

STADT LEVERKUSEN

**Bebauungsplan Nr. 217/I
„Hitdorf-Ost/nördlich Flurstraße“**

Begründung zum Vorentwurf

Stand: 11.08.2016

Unter Mitarbeit:

ISR Innovative Stadt- und Raumplanungs GmbH, Zur Pumpstation 1,
42781 Haan







INHALTSVERZEICHNIS		Seite:
1.	GELTUNGSBEREICH UND VERFAHREN	6
1.1	Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	6
1.2	Verfahren.....	6
2.	AUSGANGSLAGE UND PLANUNGSZIELE.....	6
2.1	Bestand	6
2.2	Anlass und Ziel der Planung	7
3.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....	8
3.1	Variante 1	8
3.2	Variante 2	10
3.3	Wohnungsbau	12
3.4	Erschließung / Verkehr	12
3.5	Klimaschutz	12
3.6	Kinder- und Familienfreundlichkeit.....	12
4.	PLANUNGSBINDUNGEN	13
4.1	Regionalplan.....	13
4.2	Flächennutzungsplan.....	13
4.3	Landschaftsplan	13
4.4	Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene	13
4.5	Bestehendes Planungsrecht	14
5.	ERSCHLIESSUNG.....	14
5.1	Verkehrliche Erschließung.....	14
5.2	Technische Infrastruktur	14
6.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES / BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN (AUSBLICK).....	15
7.	UMWELTBERICHT	16
7.1	Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	16
7.2	Schutzgut Boden	18
7.3	Schutzgut Wasser.....	21
7.4	Schutzgut Luft und Klima	22
7.5	Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild / Ortsbild.....	24
7.6	Schutzgut Menschen	25
7.7	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	27
7.8	Zusammenfassende Bewertung der Belange des Umweltschutzes ...	27



8.	PLANVOLLZUG UND GUTACHTEN	28
8.1	Bodenordnung	28
8.2	Kosten	28
8.3	Flächenbilanz.	28
8.4	Gutachten	28



1. GELTUNGSBEREICH UND VERFAHREN

1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 217/I „Hitdorf-Ost/nördlich Flurstraße“ befindet sich im Stadtteil Leverkusen-Hitdorf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die rückwärtigen Gärten der Grundstücke an der Oststraße sowie durch die Grünstraße,
- im Nordosten durch einen Feldweg und angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Südosten durch einen Feldweg und angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Grünflächen,
- im Südwesten durch die Hitdorfer Straße und den Verlauf der Flurstraße zwischen Grünstraße und Oststraße.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Hitdorf, Flur 8, die Flurstücke 110, 111, 112, 115, 116, 452, 498, 506, 515, 646, 647, 903, 905, 907, 941 sowie Teilflächen aus Flurstück 152, 731, 732, 772, 904, 918.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 8,1 ha.

1.2 Verfahren

Für den o. g. Geltungsbereich soll der Bebauungsplan Nr. 217/I „Hitdorf-Ost/nördlich Flurstraße“ als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch aufgestellt werden. Im Zuge des Verfahrens wird ein Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet.

2. AUSGANGSLAGE UND PLANUNGSZIELE

2.1 Bestand

Das Plangebiet umfasst vorwiegend privaten Grundstücksflächen sowie ein kirchliches und ein städtisches Grundstück und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es grenzt nordöstlich an bestehende Wohnbebauung des Stadtteiles Hitdorf. Die hier vorhandene Wohnbebauung zwischen Flurstraße und Hitdorfer Straße bzw. Ringstraße besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern in Form von Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern mit Satteldach.



Im Süden grenzt das Plangebiet an einen Kreisverkehr der Hitdorfer Straße. Südwestlich des Kreisverkehrs befindet sich ein Lebensmittel-discountmarkt, im Südosten liegt der Büro- und Gewerbestandort der Vertriebsgesellschaft „Mazda Motors GmbH“.

Im Nordwesten, Nordosten und Osten des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie nordöstlich daran anschließend verschiedene Seen, z. B. der „Große Dehlensee“ und der „Waldsee“. Unmittelbar und nordöstlich des Kreisverkehrs gelegen, grenzt eine ökologische Ausgleichsfläche der Stadt Leverkusen an das Plangebiet.

Über den bereits bestehenden Kreisverkehr im Süden des Plangebietes kann über die Hitdorfer Straße die östlich gelegene Bundesautobahn A 59, Autobahnanschlussstelle „Rheindorf“, in Kürze erreicht werden. Ein guter Anschluss an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz ist damit gegeben.

Das Plangebiet liegt rund 700 m von der Ortsmitte entfernt, wo wesentliche Infrastrukturangebote gebündelt werden. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes kann somit sichergestellt werden.

Die Anbindung für Fußgänger und Radfahrer an die Umgebung erfolgt über die bestehenden Straßen Flurstraße, Oststraße und Grünstraße. Zudem verläuft entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches ein Wirtschaftsweg zur Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen im Norden.

2.2 Anlass und Ziel der Planung

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. Der Stadtteil Leverkusen Hitdorf ist gemäß den Ergebnissen des integrierten Handlungskonzeptes für Leverkusen-Hitdorf (2014) ein nachgefragter Wohnstandort für Familien mit Kindern und verfügt über eine positive Einwohnerentwicklung. Aufgrund des positiven Images des Stadtteiles ist auch künftig mit einer Nachfrage nach Bauflächen zu rechnen.

Die Stadt Leverkusen ist bestrebt, das bestehende Wohnraumangebot weiter auszubauen und in diesem Zuge, die im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellten Flächenpotenziale zu entwickeln. Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen in Hitdorf-Ost sollen daher sukzessive in verbindliches Planungsrecht umgesetzt und für eine Erschließung und Entwicklung planungsrechtlich vorbereitet werden.

Im Anschluss an die vorhandene Bebauungsstruktur und im Hinblick auf die Nachfrage nach Wohnraum für Familien sollen die Flächenpotenziale vorwiegend einer Entwicklung mit Einfamilienhausbebauung, aber auch mit Geschosswohnungsbau zugeführt werden. Der Geschosswohnungsbau ermöglicht zudem Wohnraum für Ein- und Zweipersonenhaushalte.



Das Plangebiet bietet aufgrund seiner Lage in räumlicher Nähe zum südwestlich angrenzenden Hitdorfer Ortskern, der guten verkehrlichen Anbindung sowie angrenzenden Naherholungsangeboten (im Bereich des südwestlich verlaufenden Rheins und der nordöstlich angrenzenden Freiflächen und Seen) beste Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 217/I „Hitdorf-Ost/nördlich Flurstraße“ soll dem Ziel der Wohnraumentwicklung Rechnung getragen und verbindliches Planungsrecht für eine wohnbauliche Entwicklung geschaffen werden. Die Flächen werden somit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB zugeführt.

3. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die heute landwirtschaftlich genutzten Flächen sollen gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes im südwestlichen Bereich einer Wohnnutzung zugeführt und im nordöstlichen Bereich als Grünfläche mit Spielmöglichkeiten qualifiziert werden.

Im Vorfeld des Verfahrens wurden zwei städtebauliche Konzepte für das in Rede stehende Plangebiet entwickelt.

3.1 Variante 1

Es ist vorgesehen, das Plangebiet vom bereits bestehenden Kreisverkehr an der Hitdorfer Straße verkehrlich zu erschließen. Eine nach Nordosten verlaufende geplante Erschließungsstraße knickt nach rund 200 m nach Nordwesten ab und mündet in die Grünstraße. Im Nordwesten des Plangebietes wird südwestlich der Planstraße ein Erschließungsring ausgebildet. Eine Anbindung an den Stadtteil Hitdorf über die Flurstraße und die Oststraße für den motorisierten Verkehr ist überwiegend nicht vorgesehen. Die Straßen sollen für den Quell- und Zielverkehr des neuen Wohngebietes lediglich fußläufig oder mit dem Fahrrad genutzt werden können. Einzige Ausnahmen stellt ein an die Flurstraße angebundenes Einfamilienhausgrundstück dar.

Der heutige Verlauf der Flurstraße soll östlich des Flurstückes 665 (Oststraße 12) aufgegeben werden, um die vorgesehene Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer über einen hier geplanten Quartiersplatz zu führen und gleichzeitig die Zuschnitte der Grundstücke an der östlichen Plangebietsgrenze im Bereich der heutigen Flurstraße zu begraden.

Zielsetzung der Planung ist es, überwiegend Wohnbauflächen (mit rd. 140 Wohneinheiten) vornehmlich für Familien mit Kindern bereitzustellen. Hierzu sieht das städtebauliche Konzept eine Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhaustypen in Form von Einzel- und Doppelhäusern vor. Die durchmischte Anordnung der Einzel- und Doppelhäuser erfolgt in Fortführung der angrenzenden Bebauungsstruktur. Des Weiteren soll an ausgewählten Standorten im Quartier drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhausbebauung entstehen, um auf die be-



stehende Nachfrage nach Wohnbauflächen im Geschosswohnungsbau im Stadtteil Hitdorf zu reagieren. In diesem Zuge soll der Quartiers- und Ortseingang am Kreisverkehr durch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern akzentuiert werden. Ferner soll zentral im Plangebiet ein Ensemble aus vier Mehrfamilienhäusern entstehen und diesen zentralen Standort im Quartier betonen.

Der städtebauliche Entwurf sieht die Ausbildung einer 10 m breiten Haupteerschließungsstraße vor. Geplant sind beidseitig 2 m breite Gehwege und eine 6 m breite Fahrbahn mit integrierten Stellplätzen und Baumstandorten. Der anschließende, untergeordnete Erschließungsring ist als Mischverkehrsfläche vorgesehen und soll eine Gesamtbreite von 6 m ebenfalls mit Stellplätzen und Baumstandorten erhalten.



Abb. 1: Variante 1



Die erforderlichen privaten Stellplätze sollen im Bereich der Einfamilienhausbebauung auf den privaten Grundstücken entstehen. Hier ist die Errichtung von Garagen/Carports mit vorgelagerten Stellplätzen vorgesehen. Die Planung sieht zwei Stellplätze pro Grundstück vor. Die notwendigen Stellplätze für die Mehrfamilienhausbebauung sollen in Tiefgaragen bzw. teilweise in Form von vorgelagerten, oberirdischen Stellplätzen bereitgestellt werden. Für den Geschosswohnungsbau ist ein Stellplatzschlüssel von 1,2 bis 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit geplant. Öffentliche Stellplätze für Besucher sind in kleinen Stellplatzanlagen oder im öffentlichen Straßenraum vorgesehen. Eine alternierende Anordnung, kombiniert mit Baumstandorten soll zu einer Verkehrsberuhigung beitragen. Vorgesehen ist ein Stellplatzschlüssel von mindestens 0,25 öffentlichen Besucherstellplätzen je Wohneinheit. Die im Nordosten an die geplanten Bauflächen angrenzenden Flächen sollen als Grünfläche qualifiziert werden und durch die Anlage eines Spielplatzes und eines Spielpfades für die Bewohner des Plangebietes und den angrenzenden bestehenden Nachbarschaften erlebbar werden. Die hier auszubildenden Grün- und Freiflächen sollen zudem als ökologische Ausgleichsfläche für im Zuge der Planung vorgenommene Eingriffe in Natur, Boden und Landschaft dienen.

3.2 Variante 2

In Variante 2 wird das grundsätzliche Erschließungsgerüst aus Variante 1, mit Zufahrt vom südlichen Kreisverkehr und Ringerschließung im Nordwesten des Plangebietes, übernommen. Die Verkehrsführung wird jedoch weniger gradlinig durch das Quartier geführt. Durch die vorgesehenen Verschwenkungen der Straßenführung kann ein Beitrag zur verkehrsberuhigten Fahrweise geleistet werden und gleichzeitig können städtebauliche Quartiersräume ausgebildet werden. So soll in diesem Zuge in zentraler Lage im Nordosten des Baugebietes ein begrünter Quartiersplatz mit Aufenthaltsqualität entstehen.

Auch in Variante 2 wird das Ziel verfolgt, Wohnbauflächen mit rd. 160 Wohneinheiten vornehmlich für Familien anzubieten. Neben Einzel- und Doppelhäusern werden untergeordnet auch Reihenhäuser vorgeschlagen. Die geplante Anordnung der Mehrfamilienhäuser am Kreisverkehr akzentuiert städtebaulich die Ortseingangssituation an der Hitdorfer Straße sowie den Zugangsbereich zum neuen Wohnquartier. Das zentral im Plangebiet vorgesehene Ensemble aus vier Mehrfamilienhäusern ordnet sich um einen gemeinsamen innenliegenden Platz.

Die geplante Haupteerschließungsstraße soll, ausgehend vom Kreisverkehr im Süden des Plangebietes bis zur Querung der Flurstraße, die im Bereich des Plangebietes als Fuß- und Radweg ausgebildet wird, im Trennprinzip mit einem Gesamtquerschnitt von 10 m ausgebildet werden. Es sind beidseitig 2 m breite Gehwege sowie eine 6 m breite Fahrbahn mit alternierend angeordneten Stellplätzen und Baumstandorten vorgesehen. Im Bereich der querenden Flurstraße geht die Verkehrsfläche in einen kleinen Quartiersplatz über, der als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden soll. Durch Aufpflasterung und farbliche Ver-



änderung soll die besondere Situation auch gestalterisch hervorgehoben werden. Ausgehend vom Quartiersplatz sollen die Erschließungsstraßen inkl. des geplanten inneren Erschließungsrings als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden. Die Verschwenkungen in der Fahrbahnführung und alternierend angeordnete Stellplätze und Baumstandorte sollen verkehrsberuhigend wirken und die Aufenthaltsqualität im Quartier unterstützen.



Abb. 2: Variante 2

Die Anordnung der erforderlichen privaten Stellplätze erfolgt auf den privaten Grundstücken. Pro Grundstück sind 2 Stellplätze geplant. Für die Mehrfamilienhäuser ist die Errichtung von Tiefgaragen mit einem Stellplatzschlüssel von 1,2 bis 1,5 pro Wohneinheit vorgesehen. Öffentliche Stellplätze für Besucher sollen im öffentlichen Straßenraum angeordnet werden. Vorgesehen ist ein Stellplatzschlüssel von mindestens 0,25 Besucherstellplätzen je Wohneinheit.



Die Ausbildung und Qualifizierung der Grünflächen im Nordosten und Westen des Plangebietes an der Grünstraße/Flurstraße entspricht Variante 1. Die nordöstliche Grünfläche soll, wie in Variante 1, als ökologische Ausgleichsfläche für im Zuge der Planung vorgenommene Eingriffe in Natur, Boden und Landschaft dienen.

3.3 Wohnungsbau

Im Bereich des Plangebietes sollen in beiden Varianten insgesamt 30 % der Wohnungen für den preiswerten Mietwohnungsbau im Segment des Geschosswohnungsbaus zur Verfügung gestellt werden.

3.4 Erschließung / Verkehr

Die Darstellung der Verkehrsvarianten (verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche oder getrennte Führung von Gehweg und Straße) ergibt sich aus der städtebaulichen Situation, dass die Variante 1 einen vorwiegend geradlinigen Straßenverlauf darstellt und die Variante 2 bereits eine differenzierte Verkehrsführung aufweist. Sollte für den jeweiligen städtebaulichen Entwurf eine andere Verkehrsvariante eingeplant werden, müsste eine Anpassung des Straßenraums sowie der Grundstückszuschnitte erfolgen.

3.5 Klimaschutz

Klimabaustein 2: Aktive/passive Solarenergienutzung

Die Nutzung passiver und aktiver Solarenergie wird durch die vorliegende Planung grundsätzlich ermöglicht.

Klimabaustein 5: Grüne Siedlung

Die geplante Wohnbebauung soll in aufgelockerter Bauweise am Ortsrand von Hitdorf erfolgen. Die grundlegenden Landschaftsbezüge zu den östlich gelegenen Freiraumstrukturen bleiben erhalten. Die Planung sieht einzelne quartiersbezogene Grünflächen sowie zwei größere plangebietsinterne ökologische Ausgleichsflächen vor. Hierdurch soll eine adäquate Grünversorgung im neuen Siedlungsbereich gewährleistet, und eine aufgelockerte Siedlungsstruktur geschaffen werden.

Klimabaustein 6: Kompakte/verdichtete Stadt – Stadt der kurzen Wege

Das städtebauliche Konzept sieht am Quartierseingang sowie im Quartierszentrum mehrgeschossigen Wohnungsbau vor, der in dieser verdichteten Bauweise dazu beiträgt, auf der vorhandenen Fläche effektiven und flächensparenden Wohnungsraum zu entwickeln.

3.6 Kinder- und Familienfreundlichkeit

Zielsetzung der Planung ist es, überwiegend Wohnbauflächen für Familien mit Kindern bereitzustellen. Hierzu sieht das städtebauliche Konzept eine Bebauung mit Einfamilienhaustypen in Form von Einzel- und Doppelhäusern vor.



Des Weiteren soll an ausgewählten Standorten im Quartier Mehrfamilienhausbebauung entstehen. Dieses ermöglicht unterschiedliche Wohnungsgrößen und schafft Wohnraum für junge Familien bzw. alleinerziehende mit Kindern.

Zentral im Plangebiet können Kinderspiel- und Aufenthaltsflächen entwickelt werden. Zudem wird im nordöstlichen Gebietsbereich eine Grünfläche mit „Spielpfad“ und größerem Spielplatz angelegt.

Die Infrastruktur von Hitdorf mit Kindergärten, Grundschule und Sportvereinen ist insbesondere per Fahrrad gut zu erreichen.

4. PLANUNGSBINDUNGEN

4.1 Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, im Übergang zwischen allgemeinem Siedlungsbereich (ASB) und der Darstellung für Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich angeordnet. Die Darstellungen werden überlagert mit den Darstellungen für Grundwasser-/Gewässerschutz sowie Regionaler Grünzug.

4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leverkusen ist das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche (W) und im nordwestlichen Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielbereich im öffentlichen Grün“ dargestellt.

Die vorgesehene Planung ist damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

4.3 Landschaftsplan

Der Planbereich ist im Landschaftsplan mit dem Entwicklungsziel „Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen“ ausgewiesen. Im Südosten sind angrenzend an das Plangebiet sowie im Südwesten entlang der Hitdorfer Straße als Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahme „Feldgehölzstreifen (mehrreihig)“ vorgesehen.

Bei Umsetzung der Darstellung des Flächennutzungsplanes in die verbindliche Bauleitplanung tritt der durch den Landschaftsplan festgestellte Schutzanspruch, soweit erforderlich, zurück.

4.4 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebietes und befindet sich außerhalb einer 300 m Wirkzone.



4.5 Bestehendes Planungsrecht

Für den Bereich des Plangebietes liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt derzeit im Sinne des § 35 BauGB (Außenbereich).

5. ERSCHLIESSUNG

5.1 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll über die Hitdorfer Straße mit Anschluss an den im Südwesten des Plangebietes gelegenen Kreisverkehr erfolgen.

Über die Hitdorfer Straße kann in westlicher Richtung das Hitdorfer Ortszentrum sowie die Stadt Monheim erreicht werden. In östlicher Richtung führt die Hitdorfer Straße zum Stadtteil „Rheindorf“ sowie zur Autobahnanschlussstelle „Rheindorf“ der Bundesautobahn A 59. Hierüber besteht eine sehr gute Anbindung an das örtliche und überregionale Verkehrsnetz.

Die Anbindung für Fußgänger und Radfahrer an die Bestandsstrukturen erfolgt über die bestehenden Straßen Flurstraße, Oststraße und Grünstraße. Als Wegeverbindung zwischen den Erholungsflächen des Rheins und den See- und Freiflächen im Norden ist entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches ein Fuß- und Radweg vorgesehen.

Die innere Erschließung des Plangebietes wird über neue Planstraßen sichergestellt. Dabei werden fußläufige Verbindungen innerhalb der Siedlungsstruktur angelegt sowie Verbindungen zu den angrenzenden Grün- und Freiflächen geschaffen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird zum Nachweis der Leistungsfähigkeit des angrenzenden Verkehrsnetzes ein Verkehrsgutachten erstellt.

Im Zuge der Errichtung von neuen Vorhaben sind die erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

5.2 Technische Infrastruktur

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) besteht für Grundstücke, die ab dem 01.01.1996 erstmals bebaut oder befestigt werden, grundsätzlich die Verpflichtung, unbelastetes Niederschlagswasser zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Demnach ist das anfallende Niederschlagswasser ohne Vermischung mit Schmutzwasser zu beseitigen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein hydrologisches Gutachten erarbeitet, um festzustellen, ob eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet möglich ist.



Aus technischer Sicht ist die öffentliche Kanalisation grundsätzlich in der Lage, zusätzliche Flächen zu entwässern (hier geschätzt: 1,6 ha abflusswirksame Fläche).

6. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES / BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN (AUSBLICK)

Der überwiegende Bereich des Plangebietes soll als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden und somit einer Umsetzung des Planungszieles „Schaffung von zusätzlichem Wohnraum“ Rechnung tragen. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Diese Festsetzung ist entsprechend den Planungszielen vorgesehen, die Flächen des Plangebietes überwiegend einer wohnbaulichen Entwicklung zuzuführen. Ferner ist der Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen vorgesehen, da diese aufgrund des Flächenbedarfes, der Verkehrssteigerung und des Immissionsverhaltens nicht mit den Planungszielen und dem städtebaulichen Umfeld vereinbar sind.

Das Maß der baulichen Nutzung soll vorwiegend durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie die Zahl der Vollgeschosse von zwei (II) zulässigen Vollgeschossen für Einfamilienhäuser und drei (III) zulässigen Vollgeschossen für den Geschosswohnungsbau bestimmt werden.

Die vorgesehene Festsetzung der GRZ entspricht der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO und trägt dem Ziel des sparsamen Umganges mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung. Die angestrebten Festsetzungen zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse sollen einen harmonischen Übergang zwischen Einfamilienhaus- und Geschosswohnungsbau sowie zwischen angrenzender Bestandsbebauung und Landschaftsraum gewährleisten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt werden und somit Bauherren eine flexible Anordnung der zukünftigen Gebäude auf dem Grundstück im Bereich der festgesetzten Flächen in offener Bauweise ermöglichen.

Die Haupteerschließungsstraße sowie der Erschließungsring im Westen des Plangebietes sollen als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen werden. Auch die vorgesehenen Fuß- und Radwegeverbindungen sind als öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg vorgesehen. Untergeordnete Erschließungsstiche und Wegeverbindungen sollen hingegen als private Baufläche ausgewiesen und mit einem Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit belegt werden.



Die im Nordosten und Westen geplanten Grünflächen sollen als ökologische Ausgleichsflächen im Sinne von § 9 Bas. 1 Nr. 20 BauGB gemäß § als private Grünfläche festgesetzt werden.

Um ein attraktives Ortsbild zu gewährleisten, sollen im weiteren Verfahren Festsetzungen zu Nebenanlagen, Einfriedungen, Begrünung und Gestaltung erarbeitet werden.

7. UMWELTBERICHT

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erarbeitet.

7.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Bestand:

Das Plangebiet stellt sich, bis auf die versiegelten Verkehrsstrukturen der Flur- und der Grünstraße, als ausschließlich intensivgenutzte Ackerfläche dar. Die Bearbeitung der Ackerfläche erfolgt bis unmittelbar an die angrenzenden Wege und Straßen heran, weshalb Ackerblühstreifen oder andere extensivere Strukturen an den Flanken fehlen.

Im Plangebiet selbst stockt kein Gehölzbestand, jedoch befinden sich in den Randlagen (Gärten, Brachfläche an der Hitdorfer Straße) zum Teil größere Baum- und Strauchstrukturen, die bis an das Plangebiet heran ragen. Größere Gehölzstrukturen befinden sich des Weiteren außerhalb des Plangebietes, im Bereich der östlich gelegenen ehem. Abgrabungsgewässer „Großer Dehlensee“ und „Waldsee“.

Aufgrund der Dominanz der durch Monokulturen geprägten Ackerflächen stellt sich das Plangebiet hinsichtlich der biologischen Vielfalt als arten- und strukturarm dar.

Für das Bauleitplanverfahren wurde eine eigenständige Artenschutzprüfung¹ erstellt, in der im Rahmen von mehreren Kartierungen u. a. das lokale Arteninventar im Plangebiet ermittelt wurde. Dieses stellt sich aufgrund der strukturarmen Ausprägung des Geländes, im Kontext der angrenzenden Siedlungsstrukturen und den damit verbundenen Nutzungs- und Störungsgrad (Fußgänger, Radfahrer, freilaufende Hunde) als artenarm dar. Im Zuge der Artenschutzprüfung konnten keine planungsrelevanten Brutvogelarten im Plangebiet gefunden werden.

Eine Ausnahme bildet das Rebhuhn, das 2008 von Herrn Kossler, FB 32 fotografisch für das Plangebiet nachgewiesen wurde. Das Plangebiet kann trotz des fehlenden Nachweises in dieser Kartierungsperiode als potentieller Lebensraum für das Rebhuhn betrachtet werden. Nicht als Erfordernis im Sinne einer artenschutzrechtlichen, vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) sondern im Hinblick auf die

¹ Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) zum Bebauungsplan Nr. 217/I „Hitdorf - Nördliche Flurstraße“ der Stadt Leverkusen, Dipl.-Geogr. Rainer Galunder, Nümbrecht-Eisenroth, Juni 2016

ökologischen Kompensationsmaßnahmen für den naturschutzrechtlichen Eingriff, ist dies zu berücksichtigen. Die Kompensationsmaßnahmen sollten der Förderung der Offenlandarten wie Rebhuhn, Feldlerche, Wiesenschafstelze und potentiell Kiebitz und Wachtel dienen und im Bereich von geeigneten Ackerflächen durchgeführt werden. Die Details dieser Maßnahmen werden im Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) dargestellt. Eine essentielle Funktion des Plangebietes als Jagd-/Nahrungshabitat für planungsrelevante Vogelarten konnte nicht festgestellt werden.



Abb. 3: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes (Quelle: tim.online.nrw)

Die lokalen Biotopstrukturen stellen keine arttypischen Habitate für Fledermäuse dar, weshalb keine artenschutzrechtlichen Konflikte in Bezug auf planungsrelevante Säugetierarten zu erwarten sind.

Das Vorkommen planungsrelevanter Amphibien, Reptilien, Libellen und Schmetterlinge kann im Plangebiet aufgrund der Kartierungen ausgeschlossen werden. Das im Rahmen der Kartierungen dokumentierte Artenvorkommen beschränkt sich auf Vorkommen sog. ubiquitärer Arten („Allerweltsarten“).

Planung:

Mit Durchführung der Planung und der Überbauung von Vegetationsflächen kommt es grundlegend zu einem Verlust von potenziellen Lebensräumen von Tieren und Pflanzen.

Bedingt durch die gegenwärtige Biotopausstattung und der ermittelten geringen Arten- und Strukturvielfalt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt zu erwarten.



Das Planungskonzept sieht neben der Errichtung von kleinteiligen Grünstrukturen, wie z.B. private Hausgärten, auch die Errichtung bzw. Entwicklung von großflächigen Grünstrukturen vor (in Summe ca. 2,9 ha), die als plangebietsinterne ökologische Ausgleichsflächen fungieren sollen.

Es ist u. a. angedacht, die im Nordosten an die verbleibenden Ackerflächen angrenzende, dem Geltungsbereich zugehörige ökologische Ausgleichsfläche mit einer Extensivierungsmaßnahme zu belegen, um so die Arten- und Strukturvielfalt dieser Fläche zu erhöhen und als potenziellen Lebensraum für Offenlandarten zu gestalten. Die darüber hinaus für den naturschutzrechtlichen Ausgleich erforderliche ökologische Ausgleichsfläche sollte mit einer Maßnahme belegt werden, welche der Förderung der Offenlandarten wie z.B. Rebhuhn, Feldlerche dient. Die Details dieser Maßnahmen werden im weiteren Verfahren abgestimmt und im Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) dargestellt.

Die kleingliedrigen Grünstrukturen in den privaten und öffentlichen Grünflächen der geplanten Wohnsiedlung ergänzen das Lebensraumangebot für die bestehende Population der an den Siedlungsraum angepassten Tierarten. Im Ergebnis der Artenschutzprüfung steht, dass im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG mit der Realisierung des Vorhabens keine Zerstörung von Fortpflanzungsstätten und Jagdhabitaten (i. S. der Unbrauchbarmachung für einen Fortpflanzungserfolg) vorliegt. Es werden keine planungsrelevanten Arten gestört, getötet oder verletzt.

Summa summarum sind mit der Durchführung der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt verbunden.

Zur Ermittlung der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes einhergehenden Eingriffe in Natur, Boden und Landschaft wird ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet.

7.2 Schutzgut Boden

Bestand:

In der Bodenkarte BK50 des geologischen Dienstes NRW werden für das Plangebiet zwei Bodentypen dargestellt. Zum einen der Bodentyp B721, eine typische Braunerde, welche in den oberflächennahen Horizonten aus schwach lehmigem Sand bzw. lehmigem Sand besteht. Der Bodentyp verfügt in Bezug auf die Bodenteilfunktionen über durchschnittliche Funktionseigenschaften. Der Bodentyp wurde in der BK50 bzgl. der Schutzwürdigkeit nicht bewertet.

Der zweite Bodentyp L421 ist eine typische Parabraunerde, vereinzelt eine typische Braunerde, die resultierend aus Hochflutablagerungen in den oberflächennahen Horizonten aus sandigem Lehm bzw. stark sandigem Lehm besteht. Dieser Bodentyp ist aufgrund seiner Regulations- und Pufferfunktion/natürliche Bodenfruchtbarkeit) als schutzwürdiger Boden deklariert.

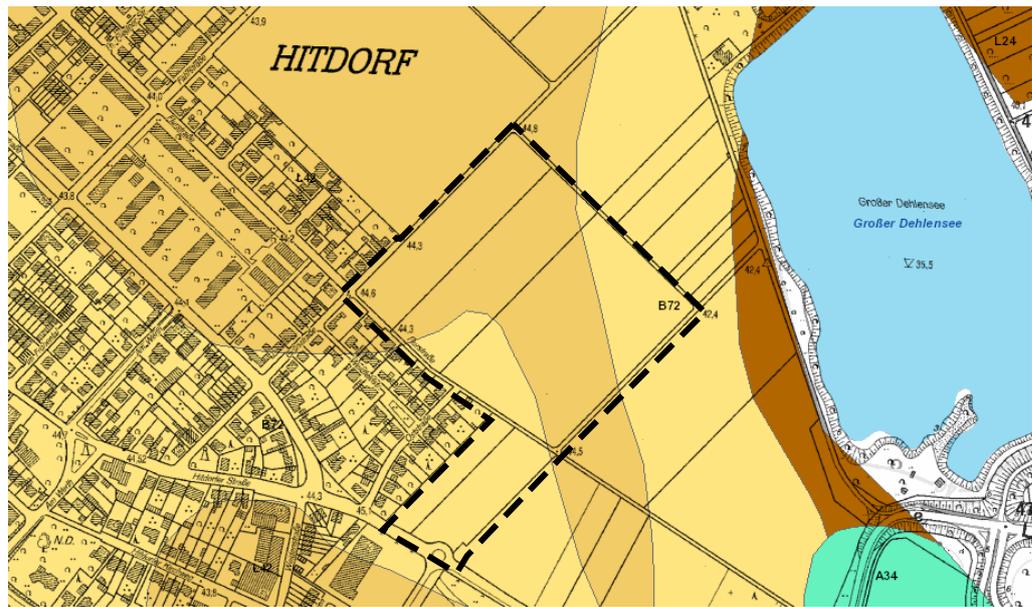


Abb. 4: Auszug Bodenkarte BK50 GD NRW (Quelle: elwas.nrw)

Die im Plangebiet befindlichen Bodenareale unterliegen, abgesehen von den versiegelten Verkehrsflächen, vollständig einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Grundsätzlich kann es bei einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zu einer Verdichtung des Bodens durch den Einsatz schwerer landwirtschaftlicher Maschinen sowie einer Eutrophierung durch erhöhte Dünger-/Nährstoffeinträge ins Grundwasser kommen. Im Zuge der Ackerbestellung kommt es durch den mechanischen Umbruch zur Ausbildung eines sog. Pflughorizontes, d. h., dass durch das Pflügen, Grubbern und Eggen die obersten Bodenschichten fortlaufend umgewälzt und durchmischt werden.

Grundsätzlich kommt es im Bereich der durch Straßen und Wege versiegelten Flächen zu Beeinträchtigungen der Funktionen des Boden-Wasserhaushaltes. Durch den flächenanteilig geringen Versiegelungsgrad im Plangebiet und den Auswirkungen der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung besteht für das Schutzgut Boden eine geringe Vorbelastung.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zudem ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen zu begründen.

Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche im Plangebiet entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) ist aufgrund des steigenden Wohnraumbedarfs in Leverkusen notwendig.

Gleichwohl soll geprüft werden, ob die geplanten ökologischen Kompensationsflächen in der Zukunft zumindest extensiv landwirtschaftlich genutzt werden können.



Altlasten

Eine Teilfläche im westlichen Plangebiet (Eckbereich Grünstraße/Flurstraße, südwestlicher Teil der Flurstücke 115 und 116) wird unter der Bezeichnung Altablagerung NW 2046 im Altlastenkataster der Stadt Leverkusen geführt. Die entsprechende Teilfläche wurde in den 1930er Jahren als Kiesgrube genutzt. Nach dem Krieg erfolgte bis in die 1970er Jahre ein sukzessive Verfüllung der Grube u. a. mit Bauschutt, Bodenaushub, Hausbrandasche, Schlacke und häuslichen Abfällen. Im Nachgang erfolgte zur Wiedernutzbarmachung als landwirtschaftliche Fläche ein Auftrag von kulturfähigem Boden.

Im Rahmen von bodengutachterlichen Untersuchungen^{2 3} wurden mittels Rammkernsondierungen (RKS) und chemischen Analysen die vorhandenen, bis zu 8 m mächtigen Auffüllungen hinsichtlich ihres Gefahrenpotenzials untersucht. Im Ergebnis der chemischen Analysen steht, dass bereichsweise erhöhte Schadstoffgehalte an Blei und polycyclisch aromatischen Kohlenwasserstoffe - PAK auftreten. Ein Risiko für das Grundwasser bzw. kritische Belastungen hinsichtlich der landwirtschaftlichen Nutzung wurde aus den Schadstoffgehalten nicht abgeleitet.

Planung:

Die Durchführung der Planung bewirkt im Plangebiet Flächenversiegelungen, die zu einem höheren Versiegelungsgrad führen. Die Inanspruchnahme der bislang unversiegelten Ackerflächen führt zu einer Überformung des natürlichen Bodengefüges und zu einem Verlust der natürlichen Boden(teil)funktionen.

Die Überplanung der z. T. als schutzwürdig eingestuftten Bodenareale, mit hohem landwirtschaftlichem Potenzial, führt zu Beeinträchtigungen des Biotopentwicklungspotenzials sowie der lokalen Regelungs- und Pufferfunktionen im Boden-Wasserhaushalt.

Das Planungskonzept sieht eine Arrondierung der bestehenden Siedlungsstrukturen nördlich und südlich der Flurstraße vor. Im östlichen Plangebiet soll als Bindeglied zwischen der neuen Wohnbebauung und der angrenzenden Ackerfläche sowie der freien Landschaft eine ca. 120 m breite Grün-/Ausgleichsfläche errichtet werden. Somit konzentrieren sich die baubedingten Eingriffe nicht auf den gesamten Geltungsbereich, sondern begrenzen sich im Wesentlichen auf das zentrale Plangebiet (ca. 120 m breiter Streifen nördlich der Flurstraße) und das südliche Plangebiet, zwischen der Flurstraße und der Hitdorfer Straße (L 293).

Hinsichtlich der Altlastenthematik sieht das Planungskonzept aus wirtschaftlichen Gründen keine Sanierung der Altablagerung NW 2046 als Vorbereitung für eine wohnbauliche Erschließung vor. Stattdessen ist

² Orientierende Untersuchung – Altablagerung NW 2046 in Leverkusen-Hitdorf, Büro Planzentrum-Umwelt, Bochum, 12.2005

³ Stellungnahme zur Altablagerung NW 2046, GFP Dr. Gärtner und Partner GbR, 10.11.2009



geplant, die entsprechende Fläche als private Grünfläche/Ausgleichsfläche zu entwickeln.

Die Überbauung von bislang weitestgehend unversiegelten Flächen führt zu Eingriffen in geschützte Böden.

Mit Durchführung der Planung zum Bebauungsplan Nr. 217/I verbleiben zu den Wohnbauflächen (GRZ 0,4) mit Gartenflächen größere Grünflächen, in denen keine Eingriffe erfolgen. In Summe sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu erwarten.

Zur Reduzierung der Umwandlung derzeit landwirtschaftlich genutzter Fläche gemäß § 1a Abs. 2 BauGB, wird im weiteren Verfahren eine zumindest extensive landwirtschaftliche Nutzung der ökologischen Ausgleichsflächen angestrebt.

7.3 Schutzgut Wasser

Bestand:

Das Plangebiet befindet sich in der Zone 3 (weitere Zone) der Wassergewinnungsanlage Leverkusen-Hitdorf der Bayer AG. Es gelten die entsprechenden Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung vom 3. April 1998.

In der Hochwasserrisikokarte (MKULNV NRW) wird für das Plangebiet eine niedrige Wahrscheinlichkeit (> HQ 500) für eine Überschwemmung dargestellt. Die in einem Hochwasserfall prognostizierten Wassertiefen werden überwiegend mit 0 - 0,5 m im Bereich der Hitdorfer Straße sowie im Kreuzungsbereich Flurstraße/Grünstraße mit max. 0,5 - 1,0 m angegeben.

Im Plangebiet befinden sich keine temporären oder dauerhaften Oberflächengewässer.

Bei den im Rahmen des Bodengutachtens 2 getätigten Bodensondierungen konnte bis in 8 Meter Tiefe kein Grundwasser angetroffen werden. Aufgrund der Nähe zum Rhein (ca. 600 m) ist mit den Wasserständen des Rheins korrespondierenden Grundwasserständen auszugehen.

In der Datenbank der Grundwassermessstelle NW 56 (Fährstraße, ca. 200 m westlich des Plangebietes) werden durchschnittliche Grundwasserflurabstände von ca. 8 -10,5 m dargestellt.

Das Plangebiet weist durch die versiegelten Verkehrsflächen der Flurstraße und der Grünstraße, im Kontext der großflächigen Ackerflächen, einen niedrigen Versiegelungsgrad auf.

Planung:

Durch die Planung wird eine überwiegend wohnbauliche Nutzung innerhalb des Plangebietes vorbereitet. Die mögliche Bebauung mit Wohngebäuden, Verkehrsflächen und baulichen Nebenanlagen bedingt



Bodenversiegelungen, welche die natürlichen Boden(teil)funktionen einschränken und so zu einer Beeinträchtigung des Boden-Wasserhaushaltes führen.

Mit Umsetzung der Planung wird eine Steigerung der Versiegelungsrate vorbereitet und die Wasseraufnahmefähigkeit sowie Sickerfähigkeit des Bodens durch Verdichtung und Versiegelung stark reduziert oder gar aufgehoben. Die Grundwasserneubildung innerhalb des Plangebietes wird folglich stark eingeschränkt und verbleibt in den weiter unversiegelten Bereichen des Plangebietes.

Aufgrund der z. T. bindigen Böden im Plangebiet ist im weiteren Verfahren zu prüfen, ob und in welchen Rahmen eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet möglich ist.

Eine abschließende Beurteilung der Umweltrelevanz der Planung für das Schutzgut Wasser kann erst im weiteren Verfahren erfolgen.

7.4 Schutzgut Luft und Klima

Bestand:

Klimatisch gesehen gehört das Plangebiet zum gemäßigt warmen Klimabezirk „Niederrheinische Bucht“. Es herrscht ein ausgeglichenes, atlantisch geprägtes Klima mit milden Wintern und einer langen Vegetationsperiode vor. Die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 11-12 Grad Celsius. Die Jahresniederschläge liegen bei ca. 797 mm.

Die kleinklimatischen Eigenschaften des Plangebietes entsprechen aufgrund der weitläufigen Ackerflächen primär dem eines Freiland-Klimatops, im Übergangsbereich zu einem Vorstadtklima. Das Freiland-Klimatop ist ein landwirtschaftlich geprägtes Klimatop mit überwiegend unversiegelten Oberflächen.

Es herrschen gute Austauschverhältnisse aufgrund einer geringen Rauigkeit. Des Weiteren liegt ein niedriges Temperaturniveau vor und es kann zu einer Produktion von Kaltluft kommen. Das Freiland-Klimatop ist aufgrund seiner Größe das gegenwärtige Lokalklima prägende Klimatop im Plangebiet.

Das Vorstadtklima bildet den Übergangsbereich zwischen den Klimaten der höher verdichteten Siedlungsstrukturen und den Klimaten des Freilandes. Es bewirkt als klimatischer Gunstraum, durch starke nächtliche Abkühlung, der Ausbildung von nächtlichen Überwärmungen (Verzerrung der Tagestemperaturamplitude) entgegen und sorgt so, in Bezug auf bioklimatische Eigenschaften, für ein optimales Wohn- und Schlafklima im entsprechenden Siedlungsbereich.

Der hohe Anteil an Grünflächen verhindert eine zu starke Luftmassen- und Oberflächenerwärmung. Die vorhandenen Baumassen verhindern im Gegenzug durch ihre nächtliche Wärmerückstrahlung eine zu starke Abkühlung. Somit bleibt die Wärme- und Schwülebelastung ausgewogen niedrig.



Hinsichtlich der Lufthygiene wirken in Abhängigkeit der meteorologischen Gegebenheiten in geringem Maße Emissionen in Form von Luftschadstoffen sowie Stäuben durch Verkehre, Gewerbebetriebe und Hausbrand auf das Plangebiet ein.

Verkehrsbedingte Emitenten sind hier vorrangig die stärker frequentierten Straßen (Hitdorfer Straße (L 293), Autobahn A 59, Grünstraße) sowie Feinstaubbelastungen, die aus der Binnenschifffahrt resultieren.

Hausbrandemissionen entstammen aus den angrenzenden Siedlungsbereichen.

Hinsichtlich der klimatischen und lufthygienischen Belange bestehen für das Plangebiet lediglich geringe Vorbelastungen.

Planung:

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.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein stadtklimatisches Gunstgebiet, in dem trotz der Nähe zur Bundesautobahn A 59 keine übermäßige Luftbelastung zu erwarten ist. Es werden keine Grenzwertüberschreitungen gemäß der 39. BImSchV zu befürchten sein.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist zu berücksichtigen, dass die ermöglichte Gebäudestellung und die Ausrichtung und Ausbildung der Dachflächen die Nutzung passiver Sonnenenergie ermöglicht und ökologische Maßnahmen, wie Solarthermische-Nutzungen, umsetzungsfähig sind. Für die geplanten Gebäude ist zudem der Energiestandard gemäß geltender Energieeinsparverordnung (EnEV) einzuhalten und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Bei einer Durchführung der Planung werden die kleinklimatischen Rahmenbedingungen für einen Großteil des Plangebietes verändert. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 ist ein hoher Versiegelungsgrad im Plangebiet möglich.

Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wird nicht nur eine größere Neuversiegelung im Plangebiet stattfinden, sondern auch eine Vergrößerung der Oberflächenrauigkeit im Plangebiet. Die Funktionen des bestehenden Freiland-Klimatops können nicht mehr erfüllt werden. Eine Produktion von Frischluft bzw. Kaltluft ist nun mehr ausgeschlossen. Eine nachteilige Verschiebung der Klimatope im Plangebiet, hin zu einem flächigen Vorstadtklima, ist möglich.

Durch den Anstieg des Versiegelungsgrades ist eine vermehrte Überwärmung aufgrund einer verminderten Ausstrahlung zu erwarten. Dies führt insgesamt zu einer Verstärkung des sog. Wärmeinsel-Effektes und zu einer Verschlechterung der bioklimatischen Güte (Schwüle, verzerrte Tagestemperaturamplitude).



Durch Gebäudekubaturen und -fluchten können u. U. Lenk-, Stör- und Barrierewirkung bzgl. der Luftaustauschfunktionen sowie des lokalen Windsystems kommen. Die Fluchten der Baukörper wirken u. U. kanalisierend und können so zu kleinräumigen, unnatürlichen Strömungsverhältnissen (Sog- und Winddruck) führen. Das Planungskonzept sieht den überwiegenden Bau von Einzelhäusern (Einzel- u. Doppelhäusern) und nur wenigen kompakteren Haustypen (Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern) vor, so dass adäquate Belüftungsfunktionen im Plangebiet verbleiben.

Ein Eingriff in übergeordnete Frischluft- bzw. Kaltluftleitbahnen ist bei Durchführung der Planung nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind aufgrund der grundlegenden Veränderungen der klimatischen Rahmenbedingungen als mäßig einzustufen.

7.5 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild / Ortsbild

Bestand:

Das Landschaftsbild im Untersuchungsraum lässt sich in unterschiedliche Einheiten gliedern. Der offene Landschaftsraum der Ackerflächen ermöglicht einen Blick in die offenen Landschaftsbereiche in Richtung Bernsteinstraße, Grünkulisse um den „Waldsee“ bzw. „Großer Dehensee“. Dieser Raum wird im Osten durch die dichte Ufervegetation der ehem. Auskiesungsgewässer sowie der Trasse der Autobahn A 59 begrenzt.

Das Landschaftsbild wird in den im Nordwesten, Süden und Westen angrenzenden Bereichen durch die bestehenden Siedlungsstrukturen bestimmt.

Dem Landschaftsbild kann aufgrund der anthropogenen Einflüsse der umliegenden Nutzungen insgesamt keine hohe Wertigkeit bzw. keinen hohen Wiedererkennungswert und Orientierungswert zugeordnet werden.

Planung:

Die geplante Wohnbebauung soll in aufgelockerter, ortsüblicher Bauweise als Arrondierung der bestehenden, z. T. lückenhaften Siedlungsrandstrukturen am Ortsrand von Hitdorf erfolgen. Die grundlegenden Landschaftsbezüge zu den östlich gelegenen Freiraumstrukturen bleiben erhalten. Die Planung sieht einzelne, quartiersbezogene Grünflächen sowie zwei größere, plangebietsinterne ökologische Ausgleichsflächen vor. Hierdurch soll eine Ein- und Durchgrünung des neuen Siedlungsbereich gewährleistet werden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten.

7.6 Schutzgut Menschen

Bestand:

„Das Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung umfasst sämtliche Funktionen der Umwelt, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der innerhalb des Plangebiets oder seines Wirkungsbereichs arbeitenden und wohnenden Menschen auswirken können“ (BUNZEL 2005).

Lärmimmissionen

Das Plangebiet ist in Teilen hinsichtlich verkehrsbedingter Lärmimmissionen vorbelastet. Gemäß dem Informationssystem „Lärmkarten/Umgebungslärm in NRW“ des LANUV wirken maßgeblich Lärmemissionen der Autobahn A 59 sowie der Hitdorfer Straße (L 294) auf das Plangebiet ein (vgl. Abb. 2).

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung sollen im weiteren Verfahren die Einwirkungen auf das Plangebiet durch Verkehrslärm sowie die Auswirkungen durch den planbedingten Verkehr auf das Plangebiet und dessen Umgebung ermittelt und bewertet werden.

Der auf das Plangebiet einwirkende Gewerbelärm der südlich der Hitdorfer Straße gelegenen Gewerbebetriebe ist ebenfalls zu betrachten. Sofern erforderlich, sind Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und zu definieren.

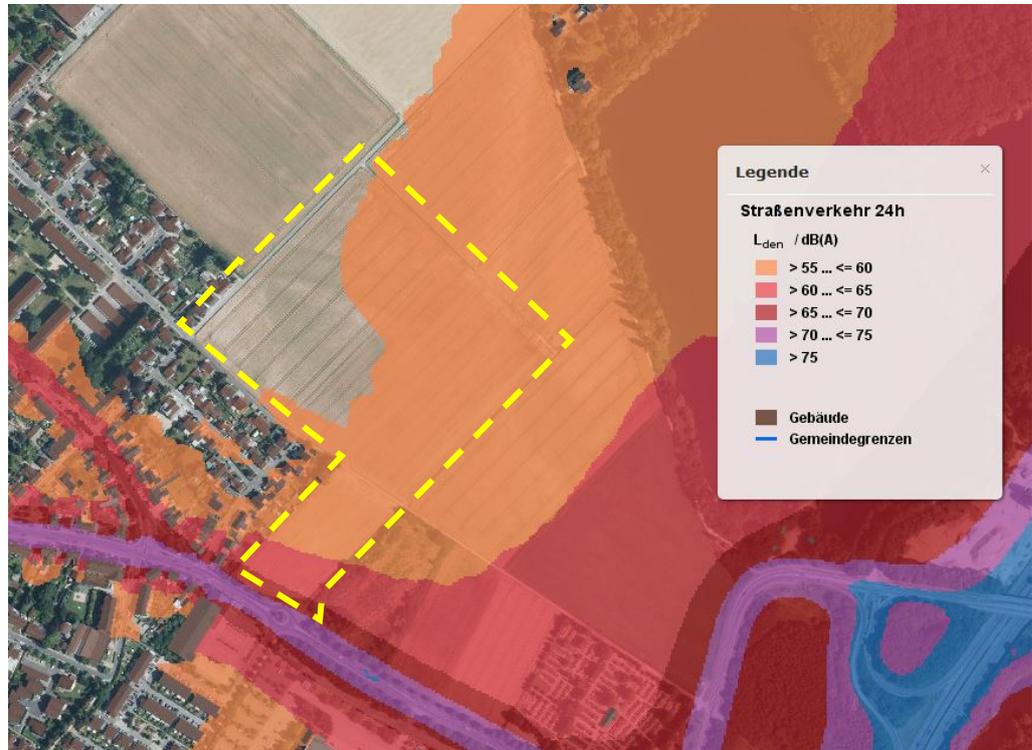


Abb. 5: Auszug Lärmkarte – Straßenlärm 24h (Quelle: LANUV NRW)



Lichtimmissionen

Auf das Plangebiet wirken im Bestand lediglich geringe Lichtimmissionen, welche aus dem angrenzenden Siedlungsraum (Straßenbeleuchtung, Außenbeleuchtung von Gebäuden) sowie den tangierenen Verkehrsstrukturen hervorgehen.

Geruchsimmissionen

Geruchsimmissionen sind im Plangebiet aufgrund landwirtschaftlicher Prozesse sowie den angrenzenden Verkehrsstrukturen möglich, jedoch als temporäre bzw. Kurzzeitbelastungen zu verstehen.

Im westlichen und östlichen Randbereich des Plangebietes sind zwei Kanalschächte vorhanden mit Anschluss an eine Abwasserdruckleitung. In diesem Bereich können Geruchsbelästigungen derzeit nicht ausgeschlossen werden.

Wohn- und Wohnumfeldfunktionen

Im und angrenzend des Plangebietes befinden sich siedlungsnahe Flächen für Erholung, Natursport und Naturerlebnis. Die befestigte Flur- und Grünstraße sowie abzweigende Feldwege werden von Naherholungssuchenden aufgesucht, oftmals auch für den Hundeauslauf.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Wohngebäude. Ein Verlust von Wohnungen kann daher ausgeschlossen werden.

Kampfmittel

Gemäß Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (Bezirksregierung Düsseldorf) existiert im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben und Schützenloch).

Im Bereich der Altablagerung NW 2046 (vgl. Kap. 5.2.2) besteht aufgrund nicht nachweisbarer Aussagen ein Kampfmittelverdacht aus dem Zweiten Weltkrieg.

Planung:

Lärmimmissionen

Die vom geplanten Vorhaben ausgelösten, schalltechnischen Auswirkungen werden im weiteren Verfahren durch eine schalltechnische Untersuchung ermittelt und dargestellt. Sofern im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung erhebliche Beeinträchtigungen prognostiziert werden, wird der Bebauungsplan aktive oder passive Vermeidungsmaßnahmen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse festsetzen.

Lichtimmissionen

Durch neue Gebäude- und Verkehrsstrukturen kommt es zu zusätzlichen, siedlungstypischen Lichtimmissionen. Für die Straßenbeleuchtung sowie die Außenbeleuchtung von Gebäuden sollte der Einsatz



moderner LED-Beleuchtungssysteme geprüft werden. Diese bieten aus energetischer Sicht sowie für den Artenschutz Vorteile gegenüber konventionellen Lichtsystemen. Durch den zu erwartenden Anstieg des Verkehrsaufkommens sind weitere Lichtimmissionen möglich.

Geruchsimmissionen

Geruchsimmissionen sind aufgrund externer landwirtschaftlicher Prozesse sowie verkehrsbedingt möglich, jedoch als temporäre bzw. Kurzzeitbelastungen zu verstehen. Beim Nachweis von Geruchsbelästigungen aus Kanalschächten werden technische Maßnahmen zur Unterbindung dieser Gerüche geprüft.

Wohn- und Wohnumfeldfunktionen

Im Plangebiet werden mit den geplanten Grünstrukturen neue siedlungsnahen Flächen für Erholung und Naturerlebnis geschaffen.

Im geplanten Wohngebiet werden rund 140 bis 160 Wohneinheiten generiert, welche den Wohnstandort Leverkusen-Hitdorf nachhaltig stärken können.

Kampfmittel

Im Bereich der Altablagerung NW 2046 (vgl. Kap. 5.2.2) besteht aufgrund nicht nachweisbarer Aussagen ein Kampfmittelverdacht aus dem Zweiten Weltkrieg. Zwar liegen Stellungnahmen von Anwohnern/Zeitzeugen vor, welche diesen Verdacht widerlegen, zur letztendlichen Klärung des Verdachts erfolgt jedoch im Rahmen des Planverfahrens die Beteiligung des Fachbereiches Recht und Ordnung bzw. der Bezirksregierung.

7.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestand/Planung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich keine Kulturgüter oder sonstigen Sachgüter im Untersuchungsraum, welche von dem Planungsvorhaben tangiert werden.

7.8 Zusammenfassende Bewertung der Belange des Umweltschutzes

Laut § 1 Abs. 6 Nr. 7 i) BauGB sind die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes zu ermitteln und zu beschreiben.

So stellen beispielsweise Pflanzen für das Schutzgut Mensch und Tier u. a. eine Nahrungsgrundlage dar, dem Schutzgut Landschaft können sie hingegen als Strukturelemente dienen.

In der Umweltprüfung sind, wie in den voranstehenden Kapiteln erfolgt, die erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter zu bewerten und darzustellen. Im Plangebiet sind solche Wechsel-



wirkungen insbesondere für die Schutzgüter Boden/Wasser festzustellen. So führt die Überbauung von Böden zu einem Verlust an Funktionen, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser gehört. In folge der Versiegelung des Bodens erhöht sich somit der Oberflächenwasserabfluss und die Grundwasserneubildung wird verringert. Aufgrund der Vorbelastung der Böden durch die intensive Bewirtschaftung bei gleichzeitiger sparsamer Versiegelung und Rückhaltung des Oberflächenwassers im Rahmen der Planung können die Umweltfolgen dieser Wechselwirkung als gering beurteilt werden.

Auch für die weiteren Schutzgüter ist durch die möglichen, sich negativ verstärkenden Wechselwirkungen mit keinen zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen, die nicht bei den einzelnen Schutzgütern berücksichtigt wurden.

Mit den Ergebnissen der im weiteren Verfahren noch zu erstellenden Fachgutachten (u. a. Schall, Verkehr, Boden) erfolgt die Fortschreibung des Umweltberichtes.

8. PLANVOLLZUG UND GUTACHTEN

8.1 Bodenordnung

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird eine private Umlegung zwischen der Stadt Leverkusen, der Kirchengemeinde und der Paeschke GmbH erfolgen. Es ist vorgesehen, dass die sich durch den Bebauungsplan auf städtischen Flächen ergebene Wohnbebauung von der Stadt Leverkusen selbst vermarktet wird.

8.2 Kosten

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Leverkusen zunächst keine Kosten. Die Kosten der Planerarbeitung inkl. Gutachten werden vom Investor getragen. Im Weiteren wird mit dem Investor eine Planungsvereinbarung getroffen, die den städtischen Kostenanteil an der Planung ermittelt, da sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes städtische Flächen befinden.

8.3 Flächenbilanz

Plangebietsgröße: ca. 8,1 ha

	Variante 1	Variante 2
Nettobauland:	30.570 m ²	32.280 m ²
Grünfläche:	35.160 m ²	35.740 m ²
Verkehrsfläche:	14.920 m ²	12.630 m ²
Gesamt:	80.650 m²	80.650 m²



Wohneinheiten in	Variante 1	Variante 2
Einzelhäusern:	30	25
Doppelhäusern:	42	38
Reihenhäusern:	-	4
Mehrfamilienhäusern:	65	95
Wohneinheiten (WE) insgesamt:	137	162

Stellplatzbilanz

Private Stellplätze je Einfamilienhaus:	2	2
Private Stellplätze je WE im Geschosswohnungsbau:	1,2 bis 1,5	1,2 bis 1,5
Öffentliche Parkplätze:	68	48
Öffentliche Parkplätze je WE:	0,49	0,29

8.4 Gutachten

Im laufenden Planverfahren sind bisher folgende Gutachten und gutachterliche Stellungnahmen erarbeitet worden:

Artenschutz:

Galunder, Rainer: Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) zum Bebauungsplan Nr. 217/I „Hitdorf – Nördliche Flurstraße“ der Stadt Leverkusen, Nümbrecht im Juni 2016.

Bodenschutz / Altlasten:

Plan-Zentrum Umwelt GmbH für ökologische Planung Geotechnik: Orientierende Untersuchung, Altablagerung NW 2046 in Leverkusen – Hitdorf, Bochum im Dezember 2005.

Stadt Leverkusen, Fachbereich Umwelt: Ergebnisse der orientierenden Untersuchung der altlastenverdächtigen Fläche NW 2046, Gemarkung Hitdorf, Flur 8, Flurstücke 115 und 116, Flurstraße/Grünstraße, Leverkusen am 13.01.2006.

Dr. Gärtner und Partner GbR, Ingenieurbüro für Geotechnik und Umweltplanung: Stellungnahme zur Altablagerung NW 2046, Duisburg vom 10.11.2009.

Leverkusen,

gez. Petra Cremer
Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung