



**Stadt Leverkusen**

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

**Begründung**  
zur öffentlichen Auslegung

Stand: 27.03.2018

Erstellt in Zusammenarbeit mit:

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



## Inhaltsverzeichnis

1. GELTUNGSBEREICH.....	4
2. ANLASS UND VERFAHREN.....	4
2.1 Anlass der Planung .....	4
2.2 Bebauungsplanverfahren.....	4
2.3 Rechtsgrundlagen .....	6
3. AUSGANGSLAGE.....	7
3.1 Bevölkerungsentwicklung und Wohnbaulandbedarfsprognose .....	7
3.2 Demografischer Wandel .....	7
4. PLANUNGSZIELE .....	8
5. PLANUNGSBINDUNGEN UND BESTAND .....	8
5.1 Regionalplan .....	8
5.2 Flächennutzungsplan .....	8
5.3 Bestehende verbindliche Bauleitpläne .....	8
5.4 Landschaftsplan .....	9
5.5 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene .....	9
5.6 Vorhandene Nutzung.....	9
5.7 Verkehr.....	10
5.8 Technische Ver- und Entsorgung .....	10
6. STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....	10
7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN .....	11
7.1 Art der baulichen Nutzung .....	11
7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	12
7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	13
7.4 Stellplätze, Carports, Garage, Tiefgaragen und Nebenanlagen .....	13
7.5 Verkehrliche Erschließung und Zentralplatz .....	15
7.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	16
7.7 Immissionsschutz .....	16
7.8 Grünflächen, Pflanzmaßnahmen .....	19
7.9 Gestaltung .....	19
7.10 Nachrichtliche Übernahme .....	20
7.11 Hinweise.....	21
7.12 Ver- und Entsorgung .....	21



8.	UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	21
8.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen, Artenschutz .....	22
8.2	Schutzgut Klima/Luft.....	22
8.3	Schutzgut Landschaft, Schutzgebiete.....	23
8.4	Schutzgut Boden / Fläche.....	24
8.5	Schutzgut Wasser .....	25
9.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG UND ABWÄGUNG .....	26
10.	PLANVOLLZUG .....	30
10.1	Bodenordnung.....	30
10.2	Kosten und Durchführung der Planung.....	30
10.3	Städtebaulicher Vertrag .....	30
10.4	Gutachten.....	30
10.5	Flächenbilanz .....	31



## 1. GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Leverkusen-Steinbüchel. Das Plangebiet wird im Norden und Westen durch die Straße „Meckhofer Feld“, im Osten durch öffentliche Grünflächen sowie im Süden durch Wohnbebauung abgegrenzt. Jenseits der öffentlichen Grünflächen verläuft östlich in Nord-Süd-Richtung die Berliner Straße (L 188), 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 1 ha (10.073 m<sup>2</sup>).

## 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 der öffentlichen 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. Ziel der 5. Änderung sowie der vorliegenden Planung war und ist es, die Arrondierung der bislang nicht bebauten bzw. nicht marktgerecht bebaubaren Grundstücke einer wohnbaulichen Entwicklung zuzuführen und mit der Festsetzung von marktkonformen Bebauungsstrukturen den Lückenschluss der vorhandenen Wohnbebauung zu erreichen. 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 m<sup>2</sup> nicht erreicht oder überschreitet. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine wohnbauliche Entwicklung einer integrierten und bereits erschlossenen Fläche im Innenbereich einhergehen. Durch die wohnbauliche Entwicklung des Plangebietes kann an die vorhandenen baulichen Strukturen und Nutzun-



gen angeschlossen und dadurch die Inanspruchnahme von anderweitigen Flächen im Außenbereich im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB i. V. m. § 1a Satz 2 BauGB 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 wurde als eigenständiges Gutachten erarbeitet. Die Ergebnisse der Artenschutzprüfung sind in den Bebauungsplan eingegangen (vgl. Kapitel 8.1).

Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 19.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Bürgerinnen und Bürger konnten sich im Rahmen eines Bürgerabends umfassend über die Planung informieren und erste Anregungen zur Planung geben. In der Zeit vom 07.03.2017 bis zum 07.04.2017 konnte die Öffentlichkeit schriftlich Anregungen zur Planung einreichen. In der gleichen Zeit wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange aufgefordert, Stellungnahmen zur Planung abzugeben. Die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen wurden gemäß § 2 Abs. 3 BauGB gesammelt und bewertet. Die wesentlichen Anregungen gingen in die Planung gemäß § 4a Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 BauGB ein.

#### Äußerungen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Rahmen einer Bürgerversammlung am 15.03.2017 im Pfarrsaal St. Nikolaus, Berliner Straße 173 in Leverkusen-Steinbüchel. Zudem konnten im Zeitraum vom 07.03.2017 bis 07.04.2017 der städtebauliche Entwurf, der Bebauungsplan-Vorentwurf einschließlich Begründung und weiteren Unterlagen durch Aushang im Verwaltungsgebäude der Stadt Leverkusen (Elberfelder Haus, Hauptstraße 101) und über die Internetseite der Stadt Leverkusen eingesehen werden.

Insgesamt sind drei schriftliche Stellungnahmen beim Fachbereich Stadtplanung eingegangen, einschließlich einer Stellungnahme des BUND – Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden im Wesentlichen Anregungen und Bedenken zu folgenden Themen vorgebracht:

- bestehende Grün- und Freizeitflächen
- Energiestandards bei der Hochbauplanung
- bestehender Lärmschutzwall



- Verkehrserschließung, Straßenführung
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs
- bestehender Parkdruck, Parksuchverkehre
- Qualität des ÖPNV
- „Platz der Sonnenuhr“ als Spielfläche
- bestehende Ferngasleitung

Die vorgebrachten Äußerungen und Anregungen wurden geprüft und hinsichtlich der Themen Unterbringung des ruhenden Verkehrs, Parkdruck, Ferngasleitung und bestehende Grün- und Freizeitflächen teilweise berücksichtigt.

### Äußerungen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Äußerungen betrafen im Wesentlichen folgende Aspekte:

- Informationen und Hinweise zu vorhandenen Leitungstrassen
- Hinweise zum Immissionsschutz
- Hinweise zur Erschließung
- Informationen und Hinweise zum Baugrund, zur Erdbebengefährdung und zum vorsorgenden Bodenschutz
- Informationen und Hinweise zur Abfallbeseitigung
- Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung
- Hinweise zur Auslastung der Infrastruktur
- Hinweise zum Artenschutz, Natur- und Umweltschutz
- Hinweise zum Schutzgut Klima und Luft
- Hinweise zu den Schutzgütern Wasser und Boden sowie zu Altlasten

Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurden geprüft und weitgehend berücksichtigt.

## **2.3 Rechtsgrundlagen**

Mit Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) wurde das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) novelliert. Damit ergeben sich neue Anforderungen an Bauleitplanverfahren, insbesondere an den inhaltlichen Aufbau von Umweltprüfungen sowie an die Beteiligungen gemäß §§ 3 und 4 BauGB.

Da das Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 222/III „Steinbüchel – Meckhofer Feld/Berliner Straße“ bereits weit vorangeschritten ist, wird die Überleitungsvorschrift gemäß § 245c BauGB angewendet. Demnach können Verfahren, die vor dem Stichtag am 13.05.2017 förmlich eingeleitet worden sind und die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vor dem Stichtag am 16.05.2017 eingeleitet worden ist,



nach den vor dem 13.05.2017 geltenden Rechtsvorschriften fortgeführt bzw. abgeschlossen werden.

Dies ist im vorliegenden Bebauungsplanverfahren der Stadt Leverkusen der Fall; die genannten Stichtage sind eingehalten (vgl. Kapitel 2.2). Mit der Anwendung der Rechtsvorschriften, die vor dem o.g. Stichtag Geltung haben, kann nach wie vor sichergestellt werden, dass die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, im Rahmen der durchgeführten Beteiligungen gemäß §§ 3 und 4 BauGB auch nach den Rechtsvorschriften, die vor dem o.g. Stichtag Geltung hatten, umfassend ermittelt und bewertet wurden. Gleichermaßen kann auch sichergestellt werden, dass die wesentlichen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 4 Nr. 7 BauGB im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ermittelt und berücksichtigt wurden; eine Umweltprüfung ist im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich (vgl. Kapitel 2.2).

### **3. AUSGANGSLAGE**

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

Im Handlungsprogramm Wohnen der Stadt Leverkusen wird das Ziel einer stabilen Bevölkerungsentwicklung bis 2020 von rund 161.000 Einwohnern festgeschrieben. Tatsächlich wächst Leverkusen derzeit. Am 31.10.2016 wies Leverkusen bereits eine Einwohnerzahl von 166.144 auf. In der aktuellsten Bevölkerungsvorausberechnung von 2015 des IT.NRW wird für Leverkusen sogar ein Bevölkerungswachstum bis 2040 auf 173.600 Einwohnern prognostiziert. Die Zielprognose des Handlungsprogramms Wohnen ist damit nicht mehr aktuell.

Der Bevölkerungsanstieg führt zu einem anhaltenden Bedarf an Wohnflächen und damit zu einem zusätzlichen Baulandbedarf. In einer eigens errechneten Baulandbedarfsprognose der Stadt Leverkusen von 2015 bis 2020 ist ein zusätzlicher Baulandbedarf von 123 Hektar Bruttobauland errechnet worden. Der aktuell gültige Flächennutzungsplan mit Planungszeitraum bis 2015 weist ein Gesamtangebot an Wohnbauflächenpotentialen in Höhe von 76 Hektar aus (Stand: Februar 2016). Hierzu sind die Wohnbauflächenpotentiale der Neuen Bahnstadt Opladen mit 5 Hektar hinzuzurechnen. Im Ergebnis dessen sind 42 Hektar 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.

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 Bauflächenpotentiale 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 demographische Prozess wird sich in Zukunft fortsetzen und führt wahrscheinlich zu einem höheren Bedarf an Singlehaushalten sowie seniorengerechten und in Teilen bezahl-



baren Wohnungen. 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.

#### **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 vorhandenen Wohnraumbedarf, entsprechend der o.g. Ausgangslage insbesondere im Segment des Geschosswohnungsbaus, Rechnung getragen werden.

Zur Umsetzung dieser Planungsziele und zur Deckung der weiterhin hohen Wohnraumnachfrage im Mehrfamilienhaus-Segment (vgl. Kapitel 2.1 und 3) wird der Bebauungsplan Nr. 222/III „Steinbüchel - Meckhofer Feld/Berliner Straße“ erarbeitet.

#### **5. PLANUNGSBINDUNGEN UND BESTAND**

##### **5.1 Regionalplan**

Der gültige Regionalplan der Bezirksregierung Köln weist den Bereich des Plangebietes als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. Ein ASB beinhaltet in erster Linie Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, Dienstleistungen sowie siedlungszugehörige Grün- und Sportflächen.

Der Bebauungsplan entspricht damit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung.

##### **5.2 Flächennutzungsplan**

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

Der Bebauungsplan kann damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden.

##### **5.3 Bestehende verbindliche Bauleitpläne**

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35/III „Wohnbereich Sandberg und Kleingartenanlage Meckhofen“ aus dem Jahre 1994, zuletzt rechtskräftig vorliegend in der 5. Änderung aus dem Jahre 2006.

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 Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 festgesetzt und entspricht damit der Obergrenze zum Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete. Der Bebauungsplan trifft in den allgemeinen Wohngebieten in Teilen unter anderem Festsetzungen zur zulässigen Geschossigkeit (II-III), zur Dachform (SD), zur Dachneigung (25° - 45°) sowie zur minimal bzw. maximal zulässigen Traufhöhe. Die festgesetzten Baugrenzen (überbaubare Grundstücksflächen) sowie die maximal zulässigen Traufhöhen ermöglichen eine Bebauung mit vergleichsweise kleinteiligen Baukörpern (Einfamilienhäuser).

#### **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 Landschaftsgesetz (LG NRW) nur für Flächen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und außerhalb des Geltungsbereiches von Bebauungsplänen. Bei Verwirklichung des Flächennutzungsplanes durch einen Bebauungsplan tritt der Schutz des Landschaftsplanes zurück. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes als Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB werden die o. g. Schutzziele und -zwecke des Landschaftsplanes nicht berührt.

#### **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 (vgl. Kapitel 8.3).

#### **5.6 Vorhandene Nutzung**

Das Plangebiet ist unbebaut und stellt sich als Grünlandbrache mit vereinzelten Gehölzstrukturen dar. Zudem führen mehrere unbefestigte, informelle Wege (Trampelpfade) auf einen südöstlich an das Plangebiet unmittelbar angrenzenden öffentlichen Spielplatz. Die vorhandenen Pioniergehölze sind größtenteils Weiden. Das Gelände ist topografisch bewegt und fällt nach Osten um etwa zwei bis drei Meter ab. Im Osten bzw. Südosten grenzt an die öffentlichen Grünflächen ein Lärmschutzwall an und schirmt das Plangebiet von der östlich verlaufenden Berliner Straße (L 188) ab.

Das Umfeld des Plangebietes ist heterogen durch eine Wohnbebauung in Form von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausstrukturen sowie von Mehrfamilienhausbebauung mit bis zu zwei bzw. drei Vollgeschossen geprägt. Der überwiegende Teil der benachbarten Bebauung ist mit Sattel- bzw. Walmdächern traufständig entlang der Erschließungsstraßen positioniert. Vereinzelt sind Krüppelwalmdächer sowie Punkthäuser mit Zeltdächern vorzufinden. Wie auch die Straßen sind die vorhandenen Hausgruppen radial bzw. mäandrierend im Siedlungsgefüge angeordnet.



## 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 für den Individualverkehr ist damit ausreichend gewährleistet.

In unmittelbarer fußläufiger Nähe besteht südlich des Plangebietes die Bushaltestelle „Mathildenhof / Meckhofer Feld“. Es bestehen hierüber Anschlüsse zu den benachbarten Stadtteilen von Leverkusen sowie nach Burscheid, Wermelskirchen und Köln. Umsteigemöglichkeiten zum schienengebundenen und somit zum regionalen sowie überregionalen ÖPNV bestehen ebenfalls.

## 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 zur zentralen Klärung über die vorhandene öffentliche Kanalisation im Trennsystem.

Die Beseitigung der auf dem Plangebiet anfallenden Niederschläge hat im Sinne des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW) zu erfolgen. Das vorliegende Baugrundgutachten<sup>1</sup> bestätigt die grundsätzliche Versickerungsfähigkeit der im Plangebiet anstehenden Bodenschichten. Auch ein Anschluss an das bestehende Kanalnetz im Trennsystem ist grundsätzlich möglich. Damit ist die Regenwasserbeseitigung im Sinne des WHG auf Ebene des Bebauungsplanes gewährleistet. Die konkretisierte Entwässerungsplanung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, vor Umsetzung des Bebauungsplanes, zu erarbeiten und mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

## 6. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Längs der Straße „Meckhofer Feld“ ist eine dreigeschossige Bebauung mit Park-/Tiefgaragensgeschoss vorgesehen. Die Gebäude ordnen sich traufständig, parallel zur Straße analog dem Ansinnen des rechtskräftigen Bebauungsplanes an und reagieren auf die Höhenlagen des topografisch bewegten Geländes. Dem Zentralplatz („Platz an der Sonnenuhr“) kommt dabei eine besondere Bedeutung zu, so dass die Bebauung von diesem abrückt, während die Bebauung nördlich und südlich den Straßenraum wieder städtebaulich „einengt“. Die Bebauung wird von der Straße „Meckhofer Feld“ erschlossen. Die privaten Grünräume orientieren sich hingegen nach Süden und Osten, in Richtung der angrenzenden öffentlichen Grünflächen 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.

Über eine zentrale Zufahrt an der Straße „Meckhofer Feld“ erfolgt die innere Erschließung des gesamten Plangebietes für den Kfz-Verkehr. Hierüber werden neben den Tiefgaragen auch oberirdische Stellplätze erreicht. Die innere Erschließung dient auch der fußläufigen Zuwegung zum östlich angrenzenden öffentlichen Spielplatz.

<sup>1</sup> Dr. Tillmanns Consulting GmbH, Geotechnischer Bericht Nr. 01.2015/1141, Hilden, 08.05.2015



Neben den oberirdischen und unterirdischen privaten Stellplätzen auf den jeweiligen Grundstücken sind zudem bis zu 11 zusätzliche öffentliche Pkw-Parkplätze im öffentlichen Straßenraum vorgesehen, um dem vorhandenen Parkdruck des Quartiers Rechnung zu tragen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes geht eine Änderung der zu erwartenden Wohneinheiten einher. Es sind ca. 67 Mietwohnungen in unterschiedlichen Wohnungsgrößen vorgesehen. Aufgrund der zusätzlichen Wohneinheiten wurden zusätzliche öffentliche Parkplätze bzw. Besucherstellplätze im Plangebiet berücksichtigt. Zudem wird über einen städtebaulichen Vertrag gewährleistet, dass ein um 50 % erhöhter Stellplatzschlüssel von 1,5 privaten Stellplätzen pro Wohneinheit umgesetzt wird.

Zusammenfassend ergibt sich bei einer Anzahl von 67 Wohneinheiten folgende Stellplatzbilanz:

▪ Anzahl der privaten Stellplätze:	101
▪ Anzahl von Besucherstellplätzen auf dem privaten Grundstück:	6
▪ Anzahl von öffentlichen Parkplätzen:	11
▪ Anzahl der Wohneinheiten:	67

Private Stellplätze pro Wohneinheit:	1,5
Öffentliche Parkplätze/Besucherparkplätze pro Wohneinheit	0,25

Um die Einbindung der geplanten Bebauung und dessen Freiräume/Topografie zu visualisieren, wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (vor Umsetzung des Bebauungsplanes) ein Freiflächengestaltungsplan erstellt, der die künftigen Freiflächen gliedert und gestaltet sowie die Anbindung des öffentlichen Spielplatzes aufzeigt.

## **7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 222/III „Steinbüchel - Meckhofer Feld/Berliner Straße“ 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.



Die festgesetzten Nutzungen gehen über die Nutzungen eines „reinen“ Wohngebietes hinaus; mit dem Ausschluss der o.g. Nutzungen bleiben die Grundzüge eines allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 BauNVO nach wie vor gewahrt.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 wird gemäß Eintrag im Bebauungsplan über die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse, die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

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. So werden für die allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie entsprechend der Obergrenzen des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Entsprechend der vorhandenen Bebauungsstruktur im Nordwesten und Westen des Plangebietes setzt der Bebauungsplan maximal drei (III) Vollgeschosse fest. Damit die vorhandene Typologie aufgenommen und ein harmonischer Übergang zu den bestehenden Gebäuden erzielt 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 Sattel- bzw. Walmdächern der oberste Schnittpunkt der gegenläufigen Dachflächen. Die Bezugspunkte zur Bemessung der Höhe baulicher Anlagen wird mit den getroffenen Festsetzungen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO eindeutig bestimmt. Mit den Festsetzungen können Gebäudekörper umgesetzt werden, die eine sinnvolle Ausnutzung ermöglichen und somit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB gerecht werden.

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 Über-



schreitung 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 sonstige öffentliche Belange 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 Vegetationstragschicht (zzgl. Drainageschicht) überdeckt sein. Mit einer Überdeckung von mindestens 0,50 m kann eine Bepflanzung gewährleistet werden und etwaige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden bzw. Wasser abgemildert werden.

Das topografisch bewegte Gelände führt dazu, dass bei der Bebauung des Plangebietes ggf. das Gelände stellenweise abgefangen werden 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. Die Baugrenzen sichern die Entwurfsintention und die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes. Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen eine klare städtebauliche Kante entlang der Straße „Meckhofer Feld“ und orientieren sich an der bereits vorhandenen Bebauung der Straßenzüge. Dabei werden die Baugrenzen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan in Teilen übernommen und entsprechend der städtebaulichen Konzeption auf ein für Mehrfamilienhäuser ausreichendes Maß begrenzt. Die Baugrenzen ermöglichen gängige Gebäudezuschnitte und Grundrissanordnungen und gestatten für Bauherren sowie Architekten eine städtebaulich vertretbare Flexibilität bei der Ausgestaltung der Bebauung.

Im Bereich des Zentralplatzes rücken die Baugrenzen weiter von der öffentlichen Erschließung ab, um städtebaulich 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, 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) und Tiefgaragen (TGa) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den entsprechend festgesetzten Flächen zulässig. Oberirdische Garagen und Carports sind somit unzulässig. Im Bebauungsplan sind zur Unterbringung der Stellplät-



ze die rückwärtigen Grundstücksbereiche vorgesehen, um den ruhenden Verkehr möglichst auf den privaten Grundstücken unterzubringen und ein städtebaulich geordnetes Straßenbild zu erzielen. Tiefgaragen sind aus städtebaulichen Gründen als wünschenswerte Lösung im Umgang mit dem ruhenden Verkehr anzusehen und werden für die allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 primär festgesetzt.

Neben den oberirdischen und unterirdischen privaten Stellplätzen auf den jeweiligen Grundstücken sind zudem bis zu 11 zusätzliche öffentliche Pkw-Parkplätze im öffentlichen Straßenraum vorgesehen, um dem vorhandenen Parkdruck des Quartiers Rechnung zu tragen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes geht eine Änderung der zu erwartenden Wohneinheiten einher. Es sind ca. 67 Mietwohnungen in unterschiedlichen Wohnungsgrößen vorgesehen. Aufgrund der zusätzlichen Wohneinheiten wurden zusätzliche öffentliche Parkplätze bzw. Besucherstellplätze im Plangebiet berücksichtigt. Zudem wird über einen städtebaulichen Vertrag gewährleistet, dass ein um 50 % erhöhter Stellplatzschlüssel von 1,5 privaten Stellplätzen pro Wohneinheit umgesetzt wird. Darüber hinaus berücksichtigt die Planung 0,25 öffentliche Parkplätze/Besucherstellplätze pro Wohneinheit.

Oberirdische Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit Nebenanlage (NA) gekennzeichneten Bereichen zulässig. Unter diese Regelung fallen auch Nebenanlagen, die gemäß §§ 65 bis 67 BauO NRW zulässig sind. Die mit „NA“ gekennzeichneten Flächen dienen primär der geordneten und gebündelten Unterbringung von u. a. Müllsammelbehältern. Diese Festsetzung wird getroffen, um ein geordnetes städtebauliches Bild zu erzielen und eine mögliche Überdimensionierung von Nebenanlagen zu verhindern.

Dagegen sind oberirdische Anlagen und Flächen zur Unterbringung von Fahrrädern und Fahrradanhängern auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb der mit „NA“ gekennzeichneten Flächen zulässig. In den festgesetzten Vorgartenzonen sind ausschließlich offene Abstellplätze, also nicht überdachte und nicht eingehauste Anlagen zulässig. Damit sollen insbesondere Abstellmöglichkeiten für Besucher des Plangebietes bereitgestellt und in den Vorgarten- bzw. Hauseingangsbereichen ein geordnetes Erscheinungsbild entlang der öffentlichen Straße gewährleistet werden. Überdachte und/oder eingehauste Fahrradabstellanlagen, die den Bewohnern dienen, sollen zugunsten der städtebaulichen Ordnung ausschließlich in eingeschränkten Bereichen entlang der Wohnbebauung sowie entlang der mit Geh- und Fahrrechten belasteten Flächen zulässig sein. Über den Begriff der eingehausten bzw. überdachten „Fahrradabstellanlage“ als Sammelanlage wird darüber hinaus dem Ziel eines städtebaulich geordneten Quartiersbildes für die rückwärtigen Wohnbereiche Rechnung getragen. Weitere Abstellmöglichkeiten sind darüber hinaus in den Untergeschossen der Wohnbebauung (Keller- bzw. Tiefgaragenebene) möglich. Mit den getroffenen Festsetzungen zur Unterbringung von Fahrrädern sollen zusätzliche Anreize zur nicht-motorisierten Mobilität geschaffen und ein positiver Beitrag zum Umweltverbund sowie zum Klimaschutz geleistet werden.

Anlagen zur Ladeinfrastruktur der Elektromobilität fallen als untergeordnete Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der Baugebiete dienen, unter die Regelungen des § 14 Abs. 1 BauNVO und sind damit innerhalb der Baugebiete nach allgemeiner Rechtsauffassung allgemein zulässig. Mit der expliziten Aufnahme dieser Festsetzung in den Bebauungsplan sollen zusätzliche Anreize zur Nutzung der E-Mobilität geschaffen sowie ein positiver Beitrag zum Klima- und Umweltschutz geleistet werden. Zur städtebaulichen Ordnung werden auch für solche Anlagen Einschränkungen



zu den Standorten getroffen, so dass Anlagen zur Ladeinfrastruktur außer in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit „NA“ gekennzeichneten auch in den für Fahrradabstellanlagen zulässigen Flächen sowie den oberirdischen Stellplatzanlagen für Kfz zulässig sind. Darüber hinaus ist die Ladeinfrastruktur auch innerhalb von Tiefgaragen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind gemäß Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässig. Eine explizite Aufnahme einer Festsetzung zur Versorgung des Baugebietes ist somit nicht erforderlich.

## **7.5 Verkehrliche Erschließung und Zentralplatz**

Die heutige und künftige Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche „Meckhofer Feld“ sowie die westlich an das allgemeine Wohngebiet WA2 angrenzende öffentliche Straßenverkehrsfläche (Am Platz der Sonnenuhr).

Die ursprüngliche Gestaltungsidee des Zentralplatzes und der vorgelagerten aufgeweiteten Verkehrsfläche ist eine freie Fläche ohne ruhenden Verkehr, die eine hohe Aufenthaltsqualität bieten soll und einen Übergang in die dort anschließenden Grünstrukturen bietet. Als zentrales Gestaltungselement wurde eine Sonnenuhr in die angrenzende Parklandschaft konzipiert, die auch die Uhrzeit der Partnerstädte der Stadt Leverkusen anzeigt. Die Topografie ermöglicht einen Blick in Richtung Südwesten über Leverkusen. Um Durchgangsverkehre zu vermeiden, wurde aufgrund eines Beschlusses 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, wie im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan, als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Um dem vorhandenen Parkdruck im Quartier Rechnung zu tragen, enthält der Bebauungsplan (hinweislich per Roteintrag) innerhalb der Straßenverkehrsfläche die Darstellung von weiteren öffentlichen Parkplätzen. Diese sollen in den nicht genutzten Randbereichen der öffentlichen Verkehrsfläche untergebracht werden. So sind bis zu 11 zusätzliche öffentliche Pkw-Parkplätze und zwei Motorradparkplätze umsetzungsfähig. Diese Parkplätze sind als Hinweise in der Verkehrsfläche des Bebauungsplanes dargestellt. Die Planungskosten für deren Anlage werden vom Investor übernommen. 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 soll die Verkehrsfläche, nach Fertigstellung aller angrenzenden Flächen, noch mit hochwertigem Kleinsteinpflaster aus Naturstein gestaltet werden.

Die verkehrlichen Auswirkungen der Planung können dem Kapitel 9.3 entnommen werden.



## 7.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 222/III werden die soweit erforderlichen Wegebeziehungen mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und damit die innere Erschließung des Plangebietes gesichert. In Teilen greifen die getroffenen Festsetzungen 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 der öffentlichen Grünfläche. 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 Südwesten 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 Flächen dürfen zum Schutz der Leitungen vor Wurzelwerk keine Bäume oder Gehölze gepflanzt werden.

## 7.7 Immissionsschutz

### 7.7.1 Verkehrslärmimmissionen

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 Umkehrschluss 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 soweit 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 Maße realisierbar.

Um die Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet zu ermitteln, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, in der die Konfliktpunkte aufgezeigt und Lösungen dargelegt werden.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung<sup>2</sup> wurden die Geräuschimmissionen infolge des Verkehrslärms der Berliner Straße (L 188) und der Straße „Meckhofer Feld“ gemäß der DIN 18005 untersucht. Dabei wurde bereits der vorhandene Lärmschutzwall an der Berliner Straße berücksichtigt. Dem Schallgutachten liegen aktuelle Verkehrsdaten der Berliner Straßen sowie die aktuelle DIN 4109 vom Januar 2018 zugrunde.

<sup>2</sup> Kötter Consulting Engineers, Schalltechnischer Bericht Nr. 214635-01.03, Rheine, 16.03.2018



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.

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 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Januar 2018, festgesetzt. An Fassadenbereichen mit schutzbedürftigen Nutzungen (Schlafräume) und Beurteilungspegeln über 45 dB im Nachtzeitraum sind weitere Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 zu ergreifen. Hier ist für Schlafräume eine fensterunabhängige (mechanische) Lüftung vorzusehen. Der Bebauungsplan setzt gemäß des Schallgutachtens die Iso-phonie mit einem Beurteilungspegel >45 dB(A) für den Nachtzeitraum fest, so dass ersichtlich ist, an welchen Fassadenbereichen Schalldämmlüfter notwendig sind.

Gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist für die Anforderungen an Außenbauteile der um 10 dB erhöhte Beurteilungspegel für den Nachtzeitraum relevant, sofern der nächtliche Beurteilungspegel weniger als 10 dB unterhalb des Beurteilungspegels für den Tagzeitraum liegt. Dies ist in der vorliegenden Situation nicht der Fall, so dass zur Bemessung der Anforderungen an Außenbauteile der Tagzeitraum den maßgeblichen Zeitraum darstellt. Der Bebauungsplan setzt als maßgeblichen Außenlärmpegel die um 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel im maßgeblichen Zeitraum des schalltechnisch ungünstigsten Geschosses fest. Es sind die Bereiche der maßgeblichen Außenlärmpegel in dB(A) im Bebauungsplan festgesetzt. So stellt z. B. der mit „61“ gekennzeichnete Bereich den Außenlärmpegel von > 60 dB(A) bis < 61 dB(A) dar.

Die jeweiligen Anforderungen an die Außenbauteile bemessen sich anhand der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel in Verbindung mit den Vorgaben der DIN 4109 zum erforderlichen Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile ( $R'_{w,ges}$ ) sowie zum mindestens einzuhaltenden Innenraumpegel der jeweiligen schutzbedürftigen Raumart ( $K_{Raumart}$ ). Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume in Wohnungen legt die DIN 4109 einen Innenraumpegel von 30 dB(A) fest. Das Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile wird gemäß DIN 4109 als Differenz des maßgeblichen Außenlärmpegels ( $L_a$ ) und dem Innenraumpegel ( $K_{Raumart}$ ) bestimmt; es ist gemäß DIN 4109 mindestens ein Bau-Schalldämm-Maß von 30 dB einzuhalten. Somit werden die maßgeblichen Außenlärmpegel mit bis zu 60 dB(A) im Bebauungsplan nicht gesondert festgesetzt.



Da im Sinne einer „Worst-Case“-Betrachtung eine freie Schallausbreitung in den allgemeinen Wohngebieten für die Festsetzung der maßgeblichen Außenlärmpegel zugrunde gelegt wird, sind abhängig von der tatsächlichen baulichen Umsetzung in einigen Bereichen (z. B. an lärmabgewandten Gebäudeseiten) keine schallgedämmten oder nur Außenbauteile mit geringerem Schalldämmmaß notwendig. Dies kann auch in den vom Lärmschutzwall geschützten, unteren Wohnbereichen der Fall sein. Diesem Umstand trägt die „Öffnungsklausel“ (Ziffer 6.3) in den textlichen 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 und Nutzung von einzelnen Räumen geringere Maßnahmen ausreichen.

Mit dem Sanierungserfordernis der Rheinbrücke der Bundesautobahn A 1 zwischen der Anschlussstelle AS Köln-Niehl und dem Autobahnkreuz AK Leverkusen-West wurde im Oktober 2016 eine Schrankenanlage auf dem Brückenabschnitt installiert, um so die Sperrung der Rheinbrücke für Lkw über 3,5 t zu kontrollieren und um weitere Schäden an der Brücke zu vermeiden. Mit der Lkw-Sperrung gehen Ausweichverkehre auf das umliegende, untergeordnete Verkehrsnetz einher, dessen Auswirkungen sich auch auf das Plangebiet erstrecken können. Um diesen Sachverhalt zu überprüfen, wurde im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens in Abstimmung mit dem Fachamt der Stadt Leverkusen am 07.09.2017 eine Verkehrserhebung an der Berliner Straße durchgeführt und in der schalltechnischen Untersuchung dahingehend berücksichtigt.

Dem o. g. Schallgutachten gingen zwei schalltechnische Untersuchungen voraus. Das Erstgutachten<sup>3</sup> aus dem Jahre 2016 berücksichtigt die vom Land Nordrhein-Westfalen bereitgestellten Verkehrsmengen der Straßenverkehrszählung aus dem Jahre 2010 (SVZ 2010) für die Berliner Straße (L 188), da zum Zeitpunkt der Schalluntersuchung die Verkehrsmengen aus dem Jahre 2015 (SVZ 2015) noch nicht veröffentlicht wurden. Den Verkehrszahlen der SVZ 2010 wurde mit einem pauschalen Aufschlag von 30 % den Lkw-Ausweichverkehren Rechnung getragen.

Mit den im Jahre 2017 erhobenen Verkehrsmengen wurde das Erstgutachten aktualisiert. Im zweiten Gutachten<sup>4</sup> wurden somit die tatsächlichen Lkw-Ausweichverkehre, die sich aus der Brückensperrung bedingen, berücksichtigt. Gegenüber den Verkehrsmengen aus 2010 stellen diese als konservative Annahme ein Worst-Case-Szenario dar, so dass bei Wiederherstellung der Rheinbrücke geringere Belastungen aus dem Straßenverkehrslärm zu erwarten sind. In beiden Gutachten wurde die DIN 4109 mit der Fassung aus dem Jahre 1989 sowie der Fassung vom Juli 2016 zugrunde gelegt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde darüber hinaus im Januar 2018 eine neue Fassung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (DIN 4109:2018) herausgegeben. Daher wurde das Schallgutachten mit Stand vom 16.03.2018 in Bezug auf die neue Richtlinie aktualisiert sowie die Festsetzungen dementsprechend angepasst. In Bezug auf den Immissionsschutz kann vor dem Hintergrund der vorgenommenen Untersuchungen 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.

<sup>3</sup> Kötter Consulting Engineers, Schalltechnischer Bericht Nr. 214635-01.01, Rheine, 05.09.2016

<sup>4</sup> Kötter Consulting Engineers, Schalltechnischer Bericht Nr. 214635-01.02, Rheine, 04.10.2017



### 7.7.2 Luftverunreinigende Stoffe

Der Bebauungsplan übernimmt die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 35/III „Wohnbereich Sandberg und Kleingartenanlage Meckhofen“ und schließt Feuerungen mit luftverunreinigenden Stoffen aus. Das Verbrennungsverbot im Bereich Meckhofen wurde seinerzeit vor allem aus lufthygienischen Gründen wegen ungünstiger geländeklimatischer Eigenschaften des Plangebietes festgesetzt. Das Verbot soll verhindern, dass lokal wirksame Abgase der Feuerungsstätten (z. B. Feinstaub) mit den hier auftretenden Kaltluftströmen in die tiefer gelegenen Wohnbereiche transportiert werden. Ein Verzicht auf die Verbrennung von fossilen Brennstoffen trägt zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes bei.

Zur Berücksichtigung der Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a), c) und e) BauGB wird an den Festsetzungen weiter festgehalten. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 222/III „Steinbüchel – Meckhofer Feld/Berliner Straße“ leisten damit einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Luftreinhaltung.

### 7.8 Grünflächen, Pflanzmaßnahmen

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

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 ist je angefangene 250 m<sup>2</sup> 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 Pflanzliste enthält eine Auswahl an Vogelnährgehölzen (z. B. Weißdorn, Holunder, Vogelkirsche), so dass auch im Hinblick auf die Artenvielfalt und den Artenschutz ein positiver Beitrag geleistet werden kann. 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. Um dem Boden-Wasser-Haushalt Rechnung zu tragen und eine extensive Begrünung zu ermöglichen, sind Dächer von Tiefgaragen mit einer mindestens 0,40 m starken Bodenüberdeckung herzustellen.

### 7.9 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 (s. Punkt 9 der textlichen Festsetzungen).

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, so dass ein einheitlich gestaltetes Quartiersbild erzeugt und die eigenständige städtebauliche Identität des Ortsteils gewahrt werden kann.

In den allgemeinen Wohngebieten sind in Anlehnung an die angrenzende Nachbarbebauung Satteldächer und Walmdächer 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 sowie Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie getroffen. Dacheinschnitte und Dachgauben sind daher unzulässig. Aufständerungen von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie (z. B. Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen) auf geneigten Dächern sind unzulässig. Auf Flachdächern (z. B. auf Nebenanlagen) gilt, dass zur nächstgelegenen Außenwand ein Abstand eingehalten werden muss, welcher der Höhe der Solaranlage entspricht.

Dacheindeckungen sind ausschließlich in einem Farbraum zwischen grau und schwarz zulässig, damit sich die neuen Gebäude in die Dachlandschaft der Nachbarbebauung einfügen. Auch sind glänzende Dacheindeckungen unzulässig. Ausgenommen von diesen Regelungen sind Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen. Diese dürfen auch in anderen Farben angebracht werden. Darüber hinaus wird für die Gebäude die zulässige Firstrichtung festgesetzt. Damit lassen sich zur Straße „Meckhofer Feld“ traufständige Gebäude realisieren, was der ursprünglichen Planungsintention des Bebauungsplanes Nr. 35/III Rechnung trägt und ein einheitliches Straßenbild sowie die städtebauliche Fassung des Straßenraums ermöglicht.

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 Farbraum 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. Als weitere farbliche Akzentuierung der Fassadengestalt sind untergeordnete Fassadenelemente in Holz- oder Naturschiefer-Optik (also aus z. B. Holz oder Schiefer) 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 sicherzustellen.

Um den offenen Charakter des Zentralplatzes in Zusammenhang mit der angrenzenden Bebauung zu würdigen, sind im allgemeinen Wohngebiet WA2 Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche (innerhalb der Vorgärten) nicht zulässig. Die Vorgartenbereiche sind zeichnerisch festgesetzt.

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

### **7.10 Nachrichtliche Übernahme**

Das Plangebiet wird im Nordosten 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 ist gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Bereiche des im Bebauungsplan eingetragenen Schutzstreifens sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Schutzanweisungen des Leitungsträgers sind einzuhalten. Ar-



beiten im Schutzstreifenbereich bedürfen der vorherigen Zustimmung des Leitungsträgers. Dies gilt auch für genehmigungsfreie Vorhaben und Anlagen gemäß §§ 65 bis 67 BauO NRW.

### **7.11 Hinweise**

Die in den Bebauungsplan aufgenommenen Hinweise dienen der möglichst umfassenden Information für Bauherren und Planer sowie für die Bauaufsichtsbehörde, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelt wurden. Hiermit soll u. a. den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Gefahrenabwehr und den Belangen des Artenschutzes, der Bodendenkmalpflege sowie des Boden- und Wasserschutzes Rechnung getragen werden.

Darüber hinaus wird ein Hinweis zur Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen gegeben, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, so dass die Gewährleistung der umfassenden Kenntniskgabe der Inhalte des Bebauungsplanes für Planbetroffene sichergestellt ist.

### **7.12 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Elektrizität, Trinkwasser und Kommunikationsinfrastruktur ist über die bestehenden innerstädtischen Leitungsnetze der jeweiligen Versorgungsträger gewährleistet und wird auf die privaten Grundstücke des Plangebietes erweitert (vgl. Kapitel 5.8).

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt zur zentralen Klärung über die vorhandene öffentliche Kanalisation im Trennsystem.

Die Beseitigung der auf dem Plangebiet anfallenden Niederschläge hat im Sinne des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW) zu erfolgen. Das vorliegende Baugrundgutachten<sup>5</sup> bestätigt die grundsätzliche Versickerungsfähigkeit der im Plangebiet anstehenden Bodenschichten. Auch ein Anschluss an das bestehende Kanalnetz im Trennsystem ist grundsätzlich möglich. Damit ist die Regenwasserbeseitigung im Sinne des WHG auf Ebene des Bebauungsplanes gewährleistet. Die konkretisierte Entwässerungsplanung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, vor Umsetzung des Bebauungsplanes, zu erarbeiten und mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Das Plangebiet wird im Nordosten durch eine unterirdische Gashauptversorgungsleitung tangiert. Der Schutzstreifen der Ferngasleitung durchquert in einem kleinen Teil das Plangebiet und wird als nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Kapitel 7.10). Die Ferngasleitung ist somit auf Ebene des Bebauungsplanes gesichert.

## **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 (vgl. Kapitel 2.2 „Bebauungsplanverfahren“). 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.

<sup>5</sup> Dr. Tillmanns Consulting GmbH, Geotechnischer Bericht Nr. 01.2015/1141, Hilden, 08.05.2015



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 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) innerhalb des Plangebietes festzustellen.

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG zu ermitteln, wurde in einer Abschätzung von Vorkommen und Betroffenheit, mit Hilfe der Auswertungen der Prüfprotokolle des LANUV, die Artengruppen genauer untersucht und die detaillierten Ergebnisse in einem separaten Gutachten<sup>6</sup> 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.

Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis auf § 39 BNatSchG (Bauzeitenbeschränkung), um im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen. Damit kann bereits auf Ebene des Bebauungsplanes ein positiver Beitrag zum Artenschutz geleistet werden.

Um einen positiven Beitrag zur Artenvielfalt zu leisten, setzt der Bebauungsplan für die Bepflanzungsmaßnahmen gezielt fruchttragende Gehölze fest, die zahlreichen Vogelarten als Nahrungsquelle dienen („Vogelnährgehölze“ wie z. B. Vogel-Kirsche, Weißdorn, Holunder).

Insgesamt sind durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen / Artenschutz zu erwarten.

### **8.2 Schutzgut Klima/Luft**

Für das Plangebiet wird die wohnbauliche Entwicklung in Form von Mehrfamilienhäusern vorbereitet. Diese Bauform stellt im Vergleich zum klassischen Einfamilienhaus, also zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan, eine optimierte Bebauung und Flächenausnutzung dar. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird es folglich zu keiner erhöhten Flächenversiegelung und damit zu keiner Verschlechterung der klimatischen und lufthygienischen Gegebenheiten kommen.

---

<sup>6</sup> ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP), Haan, 16.09.2016



Bei Umsetzung des Planvorhabens ist mit einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens und insofern mit einer geringfügig höheren Schadstoffbelastung zu rechnen. Im Verhältnis zum gegenwärtigen Planrecht ist diese Mehrbelastung jedoch als sehr geringfügig einzustufen. Insbesondere den vorhandenen Grünstrukturen entlang des Lärmschutzwalls sowie den mit der Planung umzusetzenden grünordnerischen Maßnahmen (vgl. Kapitel 7.8) kommt eine Bedeutung als Filter und Puffer von verkehrsbedingten Luftschadstoffen zu. Durch die Blattmaße während der Vegetationsperiode können hier Ruß- und Feinstaubpartikel des angrenzenden Straßenverkehrs gefiltert werden; zudem dient dieser Bereich der Frischluft- und Sauerstoffproduktion.

Als Freifläche kommt dem Plangebiet im Bestand eine Funktion als Kaltluftentstehungsfläche zu. Aufgrund der Flächengröße ist diese jedoch nicht als bedeutsam für das Stadtklima zu beschreiben. Allerdings können von solchen Freiraumstrukturen positive Effekte auf die umgebenden Siedlungsstrukturen ausgehen. Da jedoch das Umfeld des Plangebietes durch Wohngärten und Freiflächen aufgelockert ist, ist hier ein starker urbaner Wärmeinseleffekt nicht gegeben. Zudem werden bei Umsetzung der Planung ebenfalls Wohngärten geschaffen sowie die vorhandenen Grünstrukturen entlang des Lärmschutzwalls nicht berührt, so dass diese Strukturen das Mikroklima positiv beeinflussen. Die geplanten Gebäudehöhen haben keine starken Auswirkungen auf die örtlichen Windregime, die der Kalt- und Frischluftentstehung dienen. Maßgeblich für die Frisch- und Kaltluftversorgung in Leverkusen-Steinbüchel sind die unmittelbar an den Siedlungskörper anschließenden Außenbereiche sowie die Lage zwischen dem Bergischem Land und der Rhein-Ebene in der Niederrheinischen Bucht.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zum Ausschluss von Feuerungen mit luftverunreinigenden Stoffen (vgl. Kapitel 7.7.2). Das Verbrennungsverbot im Bereich Meckhofen wird vor allem aus lufthygienischen Gründen, wegen ungünstiger geländeklimatischer Eigenschaften des Plangebietes festgesetzt. Das Verbot soll verhindern, dass lokal wirksame Abgase der Feuerungsstätten (z. B. Feinstaub) mit den hier auftretenden Kaltluftströmen in die tiefer gelegenen Wohnbereiche transportiert werden. Ein Verzicht auf die Verbrennung von fossilen Brennstoffen trägt zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes bei. Damit werden die Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a), c) und e) BauGB berücksichtigt und ein Beitrag zum Klimaschutz und zur Luftreinhaltung geleistet.

Darüber hinaus ermöglichen die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eine energetisch optimierte Gebäudestellung und somit die Ausrichtung der Dachflächen, die gemäß des Klimaschutzprogrammes der Stadt Leverkusen die Nutzung passiver Sonnenenergie zulassen.

Mit den getroffenen Festsetzungen zur Unterbringung von Fahrrädern sowie der Ausstattung des Plangebietes mit Lade-Infrastruktur für E-Mobilität können zusätzliche Anreize zur nicht-motorisierten bzw. emissionsarmen Mobilität geschaffen und ein positiver Beitrag zum Klima- und Umweltschutz geleistet werden.

Insgesamt werden mit Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft festgestellt.

### **8.3 Schutzgut Landschaft, Schutzgebiete**

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 (vgl. Kapitel 5.4). 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.

In rund 270 m Entfernung vom Plangebiet liegt in westlicher Richtung, jenseits des Siedlungskörpers, das Landschaftsschutzgebiet „Ophovener Mühlenbachtal und Driescher Bachtal“ (LSG 4908-0026); rund 300 m südwestlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Leimbachtal, Lötzelbachtal“ (LSG 4908-0027). Es werden für die Landschaftsschutzgebiete Schutzziele beschrieben, die jedoch aufgrund der großen Distanz zum Plangebiet durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht berührt sind.

Weitere Schutzgebiete, wie z. B. Naturschutzgebiete, gemeldete Natura-2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete), Biotopflächen, geschützte Alleen oder Verbundflächen befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet bzw. deren Schutzzwecke sind mit der Umsetzung des Bebauungsplanes aufgrund der großen Distanz nicht berührt.

Insgesamt werden mit Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sowie auf Schutzgebiete festgestellt.

#### **8.4 Schutzgut Boden / Fläche**

Für das Plangebiet liegen gemäß der Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen im Maßstab 1:50.000 (BK50) als natürlich dominierender Bodentyp Parabraunerden mit besonderen Regelungs- und Pufferfunktionen sowie einer natürlichen Bodenfruchtbarkeit vor. Die Schutzwürdigkeit der Böden wird gemäß BK50 als besonders schutzwürdig eingestuft. Jedoch kann davon ausgegangen werden, dass das natürliche Bodengefüge durch die vorhandene anthropogene Nutzung des Plangebietes im innerstädtischen Kontext weitgehend überformt ist. Bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 35/III wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung des Plangebietes geschaffen. Auf Ebene des Bebauungsplanes sind keine weiteren bodenbezogenen Festsetzungen erforderlich, da insbesondere im Außenbereich großflächig schutzwürdige Böden vorhanden sind und innerhalb des anthropogen überformten Siedlungskörpers keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die schutzwürdigen Böden zu erwarten sind.

Durch die Neuversiegelung der vorliegenden Grünlandbrache und weiterer Bodenauf- und abtragarbeiten bei Umsetzung des Bebauungsplanes ist der Eingriff in das Schutzgut als erheblich einzustufen. Durch den vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung werden Flächen im Siedlungsgefüge für eine Wohnbebauung vorbereitet; dabei werden diese Flächen jedoch einer Neuausweisung von Baugebieten am Siedlungsrand im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden vorgezogen.

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 gemäß § 1a BauGB dem schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden zur Vermeidung



zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen für die bauliche Nutzung Rechnung getragen und der Innenentwicklung der Vorrang vor der Außenentwicklung gegeben.

Für das Plangebiet wird die wohnbauliche Entwicklung in Form von Mehrfamilienhäusern vorbereitet. Diese Bauform stellt im Vergleich zum klassischen Einfamilienhaus, also zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan, eine optimierte Bebauung und Flächenausnutzung dar. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird es folglich zu keiner erhöhten Flächenversiegelung und damit zu keiner Verschlechterung der Versiegelungsrate im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht kommen.

Zusätzlich werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit Beachtung der allgemeinen anerkannten Regeln der Technik (insbesondere DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“, DIN 18300 „Erdarbeiten“ und DIN 19639 „Bodenschutz in der Planung und Umsetzung von Baumaßnahmen“) sowie des § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) bei der Umsetzung des Bebauungsplanes hinreichende Maßnahmen zum Bodenschutz berücksichtigt. Darüber hinaus gehende bodenbezogene Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes sind daher nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan setzt zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs Tiefgaragen fest, die eine Überdeckung mit einer mindestens 50 cm mächtigen Vegetationstragschicht aufweisen müssen. Damit kann eine oberirdische Vegetation und freiraumplanerische Aufwertung der Freiflächen des Plangebietes gewährleistet sowie etwaige negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden abgemildert werden. Durch die gärtnerische Gestaltung der Freibereiche können diese Flächen zukünftig unter anderem als Vegetationsstandort, Lebensraum für Bodenlebewesen und teilweise als Flächen mit Filtervermögen dem Naturhaushalt sowie dem Boden-Wasser-Haushalt dienen.

Gemäß Stellungnahme der Fachabteilung 322 - Boden / Natur / Umweltvorsorge, Umweltplanung der Stadt Leverkusen liegen für das Plangebiet keine Hinweise auf Altlasten, Verdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen vor.

Insgesamt werden mit Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden festgestellt.

## **8.5 Schutzgut Wasser**

Wie bereits für das Schutzgut Boden dargelegt, kommt es bei Umsetzung der Planung im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan zu Neuversiegelungen. Hierdurch kann die Grundwasserneubildungsrate beeinflusst werden. Aufgrund der durch die Planung zu erwartenden Begrünung der Wohngärten und Gemeinschafts-Freiflächen, der Dachflächenbegrünung von Garagen sowie der Tiefgaragenüberdeckung mit einer Vegetationstragschicht kann dennoch ein positiver Beitrag zur Rückhaltung des Niederschlagswassers und damit zur Grundwasserneubildung erwartet werden. Mit Einhaltung der gemäß § 17 BauNVO genannten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete und der flächensparenden Bebauung mit Mehrfamilienhäusern kann ein wesentlicher Beitrag zum schonenden Umgang mit Grund und Boden (Flächenversiegelung) und damit zum Schutzgut Wasser (respektive Grundwasser) geleistet werden.

Hinweise auf Altlasten, Verdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen liegen nicht vor, so dass entsprechende Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (respektive Grundwasser) ausgeschlossen werden können.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht Teil eines festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebietes, Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebietes. Im Plangebiet oder angrenzend befinden sich keine Oberflächengewässer; somit befindet sich das Plangebiet außerhalb von Hochwasserschutzgebieten oder von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Ferner befinden sich keine Grundwassermessstellen.

Insgesamt werden mit Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser festgestellt.

## **9. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG UND ABWÄGUNG**

### **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 Zieles 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 Maße realisierbar. In Bezug auf den Immissionsschutz sind im Wesentlichen die Geräuschemissionen infolge des Verkehrslärms der Berliner Straße (L 188) und der Straße Meckhofer Feld maßgeblich. Immissionen aus Gewerbelärm, Schienenverkehrslärm oder Sportlärm liegen nicht vor.

Die schalltechnische Untersuchung<sup>7</sup>, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet wurde (vgl. Kapitel 7.7.1) kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Straßenverkehrslärm in Teilen des Plangebiet tags und nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Aus städtebaulichen Gründen können im Bereich der in Rede stehenden Straßen keine (weiteren) 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“ (Fassung Januar 2018) 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 Maße Rechnung getragen wird.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, innerhalb eines Parkstandes im Kreuzungsbereich „Meckhofer Feld / Berliner Straße“, befindet sich eine Wertstoffinsel mit einem Altglas-Container. Von der Benutzung des Altglas-Containers gehen Lärmemis-

<sup>7</sup> Kötter Consulting Engineers, Schalltechnischer Bericht Nr. 214635-01.03, Rheine, 16.03.2018



sionen auf das Plangebiet ein. Um die immissionsschutzrechtlichen Belange zur Wertstoff-Insel zu bewerten, wurde eine schalltechnische Stellungnahme<sup>8</sup> erarbeitet und gutachterlich dargelegt, welche aktiven, passiven oder organisatorischen Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden können. Ein aktiver Lärmschutz in Form einer Einhausung/Einfriedung des Containers ist aus städtebaulichen und technischen Gründen nicht anwendbar.

Ein Abstand von mindestens 12 m zwischen geplanter Bebauung und Altglas-Container (VGH Baden-Württemberg, 07.07.2016, Az.: 10 S 579/16) kann für das Plangebiet nicht eingehalten werden, da insbesondere die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandflächen der Baukörper, die städtebaulichen Planungsziele zur nachhaltigen Deckung der hohen Wohnraumnachfrage, sowie der sparsame, schonende und effiziente Umgang mit Grund und Boden dem entgegenstehen. Auch ergäben sich damit deutliche Flächenverluste für die rückwärtigen Grün- und Freianlagen des Plangebietes. Bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 35/III „Wohnbereich Sandberg und Kleingartenanlage Meckhofen“ aus dem Jahre 1994, zuletzt geändert in der 5. Änderung von 2006, wird die wohnbauliche Entwicklung des Plangebietes vorbereitet und damit auch die Anordnung der Baugrenzen städtebaulich begründet.

Im weiteren Verfahren wird daher, vor Umsetzung des Bebauungsplanes, die Standortverlagerung der Wertstoffinsel mit dem zuständigen Abfallbetrieb sowie den zuständigen Fachämtern der Stadt Leverkusen abgestimmt. Bei der Standortwahl ist ein Mindestabstand von 12 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung (bzw. zu sonstigen schutzbedürftigen Nutzungen), die verkehrliche Erreichbarkeit für Kfz und Abholfahrzeuge sowie die verkehrssichere Erreichbarkeit für Fußgänger zu berücksichtigen. Ein möglicher Standort, der diese Kriterien erfüllt, ist die öffentliche Freifläche im Kreuzungsbereich „Meckhofer Feld / Am Mühlenbach“. Mit der Standortverlagerung können Immissionskonflikte zur bestehenden und künftigen Wohnbevölkerung ausgeschlossen werden, die Planungsziele und -zwecke des Bebauungsplanes werden berücksichtigt und es wird zusätzlich der öffentliche Parkraum seinem ursprünglichen Nutzungszweck wieder zugeführt.

Der östlich bestehende Kinderspielplatz ist gemäß der allgemeinen Rechtsauffassung als sozialadäquat verträglich einzustufen, so dass durch dessen Nutzung negative Auswirkungen auf die bestehende oder künftige Wohnbevölkerung ausgeschlossen werden können.

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 (vgl. Kapitel 8.2).

Hinweise auf Altlasten, Verdachtsflächen oder sonstige Bodenverunreinigungen liegen für das Plangebiet nicht vor, so dass über den Direktpfad oder durch die Wirkpfade Boden-Grundwasser-Mensch oder Boden-Nutzpflanze-Mensch keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten sind. Hinweise auf Kampfmittel liegen für das Plangebiet ebenfalls nicht vor. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis zum Umgang bei etwaigen Kampfmittelfunden (Gefahrenabwehr), um den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung zu tragen. Störfallbetriebe sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden, so dass Maßnahmen i. S. d. Störfallverordnung nicht erforderlich sind. Das Plange-

<sup>8</sup> Kötter Consulting Engineers, Schalltechnische Stellungnahme, Rheine, 25.09.2017



biet liegt gemäß Baugrundgutachten<sup>9</sup> in der Erdbebenzone 0, so dass Gefährdungen durch mechanische Bodenbewegungen ausgeschlossen werden können.

Das Plangebiet stellt sich in der Realnutzung überwiegend als baulich ungenutzte Grünlandbrache dar und wird zur informellen Freizeitgestaltung und Naherholung (u. a. Hunderauslauf) sowie als fußläufige Wegeverbindung (Trampelpfade) zum östlich bestehenden Kinderspielplatz genutzt. Aufgrund der Plangebietsgröße und der vorhandenen Topographie kann die Nutzung der Flächen zur Freizeitgestaltung jedoch nicht als sehr ausgeprägt beschrieben werden. Der „Platz der Sonnenuhr“ als Bestandteil des Geltungsbereichs eignet sich durch die vorhandenen Absperrungen für z. B. das informelle Kinderspielen. Wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan wird die Platzfläche als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Um weitere Parkplatzflächen im Quartier zu ermöglichen, sind im städtebaulichen Entwurf weitere Parkplätze am Platz der Sonnenuhr unter Berücksichtigung des teilweisen Verbleibs der Platzfläche vorgeschlagen und im Bebauungsplan als nachrichtliche Übernahme enthalten (vgl. Kapitel 7.5). Ein eventueller Zugriff sowie eine Anordnung der vorgeschlagenen Parkstände erfolgt in der Straßenplanung unter Berücksichtigung der öffentlichen Belange vor Umsetzung des Bebauungsplanes. Darüber hinaus bestehen in der Umgebung des Plangebietes ausreichende formelle Angebote zur Naherholung und für das Kinderspiel (Grünanlagen, Spielplätze) sowie unmittelbar an den Siedlungskörper angrenzend der landschaftlich geprägte Außenbereich. Die Fußwegeverbindung zum Kinderspielplatz wird über Gehwegeflächen im Bebauungsplan gesichert.

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

### 9.3 Verkehr / Mobilität

#### Auswirkungen auf das bestehende Straßennetz

Für das Plangebiet wird die wohnbauliche Entwicklung in Form von Mehrfamilienhäusern vorbereitet. Diese Bauform stellt im Vergleich zum klassischen Einfamilienhaus, also zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan, eine optimierte Bebauung dar, so dass die städtebaulichen Ziele zur Wohnraumvorsorge in Leverkusen nachhaltig gedeckt werden können. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ist folglich mit einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Im Verhältnis zum gegenwärtigen Planrecht ist diese Mehrbelastung jedoch als sehr geringfügig einzustufen, da u. a. der Kfz-Besatz bei Mehrfamilienhäusern allgemein geringer ausfällt als bei Einfamilienhäusern. Die vorhandenen Straßenquerschnitte sowie die maßgeblichen Verkehrsknoten sind mit dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 35/III „Wohnbereich Sandberg und Kleingartenanlage Meckhofen“ aus dem Jahre 1994, zuletzt rechtskräftig vorliegend in der 5. Änderung aus dem Jahre 2006, bereits ausreichend dimensioniert, so dass eine Aufnahme der geringfügigen Zusatzverkehre gewährleistet ist. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes können wesentliche negative Auswirkungen auf das bestehende, umliegende Straßennetz ausgeschlossen werden.

#### Auswirkungen auf den ruhenden Verkehr

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden Anregungen zum bestehenden Parkdruck gegeben. Bereits mit dem Bebau-

<sup>9</sup> Dr. Tillmanns Consulting GmbH, Geotechnischer Bericht Nr. 01.2015/1141, Hilden, 08.05.2015



ungsplan Nr. 35/III wurde die wohnbauliche Entwicklung des Plangebietes vorbereitet, so dass bereits mit dieser Planung der Stell- und Parkplatzbedarf für das Plangebiet berücksichtigt wurde.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes geht eine Änderung der zu erwartenden Wohneinheiten einher. Es sind ca. 67 Mietwohnungen in unterschiedlichen Wohnungsgrößen vorgesehen. Aufgrund der zusätzlichen Wohneinheiten wurden zusätzliche öffentliche Parkplätze bzw. private Besucherstellplätze in der Planung berücksichtigt.

Darüber hinaus wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens der öffentliche Parkraum im Umfeld des Plangebietes gutachterlich erfasst<sup>10</sup>. Im Ergebnis lässt sich zusammenfassen, dass der öffentliche Parkraum im Untersuchungsgebiet zwar nahezu ausgelastet, jedoch nicht überlastet ist. Für den erhobenen Untersuchungsraum wurde eine Auslastung der öffentlichen Parkplätze von etwa 80 % festgestellt; es bestehen somit noch freie Kapazitäten.

Darüber hinaus werden die durch die Planung induzierten Stellplatzbedarfe im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens unter Berücksichtigung aktueller, bauordnungsrechtlicher Vorgaben auf den privaten Grundstücken selbst in Form von unterirdischen und oberirdischen Stellplätzen nachgewiesen (vgl. Kapitel 7.4). Über einen städtebaulichen Vertrag soll gewährleistet werden, dass ein um 50 % erhöhter Stellplatzschlüssel von 1,5 privaten Stellplätzen pro Wohneinheit umgesetzt wird.

Hierfür stellt der Bebauungsplan ausreichende Flächen zur Bedarfsdeckung zur Verfügung. Darüber hinaus sieht der städtebauliche Entwurf zum Bebauungsplan innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche weitere öffentliche Parkplätze für den Stadtteil sowie Besucherstellplätze auf privatem Grund für die Neubebauung vor (vgl. Kapitel 7.5).

Wesentliche negative Auswirkungen zum bestehenden Parkdruck auf die öffentlichen Parkplatzflächen und damit verbundene Parksuchverkehre können mit Umsetzung des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden.

#### Alternative Mobilitätsangebote

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB sind in der Bauleitplanung die Belange der Mobilität zu berücksichtigen. Die städtebauliche Entwicklung soll demnach auf die Vermeidung und Verringerung von Verkehr sowie auf die Förderung des nicht-motorisierten Verkehrs ausgerichtet sein.

In diesem Zusammenhang ermöglicht der Bebauungsplan im Rahmen des § 9 BauGB die Unterbringung von Fahrrädern und die Ausstattung des Plangebietes mit Lade-Infrastruktur für Elektromobilität (vgl. Kapitel 7.4). Damit sollen zusätzliche Anreize zur nicht-motorisierten bzw. emissionsarmen Mobilität geschaffen und ein positiver Beitrag zum Umweltverbund, zum Klimaschutz sowie insgesamt auf den Verkehr geleistet werden. Weitere alternative Mobilitätsangebote, wie z. B. Car-Sharing, können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zur Umsetzung kommen; damit können positive Auswirkungen auf den Kfz-Besatz und auf den ruhenden Verkehr einhergehen.

<sup>10</sup>



## 10. PLANVOLLZUG

### 10.1 Bodenordnung

Bodenordnungsmaßnahmen sind zum derzeitigen Kenntnisstand nicht erforderlich.

### 10.2 Kosten und Durchführung der Planung

Finanzielle Auswirkungen für die Stadt Leverkusen sind nicht zu erwarten. Die mit der Planung verbundenen Kosten werden mit dem Investor über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB geregelt.

### 10.3 Städtebaulicher Vertrag

Vor Satzungsbeschluss wird mit dem Investor ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen, der u. a. folgendes regeln soll:

- Umsetzung der zusätzlichen 11 Parkplätze im Bereich der Straße „Meckhofer Feld“ (Gem. Steinbüchel, Flur 19, Flurstück 615) am Platz der Sonnenuhr (Übernahme der Planungskosten durch den Investor)
- Umsetzung von zusätzlichen 6 Besucherstellplätzen auf privatem Grundstück (Gem. Steinbüchel, Flur 19, Flurstück 255)
- Umsetzung von 1,5 privaten Stellplätzen pro Wohneinheit
- Umsetzung von Wegeflächen für Geh- und Fahrflächen zugunsten der Allgemeinheit (Gem. Steinbüchel, Flur 19, Flurstück 255) zur Anbindung des bestehenden öffentlichen Kinderspielplatzes und von zusätzlichen Besucherstellplätzen
- Verlagerung der vorhandenen Wertstoffcontainer und Herrichtung des neuen Standortes
- Umsetzung von Maßnahmen zur Förderung umweltfreundlicher Mobilität (z. B. Fahrradabstellanlagen, Infrastruktur für Elektromobilität, Car- und Ridesharing).

Die im städtebaulichen Vertrag zu regelnden Punkte stehen in Abhängigkeit mit der Realisierbarkeit der einzelnen Maßnahmen (z. B. technische Voraussetzungen für Ladestationen), der tatsächlich zu umsetzenden Anzahl der Wohneinheiten im Baugenehmigungsverfahren (z. B. bei der erforderlichen Anzahl der Stellplätze) sowie teilweise in Abhängigkeit zu Drittanbietern (z. B. bei Carsharing-Angeboten). Im städtebaulichen Vertrag werden daher die o. g. Vertragsbestandteile vor dem Satzungsbeschluss konkretisiert und verbindlich geregelt.

### 10.4 Gutachten

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

- Dr. Tillmanns Consulting GmbH, Geotechnischer Bericht Nr. 01.2015/1141, Hilden, 08.05.2015
- Kötter Consulting Engineers, Schalltechnischer Bericht Nr. 214635-01.01, Rheine, 05.09.2016 (mittlerweile überholt, s. u.)
- Kötter Consulting Engineers, Schalltechnischer Bericht Nr. 217343-01.02, Rheine, 04.10.2017 (mittlerweile überholt, s. u.)



- Kötter Consulting Engineers, Schalltechnischer Bericht Nr. 217343-01.03, Rheine, 16.03.2018
- Kötter Consulting Engineers, Schalltechnische Stellungnahme zum geforderten Abstand der geplanten Wohnbebauung im Bebauungsplan Leverkusen Meckhofer Feld zu einer Wertstoffinsel, Rheine, 25.09.2017
- ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP), Haan, 16.09.2016
- Leinfelder Ingenieure GmbH, Parkraumerhebung, Haan, September 2017

### 10.5 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca. 8.987 m <sup>2</sup>	89,0 %
Straßenverkehrsfläche	ca. 1.086 m <sup>2</sup>	11,0 %
<hr/>		
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 10.073 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

Leverkusen, den

Petra Cremer

Stadt Leverkusen

Fachbereich Stadtplanung