

Stadt Leverkusen

**Bebauungsplan Nr. 58/79/II - 2. Änderung
„Am Hühnerberg“**

**Vorentwurf der Begründung zur frühzeitigen Beteiligung
nach § 3 (1) BauGB mit Planungsvarianten**

Stand 27. April 2017

erstellt durch die Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung



Inhalt

1. Geltungsbereich	3
2. Anlass	3
3. Rahmenbedingungen Wohnen	3
4. Verfahren	4
5. Planungsziele	5
6. Planungsbindung	5
6.1 Landesentwicklungsplanung	5
6.2 Regionalplan	5
6.3 Flächennutzungsplan	5
6.4 Landschaftsplan	5
6.6 Artenschutz	6
7. Bestand	6
7.1 Nutzung	6
7.2 Verkehr	6
7.3 Technische Ver- und Entsorgung	7
7.4 Altlasten	7
7.5 Stadtbild und Denkmalpflege	7
8. Planung	7
8.1 Wohnen	7
8.2 Verkehr	9
8.3 Technische Versorgung	10
9. Umweltauswirkungen	10
9.1 Natur-/Landschafts-/Artenschutz	10
9.2 Klima/Luft	11
9.3 Lärm	11
9.4 Wasser	12
9.5 Vorsorgender Bodenschutz	12
9.6 Altlasten	12
9.7 Immissionsschutz	13
9.8 Abfall	13
10. Bauaufsicht/Denkmalpflege	13
11. Planvollzug	13

1. Geltungsbereich

Der Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58/79/II „Am Hühnerberg“ befindet sich in dem Leverkusener Stadtteil Quettingen.

Er umfasst grob umschrieben das Gebiet:

- nördlich der Pommernstraße
- östlich der Straße „Am Hühnerberg“
- südlich der Straße „Am Hühnerberg“
- westlich des Flurstücks 706.

Das Plangebiet beläuft sich auf eine Gesamtfläche von ca. 1.600 m² und umfasst die Flurstücke 540 und 704 (teilweise) der Flur 7 in der Gemarkung Opladen.

2. Anlass

Das bis zum Jahr 2040 prognostizierte Bevölkerungswachstum für die Stadt Leverkusen erfordert eine intensivierende Entwicklung von disponiblen Wohnbauflächen.

Im Bebauungsplan Nr. 58/79/II „Am Hühnerberg“ ist im westlichen Abschnitt eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung als öffentliche Parkfläche festgesetzt. Diese wurde baulich jedoch nicht realisiert. Derzeit befindet sich in diesem Bereich eine brachliegende Fläche, die der Stadt Leverkusen gehört. Diese Fläche eignet sich für eine Wohnbebauung. Zur städtebaulichen Entwicklung besteht das Erfordernis der Bebauungsplanänderung.

3. Rahmenbedingungen Wohnen

Im Handlungsprogramm Wohnen der Stadt Leverkusen wird das Ziel einer stabilen Bevölkerungsentwicklung bis 2020 von rund 161.000 Einwohnern festgeschrieben. Tatsächlich wächst Leverkusen derzeit. In der aktuellsten Bevölkerungsvorausberechnung von 2015 des IT.NRW wird für Leverkusen sogar ein Bevölkerungswachstum bis 2040 auf 173.600 Einwohner prognostiziert.

Der Bevölkerungsanstieg führt zu einem anhaltenden Bedarf an Wohnflächen und damit zu einem zusätzlichen Baulandbedarf. In der Baulandbedarfsprognose von 2015 bis 2020 ist ein zusätzlicher Baulandbedarf von 123 ha Bruttobauland errechnet worden. Der aktuell gültige Flächennutzungsplan mit Planungszeitraum bis 2015 weist ein Gesamtangebot an Wohnbauflächenpotentialen in Höhe von 76 ha aus (Stand: Februar 2016). Hierzu sind die Wohnbauflächenpotentiale der Neuen Bahnstadt Opladen mit 5 ha hinzuzurechnen. Im Ergebnis dessen sind 42 ha an zusätzlichen Wohnbauflächen erforderlich, welche im Flächennutzungsplan bislang nicht dargestellt sind. Die derzeit vorhandenen Bauflächenpotentiale für den Wohnungsbau müssen vor diesem Hintergrund in Gänze einer Wohnnutzung zugeführt werden, um das städtische Ziel einer stabilen Wohnbevölkerung zu erreichen.

Die Bevölkerung Leverkusens wird seit Jahren durchschnittlich älter. Dieser demographische Prozess wird sich in Zukunft fortsetzen und führt wahrscheinlich zu einem höheren Bedarf an Singlehaushalten. Um den demographischen 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 soll als Wohnstandort an Attraktivität gewinnen und zugleich zielgruppenspezifische Wohnangebote schaffen. Durch ein entsprechendes Angebot versucht Leverkusen, Haushalte mit Eigentumswünschen in der Stadt zu halten. Bis 2020 sollen deshalb jährlich 250 Wohneinheiten als Eigenheime und 160 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau entstehen. Dies entspricht 225 Gebäuden in Eigenheimbauweise und ca. 30 Wohngebäuden in Geschossbauweise.

Das auf den Flurstücken 540 und 704 (teilweise) der Flur 7 in der Gemarkung Opladen befindliche Plangebiet „Am Hühnerberg“ erweist sich aus städtebaulicher Sicht als prädestiniert für die Realisierung von Wohneinheiten in Form von Geschosswohnungsbau. Die neue Wohnbaufläche ist somit von gewisser Bedeutung für die weitere Entwicklung Leverkusens als Wohnstandort, zumal diese Fläche durch die Stadt selbst kurzfristig dem Markt zur Verfügung gestellt werden kann.

4. Verfahren

Es ist geplant, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58/79/II „Am Hühnerberg“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

Aus folgenden Gründen kann das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden:

- der Bebauungsplan wird nach § 13a Abs. 1 BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt,
- das Plangebiet ist dem Siedlungsbereich zuzuordnen,
- das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als „W“ (Wohnbaufläche) dargestellt,
- das Plangebiet ist bereits durch die Straße „Am Hühnerberg“ sowie die Pommernstraße voll erschlossen,
- die Größe der zulässigen Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 liegt unterhalb von 20.000 m² und erfordert damit keine Vorprüfung des Einzelfalls,
- es sind keine weiteren Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter zu erkennen.



Im nächsten Verfahrensschritt ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vorgesehen.

5. Planungsziele

Ziel der Planung ist der städtebauliche Lückenschluss der Brachfläche mit einem Wohngebäude. Es sollen künftig insgesamt ca. 9 Wohneinheiten entstehen. Folgende Ziele werden insbesondere verfolgt:

- städtebauliche Arrondierung der Ecksituation im Einmündungsbereich der Straße „Am Hühnerberg“ und Pommernstraße,
- gestalterische Einfügung des Baukörpers in die umliegende Bebauung,
- die Bewältigung des ruhenden Verkehrs in Form von privaten Stellplätzen sowie die Herstellung von öffentlichen Parkflächen,
- die Entwicklung von Grünbeziehungen sowie die Anpflanzung von Bäumen im Plangebiet.

6. Planungsbindung

6.1 Landesentwicklungsplanung

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

6.2 Regionalplan

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

6.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt.

6.4 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan sind keinerlei Aussagen aufgeführt, welche das Plangebiet unmittelbar betreffen.

6.5 Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Für den Geltungsbereich der beabsichtigten Planung besteht derzeit der rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 58/79/II „Am Hühnerberg“ und setzt für den Bereich der Bebauungsplanänderung eine öffentliche Parkfläche fest.

6.6 Artenschutz

Da es sich bei dem geplanten Wohnbauprojekt um eine Fläche mit geringer räumlicher Ausdehnung handelt und die Fläche sich weitestgehend in einer geschlossenen Bebauung befindet, ist der planungsrelevante Artenschutz nicht betroffen.

7. Bestand

7.1 Nutzung

Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch eine Wohnnutzung gekennzeichnet. Im südlichen Bereich der Pommernstraße lässt sich eine vielseitige Mischnutzung feststellen. Diese besteht aus verschiedenen gastronomischen Einrichtungen, einer Arztpraxis, einer Tankstelle, einem Architekturbüro, einem Sicherheitsdienst sowie weiteren Nutzungen. Diese Nutzungsvielfalt wird durch die Kindertageseinrichtung des Caritasverband Leverkusen e. V. komplettiert.

Die städtebauliche Struktur der unmittelbaren Umgebung des Bebauungsplanes Nr. 58/79/II setzt sich im Wesentlichen durch eine Zeilenbauweise unterschiedlichen Typs zusammen. Dies umfasst sowohl Reihenhäuser als auch Geschosswohnungsbauten. Die Höhe der Baukörper variiert zwischen 2 bis 4 Vollgeschossen. Ebenfalls abweichend sind die Dachformen. Es lassen sich Flachdächer, Pultdächer sowie Satteldächer in der näheren Umgebung verorten. Die Gebäude in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes stammen überwiegend aus den 50er - 70er Jahren.

Im Plangebiet befindet sich eine Brachfläche in Form einer Wiese. Punktuell sind im Bereich der für die 2. Bebauungsplanänderung vorgesehenen Fläche Bäume vorhanden. Im nördlichen Abschnitt des Plangebietes wird ein Teilbereich der Fläche temporär als Stellplatzfläche für Kraftfahrzeuge genutzt.

7.2 Verkehr

Das Plangebiet ist über die Pommernstraße sowie die Straße „Am Hühnerberg“ erschlossen.

Des Weiteren besteht im südlichen Abschnitt des Plangebietes eine Fußwegeverbindung. Eine weitere fußläufige Verbindung befindet sich im westlichen Abschnitt der für die Planung vorgesehen Fläche, welche nur teilweise ausgebaut ist.

Über die Bushaltestellen Pommernstraße und Feldstraße ist das Plangebiet über die Linie 231 an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen. Ebenso existiert eine Buslinienanbindung über die Linie 201 am Haltepunkt Kolberger Straße.

7.3 Technische Ver- und Entsorgung

Die Regenwasserentwässerung erfolgt über ein Trennsystem der Pommernstraße. An manchen Stellen in der Umgebung wird das Regenwasser auf den Grundstücken versickert. Für das Schmutzwasser besteht ein Schmutzwassersystem in der Pommernstraße und der Straße „Am Hühnerberg“.

7.4 Altlasten

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58/79/II „Am Hühnerberg“ ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen keine Fläche ausgewiesen.

7.5 Stadtbild und Denkmalpflege

Das Stadtbild im Norden von Quettingen ist geprägt durch eine vielfältige baustrukturelle Gebäudetypologie, die aus Reihenhäusern und Geschosswohnungsbauten besteht. Die Entstehung der Baukörper lässt sich auf die 50er - 70er Jahre zurückführen. Als besonders markant gelten die in Zeilenbauweise vorzufindenden Geschosswohnungsbauten. Ebenso stadtbildprägend ist der Grünzug „Ölbachtal und Wiehbachtal“.

Eingetragene Denkmäler sind im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden.

8. Planung

8.1 Wohnen

Geplant ist eine Nutzungsänderung und damit einhergehende Bebauungsmöglichkeit der bislang brachliegenden Fläche. Zur Arrondierung der Ecksituation ist eine sich aus dem Bestand ableitende Zeilenbebauung in Form von Geschosswohnungsbau konzipiert worden. Als Gebäudenutzung ist Wohnen angedacht. Dies kann durch wohnverträgliche Nutzungen ergänzt werden, wie zum Beispiel Arztpraxen oder ähnliches.

Hierfür wurden zwei verschiedene Entwurfsvarianten entwickelt, welche nachfolgend detailliert beschrieben sind. Der im bestehenden Bebauungsplan vorgesehene Parkstreifen in der Straße „Am Hühnerberg“, im nördlichen Abschnitt, fand in beiden Entwurfsvarianten Berücksichtigung.

Die für die Planung vorgesehene Fläche wird zur Arrondierung der Ecksituation mittels Heckenelementen eingefasst. Diese gestalterische Maßnahme fungiert als verknüpfendes Element zwischen der bestehenden Bebauung und der Neuplanung. Zusätzlich sind in den Entwurfsvarianten im Bereich der privaten Stellplätze und öffentlichen Parkflächen mehrere Einbuchtungen für die Anpflanzung von Bäumen vorgesehen.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet oder Mischgebiet angestrebt.

Die Klimaschutzbausteine der Stadt Leverkusen werden in der weiteren Planung berücksichtigt.

Variante 1:

Geplant ist ein Baukörper, bestehend aus 3 Vollgeschossen. Die Ausrichtung des Gebäudes sowie die gestalterische Wahl eines Flachdaches leiten sich aus der unmittelbaren Umgebung ab. Der Entwurf geht von ca. 9 Wohneinheiten aus. Die den Wohneinheiten zugehörigen Stellplatzflächen befinden sich in direkter Lage des Baukörpers und sind über die Straße „Am Hühnerberg“ zu erreichen. Die Umrahmung der Grundstücksfläche mittels einer vorgesehenen Heckenbepflanzung bildet eine räumliche Abgrenzung zur Pommernstraße sowie zur Straße „Am Hühnerberg“ und fungiert zugleich als gestalterisches Element, siehe nachfolgende Abbildung.

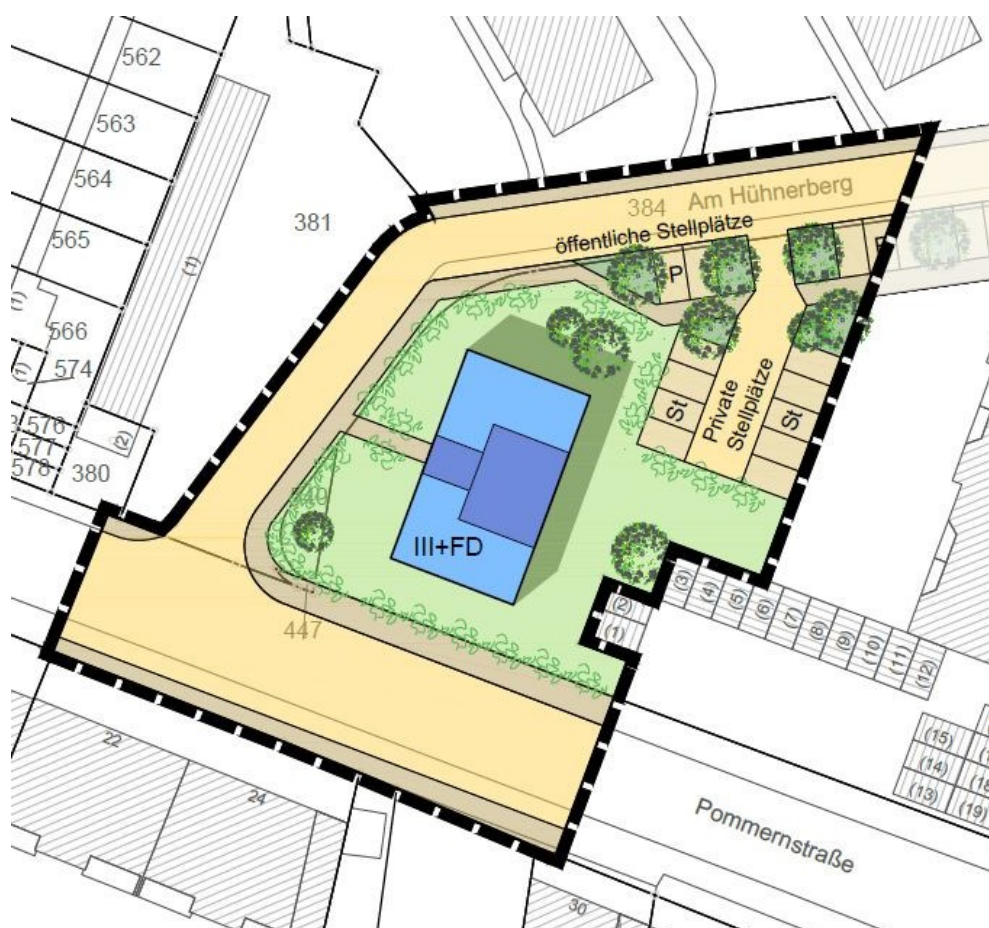


Abbildung 1: Entwurfsvariante 1, ohne Maßstab

Variante 2:

Im Rahmen der zweiten Entwurfsvariante, siehe Abbildung 2, ist das Gebäude im südlichen Abschnitt des Plangebietes konzipiert worden. Der Baukörper umfasst 4 Vollgeschosse, ist mit einem Flachdach geplant und beinhaltet ca. 8 Wohneinheiten. Die den Wohneinheiten zugehörigen Stellplätze sind über die Straße „Am Hühnerberg“, im nördlichen Abschnitt des Plangebietes zu erschließen. Der für Geschosswohnungsbau vorgesehene Bereich wird identisch zu der ersten Entwurfsvariante mit einer Hecke als gestalterisches Element eingefasst.



Abbildung 2: Entwurfsvariante 2, ohne Maßstab

8.2 Verkehr

Die im wirksamen Bebauungsplan Nr. 58/79/II festgesetzte Straßenverkehrsfläche im Einmündungsbereich der Straße „Am Hühnerberg“ wird auf die heute bereits bestehende Straßenführung geändert.

8.3 Technische Versorgung

Für die Fläche des geplanten Wohngebäudes ist im weiteren Verfahren ein hydrologisches Gutachten erforderlich.

9. Umweltauswirkungen

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

Es ist zu beachten, dass innerhalb des Bebauungsplanes weniger als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt werden. Daher sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe nicht auszugleichen.

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

9.1 Natur-/Landschafts-/Artenschutz

Der Geltungsbereich des Planes erstreckt sich auf 2.260 m² Fläche, die weitgehend als Grünland gepflegt wird. Die Fläche ist nicht im Landschaftsplan dargestellt.

Bei der Realisierung von Bebauungsplänen und Eingriffen müssen die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten (§ 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz) berücksichtigt werden.

Im Hinblick auf den Artenschutz ist bisher keine artenschutzrechtliche Prüfung des Vorhabens durchgeführt worden.

Da es sich bei dem Flurstück 4605-7-704 um eine Fläche mit geringer Ausdehnung handelt, die obendrein an 2 Straßen mitten in einer weitgehend geschlossenen Bebauung liegt, ist nach Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) der planungsrelevante Artenschutz nicht betroffen.

Trotzdem kann der Artenschutz betroffen sein, da die Fläche Lebensraum für geschützte Tierarten des Siedlungsbereiches darstellt. Insofern ist für die artenschutzrechtliche Bewertung des Vorhabens eine einmalige Begehung des Planraumes im Hinblick auf die Vogelfauna erforderlich. Diese Begehung sollte relativ zeitnah zu dem Bauvorhaben erfolgen (1 - 2 Jahre vor Baubeginn in der Vegetationsperiode).

Ein Landschaftspflegerischer Begleitplan mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbewertung ist nicht erforderlich, weil in diesem Bereich ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden ist.

9.2 Klima/Luft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine größere Rasenfläche inmitten einer Wohnblockbebauung mit einem relativ großen, nicht versiegelten Grün- / Freiflächenanteil. Unweit nördlich des Plangebietes befindet sich das weitgehend naturbelassene Gelände des NaturGutes Ophoven mit seinen positiven stadtklimatischen Eigenschaften. Die relativ stark frequentierte Pommernstraße bildet die südliche Abgrenzung des Plangebietes. Sie ist für die Immissionssituation in diesem Bereich der maßgebliche Faktor. Aufgrund von Erfahrungswerten aus vorliegenden Untersuchungen (Luftschadstoff - Simulationen mit IMMIS^{luft} für ausgewählte Straßenabschnitte des Stadtgebietes) sind an der Pommernstraße Jahresmittel-Werte für die Komponente Stickstoffdioxid (NO₂) in der Größenordnung des gesetzlichen Grenzwertes gem. 39. BImSchV von 40 µg/m³ nicht völlig auszuschließen.

Die geplante Bebauung/Bodenversiegelung trägt zur Verschlechterung der lufthygienisch-stadtklimatischen Standortbedingungen bei. Das Vorhaben ist auch mit Energie- und Ressourcenverbrauch verbunden. Die bauliche Verdichtung eines vorhandenen Wohngebietes entspricht dennoch dem Handeln im Sinne von Nachhaltigkeit und Klimaschutz. Durch die Umsetzung geeigneter Klimabausteine können die negativen Folgen der Bebauung vermindert werden. Aufgrund der problematischen Lage an der Pommernstraße sollte mittels eines lufthygienischen Gutachtens (Computer-Modellierung) die Belastung durch Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub PM₁₀ für die am stärksten exponierten Bereiche des Plangebietes untersucht werden.

9.3 Lärm

Die Geräuschverhältnisse im Plangebiet werden bestimmt durch die folgenden Hauptemittenten: Pommernstraße, die Straße „Am Hühnerberg“, Lützenkirchener Straße sowie durch Eisenbahnen.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Wohngebiete (WA) in Höhe von 55/45 dB(A) tags/nachts werden im Bestand (mehr oder weniger stark) überschritten.

In einem anzufertigenden schalltechnischen Gutachten sollten die Planungsvarianten auf Basis einer Schallimmissionsprognose aus Lärmschutzsicht bewertet werden. Weiterhin sind durch den Gutachter Festsetzungen für aktive Lärmschutzmaßnahmen/zu baulichen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen/Einbau von schallgedämmten Belüftungselementen zu erarbeiten.

Die Zuschnitte der Wohnungen sollten sich an den schalltechnischen Gegebenheiten orientieren.

9.4 Wasser

Für den Bebauungsplanbereich ist kein Wasserschutzgebiet festgesetzt. Im Bebauungsplan befinden sich keine Grundwassermessstellen.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer und Hochwasserschutzanlagen. Der Bebauungsplanbereich befindet sich außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind zu diesem Planungsstand keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Zur entwässerungstechnischen Erschließung wurden bislang keine Aussagen getroffen. Im weiteren Verfahren wird ein Versickerungsgutachten erforderlich.

Das Baugebiet ist gem. Niederschlagswasserbeseitigungskonzept anzuschließen bzw. sind entsprechende Maßnahmen durch die Technischen Betriebe Leverkusen in die Fortschreibung des Niederschlagswasserbeseitigungskonzepts aufzunehmen. Auf dieser Grundlage können die erforderlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan getroffen werden.

9.5 Vorsorgender Bodenschutz

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1.600 m², die derzeit vornehmlich als unversiegelte Rasenfläche genutzt wird.

Bei den im Plangebiet anstehenden Böden handelt es sich lt. Bodenkarte NRW, Blatt L 4908 Solingen, 1 : 50.000, um Pseudogley-Braunerde mit einer Wertzahl gemäß Bodenschätzung von 40- 60-, d. h. mittlere Ertragsfähigkeit. Die Karte der 'Schutzwürdigen Böden, BK 50, Blatt L 4908 Solingen' ordnet die anstehenden Böden als schutzwürdige, fruchtbare Böden (Regelungs- und Pufferfunktion/natürliche Bodenfruchtbarkeit) der Schutzstufe 1 zu.

Es werden Flächen für die Gebäude und deren Erschließung in Anspruch genommen. Diese Flächen werden dem Naturhaushalt hinsichtlich der Regelungs- und Pufferfunktion, der natürlichen Bodenfruchtbarkeit, der Regelung des Wasserhaushalts sowie als Lebensraum für Pflanzen und Tiere entzogen. Es handelt sich allerdings um eine kleine Fläche, die sich in einer von allen Seiten umschließenden Bebauung befindet.

Vor Realisierung des Bauvorhabens sind ggf. gutachterliche Stellungnahmen einzuholen.

9.6 Altlasten

Ausweislich der im Zuge der Erfüllung der Nachforschungspflicht eingesehenen und ausgewerteten Unterlagen [Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK), GIS Leverkusen „OSIRIS“, Topographische Karte TK 25, Deutschen Grundkarte

DGK 5] liegen nach heutigem Kenntnisstand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58/79/II - 2. Änderung „Am Hühnerberg“ keine Hinweise auf Altlasten und/oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.

Die Tatsache, dass nach heutigem Kenntnisstand schädliche Bodenveränderungen und/oder Altlasten für das Plangebiet nicht bekannt sind, schließt nicht aus, dass bei Eingriffen in den Untergrund Bodenbelastungen vorgefunden werden können.

Dem Vorhaben stehen bislang aber keine grundsätzlichen Bedenken entgegen.

9.7 Immissionsschutz

Grundsätzlich sind Konflikte durch Geräuschemissionen, welche vor allem durch die bestehenden angrenzenden Gewerbebetriebe im südlichen Bereich der Pommernstraße auf die geplante Wohnbebauung im Plangebiet einwirken, nicht auszuschließen.

Die Konflikte sind auf der Grundlage der einschlägigen Bestimmungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), der Verordnungen zu BImSchG und des Landes-Immissionsschutzgesetzes NRW in einer schalltechnischen Untersuchung zu analysieren und zu bewerten.

9.8 Abfall

Es ist zu berücksichtigen, dass sich auf dem gegenüberliegenden Flurstück 381 ein Glascontainerplatz befindet. Im Interesse des Lärmschutzes ist ein Mindestabstand von 14 m zwischen Altglascontainer und Wohnbebauung einzuhalten.

Alternativ dazu wäre auch die Versetzung des Glascontainers ins Auge zu fassen.

10. Bauaufsicht/Denkmalpflege

Der Bebauungsplan betrifft keine denkmalschutzrechtlichen Belange.

11. Planvollzug

Die Grundstücke im Plangebiet sind im städtischen Eigentum. Nach Rechtskraft ist es vorgesehen die Grundstücke zu veräußern. Die daraus resultierenden Veräußerungsgewinne tragen zur Entlastung des städtischen Haushalts bei und dienen zugleich der Refinanzierung von städtischen Infrastrukturprojekten.

Es werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich sein.



Leverkusen, 27. April 2017

gez. Petra Cremer
Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung