



Stadt Leverkusen

**Bebauungsplan Nr. 222/III
„Steinbüchel - Meckhofer Feld/Berliner Straße“**

Begründung

zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Stand: 19.10.2016

Erstellt in Zusammenarbeit mit:

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

Inhaltsverzeichnis

1. GELTUNGSBEREICH.....	3
2. ANLASS UND VERFAHREN.....	3
2.1 Anlass der Planung	3
3. AUSGANGSLAGE.....	4
4. PLANUNGSZIELE	6
5. PLANUNGSBINDUNGEN UND BESTAND	6
5.1 Regionalplan	6
5.2 Flächennutzungsplan	6
5.3 Bestehende verbindliche Bauleitpläne	6
5.4 Landschaftsplan	6
5.5 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene	7
5.6 Vorhandene Nutzung.....	7
5.7 Verkehr.....	7
5.8 Technische Ver- und Entsorgung	7
6. STÄDTEBAULICHES KONZEPT	7
7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	8
7.1 Art der baulichen Nutzung	8
7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	8
7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	10
7.4 Stellplätze, Carports, Garage, Tiefgaragen und Nebenanlagen.....	10
7.5 Gestaltung	10
7.6 Immissionsschutz	11
7.6.1 Lärmimmissionen	11
7.6.2 Luftverunreinigende Stoffe.....	13
7.7 Grünflächen, Pflanzmaßnahmen	13
7.8 Verkehrliche Erschließung und Zentralplatz	14
7.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	14
7.10 Ver- und Entsorgung	15
8. UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	15
8.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Artenschutz	15
9. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	17
10. PLANVOLLZUG	18
10.1 Bodenordnung.....	18
10.2 Kosten und Durchführung der Planung.....	18
10.3 Gutachten.....	18
10.4 Flächenbilanz	188

1. GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Leverkusen-Steinbüchel. Im Norden und Westen grenzt die Straße „Meckhofer Feld“ im Osten öffentliche Grünflächen sowie die Berliner Straße (L 188) und im Süden Wohnbebauung an. Jenseits der Berliner Straße befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Nr. 252, 255, 301, 351, 443, 444, 476 und 615 in der Gemarkung Steinbüchel, Flur 19. Die Größe des Plangebietes beträgt rund 10.073 m².

2. ANLASS UND VERFAHREN

2.1 Anlass der Planung

Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seinem Beschluss vom 25.09.2006 den Bebauungsplan Nr. 35/III, 5. Änderung „Wohnbereich Sandberg und Kleingartenanlage Meckhofen“ beschlossen. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes erlangte mit öffentlicher Bekanntmachung am 22.11.2006 Rechtskraft.

Für den Bereich des Plangebietes bestand mit der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 35/III die Planungsintention, ein Wohngebiet und bedarfsgerechten Wohnraum zu entwickeln. Es hat sich jedoch gezeigt, dass das Wohngebiet in der geplanten Form keine ausreichende Nachfrage erfuhr. Daher ist in Teilbereichen dessen Modifikation für eine zielorientierte Entwicklung des Gebietes erforderlich.

Es ist die Errichtung zusätzlicher Wohnbebauung in Form von Mehrfamilienwohnhäusern beabsichtigt, die weitestgehend der Planungsintention des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 35/III, 5. Änderung „Wohnbereich Sandberg und Kleingartenanlage Meckhofen“ entspricht. Zur Umsetzung der Planung ist die Auflösung der neun kleingliedrigen überbaubaren Grundstücksflächen zugunsten von sechs größeren überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich.

Es ist längs der Straße „Meckhofer Feld“ eine III-geschossige Bebauung mit Park-/Tiefgaragengeschoss vorgesehen. Die Gebäude ordnen sich parallel zur Straße analog dem Ansinnen des rechtskräftigen Bebauungsplanes an und reagieren auf die Höhenlagen des topografisch bewegten Geländes. Insgesamt sind ca. 67 Wohneinheiten im Plangebiet vorgesehen.

2.2 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 222/III „Steinbüchel - Meckhofer Feld/Berliner Straße“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt. Durch die Planung wird eine zulässige Grundfläche festgesetzt, die den Schwellenwert von 20.000 m² nicht erreicht oder überschreitet. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine wohnbauliche Entwicklung einer integrierten und erschlossenen Fläche im Innenbereich einhergehen. Durch die wohnbauliche Entwicklung des Plangebietes kann an die vorhandenen baulichen Strukturen und Nutzungen angeschlossen und dadurch die Inanspruchnahme von anderweitigen Flächen im Außenbereich vermieden werden.

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

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

Eine artenschutzrechtliche Prüfung wird im Verfahren als eigenständiges Gutachten erarbeitet.

3. AUSGANGSLAGE

3.1 Bevölkerungsentwicklung und Wohnbaulandbedarfsprognose

Leverkusen verbuchte in den letzten zehn Jahren überwiegend Wanderungszugewinne. Derzeit wächst die Stadt sogar deutlich, auch aber nicht nur, durch die Flüchtlingszuwanderung. Dieser deutliche Bevölkerungszuwachs vor allem in jüngster Zeit verstärkt den Druck am Wohnungsmarkt, abzulesen an steigenden Preisen und geringen Wohnungsleerständen.

Regional gesehen verzeichnet Leverkusen Wanderungsgewinne aus den Städten Köln und Monheim. An die bergischen Nachbarn hingegen verliert 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.

In der aktuellsten Bevölkerungsvorausberechnung von 2015 des Landesbetriebes Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) wird für Leverkusen ein Bevölkerungswachstum bis 2030 auf 170.500 Einwohner prognostiziert. Aktuell (Stand 30.04.2016) beträgt die Einwohnerzahl in Leverkusen tatsächlich bereits knapp 166.000. Die Stadt Leverkusen ist nicht nur vor die Aufgabe gestellt, für die zunehmende Zahl an Wohnbevölkerung ausreichenden Wohnraum zu schaffen. Derzeit müssen zusätzlich noch angemessene Unterkünfte für die Flüchtlinge realisiert werden. Schon allein aus dieser jüngsten Zuwanderungsentwicklung sind weitere, zum einen bezahlbare Wohnungen, aber auch familienorientierte Wohnangebote mit Eigentumsbildung dringend erforderlich.

Neben dem deutlichen Bevölkerungszuwachs durch Zuwanderung nach Leverkusen ist der Trend der Haushaltsverkleinerung – immer weniger Menschen teilen sich eine Wohnung – in Leverkusen nach wie vor ungebrochen. Ursachen sind demografisch (Remanenzeffekte) und wohlstandsbedingt (Zunahme Single- und Zweipersonenhaushalte). Beide Entwicklungen führen zu einem anhaltenden Bedarf an Wohnfläche und damit zu einem zusätzlichen Baulandbedarf. In der Baulandbedarfsprognose des Handlungsprogramms Wohnen ist deshalb bis 2020 ein zusätzlicher Baulandbe-

darf von 153 Hektar Bruttobauland errechnet worden (vgl. Handlungsprogramm Zukunft Wohnen in Leverkusen, 7. Auflage, 2015).

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. Ein Teil dieser Flächen ist zwischenzeitlich bereits entwickelt und bebaut worden.

Um die Wohnbevölkerung bis 2020 und darüber hinaus ausreichend mit Wohnraum zu versorgen, fehlen derzeit Wohnbauflächen. Diese 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. Weiterhin ist zur Deckung des Bedarfes eine verstärkte Aktivierung von Wohnbaupotenzialflächen notwendig.

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.

Die Stadt Leverkusen muss vor dem Hintergrund einer derzeit wachsenden Einwohnerzahl als Wohnstandort attraktiver werden und zielgruppenorientiert Wohnangebote schaffen. Neben Seniorenhaushalten und Haushalten mit geringem Einkommen sind Familien mit Eigentumswunsch eine weitere wichtige Zielgruppe. Durch Schaffung eines entsprechenden Angebotes will Leverkusen diese Haushalte 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 frühere 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 Flächenpotenziale vorhanden sind. In diesem Rah-

men hat eine Prüfung aller vorhandenen Potenzialflächen für den Geschosswohnungsbau stattgefunden.

4. PLANUNGSZIELE

Der Bebauungsplan Nr. 222/III „Steinbüchel - Meckhofer Feld/Berliner Straße“ soll einen Beitrag zu einer perspektivischen und auch wirtschaftlich tragfähigen, sowie bedarfsgerechten Wohnbaulandentwicklung darstellen. Es soll der wohnbauliche Lückenschluss im Bereich „Meckhofer Feld“ vollzogen werden und gleichzeitig dem in Leverkusen vorhanden Wohnraumbedarf, insbesondere im Segment des Geschosswohnungsbaus, Rechnung getragen werden.

Zur Umsetzung dieser Planungsziele wird der Bebauungsplan Nr. 222/III „Steinbüchel - Meckhofer Feld/Berliner Straße“ erarbeitet.

5. PLANUNGSBINDUNGEN UND BESTAND

5.1 Regionalplan

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

5.2 Flächennutzungsplan

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

Der Bebauungsplan kann aus den Darstellungen des FNP entwickelt werden.

5.3 Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 35/III „Wohnbereich Sandberg und Kleingartenanlage Meckhofen“.

Dieser setzt für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA2, WA3, WA4) nach § 4 BauNVO fest. Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die GRZ ist mit 0,4 festgesetzt. Der Bebauungsplan trifft in den allgemeinen Wohngebieten WA2, WA3 und WA4 trifft in Teilen unter anderem Festsetzungen zur zulässigen Geschossigkeit (II-III), zur Dachform (SD), zur Dachneigung (25° - 45°) sowie zur minimal bzw. maximal zulässigen Traufhöhe.

5.4 Landschaftsplan

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Leverkusen. Der Landschaftsplan trifft für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes das Entwicklungsziel „Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen“. Für einen

kleinen Teilbereich im Südwesten wird das Entwicklungsziel „Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“.

Der Landschaftsplan gilt gemäß § 16 Abs. 1 LG nur für Flächen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches von Bebauungsplänen. Bei Verwirklichung des Flächennutzungsplanes durch einen Bebauungsplan tritt der Schutz des Landschaftsplanes zurück.

5.5 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene

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

5.6 Vorhandene Nutzung

Das Plangebiet ist unbebaut und stellt sich als Grünfläche mit vereinzelten Gehölzen dar. Zudem führen mehrere unbefestigte Wege (Trampelpfade) auf einen östlich an das Plangebiet grenzenden öffentlichen Spielplatz. Die vorhandenen Pioniergehölze sind größtenteils Weiden. Das Gelände ist topografisch bewegt und fällt nach Osten rd. 2,0 m bis 3,0 m ab.

Das Umfeld des Plangebietes ist heterogen durch eine Wohnbebauung in Form von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausstrukturen sowie von Mehrfamilienhausbebauung geprägt.

5.7 Verkehr

Die heutige und künftige Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Straße „Meckhofer Feld“, die im nördlichen und südlichen Bereich direkt an die Berliner Straße (L 188) anbindet. Die örtliche und überörtliche Erschließung ist damit ausreichend gewährleistet.

5.8 Technische Ver- und Entsorgung

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

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

6. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Längs der Straße „Meckhofer Feld“ eine III-geschossige Bebauung mit Park-/Tiefgaragengeschoss vorgesehen. Die Gebäude ordnen sind traufständig, parallel zur Straße analog dem Ansinnen des rechtskräftigen Bebauungsplanes an und reagieren auf die Höhenlagen des topografisch bewegten Geländes. Dem Zentralplatz kommt dabei eine besondere Bedeutung zu, sodass die Bebauung von diesem ab-rückt, während die Bebauung nördlich und südlich den Raum wieder einengt. Die Bebauung soll von der Straße „Meckhofer Feld“ erschlossen werden. Private Grün-räume orientieren sich hingegen nach Süden und Osten, in Richtung des angren-

zenden Grünzuges mit dem öffentlichen Spielplatz. Insgesamt sind ca. 67 neue Wohneinheiten im Plangebiet vorgesehen. Zur Umsetzung der Planung ist die Auflösung der neun kleingliedrigen überbaubaren Grundstücksflächen zugunsten von sechs größeren überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich.

Die Erschließung der Park-/Tiefgaragengeschosse soll über eine zentrale Zufahrt von der Straße „Meckhofer Feld“ erfolgen. Ferner können über diese zentrale Zufahrt oberirdische Stellplätze erreicht werden. Zudem sind 11 zusätzliche öffentliche Pkw-Parkplätze im öffentlichen Straßenraum vorgesehen, um dem vorhandenen Parkdruck des Quartiers Rechnung zu tragen.

Die zentrale Zufahrt im Plangebiet soll ferner auch zentraler Zugang zu dem vorhandenen östlichen gelegenen Spielplatz sein.

Um die Einbindung der geplanten Bebauung und dessen Freiräume/ Topografie zu visualisieren wird ein Freiflächengestaltungsplan erstellt, der die künftigen Freiflächen gliedert und gestaltet sowie die Anbindung des öffentlichen Spielplatzes zeigt.

7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 222/III „Meckhofer Feld“ treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

7.1 Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan, die beabsichtigte städtebauliche Planung sowie die im Bestand an das Plangebiet anschließenden Nutzungsbe-
reiche, wird für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA1 und WA2) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO aus-
nahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige
nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, und
Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Diese Festsetzungen erfolgen entsprechend den Planungszielen und in Anlehnung
an die im näheren Umfeld vorhandenen wohnbaulichen Nutzungsstrukturen. Ferner
erfolgt der Ausschluss von Nutzungen, da diese aufgrund des damit verbundenen
Flächenbedarfs, der Verkehrssteigerung und des Immissionsverhaltens nicht mit den
Planungszielen und dem städtebaulichen Umfeld vereinbar sind. Damit wird in den
allgemeinen Wohngebieten der Schwerpunkt auf eine wohnbauliche Nutzung fokus-
siert und die Einpassung in die angrenzenden Bestandsnutzungen gewährleistet.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung in den allgemeinen Wohngebieten wird gemäß Ein-
trag im Bebauungsplan über die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, die maximal zu-
lässige Zahl der Vollgeschosse (III) sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2
festgesetzt.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine GRZ von 0,4 und im nördlichen Bereich
eine zweigeschossige Bebauung und die maximal zulässige Traufhöhe festgesetzt.
Im südlichen Teil, am Zentralplatz, erfolgt die Regelung des Maßes der baulichen
Nutzung über die Festsetzung einer minimal sowie maximal zulässigen Traufhöhe.

Im Bebauungsplan Nr. 222/III werden städtebauliche Kennziffern festgesetzt, die auf die Örtlichkeit und das städtebauliche Konzept abgestimmt sind und eine wirtschaftlich tragfähige Nutzung ermöglichen. Diese Festsetzungen bilden den stadtplanerischen Rahmen für eine an den vorhandenen Baustrukturen ausgerichtete städtebauliche Entwicklung.

Im Bebauungsplan Nr. 222/III wird eine ergänzende Festsetzung zur Überschreitung der GRZ für an Gebäude angrenzende Terrassen sowie die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen aufgenommen, um eine angemessene Flexibilität im Hinblick auf die Gestaltung von Gebäuden und ihren Übergangsbereichen zum Freiraum sicher zu stellen. An Gebäude angrenzende Terrassen werden nach der derzeit herrschenden Auffassung nach § 19 Abs. 2 BauNVO eingestuft und sind folglich Bestandteil der Hauptanlage. Diese daraus zu schließende Konsequenz schränkt jedoch die Ausnutzbarkeit im Plangebiet deutlich ein und wird dem Anspruch an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden nicht gerecht. Daher ist die Überschreitung der festgesetzten GRZ für an Gebäude angrenzende Terrassen zulässig, sofern die Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen nicht mehr als 50% der festgesetzten Grundflächenzahl beträgt. Es wird somit durch die Festsetzung nach wie vor die Kappungsgrenze von 0,6 einschließlich der zulässigen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO eingehalten. Es kann folglich sichergestellt werden, dass die Überschreitung durch Maßnahmen (Begrenzung auf insgesamt 0,6) ausgeglichen werden und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und sonstigen öffentlichen Belangen nicht entgegenstehen.

Um eine städtebaulich attraktive und nutzerfreundliche Lösung im Umgang mit dem ruhenden Verkehr zu ermöglichen sind in den allgemeinen Wohngebieten Tiefgaragen zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche kann durch Tiefgaragen und deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 überschritten werden. Tiefgaragen müssen dabei mit einer mindestens 0,5 m starken und belebten Bodenschicht überdeckt sein. Mit einer Überdeckung von mindestens 0,50 m kann eine Bepflanzung gewährleistet werden.

Darüber hinaus wird zur Wahrung städtebaulicher Qualitäten und zur Gewährleistung des Einfügens in den baulichen Kontext die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Diese Festsetzungen variieren in den jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen aufgrund der topografischen Gegebenheiten und ermöglichen Traufhöhen von im Mittel ca. 9,5 m und Firsthöhen von ca. 15,0 m. Die Traufhöhe wird als Schnittlinie der Wand mit der Oberkante Dachhaut oder zum oberen Abschluss der Wand gemessen. Die Firsthöhe ist bei Satteldächern der oberste Schnittpunkt der Dachflächen. Damit können Gebäudekörper umgesetzt werden, die eine sinnvolle Ausnutzung ermöglichen und somit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht werden..

Das topografisch bewegte Gelände führt dazu, dass bei der Bebauung des Plangebietes ggf. das Gelände stellenweise abgefangen muss. Hierzu wird festgesetzt, dass Stützmauern für solche Geländeabfangungen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig sind. Der Höhenbezug ergibt sich vom jeweils aufgehenden Punkt der Stützmauer, gemessen von der Oberkante des Geländes.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Dadurch wird den späteren Baukörpern ein begrenzter Gestaltungsspielraum zur Anordnung auf dem Grundstück eingeräumt. Darüber hinaus sichern die Baugrenzen die ursprüngliche Entwurfsintention und Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes sowie weiterer Bebauungsvarianten. Es werden Baufenster festgesetzt, die eine klare städtebauliche Kante entlang der Straße „Meckhofer Feld“ ermöglichen und sich an der bereits vorhandenen Bebauung der Straßenzüge orientieren. Dabei werden die Baugrenzen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan lediglich in Teilen übernommen und auf ein für wohnbauliche Zwecke des aktuellen städtebaulichen Konzeptes ausreichendes Maß begrenzt.

Im Bereich des Zentralplatzes rücken die Baugrenzen weiter von der öffentlichen Erschließung ab, um städtebauliche auf die vorhandene Platzsituation zu reagieren und in der Wahrnehmung des öffentlichen Raums mehr Weite zu schaffen.

Um einen verträglichen Spielraum bei der Gebäudegestaltung zu erzielen sind in den allgemeinen Wohngebieten Überschreitungen der Baugrenze durch Balkone, nicht überdachte an Gebäude angrenzende Terrassen, Erker, Wintergärten und Treppenhäuser bis zu maximal 1,0 m zulässig. Diese Regelungen wahren zum einen die städtebauliche Qualität im Plangebiet und bieten gleichzeitig einen nötigen Spielraum bei der Ausgestaltung. Über die Beschränkung der absoluten Versiegelung ist die städtebauliche Zielrichtung gewahrt.

7.4 Stellplätze, Carports, Garage, Tiefgaragen und Nebenanlagen

Im Plangebiet sind die für die wohnbauliche Nutzung notwendigen Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Für eine städtebaulich geordnete Situation und die Vermeidung von Konflikten mit dem ruhenden Verkehr sind Stellplätze (St), Carports (Ca), Garagen (Ga) und Tiefgaragen (TGa) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den entsprechend festgesetzten Flächen zulässig. Im Bebauungsplan sind zur Unterbringung dieser Anlagen in erster Linie die rückwärtigen Grundstücksbereiche vorgesehen, um den ruhenden Verkehr möglichst aus dem öffentlichen Raum raus zu halten. Tiefgaragen sind aus städtebaulichen Gründen als wünschenswerte Lösung im Umgang mit dem ruhenden Verkehr anzusehen und werden für die Gebiete WA 1 und WA 2 primär festgesetzt.

Oberirdische Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in allen Baugebieten ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit Nebenanlage (NA) gekennzeichneten Bereichen zulässig. Unter diese Regelung fallen auch Nebenanlagen die nach BauO NRW zulässig sind. Diese Festsetzung wird getroffen, um ein geordnetes städtebauliches Bild zu erzielen und eine mögliche Überdimensionierung von Nebenanlagen zu verhindern.

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

7.5 Gestaltung

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

Dabei sind die Festsetzungen so gewählt, dass im Plangebiet Gemeinsamkeiten in Bezug auf die Gestaltung vorhanden sind, gleichzeitig aber auch der individuellen Gestaltung angemessene Möglichkeiten verbleiben. Zudem greifen die getroffenen Festsetzungen die gestalterischen Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 35/III, 5. Änderung auf.

In den allgemeinen Wohngebieten sind in Anlehnung an die angrenzende Nachbarbebauung Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 30° Dachneigung festgesetzt. Diese Festsetzung gilt nicht für Dächer von Nebenanlagen.

Um eine in den Bestand eingepasste und ruhige Dachlandschaft zu gewährleisten, werden Festsetzungen für Dachgauben und Dacheinschnitte getroffen. Die Breite von Dachgauben und Dacheinschnitten dürfen im Einzelnen oder zusammen 1/3 des Trauflängenmaßes nicht überschreiten. Dacheinschnitte und Dachgauben sind allgemein zulässig.

Dacheindeckungen sind ausschließlich in anthraziter Farbe zulässig, damit sich die neuen Gebäude in die Dachlandschaft der Nachbarbebauung einfügt. Ausgenommen von dieser Regelung sind Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen. Diese dürfen auch in anderen Farben angebracht werden. Darüber hinaus wird die für die Gebäude zulässige Firstrichtung festgesetzt. Damit lassen sich zur Straße Meckhofer Feld traufständige Gebäude realisieren, was der ursprünglichen Planungsintention des Bebauungsplanes Nr. 35/III Rechnung trägt.

Die Farbgestaltung der Fassaden wird in den allgemeinen Wohngebieten ebenfalls festgesetzt, damit sich die Bebauung in Bezug auf die Gestaltung in die Nachbarbebauung integriert. Demnach sind helle Farbtöne zulässig. Aus Bestimmtheitsgründen wird ein Farbrahmen auf Grundlage der RAL-Design Farben - als normiertes Farbsystem - festgesetzt. Dabei können die zulässigen Farben sinngemäß auf andere Hersteller übertragen werden.

Abweichend davon sind untergeordnete Fassadenelemente wie zum Beispiel Sockel, Eingangsbereiche oder gliedernde und verzierende Fassadenelemente auch in anderen Farben zulässig. Dabei dürfen sie einen Flächenanteil von in Summe maximal 30 % im Plangebiet nicht überschreiten. Holzschalungen und Naturschiefer sind als untergeordnete Fassadenelemente bis zu einem Flächenanteil von in Summe 20 % ebenfalls zulässig. Die Prozentuale Reglementierung wird vorgenommen, um das Einfügen der neuen Gebäude in den vorhandenen baulichen Kontext sicher zu stellen.

Um den offenen Charakter des Zentralplatzes in Zusammenhang mit der angrenzenden Bebauung zu würdigen sind im allgemeinen Wohngebiet WA2 Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig.

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

7.6 Immissionsschutz

7.6.1 Lärmimmissionen

Die Lage des Plangebietes unmittelbar im räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu bestehenden Straßenverkehrssystemen bietet eine gute Anbindung an diese Infrastruktureinrichtungen und trägt zur Qualität des Standortes bei. Im Umkehr-

schluss sind damit aber auch Lärmauswirkungen verbunden, deren Auswirkungen auf das Wohnen zu untersuchen sind.

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

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet zu gewährleisten, wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung¹ durchgeführt, in der die Konfliktpunkte aufgezeigt und Lösungen dargelegt werden.

Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung werden die Geräuschimmissionen infolge des Verkehrslärms der Berliner Straße (L 188) und der Straße Meckhofer Feld gemäß der DIN 18005 untersucht. Dabei wurde der vorhandene Lärmschutzwall an der Berliner Straße berücksichtigt.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Straßenverkehrslärm sowohl tagsüber als auch nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts) im Plangebiet überwiegend eingehalten werden. Lediglich im Kreuzungsbereich Berliner Straße / Meckhofer Feld kommt es für Teile der nach Norden, Osten und Süden orientierten Fassaden zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 5 dB(A) tags und nachts.

Diese Überschreitungen resultieren an der dortigen Öffnung des Lärmschutzwalls für den Kreuzungsbereich Berliner Straße / Meckhofer Feld. Um diese Lärmimmissionen nachhaltig zu mindern, kämen lediglich Bebauungsplanübergreifende Maßnahmen wie beispielsweise weitere Geschwindigkeitsbeschränkungen, Verkehrsverbot für Schwerlastverkehr und verkehrsberuhigende Umbauten in Betracht. Solche Minderungsmaßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplanes nicht geregelt, da der Bebauungsplan mit seinen angedachten Wohnnutzungen nicht der Auslöser für die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte ist.

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

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Bebauungsplan daher für die allgemeinen Wohngebiete passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen (z. B. Fenstern) von Aufenthaltsräumen entsprechend den Vorgaben

¹ Kötter Consulting Engineers, Schalltechnischer Bericht Nr. 214635-01.01, Rheine, 05.09.2016

der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt. Die jeweiligen Anforderungen an die Außenbauteile bemessen sich anhand der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereiche in Verbindung mit den Vorgaben der DIN 4109. Die DIN 4109 bestimmt insofern für jeden Lärmpegelbereich das notwendige Schalldämmmaß der Außenbauteile. Da im Sinne einer „worst-case“-Betrachtung eine freie Schallausbreitung in den allgemeinen Wohngebieten für die Festsetzung der Lärmpegelbereiche zugrunde zu legen ist, sind abhängig von der tatsächlichen baulichen Umsetzung in einigen Bereichen (zum Beispiel an lärmabgewandten Gebäudeseiten) keine schallgedämmten oder nur Außenbauteile mit geringerem Schalldämmmaß notwendig. Diesem Umstand trägt die „Öffnungsklausel“ in den Festsetzungen Rechnung. Damit kann sichergestellt werden, dass von den höheren Schallschutzfestsetzungen im Bebauungsplan abgesehen werden kann, wenn durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass unter Beachtung der Immissionsschutzrichtwerte der DIN 18005 für die jeweilige Gebietseinstufung geringere Maßnahmen ausreichen.

Zu beachten ist, dass Maßnahmen zum passiven Schallschutz nach den textlichen Festsetzungen nur innerhalb des Lärmpegelbereiches IV getroffen werden müssen, da nur innerhalb dieser Lärmpegelbereiche die Richtwerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet überschritten werden und insofern passiver Schallschutz zu ergreifen ist. Hier ist für Schlafräume eine fensterunabhängige (mechanische) Lüftung vorzusehen.

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

7.6.2 Luftverunreinigende Stoffe

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 222/III leisten einen Betrag zum Klimaschutz. Somit sind Feuerungen mit Kohle, Öl sowie Einzelfeuerungen (z. B. offene Kamine) nicht zulässig.

7.7 Grünflächen, Pflanzmaßnahmen

Zur Regelung der gestalterischen, städtebaulichen und siedlungsökologischen Qualität werden grünordnerische Festsetzungen getroffen.

In den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 250 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ein Laubbaum mittlerer Größe zu pflanzen. Die gärtnerische Pflanzenwahl ist unter Einbeziehung der Artenlisten der textlichen Festsetzungen und unter Beachtung der künftigen Standortbedingungen (Klima, Wasserversorgung, etc.) zu treffen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Flachdächer von Garagen und Carports sowie Dächer von Tiefgaragen oberhalb der Geländeoberfläche sind aus ökologischen Aspekten und im Hinblick auf die Klimaschutzziele der Stadt Leverkusen extensiv zu begrünen.

7.8 Verkehrliche Erschließung und Zentralplatz

Die heutige und künftige Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche „Meckhofer Feld“ sowie den westliche an das allgemeine Wohngebiet WA2 angrenzenden öffentlichen Zentralplatz.

Die ursprüngliche Gestaltungsidee des Zentralplatzes und der vorgelagerten aufgeweiteten Verkehrsfläche ist eine freie Fläche ohne ruhenden Verkehr, die eine hohe Aufenthaltsqualität bieten soll. Als Platzgestaltung wurde eine Sonnenuhr konzipiert, die auch die Uhrzeit der Partnerstädte der Stadt Leverkusen anzeigt. Die Idee des Platzes ist die reine Aufenthaltsfunktion, der aufgrund der topografischen Gegebenheiten einen Blick über Leverkusen eröffnet. Um Durchgangsverkehre zu vermeiden, wurde mittels Beschlussfassung der Bezirksvertretung die Durchfahrtsmöglichkeit von Norden und Süden mittels Poller unterbunden.

Diese nach wie vor aktuelle städtebauliche Intention wird mit dem Bebauungsplan Nr. 222/III weiter verfolgt und soweit erforderlich in Teilen, aufgrund sich geänderter Anforderungen, angepasst. Die Fläche des Sonnenuhrplatzes und des Zentralplatzes wurde in der Vergangenheit als auch derzeit wenig durch die Öffentlichkeit genutzt.

Dementsprechend wird die dem Zentralplatz vorgelagerte aufgeweitete Verkehrsfläche mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 222/III aufgenommen und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Der im Bereich „Meckhofer Feld“ vorhandene Parkdruck sowie die durch die Planung bedingte zusätzliche Wohnnutzung, erfordern die Ausweisung weiterer öffentlicher Parkplätze. Diese werden in den nicht genutzten Randbereichen der öffentlichen Verkehrsfläche untergebracht werden. So sind bis zu 11 zusätzliche öffentliche Pkw-Parkplätze und zwei Motorradparkplätze umsetzungsfähig. Der Hauptintention – Aufenthaltsqualität – wird dennoch Rechnung getragen und der Durchgangsverkehr mittels Poller weiterhin unterbunden. Die Absperrung verschiebt sich jedoch etwas weiter ins Zentrum des Platzes. Eine Durchfahrt für Andienungsfahrzeuge der Reinigung, Rettung und Feuerwehr ist weiter gewährleistet.

Im Zuge dieser Maßnahme wird die Verkehrsfläche, nach Fertigstellung aller angrenzenden Flächen, noch mit hochwertigem Kleinsteinpflaster aus Naturstein gestaltet.

7.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 222/III werden soweit erforderlich Wegebeziehungen mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert. In Teilen greifen diese die Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 35/III auf. Zur Sicherung der nicht motorisierten Erschließung wird zwischen der Straße Meckhofer Feld und dem vorhandenen öffentlichen Spielplatz, an der östlichen Grenze des Plangebiets (im WA1) ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Ein Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit wird zentral im allgemeinen Wohngebiet WA1 ebenfalls zwischen der Straße „Meckhofer Feld“ und dem angrenzenden Grünraum mit dem öffentlichen Spielplatz festgesetzt. Diese Wegesicherung dient der Haupteerschließung des Spielplatzes für Besucher und zu Wartungs- und Pflegezwecken. Den Versorgungsträgern wird hier ein Leitungsrecht eingeräumt. Davon zweigen in nördliche und südliche Richtung zur Erschließung der Nebenanlagenflächen für Tiefgaragen, Stellplätze und Garagen weitere mit einem Geh- und Fahrrecht versehene Flächen ab. Nach Süden ist diese zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger

versehen. An der südlichen Grenze des WA2 wird den Versorgungsträgern ein Leitungsrecht, zur Sicherung bestehender Rechte, eingeräumt.

Im Bereich der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche sind keine Gründungen sowie massive Bodenplatten zulässig, außerdem dürfen in diesem Bereich keine Bäume gepflanzt werden.

7.10 Ver- und Entsorgung

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

Die Entwässerung wird durch die vorhandene Kanalisation in der Straße „Meckhofer Feld“ sichergestellt.

Das Plangebiet wird im Osten durch eine unterirdische Gashauptversorgungsleitung tangiert. Der Schutzstreifen der Ferngasleitung durchquert in einem kleinen Teil das Plangebiet. Die Leitung mit der Schutzstreifenbreite von insgesamt 10 m wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Bereiche des im Bebauungsplan eingetragenen Schutzstreifens sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Schutzanweisungen des Leitungsträgers sind einzuhalten. Arbeiten im Schutzstreifenbereich bedürfen der vorherigen Zustimmung des Leitungsträgers. Dies gilt auch für genehmigungsfreie Vorhaben und Anlagen gemäß §§ 65 und 66 BauO NRW.

8. UMWELTAUSWIRKUNGEN

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage von § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens auf dieser gesetzlichen Grundlage werden als gegeben angesehen. Der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur, Boden und Landschaft gilt gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als bereits erfolgt bzw. zulässig.

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

8.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Artenschutz

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

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

Die detaillierten Ergebnisse werden in einem separaten Gutachten² dargelegt.

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

8.2 Schutzgut Klima/Luft

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird es nach Umsetzung der Bebauung zu keiner erhöhten Flächenentsiegelung und damit Verschlechterung der klimatischen und lufthygienischen Gegebenheiten kommen.

Für das Plangebiet bestehen bereits konkretere Bebauungsabsichten in Form von Mehrfamilienhäusern. Diese Bauform stellt im Vergleich zum klassischen Einfamilienhaus eine optimierte Bebauung und Flächenausnutzung dar. Darüber hinaus ermöglichen die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eine Gebäudestellung und somit Ausrichtung der Dachflächen, die gemäß des Klimaschutzprogrammes der Stadt Leverkusen die Nutzung passiver Sonnenenergie zulassen.

8.3 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im Umfeld der vorhandenen Siedlungsstrukturen, welche aus Wohngebäuden und Gartengrundstücken bestehen. Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Leverkusen. Dennoch werden durch die Lage des Plangebietes und die geplante Bebauung keine landschaftlichen Bezüge oder schutzwürdigen Blickachsen gestört oder unterbrochen. Eine optische Beeinträchtigung des Ortsbildes besteht bei Durchführung der Planung nicht. Bei Verwirklichung des Flächennutzungsplanes durch einen Bebauungsplan tritt der Schutz des Landschaftsplanes zurück.

8.4 Schutzgut Boden

Der natürlich dominierende Bodentyp im Plangebiet ist eine Parabraunerde mit besonderen Regulations- und Pufferfunktionen sowie einer natürlichen Bodenfruchtbarkeit. Die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 35/III, 5. Änderung festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 wird im Bebauungsplan Nr. 222/III beibehalten. Die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete werden berücksichtigt. Damit wird dem dem § 1a BauGB - Sparsamer Umgang mit Grund und Boden zur Vermeidung zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen für die bauliche Nutzung - Rechnung getragen.

8.5 Schutzgut Wasser

Für den Bereich des Bebauungsplanes ist kein Wasserschutzgebiet festgesetzt. Im Plangebiet oder angrenzend befinden sich keine Oberflächengewässer.

² ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP), Haan, 16.09.2016

9. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

9.1 Allgemeine Ziele

Der Bebauungsplan Nr. 222/III „Steinbüchel - Meckhofer Feld/Berliner Straße“ verfolgt die Etablierung von Geschosswohnungsbau, um dem dargestellten Wohnbaulandbedarf Rechnung zu tragen. Zur Erreichung dieses Ziels bedarf es der Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten und größeren überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

9.2 Immissionen / Schutzgut Mensch

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

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

In Bezug auf den Immissionsschutz sind im Wesentlichen die Geräuschimmissionen infolge des Verkehrslärms der Berliner Straße (L 188) und der Straße „Meckhofer Feld“.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Straßenverkehrslärm in Teilen das Plangebiet tags und nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden.

Aus städtebaulichen Gründen können im Bereich der in Rede stehenden Straßen keine aktiven Schallschutzmaßnahmen errichtet werden. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Bebauungsplan daher für Teilbereiche des allgemeinen Wohngebietes passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen entsprechend den Vorgaben der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau (Juli 2016), festgesetzt.

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

Aufgrund der neuen planungsrechtlichen Situation wird es zu keiner bis nur unwesentlichen Veränderung des Verkehrs kommen. Durch das geringe zu erwartende Verkehrsaufkommen und die Unterbindung von Durchgangsverkehren ist kein erhebliches Unfallrisiko für Verkehrsteilnehmer zu erwarten. Ein Anstieg der Luftschadstoffbelastung wird ebenfalls aufgrund der städtebaulichen Gegebenheiten nicht zu verzeichnen sein.

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

10. PLANVOLLZUG

10.1 Bodenordnung

Bodenordnungsmaßnahmen sind zum derzeitigen Kenntnisstand nicht erforderlich.

10.2 Kosten und Durchführung der Planung

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

10.3 Gutachten

Folgende Gutachten und Unterlagen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes verwendet:

- Kötter Consulting Engineers, Schalltechnischer Bericht Nr. 214635-01.01, Rheine, 05.09.2016
- ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP), Haan, 16.09.2016
- Dr. Tillmanns Consulting GmbH, Baugrunduntersuchungen auf dem Grundstück Meckhofer Feld in Leverkusen, vom 08.05.2015

10.4 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca. 8.987 m ²	89,0 %
Straßenverkehrsfläche	ca. 1.086 m ²	11,0 %
Gesamtfläche	ca. 10.073 m²	100,0 %

Leverkusen, den 25.10.2016

gez. Petra Cremer

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung