

## **Bebauungsplan Nr. 189/I „Rheindorf - Elbestraße/Masurenstraße“ in Leverkusen-Rheindorf**

Begründung gem. § 2a BauGB

### **1. Geltungsbereich**

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 16.09.2013 wird der Geltungsbereich erneut verkleinert:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 189/I „Rheindorf – Elbestraße /Masurenstraße“ befindet sich im Norden des Stadtteils Rheindorf. Er umfasst nun grob umschrieben das Gebiet

- nördlich der Elbestraße
- östlich der bestehenden Bebauung Unstrutstraße bzw. der Unstrutstraße
- südlich der Zschopaustraße und
- westlich der Masurenstraße.

Die genaue Abgrenzung ist den Anlagen 1 und 2 der Vorlage zu entnehmen. Das Plangebiet ist ca. 3,2 ha groß.

### **2. Anlass und Verfahren**

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 189/I „Rheindorf - Elbestraße/Masurenstraße“ sollen Wohnnutzungen und eine neue acht-gruppige Kindertagesstätte (Kita) realisiert werden, da aus bautechnischen und wirtschaftlichen Gründen die Standorte Bode- und Weichselstraße aufgegeben werden müssen.

Die Schulstandorte Masuren- und Netzestraße werden wegen sinkender Schülerzahlen und weiteren Synergieeffekten zusammengelegt. Deshalb muss die zwei-gruppige Kita an der Netzestraße auch an einen neuen Standort ausgelagert werden. (Dieser Sachverhalt ist in der Vorlage 1796/2012 ausführlich beschrieben.) Nach Abbruch des Schulgebäudes Masurenstraße steht die Fläche zur Wiedernutzung dem Wohnungsbau zur Verfügung.

Der Bebauungsplan Nr.189/I wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Das beschleunigte Verfahren ist nur unter der Voraussetzung anwendbar, dass die Förderung der Innenentwicklung erfolgt. Dies erfolgt durch Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die bereits vorhandenen Siedlungsbereiche d. h. als Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung.

Da die Fläche dem Siedlungsbereich zuzuordnen ist, im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche „Schule“ sowie als Wohnbauflächen dargestellt wird und bereits teilweise durch die vorhandenen Straßen erschlossen ist, handelt es sich hier um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen.

Es bestehen des Weiteren keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000- im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Das Verfahren nach § 13a BauGB darf ohne eine Vorprüfung angewandt werden, wenn die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Dieses trifft für den Bebauungsplan Nr.189/I zu.

Der ursprüngliche Aufstellungsbeschluss wurde am 18.01.2010 gefasst. Der erneute Aufstellungsbeschluss mit verkleinertem Geltungsbereich wurde am 23.09.2013 gefasst. Da zwischenzeitlich ein Bauantrag für die Erweiterung des bestehenden Discounters auf dem Flurstück Nr. 1594 bzw. Nr. 1596 vorliegt, besteht für das Flurstück Nr. 1594 kein weiterer Planungsbedarf und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend verkleinert.

Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB nach Satzungsbeschluss im Bereich der Schule mit einer Wohnbauflächen-Darstellung im Wege der Berichtigung anzupassen.

### **3. Ausgangslage**

#### **3.1 Bevölkerungsentwicklung und Wohnbaulandbedarfsprognose**

Leverkusen verbuchte in den 90er Jahren einen leichten, wanderungsbedingten Bevölkerungszuwachs und hält seine Einwohnerzahl mit derzeit 162.000 Einwohnern konstant. Im Handlungsprogramm Wohnen wird das Ziel einer stabilen Bevölkerungsentwicklung bis 2020 von rund 161.000 Einwohnern festgeschrieben. In der aktuellsten Bevölkerungsvorausberechnung 2011 des IT.NRW wird für Leverkusen sogar ein Bevölkerungswachstum bis 2030 auf dann 163.100 Einwohner prognostiziert. Das städtische Ziel einer stabilen Einwohnerzahl bis 2020 wird damit als zutreffend bestätigt.

Der Saldo der natürlichen Bevölkerungsbewegung (Geburten – Sterbefälle) fiel im gleichen Zeitraum deutlich negativ aus. Dieser Trend wird sich bis 2020 fortsetzen. Demzufolge ist Leverkusen auf eine positive Wanderungsbilanz angewiesen, um eine konstante Bevölkerungsentwicklung zu gewährleisten.

Regional gesehen verzeichnete Leverkusen Wanderungsgewinne aus den Städten Köln und Monheim. An die bergischen Nachbarn hingegen verlor Leverkusen Einwohner, auch wenn sich dieser Trend in den letzten Jahren abgeschwächt hat. Hintergrund der Kern-Umland-Wanderung ist oftmals der Wunsch nach Wohneigentum. Maßgeblichen Einfluss hat die in den unmittelbaren Nachbargemeinden weit größere Verfügbarkeit an Grundstücken, insbesondere für den Eigenheimbau.

Der Trend der Haushaltsverkleinerung – immer weniger Menschen teilen sich eine Wohnung – ist in Leverkusen ungebrochen. Ursachen sind demografisch (Remanenzeffekte) und wohlstandsbedingt (Zunahme Single- und Zweipersonenhaushalte). Diese Entwicklung führt zu einem anhaltenden Bedarf an Wohnfläche und damit zu einem zusätzlichen Baulandbedarf. In der Baulandbedarfsprognose des Handlungsprogramms Wohnen ist deshalb bis 2020 ein zusätzlicher Baulandbedarf von 153 Hektar Bruttobauland errechnet worden (vgl. Handlungsprogramm Zukunft Wohnen in Leverkusen, 6. Auflage, 2013).

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan weist ein Gesamtangebot an Wohnbauflächenpotenzialen in Höhe von 134 Hektar aus (Berechnungszeitraum 01.01.2005 bis 31.12.2015). Hierzu sind noch die Wohnbauflächenpotenziale der Neuen Bahnstadt Opladen mit rund 13 Hektar hinzuzurechnen, so dass Leverkusen über rund 147 Hektar Wohnbauflächenpotenziale verfügt.

Theoretisch fehlen somit 6 Hektar Wohnfläche, um die Wohnbevölkerung bis 2020 ausreichend mit Wohnraum zu versorgen. Die fehlenden Wohnbauflächen können z. B. über eine zumindest in Teilen höhere Dichte der Bebauung und zweitens aus dem Bestand heraus entwickelt werden. Die derzeit vorhandenen Bauflächenpotenziale für den Wohnungsbau müssen vor diesem Hintergrund in Gänze einer Wohnnutzung zugeführt werden, um das städtische Ziel einer stabilen Wohnbevölkerung zu erreichen.

### **3.2 Demografischer Wandel**

Die Bevölkerung Leverkusens wird seit Jahren durchschnittlich älter. Dieser Prozess wird sich auch in Zukunft fortsetzen. Der angenommene jährliche Pro-Kopf-Wohnflächenzuwachs könnte aufgrund einer immer stärker wirksam werdenden demografischen Entwicklung mit einer erheblichen Zunahme von Singlehaushalten aufgrund der Alterung noch höher ausfallen und damit den Bedarf an Wohnflächen noch steigern. Um den demografischen Wandel in seiner Geschwindigkeit zu bremsen, sollen mit Baulandangeboten Entwicklungsspielräume geschaffen werden, damit „junge Haushalte“ Immobilien erwerben können und in der Stadt bleiben bzw. aufgrund des Angebotes nach Leverkusen ziehen.

Wenn die Stadt Leverkusen die heutige Einwohnerzahl bis zum Jahr 2020 halten will bzw. sogar leicht wächst, muss sie als Wohnstandort attraktiver werden und zielgruppenorientiert Wohnangebote schaffen. "Leverkusen soll als attraktiver Wohnstandort in der Region gestärkt werden und dadurch die Bevölkerungsentwicklung stabil halten. Dem Abwanderungstrend insbesondere junger Familien soll entgegen gewirkt werden" (vgl. Handlungsprogramm Wohnen sowie Erläuterungsbericht FNP). Durch die Schaffung eines entsprechenden Angebotes will Leverkusen Haushalte mit Eigentumswünschen in der Stadt halten. Bis 2020 sollen deshalb jährlich 250 Wohneinheiten als Eigenheime und 160 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau entstehen, das entspricht 225 Gebäuden in Eigenheimbauweise und ca. 30 Wohngebäuden in Geschossbauweise. Der Eigenheimbauweise wird somit eine Dominanz eingeräumt. Dies gilt auch ab 2020. Demografisch bedingt wird dann aber insgesamt die Nachfrage nach Wohnraum leicht zurückgehen. Es sollen dann jährlich 140 Wohneinheiten in Eigenheimbauweise und 140 Wohneinheiten in Geschossbauweise errichtet werden. Das entspricht 120 Gebäuden als Eigenheime und ca. 23 Gebäuden in Geschossbauweise. Der bauliche Schwerpunkt verbleibt damit bis 2030 beim Eigenheimbau und verfestigt die derzeitige Gebäudestruktur in Leverkusen mit anteilig rund 70 % aller Gebäude als Ein- und Zweifamilienhäuser und 30 % aller Gebäude als Mehrfamilienhäuser.

Der Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht hat in der Vorlage 2204/2013 ‚Handlungsprogramm Wohnen‘ in der Anlage 1 zum Geschosswohnungsbau darauf hingewiesen, dass für den notwendigen zusätzlichen Bedarf an Geschosswohnungen bis 2030 nicht ausreichende Flächenpotentiale vorhanden sind. In diesem Rahmen hat eine Prüfung aller vorhandenen Potentialflächen für den Geschosswohnungsbau stattgefunden.

Der Standort Elbestraße/Masurenstraße ist zwar aus städtebaulicher Sicht geeignet für Geschosswohnungsbau. Die Schaffung von Baumöglichkeiten für Eigenheime schafft jedoch um die Voraussetzung für sozial stabile Bewohnerstrukturen

Das neue Wohnbaugebiet ist von großer Bedeutung für die weitere Entwicklung Leverkusens als Wohnstandort, zumal diese Flächen durch die Stadt selbst kurzfristig dem Markt zur Verfügung gestellt werden können.

## **4. Planungsziele**

Folgende Ziele werden vorrangig durch die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt:

- Verbesserung des Wohnraumangebotes im Bereich Rheindorf-Nord im Sektor Einfamilienhaus bzw. Reihenhaushaus,
- Schaffung der städtebaulichen Voraussetzungen für sozial stabile Bewohnerstrukturen in Rheindorf-Nord,
- Erhalt und Entwicklung von Grünbeziehungen,
- Flächenbereitstellung für eine acht-gruppige Kindertagesstätte zur Deckung des Bedarfes in Rheindorf-Nord.

## **5. Planungsbindungen**

### **5.1 Landesentwicklungsplan**

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

### **5.2 Regionalplan**

Im genehmigten Regionalplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

### **5.3 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich Flächen für den Gemeinbedarf (Schule) sowie Wohnbauflächen dar. Er ist nach Satzungsbeschluss anzupassen.

### **5.4 Sanierungssatzung**

Die Fläche ist Bestandteil der Sanierungssatzung „Rheindorf-Nord“ (rechtsverbindlich seit dem 12.11.2009). Diese gilt 15 Jahre.

### **5.5 Bestehende verbindliche Bauleitpläne**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 189/I besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

### **5.6 Artenschutz**

Auf der Grundlage des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist eine artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch den Bebauungsplan Nr. 189/I nicht ausgelöst werden.

## **6. Bestand**

### **6.1 Nutzung**

Die Umgebung des Plangebietes ist im Wesentlichen geprägt durch Wohnnutzung, sowohl als Einfamilienhäuser als auch hauptsächlich als Geschosswohnungsbau in viergeschossiger Bauweise. Im südöstlichen Bereich sind Nahversorgungseinrichtungen sowie verschiedene Gemeinbedarfsnutzungen (Gesamtschule, Volkshochschule, Kindergarten) vorhanden.

Im Plangebiet selbst befinden sich die aufzugebende Gemeinschaftsgrundschule Masurenstraße, eine Schulsportanlage der Gesamtschule im Süden des Gebietes sowie ein viergeschossiges Mehrfamilienhaus an der Zschopaustraße.

Der Kernbereich des Plangebiets wird von den Gebäuden und Nebenanlagen der Gemeinschaftsgrundschule Masurenstraße geprägt. Die Nebenanlagen bestehen aus dem nahezu vollständig versiegelten Schulhof, dem Parkplatz für Lehrkräfte und den mit Kunststoffbelägen versehenen Schul-Sporteinrichtungen (Mehrzweckspiel-feld und Laufbahn) im Süden sowie den unversiegelten Freiflächen.

Zum anderen sind dichte Gehölze vorhanden, die zumeist linienartigen Charakter aufweisen. Hier sind insbesondere die Pflanzungen um den Gesamtkomplex herum zu nennen, die als stadtbildprägend anzusehen sind.

Im Süden, an der Elbestraße befindet sich eine Umspannstation des örtlichen Strom-versorgers, die zum Schulgelände hin abgepflanzt ist.

Auch die Freiräume um den an der Zschopaustraße befindlichen mehrgeschossigen Wohnblock weisen ausgedehnte Freiflächen auf, die durch Gehölzpflanzungen und lockeren alten Baumbestand gegliedert sind.

Der kleinen Stellplatzfläche an der Unstrutstraße im Nordosten ist eine Pflanzfläche mit Bäumen angegliedert.

## **6.2 Verkehr**

Das Plangebiet wird heute über die Masurenstraße (L 108), die hier als anbaufreie Strecke verläuft, die Elbestraße, die Unstrutstraße, die Zschopaustraße und die Saalestraße erschlossen. Von der Masurenstraße gibt es lediglich eine verkehrliche Anbindung an das heutige Schulgrundstück.

Des Weiteren besteht ein Fuß- und Radwegesystem, das den Standort in den Stadtteil einbindet.

Über die Bus-Haltestelle an der Elbestraße mit den 4 Linien sowie dem Haltepunkt Leverkusen-Rheindorf der S-Bahn ist der Standort sehr gut in das ÖPNV-Netz eingebunden.

## **6.3 Technische Ver- und Entsorgung**

In Rheindorf-Nord ist ein Fernwärmenetz vorhanden. Es ist vorgesehen, die geplante Kita an das Fernwärmenetz anzuschließen. Inwieweit auch das geplante Wohngebiet dort die Fernwärme nutzen wird, wird im weiteren Verfahren geklärt.

Die äußere entwässerungstechnische Erschließung des Plangebietes ist als Trennsystem wie folgt vorhanden:

- Im Osten in der Saalestraße
- Im Süden in der Elbestraße
- Im Nordwesten in der Zschopaustraße und der Unstrutstraße
- Im Westen nur als Regenwasserkanal an der westlichen Plangrenze.

Grundsätzlich ist die Übernahme von Niederschlagswasser möglich, einer Versickerung kann bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen ebenfalls zu gestimmt werden.

#### **6.4 Altlasten**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 189/I ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen die nachfolgend genannte Fläche ausgewiesen: *NW 2039 - Sportplatz Masurenstraße*

Weitere Hinweise auf Altlasten und/oder sonstige schädliche Bodenveränderungen liegen ausweislich der im Zuge der Erfüllung der Nachforschungspflicht eingesehen und ausgewerteten Unterlagen [Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK), Gewerbekataster, GIS Leverkusen „OSIRIS“, Topographische Karte TK 25, Deutsche Grundkarte DGK 5] für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 189/I nach heutigem Kenntnisstand (Stand 25.02.2014) nicht vor.

#### **6.5 Stadtbild und Denkmalpflege**

Eingetragene Denkmäler sind im Plangebiet und in der Umgebung nicht vorhanden. Das Stadtbild in Rheindorf-Nord ist geprägt durch eine stark durchgrünte Mischung von Geschosswohnungsbau und Einfamilienhäusern aus den 60er und 70er Jahren - hauptsächlich in Form von Reihenhäusern. Der um das heutige Schulgrundstück verlaufende Grünstreifen mit Bäumen und Hecken prägt das Stadtbild an diesem Standort.

### **7. Planung**

Es ist entsprechend des Grundsatzbeschlusses zur zukunftsorientierten Umstrukturierung des Grundschul- und Kindertagesstättenbereiches im Stadtteil Rheindorf (Vorlage 1796/2012) des Fachbereichs Gebäudewirtschaft vorgesehen, dass der Bereich der heutigen Grundschule nach deren Aufgabe neu genutzt wird.

Geplant ist, die Schul-Sportanlage sowie dessen Regenrückhaltebecken zu erhalten und nördlich davon die neugeplante acht-gruppige Kita zu positionieren. Für die restlichen Bereiche des Plangebietes ist Wohnnutzung hauptsächlich in Form von (Reihen-) Einfamilienhäusern vorgesehen.

Hier wurden zwei Varianten entwickelt, die beide weitestgehend den Erhalt der das heutige Schulgrundstück einrahmenden Grünstrukturen vorsehen. Ebenso wurden alle fußläufigen und bestehenden Wegebeziehungen erhalten bzw. in die Planungen mit einbezogen.

Bisher ist für alle Varianten die Erschließung von der Masurenstraße aus über eine Anbindung in etwa der Höhe der bestehenden Anbindung an die anbaufreie Strecke der L 108 (Masurenstraße) vorgesehen.

Die zwei Varianten unterscheiden sich im Wesentlichen durch die Art der Erschließung des geplanten Wohngebietes und die damit verbundene Ausrichtung der Gebäude.

#### **7.1 Kindertagesstätte**

Entsprechend des Planungsbeschlusses vom 15.09.2014 (Vorlage Nr. 2014/0041) ist eine Kindertagesstätte (Kita) mit zz. vom Fachbereich Kinder und Jugend geplanten 8 Gruppen vorgesehen. Beabsichtigt ist, entsprechend des Konzeptes des Fachbereichs Kinder und Jugend dort 140-150 Kindergartenplätze anzubieten.

Da aber theoretisch eine höhere Belegung für die Zukunft nicht auszuschließen ist, geht der Bebauungsplan aus Gründen der Rechtsicherheit von einer maximalen Belegung mit 200 Plätzen aus.

Das Gebäude soll max. zweigeschossig mit Flachdach realisiert werden. Es soll nördlich der vorhandenen Schul-Sportanlage positioniert werden. Der Außenspielbereich ist nach Süden ausgerichtet und dient gleichzeitig als Puffer zur Schulsportanlage. Die Beheizung der geplanten Kindertagesstätte soll über Fernwärme erfolgen. Damit sind die Anforderungen des Erneuerbaren-Energie-Wärme-Gesetzes zu 75 % gedeckt (Mindestanforderung: 50 %).

Die notwendigen Mitarbeiter-Stellplätze sowie die Stellplätze für den Hol- und Bringverkehr werden von Norden aus erschlossen.

Für die Baumaßnahme wurde bereits mit Datum vom 01.07.2014 ein positiver Vorbescheid auf Grundlage des § 34 BauGB erteilt. Es ist nach den bisherigen Planungen des Fachbereichs Gebäudewirtschaft davon auszugehen, dass vor Rechtskraft des Bebauungsplanes bereits im Jahr 2015 ein Antrag auf Baugenehmigung gestellt wird und bei positivem Bescheid auch mit dem Bau begonnen werden wird.

## **7.2 Schul-Sportanlage**

Die im Süden des Plangebietes vorhandene Schul-Sportanlage mit Regenüberlaufbecken soll unverändert planungsrechtlich gesichert werden. Der Zugang erfolgt wie bisher von Süden bzw. für die Tartanbahn von Norden. Eine Zufahrt für Pflegemaßnahmen etc. ist über das Gelände der Kita von Norden her gesichert.

## **7.3 Wohnen**

Für beide Varianten gilt, dass die Bebauung als zweigeschossige Flachdachgebäude mit Staffelgeschoss geplant ist. Für das in beiden Varianten geplante freistehende Einfamilienhaus an der Unstrutstraße ist eine sich in das Straßenbild einfügende Zweigeschossigkeit mit Satteldach vorgesehen.

Jedes Wohngebäude hat zwei Stellplätze auf dem eigenen Grundstück, die durch ortstypische Hecken abgegrenzt werden sollen. Das bestehende viergeschossige Mehrfamilienhaus an der Zschopaustraße wird planungsrechtlich gesichert.

Für beide Varianten wurde ein Gutachten zur energetischen Optimierung durch den Fachbereich Umwelt in Auftrag gegeben, dessen Ergebnis wird im Laufe des Verfahrens in die weiteren Planungen einfließen.

### Variante 1:

Geplant sind zwei Wohnstraßen als Mischverkehrsflächen, die nördlich der geplanten Kita das Wohngebiet mit ca. 36 Wohneinheiten erschließen und jeweils in Quartiersplätzen enden.

Vorgesehen ist hier eine Mischung aus zweigeschossigen Reihenhäusern (20), 6 Doppelhäusern sowie 10 freistehenden Einfamilienhäusern.

Darüber hinaus ist an der Unstrutstraße ein weiteres freistehendes Einfamilienhaus vorgesehen.

Alle Gebäude sind weitestgehend nach Süden ausgerichtet, so dass eine aktive und /oder passive Solarenergienutzung möglich ist.

Insgesamt sind im Plangebiet ca. 37 neue Wohneinheiten vorgesehen.

### Variante 2:

Nördlich der geplanten Kita erschließt eine Wohnstraße als Mischverkehrsfläche ringförmig das Gebiet.

Vorgesehen ist eine Mischung aus zweigeschossigen Reihenhäusern (22) sowie 11 freistehenden Einfamilienhäusern.

Während die Einfamilienhäuser im Inneren des neuen Wohngebietes liegend südlich ausgerichtet sind, sind die Reihenhäuser ost-west-orientiert und bilden entsprechende Raumkanten des Straßenzuges.

Darüber hinaus ist an der Unstrutstraße ein weiteres freistehendes Einfamilienhaus vorgesehen.

Insgesamt sind im Plangebiet ca. 34 neue Wohneinheiten vorgesehen.

### **7.4 Verkehr**

Von der Stadt Leverkusen wurde eine Verkehrsuntersuchung (Planungsbüro Schüller-Plan, Köln, März 2014) für das Plangebiet in Auftrag gegeben, die zu folgendem Ergebnis kam:

„Aus den geplanten Nutzungen ist insgesamt ein werktägliches Fahrtenaufkommen von ca. 500 Kfz-Fahrten zu erwarten (Summe Ziel- und Quellverkehr). In der morgendlichen Spitzenstunde beträgt das zusätzliche Fahrtenaufkommen ca. 80 Kfz/h, in den abendlichen Spitzenstunden beträgt das Fahrtenaufkommen ca. 75 Kfz/h. Am Morgen wird das Fahrtenaufkommen geprägt vom Bringverkehr der Kindertagesstätte einerseits und dem abfließenden Verkehr aus dem Wohngebiet andererseits. Am Nachmittag wird das Fahrtenaufkommen geprägt durch die Überlagerung des Holzverkehrs der Kindertagesstätte, den nach Hause zurückkehrenden Beschäftigten und den Einkaufs- und Freizeitverkehr der Anwohner.

Die Ermittlung des Fahrtenaufkommens aus den neuen Nutzungen berücksichtigt den für Leverkusen-Rheindorf typischen hohen Anteil im Fußgänger- und Radverkehr für die Kindertagesstätte. Für das Wohngebiet wird ein vergleichsweise hoher Anteil im motorisierten Verkehr angenommen, um den ungünstigsten Fall zu betrachten.

Auch zukünftig ist durch die Kindertagesstätte und das Wohngebiet mit zahlreichen Fußgängern zu rechnen, die die Masurenstraße überqueren wollen, auch um zu dem benachbarten Lidl-Markt zu kommen. Die heute vorhandene signalisierte Fußgängerquerung sollte daher zukünftig bestehen bleiben. Im Rahmen der weiteren Ausbauplanung ist zu empfehlen, die Zufahrt nördlich von der Signalanlage anzuordnen. Das Linksabbiegen im Schatten der Signalanlage ist dann nicht möglich. Fußgänger, die zur Kita wollen und die Signalanlage benutzen, müssen dann jedoch die Stichstraße nicht nochmals überqueren.

Die Betrachtung der Leistungsfähigkeit an der Einmündung zeigt, dass zukünftig sowohl am Morgen als auch am Abend in allen Abbiegebeziehungen eine sehr gute Verkehrsqualität der Stufe A nachgewiesen werden kann. Die Anlage von separaten Abbiegespuren ist im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit nicht erforderlich.

Aus verkehrsplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die geplante Errichtung einer Kindertagesstätte und die Ausweisung von Wohnflächen für ca. 50 Wohneinheiten.“

## **7.5 Grünflächen**

Der weitestgehende Erhalt der umgebenden Grünstrukturen ist ein wesentliches Entwurfsselement. Dieses dient als verknüpfendes Element zwischen der bestehenden Bebauung und der Neuplanung.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbewertung ist nicht erforderlich, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt.

## **7.6 Technische Versorgung**

Für den Bereich der neugeplanten Kita liegt bereits ein hydrogeologisches Gutachten vor (Geoconsult, Overath, 05.07.2013) und kommt zu folgendem Ergebnis: „Das anfallende Niederschlagswasser kann...über eine Rigole mit vorgeschaltetem Revisionschacht...in den Untergrund abgegeben werden.“

Für das geplante Wohngebiet wird im Laufe des Verfahrens ein ergänzendes hydrogeologisches Gutachten beauftragt werden.

## **8. Umweltauswirkungen**

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

Es ist zu beachten, dass innerhalb des Bebauungsplans weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche festgesetzt werden, daher sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe nicht auszugleichen.

Um die vorhandene Umweltsituation darzulegen und die Eingriffe aufzuzeigen, werden die einzelnen Umweltschutzgüter kurz beschrieben.

### **8.1 Natur-/Landschafts-/Artenschutz**

Der Bebauungsplan betrifft einen Bereich, der bisher überwiegend durch eine Schule und einen Sportplatz genutzt wurde. Randlich gibt es einen grenzbegleitenden Gehölzsaum mit älteren Bäumen. Nach Abriss der Schule sollen nach dem aktuellen Stand auf dem Grundstück eine Kita und Einfamilienhäuser entstehen.

Unter Berücksichtigung und Einhaltung der gesetzlichen und fachlichen Vorgaben bestehen aus der Sicht des Natur-, Landschafts- und Artenschutzes keine Bedenken gegen die Planung.

Auf der Grundlage des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist eine artenschutzrechtliche Prüfung durch das „Ingenieurbüro + Landschaftsarchitektur Ilona Haacken, Solingen“ (15.09.2014) erfolgt. Diese kommt zu folgendem Ergebnis: Es konnte nachgewiesen werden, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch den Bebauungsplan Nr. 189/I Elbestraße – Masurenstraße nicht ausgelöst werden.

Die Zwergfledermaus als nachgewiesene planungsrelevante Art ist wie potentiell vorkommende europäische Vogelarten von dem Planvorhaben nicht erheblich betroffen, da keine Gefährdung der lokalen Population vorliegt und die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Zur Vermeidung einzelner Verluste ("Tötungsverbot" nach § 44 (1), Nr. 1 BNatSchG), der Zerstörung von Nestern (§ 44 (1), Nr. 3 BNatSchG) sowie der Störungen während der Fortpflanzungszeit (§ 44 (1), Nr. 2 BNatSchG) im Rahmen der Bauarbeiten

werden im Kapitel 7 „Maßnahmen“ (des Artenschutzgutachtens) Hinweise zu geeigneten Bauzeiten gegeben.“

## **8.2 Klima/Luft**

Das Plangebiet ist zu der stadtklimatisch vorteilhaften Kategorie „Gartenstadt-Klimatop“ zu zählen. Dies ist v. a. auf die starke Durchgrünung des Plangebietes und seine Nähe zu den ausgedehnten Freiflächen um Rheindorf-Nord zurückzuführen. Aus lufthygienischer Sicht gilt der Bereich ebenfalls als unproblematisch. Die Realisierung der Planungsziele wird die günstigen stadtklimatisch-lufthygienischen Gegebenheiten im Plangebiet im Wesentlichen nicht verändern.

## **8.3 Lärm**

Das Plangebiet ist durch Immissionen des öffentlichen Individualverkehrs vorbelastet. Hinsichtlich der zukünftigen Belastung durch den Schienenverkehr liegen hier keine flächendeckenden Informationen vor. Die künftige Lärmbelastung durch die Ausbau-Planung Rhein-Ruhr-Express (RRX) könnte nachts hinsichtlich der geplanten Wohnbebauung kritisch sein, ist aber insgesamt als unproblematisch zu werten.

Die „Schalltechnische Untersuchung bezüglich Verkehrs-, Sport- und Gewerbelärm“ (Peutz Consult, Düsseldorf, 12.09.2014) hat folgendes Ergebnis:

### Sportlärm

Entsprechend des § 22 Abs.1a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ist seit dem 28.07.2011 Lärm von Kindern in der Regel kein schädlicher Umwelteinfluss. Der Schulsport wird nicht nach der 18. BImSchV bewertet.

Es wurde trotzdem geprüft, ob eine theoretische außerschulische Nutzung die Richtwerte einhalten würde:

Eine außerschulische Nutzung führt zur Überschreitung der Immissionsgrenzwerte von bis zu 1,1 dB(A) an den unmittelbar angrenzenden Gebäuden in und außerhalb des Plangebietes. Die Immissionen könnten z. B. durch die Beschränkung des Betriebs auf einen 7-stündigen Zeitraum außerhalb der Ruhezeiten der 18. BImSchV soweit verringert werden, dass eine Einhaltung der Immissionsgrenzwerte erreicht werden kann.

### Verkehrslärm

Entlang der Straßen treten Verkehrslärmimmissionen

- in der Variante 1 von 60,6 dB(A) tags und 54,4 dB(A) nachts auf.  
Dort werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet um bis zu 5,6 dB(A) im Tages- und 9,4 dB(A) im Nachtzeitraum überschritten. Der maßgebliche Außenlärmpegel beträgt 63 dB (A), woraus sich Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 ergibt.
- in der Variante 2 von 58,8 dB(A) tags und 53,0 dB (A) nachts auf.  
Dort werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet um bis zu 3,8 dB(A) im Tages- und 8,0 dB(A) im Nachtzeitraum überschritten. Der maßgebliche Außenlärmpegel beträgt 61 dB(A), woraus sich Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 ergibt.

Als Schallschutzmaßnahmen bietet sich passiver Lärmschutz wie z. B. Schallschutzfenster an. Alternativ wären Lärmschutzwände möglich.

Die Verkehrslärmimmissionen an der Kindertagesstätte sind in beiden Varianten mit einer Überschreitung der Orientierungswerte von 2,4 dB(A) an der zur Masurenstraße gelegenen Stirnseite gleich.

#### **8.4 Wasser**

Der Bebauungsplanbereich liegt in der Wasserschutzzone III a der Wassergewinnung Leverkusen-Rheindorf der Energieversorgung Leverkusen. Die Wasserschutzzone ist gemäß § 9 Abs. 6 BauGB im Plan nachrichtlich zu übernehmen.

Für genaue Aufschlüsse bzw. detaillierte Aussagen zum Grundwasserstand hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit des Bodens, Grundwasserabsenkungsmaßnahmen in der Bauphase bzw. Maßnahmen zum Schutz der Gebäude ist ein Baugrundgutachten im Zuge des Bauantragverfahrens vorzulegen.

#### **8.5 Boden/Altlasten**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 189/I ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen die nachfolgend genannte Fläche ausgewiesen: *NW 2039 - Sportplatz Masurenstraße.*

Weitere Hinweise auf Altlasten und/oder sonstige schädliche Bodenveränderungen liegen ausweislich der im Zuge der Erfüllung der Nachforschungspflicht eingesehen und ausgewerteten Unterlagen [Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK), Gewerbekataster, GIS Leverkusen „OSIRIS“, Topographische Karte TK 25, Deutsche Grundkarte DGK 5] für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 189/I nach heutigem Kenntnisstand (Stand 25.02.2014) nicht vor.

Bei der im BAK unter der Bezeichnung „NW 2039 – Sportplatz Masurenstraße“ geführten Fläche handelt sich um einen ehemals mit Kieselrot belasteten Sport- und Bolzplatz. Die in 1994 durchgeführten Untersuchungen zeigten deutlich erhöhte Schadstoffgehalte in den Bereichen des Kleinspielfeldes, der Kugelstoßanlage, der Weitsprunganlage und der Laufbahn. Auf Grundlage der vorgenannten Untersuchungsbefunde wurde seinerzeit für die belasteten Flächen ein Sanierungsbedarf ausgewiesen. In 1996 erfolgte die Sanierung der belasteten Kieselrotdeckschichten durch Abschieben mit einem Radlader und Endreinigung durch Absaugen. Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten erfolgte eine Freimessung.

Ausweislich der vorliegenden Befunde ist aufgrund der in 1996 durchgeführten Sanierungsmaßnahmen eine Gefährdung von Schutzgütern (z. B. Mensch, Grundwasser) nicht mehr zu besorgen.

Auf Grundlage der vorliegenden Befunde wird der Altstandort im BAK unter dem Status „Sanierte Fläche ohne Überwachung“ geführt.

Auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungsbefunde ist aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) eine Gefährdung von Schutzgütern (z. B. Mensch, Grundwasser) nicht zu besorgen. Dies gilt sowohl für die aktuelle Nutzung als auch für die im o. g. Bebauungsplan vorgesehene, planungsrechtlich zulässige Nutzung.

Eine Kennzeichnung der Fläche im Bebauungsplan gemäß § 9 Absatz 5 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ist aus Sicht der UBB nicht erforderlich.

## **9. Planvollzug**

### **9.1 Bodenordnung**

Die Grundstücke sind überwiegend im Besitz der Stadt Leverkusen (mit Ausnahme des Flurstückes 1152).

Es werden voraussichtlich keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich werden, sofern sich die Grundstückseigentümer privat einigen.

### **9.2 Erschließung**

Zur Realisierung ist der Bau der Erschließungsanlagen durch die Stadt Leverkusen oder einen Erschließungsträger erforderlich.

### **9.3 Überschlägige Kostenschätzung**

Die geplante Kita wird durch die Stadt als Bauherr erstellt. Die Kosten für die Maßnahme betragen gemäß Kostenberechnung nach DIN 276 4.200.000 € (s. Vorlage Nr. 2014/0041). Zur Finanzierung stehen die entsprechenden Mittel im investiven Haushalt auf der Finanzstelle 6502 0170011084 und Finanzposition 783100 zur Verfügung.

Die Grundstücke im Plangebiet stehen größtenteils in städtischem Eigentum. Nach Rechtskraft und Erschließung ist vorgesehen, die Grundstücke zu veräußern. Die Veräußerungsgewinne tragen zur Entlastung des städtischen Haushaltes bei und dienen der Refinanzierung kommunaler Infrastrukturprojekte.

Zur Realisierung ist der Bau der Erschließungsanlagen für den Bereich des heutigen Schulgrundstückes durch die Stadt Leverkusen oder einen Erschließungsträger erforderlich. Die notwendigen Erschließungskosten werden voraussichtlich zum Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung vorausgeschätzt.

Demgegenüber ist durch die geplante Veräußerung der städtischen Grundstücke mit Einnahmen für die Stadt zu rechnen.

Leverkusen, den 20.01.2015

gez. Dr. Daniel Zerweck