festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, dass zu der rückwärtig zur Straße „Im Dorf“ dargestellten Einfamilienhausbebauung führt, überlagert. Diese Bauungsmöglichkeit wurde bis heute nicht realisiert. Grundsätzlich ist eine Erschließung dieser Einfamilienhäuser auch weiterhin über den ebenfalls im Bebauungsplan Nr. 44/78/III als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Stichweg von der Straße „Im Dorf“ aus möglich.

## **4.3 Grünordnung**

Die den Wohngebäuden zugeordneten Freiflächen können als Garten- und Grünflächen genutzt werden. Zusätzlich ist durch die Anpflanzung von standortgerechten heimischen Laubbäumen entlang der Platzfläche eine Attraktivierung des öffentlichen Raumes geplant. Insgesamt soll durch Pflanzstreifen eine Eingrünung des Vorhabens zum Landschaftsraum erfolgen. Räumlich wäre es möglich, im Zusammenhang mit der Platzneugestaltung eine direkte Wegeverbindung vom Ortszentrum zum Wiehbachtal zu schaffen.

## **4.4 Ver- und Entsorgung**

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll u.a. durch die Verwendung durchlässiger Materialien (Sickerpflaster) und/oder Versickerungsanlagen ortsnah in den Untergrund eingeleitet werden. Es besteht ansonsten eine Trennkanalisation in der Straße „Im Dorf“, welche das anfallende Schmutzwasser der Neubebauung und das Regenwasser des Platzes und der öffentlichen Stellplatzanlage aufnehmen kann. Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität, Gas und Wasser wird durch das vorhandene Netz in der Straße „Im Dorf“ sichergestellt.

## **4.5 Immissionsschutz**

Auf der Grundlage des vorliegenden Planungskonzeptes wurde im Januar 2014 von Kramer Schalltechnik GmbH, St. Augustin die zu erwartende Geräuschsituation durch das Geschehen im Bereich des zukünftigen Marktplatzes ermittelt und im Hinblick auf mögliche Lärmkonflikte innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes beurteilt.

Bezüglich der Verkehrsgeräuschsituation durch die geplanten Parkplätze auf dem Marktplatz (ca. öffentliche 28 Pkw-Parkplätze) kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für WA-Gebiete von tags 59 dB(A), nachts 49 dB(A) sicher eingehalten werden. Es wäre durchaus möglich, mehr als die doppelte Anzahl öffentlicher Parkplätze mit

der typischen Nutzungsfrequenz auf dem Marktplatz zu realisieren.

Bezüglich weiterer Nutzungen des Marktplatzes (Märkte, Veranstaltungen usw.) wurden neun verschiedene Beurteilungsfälle untersucht, in die sich die möglichen Nutzungen des Marktplatzes einordnen lassen:

Wochenmarkt - Aufbau in der Ruhezeit, Wochenmarkt - Werktag außerhalb der Ruhezeit, Trödelmarkt - Aufbau in der Ruhezeit, Trödelmarkt - Sonn- und Feiertag in der Ruhezeit, Weihnachtsmarkt - Sonn- und Feiertag in der Ruhezeit, Weihnachtsmarkt - mit kl. Fahrgeschäft oder Kleinbühne, Sonn- und Feiertag in der Ruhezeit, Volksfest - ohne Musik, Sonn- und Feiertag in der Ruhezeit, Volksfest - mit Musik, Sonn- und Feiertag in der Ruhezeit, Festzelt - mit Beschallung Tag- und Nachtzeit.

Bezüglich der Nutzungen Wochenmarkt und Trödelmarkt kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte eingehalten werden, soweit der Aufbau erst ab 6.00 Uhr erfolgt.

Die Nutzungen Weihnachtsmarkt und Volksfest ohne Musik sind wie bisher im Rahmen sogenannter „seltener Ereignisse“ (an nicht mehr als 10 Tagen im Kalenderjahr) nach Runderlass Freizeitlärm genehmigungsfähig.

Weihnachtsmärkte mit einem kleineren Fahrgeschäft oder einer Kleinbühne sowie Volksfeste mit Musik sowie Festzelte mit Beschallung überschreiten die festgelegten Immissionsrichtwert innerhalb der Ruhezeiten über die bei sogenannten „seltenen Ereignissen“ geltenden Höchstwerte hinaus. Im Gutachten wird beschrieben, dass diese Veranstaltungen - unter Abwägung der verschiedenen Interessen und mit entsprechenden Auflagen – als Ausnahme im Rahmen einer Ausnahmegenehmigung nach Landesimmissionsschutzgesetz (LIm-schG) genehmigt werden können.

Insgesamt kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die geplante Platzverlagerung und die Errichtung der angrenzenden Wohnbebauung im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 26/III „Lützenkirchen – Quartier am Markt / Im Dorf“ somit aus schalltechnischer Sicht wie geplant realisiert werden kann und mögliche Lärmkonflikte bei Veranstaltungen im Rahmen von Genehmigungen, wie bisher, seitens der Ordnungsbehörden gesteuert werden können. Die Nutzung des Marktplatzes als Veranstaltungsort ist damit unter den gleichen immissionsschutzrechtlichen Bedingungen wie bisher gesichert.

#### **4.6 Artenschutz und Stadtklima**

Am 6.5.2013 und 26.06.2013 erfolgte jeweils morgens und abends eine intensive Begehung des Plangebietes durch einen Biologen der Naturschutzstation Rhein-Berg des NABU. Die Ergebnisse wurden in der artenschutzrechtlichen Vorprüfung vom 11.10.2013 zusammengefasst. Danach wurden im gesamten Plangebiet keine Hinweise auf das Vorhandensein planungsrelevanter Arten gefunden. Auch nach der Auswertung vorliegender Daten und der fachlichen Einschätzung der standörtlichen Voraussetzungen - starke Vorbelastung - ist mit dem Vorkommen geschützter Arten nicht zu rechnen.

Bzgl. der lokalen stadtklimatischen-lufthygienischen Standortbedingungen ist davon auszugehen, dass die Verwirklichung des städtebaulichen Konzeptes zu keiner wesentlichen Änderung führt.

Innerhalb des Bebauungsplanverfahrens wird ein Umweltbericht mit Darstel-

lung der für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes erstellt werden und hierbei die Auswirkungen der Planung beschrieben sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen empfohlen (vgl. Punkt 5, Umweltbericht).

#### **4.7 Klimaschutz**

Das Bauvorhaben beansprucht einen innerhalb des Ortsgefüges liegenden Bereich, der bereits durch bauliche Anlagen sowie versiegelte Flächen beansprucht wird. Hierdurch orientiert sich das Plangebiet am „Klimabaustein Nr. 6“ der Stadt Leverkusen und entspricht dem Konzept der „kompakten Stadt“, die auf den sparsamen Umgang mit der Fläche, die Ressourcenschonung und auf eine optimale Ausnutzung der städtischen Infrastruktur ausgerichtet ist.

Die „Klimabausteine Nr. 1 und Nr. 2“ der Stadt Leverkusen zum energetischen Gebäudestandard sowie zur Solarenergienutzung werden entsprechend berücksichtigt durch hochwärmegedämmte Wohnhäuser, die zusätzlich erneuerbare Energien (voraussichtlich Solarthermie) bei der Beheizung bzw. Warmwasserversorgung mit einbeziehen. Ergänzend sind zum sommerlichen Wärmeschutz (Verdunstung) Dachbegrünungen und Versickerungsanlagen vorgesehen.

#### **4.8 Kinder- und Familienfreundlichkeit**

Das Bebauungskonzept schafft Wohnraum für junge Familien mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen und –grundrissen. Ermöglicht wird ein Wohnen in zentraler Lage mit guter Infrastrukturanbindung und kurzen Wegen zu Kindergärten sowie zur Grundschule „Im Kirchfeld“. Fußläufig sind der nördlich gelegenen Grünraum des Wiehachtals sowie das Geschäftsumfeld im Lützenkirchener Ortszentrum zu erreichen. Durch die Planung werden wohnungsnahe Kleinkinderspielflächen berücksichtigt, der Marktplatz als öffentlicher Raum bietet bespielbaren Raum im unmittelbaren Wohnumfeld.

### **5. UMWELTBERICHT**

Für Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2 Abs.4 und § 2a BauGB). Zweck des Umweltberichts ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung des Umweltschutzes und der erheblichen Umweltauswirkungen. Dieses betrifft insbesondere die „Schutzgüter“ Mensch, Tiere und Pflanzen, Klima und Luft, Landschaft, Boden und Wasser.

Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung, der bis zum Auslegungsbeschluss des Bebauungsplans V 26/III erarbeitet sein wird.

Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens liegen bereits folgende Untersuchungsergebnisse vor, die Aussagen über die Auswirkung der Planung ermöglichen:

- Schalltechnische Untersuchung, Kramer Schalltechnik GmbH vom 21.03.14,
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung, NABU vom 11.10.13.

Der Umweltbericht wird die relevanten Ziele des Umweltschutzes darstellen, die Auswirkungen der Planung beschreiben sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen empfehlen.

## **6. PLANVERWIRKLICHUNG**

### **6.1 Bodenordnung**

Die Grundstücke im Plangebiet stehen in privatem sowie in städtischem Eigentum. Der Vorhabenträger hat die Verfügungsgewalt über die privaten Grundstücksflächen gegenüber der Stadt Leverkusen nachgewiesen. Mit der Umsetzung der Planung ist zudem ein Verkauf städtischer Flächen sowie ein entsprechender Flächentausch erforderlich. Ein hierzu von der Stadt Leverkusen erstelltes Angebot wird mit dem Vorhabenträger verhandelt. Sobald das Angebot angenommen ist, gilt die Grundstücksverfügbarkeit grundsätzlich als hergestellt. Zur Umsetzung der vorgesehenen Planung ist keine Umlegung erforderlich.

### **6.2 Erschließung**

Die Erschließung erfolgt durch den Vorhabenträger. Die im Rahmen der Erschließung anfallenden Kosten werden im Durchführungsvertrag bzw. im Erschließungsvertrag vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans geregelt.

### **6.3 Regelungen zur Umsetzung/Grundzüge des Durchführungsvertrages**

Zur Umsetzung der Planung sind zwischen der Stadt Leverkusen und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag sowie ein Erschließungsvertrag abzuschließen. Die Herstellung der Markplatzfläche erfolgt durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt Leverkusen unter Festlegung des Ausbaustandards. Der Durchführungsvertrag sowie der Erschließungsvertrag werden spätestens zum Satzungsbeschluss abzuschließen sein.

### **6.4 Kosten**

Die Stadt Leverkusen wird mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag sowie einen Erschließungsvertrag abschließen. Hierzu verpflichtet sich der Vorhabenträger zur 100-prozentigen Kostenübernahme für die Herstellung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie des Marktplatzes. Die Neuerstellung der Markplatzfläche sieht eine hälftige Kostenbeteiligung der Stadt Leverkusen vor. Diese Kosten werden bei der Festlegung des Kaufpreises für die städtischen Grundstücksflächen berücksichtigt, die zur Umsetzung der Planung durch den Vorhabenträger von der Stadt Leverkusen erworben werden müssen. Die finanziellen Auswirkungen hinsichtlich der erforderlichen Grundstücksübertragungen sowie die anteiligen Kosten zur Neuerstellung der Markplatzfläche werden innerhalb der vom Fachbereich Finanzen/Liegenschaften vorzubereitenden Grundstücksvorlage dargestellt.

Die Kosten für die notwendigen Planungsleistungen, wie z.B. den städtebaulichen Entwurf, den Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans, den Bebauungsplanentwurf sowie notwendige Fachgutachten als auch die Kosten für Erschließungs- und Umbaumaßnahmen im öffentlichen Raum, werden durch den Vorhabenträger übernommen.

### **6.5 Flächenbilanz**

Plangebiet:	ca. 10.000 m <sup>2</sup>
davon	
- öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 510 m <sup>2</sup>

- Fläche Markplatz:	ca. 2.145 m <sup>2</sup>
- Nettobaufläche:	ca. 7.300 m <sup>2</sup>
Voraussichtliche Anzahl der Wohneinheiten:	ca. 80 WE
Stellplätze öffentlich:	ca. 28 Stp.
Stellplätze privat in TG:	ca. 70 Stp.
Stellplätze privat ebenerdig:	ca. 15 Stp.

Leverkusen, 02.04.2014

Im Auftrag

gez. Lena Zlonicky  
Stadt Leverkusen

gez. Clemens v. Dryander  
Pässler-Sundermann + Partner