



STADT LEVERKUSEN

Bebauungsplan Nr. 233/III

„Mathildenhof – östlich Bohofsweg“

Begründung
zur Aufstellungsbeschluss

Stand: Mai 2018

Inhalt	Seite
Teil A Grundlagen und Planung	3
1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Geltungsbereich und Verfahren	3
2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
2.2 Verfahren	4
3. Bestand und Planungsbindungen	4
3.1 Bestand	4
3.2 Planungsbindungen	6
4. Planung	6
4.1 Kindertagesstätte	6
4.2 Wohnungsbau	7
4.3 Grünflächen	7
Teil B Umweltbelange	7
5. Umweltbelange	7
Teil C Auswirkungen der Planung und Umsetzung	7
6. Planvollzug	7
6.1 Bodenordnung	7
6.2 Erschließung	8
6.3 Kosten	8

Teil A Grundlagen und Planung

1. Anlass und Ziel

Während des Aufstellungsverfahrens zum heute rechtsverbindlichen Bebauungsplan 183/III „Lichtenburg-Nord“ wurde durch ein Artenschutzgutachten festgestellt, dass im Bereich nördlich des Alt-Steinbücheler Wegs der Steinkauz als streng geschützte Art sein Jagd-Revier hat. Aus diesem Grund wurde der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplans 183/III um diese städtische Fläche verkleinert.

Da der Schutz des Steinkauzes hier Vorrang gegenüber einer Nutzung für Wohnraum hat, wird diese im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche auch langfristig nicht für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehen.

Da zwischenzeitlich sowohl der Bedarf für Wohnraum als auch für Kindertagesstätten in Leverkusen wesentlich gestiegen ist, soll anstelle des Bereichs am Alt-Steinbücheler Weg das Plangebiet dieses Bebauungsplans 233/III entsprechend entwickelt werden.

Es ist dementsprechend vorgesehen, zum einen die FNP-Darstellung am Alt-Steinbücheler Weg von Wohnbaufläche in Fläche für die Landwirtschaft zu ändern und zum anderen die heutige FNP-Darstellung östlich des Bohofswegs von Fläche für Landwirtschaft in Wohnbauflächen zu ändern.

Beide Bereiche sind im städtischen Eigentum und in etwa gleich groß.

Eine Realisierung der Planung ist entsprechend kurzfristig möglich.

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 233/III „Mathildenhof-östlich Bohofsweg“ sollen Wohnnutzungen und eine neue acht-gruppige Kindertagesstätte (Kita) entsprechend des Grundsatzbeschlusses vom 16.10.2017 (Vorlage Nr. 2017/1790) realisiert werden.

Folgende Ziele werden vorrangig durch die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt:

- ✚ Verbesserung des Wohnraumangebotes im Sektor Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau im Bereich Mathildenhof,
- ✚ Flächenbereitstellung für eine acht-gruppige Kindertagesstätte zur Deckung des Bedarfes in Steinbüchel
- ✚ Erhalt und Entwicklung von Grünbeziehungen.

2. Geltungsbereich und Verfahren

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 233/III „Mathildenhof - östlich Bohofsweg“ befindet sich im Stadtteil Mathildenhof östlich des Bohofsweg sowie südlich „In der Wasserkuhl“.

Der Bereich wird in etwa

- im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstücks70;
- im Osten durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 72 und 755;
- im Süden in durch die südliche Grenze des Flurstücks 755;

- und im Westen durch die Straßenmitte des Bohofswegs begrenzt.

Er umfasst in der Gemarkung Steinbüchel die Flurstücke 303 (z. T.), 313 (z. T.), Flur 14; 70 (z. T.), 72 Flur 15 und 755 Flur 19.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung (s. Anlage 1 der Vorlage) zu entnehmen. Das Plangebiet ist ca. 2,6 ha groß.

2.2 Verfahren

Vorgesehen ist das beschleunigte Bebauungsplanverfahren nach §13 b BauGB. Das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB ist nur unter der Voraussetzung anwendbar, dass dort Wohnnutzungen entwickelt werden. Eine Kita-Nutzung gehört zu den Wohnnutzungen dazu.

Die Einleitung des Verfahrens muss bis zum 31.12.2019 und der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2021 erfolgen.

Es bestehen des Weiteren keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000- im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Das Verfahren nach § 13b BauGB darf ohne eine Vorprüfung angewandt werden, wenn die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche weniger als 10.000 m² beträgt. Dieses trifft für den Bebauungsplan Nr.233/III zu.

3. Bestand und Planungsbindungen

3.1 Bestand

Die Umgebung des Plangebietes besteht im Westen aus mehrgeschossiger Wohnbebauung (Geschosswohnungsbau).

Der Stadtteil Mathildenhof ist hauptsächlich durch Geschosswohnungsbau der 60er Jahre in hauptsächlich drei-viergeschossiger Bauweise mit Flachdächern geprägt.

Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftliche Nutzungen an.

Daran weiter angrenzend im Osten liegt in ca. 130 m Abstand ein Bolzplatz, der vom SV Bergfried genutzt wird. Die frühere Nutzung für Motoball wurde zwischenzeitlich aufgegeben.

Im Süden grenzen die ökologischen Ausgleichsflächen des Bebauungsplans „Meckhofen“ an, die parkartig ausgestaltet sind.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden derzeit als landwirtschaftliche Flächen genutzt.

Im Norden und Westen des Gebiets entlang den bestehenden Straßen „In der Waserkühl“ und Bohofsweg befinden sich einige Baumgruppen. Diese sollen weitestgehend erhalten bleiben.

Das Plangebiet selbst ist sehr hängig und fällt von Norden nach Süden um ca. 15 m ab.

Verkehr

Außerdem gibt es entlang den bestehenden Straßen steilere Böschungskanten, so dass eine verkehrliche Haupt-Erschließung grundsätzlich nur an zwei Stellen möglich

erscheint: im östlichen Bereich des asphaltierten Feldwegs „In der Wasserkuhl“ sowie vom Bohofsweg aus in etwa in Höhe des Abzweigs zur Schöneberger Straße.

Der öffentliche Personennahverkehr dient das Plangebiet über Bushaltestellen im Bereich der Wilmersdorfer Straße bzw. Bohofsweg an.

Technische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt in einem Stadtteil Leverkusens mit Trennkanalisation. Das Plangebiet ist in keinster Weise direkt kanaltechnisch erschlossen.

Regenwasser:

Im Norden und Westen befinden sich außerhalb des geplanten Bebauungs-Plangebietes lediglich nicht leistungsfähige (im Sinne einer äußeren Erschließung) Regenwasserkanäle.

Der im Norden liegende Regenwasserkanal kann auf Grund der Topographie z. T. nur mittels Pumpen angesprochen werden und scheidet damit als äußere Regenwasser (RW)-Erschließung bis auf wenige Ausnahmen aus.

Der im Westen (im Bohofsweg) liegende RW-Kanal ist nur bedingt leistungsfähig, wobei sein RW in den obersten Bereich des Ophovener Mühlenbach eingeleitet wird. Im Südosten des geplanten B-Plangebietes verläuft offen der oberste Bereich des Ophovener Mühlenbach, der mit kleinsten RW-Mengen beaufschlagt werden könnte.

Schmutzwasser:

Noch weiter im Südosten des geplanten B-Plangebietes befindet sich ein Schmutzwasserkanal jenseits des Ophovener Mühlenbaches, der als Äußere Erschließung für Schmutzwasser genutzt werden kann.

Die nächste weitere vorhandene SW-Leitung liegt jenseits des Bohofsweges, in der Potsdamer Straße, in einem privaten Grundstück.

Äußere Erschließung / Vorh. Einleitungssituation am Ophovener Mühlenbach:

Nicht nur im Quellbereich sondern auch im Mittellauf vor dem Ophovener Weiher gibt es zahlreiche Einleitstellen, bei denen eine RW-Rückhaltung nötig ist. Im o. g. Mittellauf ist der Bau und Konzipierung von RW-Rückhaltung noch schwierig wegen des Naturschutzes und der dichten Bebauung.

Darum vergrößert jede kleine Einleitmenge aus dem obersten Bachbereich/aus dem neuen B-Plangebiet den Aufwand für RW-Rückhaltung im Mittellauf, da das natürliche Mengen-Puffervermögen des Ophovener Mühlenbaches mit den Einleitungen im obersten Bachbereich dann schon aufgebraucht ist.

Das gilt sowohl für eine direkte Einleitung von RW aus dem Plangebiet in den Ophovener Mühlenbach als auch für eine RW-Ableitung in den im Westen liegenden RW-Kanal.

Der gerade genannte oberste Bereich des Ophovener Mühlenbaches ist hydraulisch nicht sehr leistungsfähig.

Darum sind bei weiteren RW-Einleitungen - ähnlich wie im benachbarten Wohngebiet Meckhofen schon vorhanden - aufwändig zu gestaltende Regenrückhaltebecken – oder -teiche zu konzipieren.

Vor dem Hintergrund der o. g. Bachhydraulik erscheint die RW-Versickerung des kompletten B-Plangebietes eine sehr sinnvolle Lösung zu sein, die auf jeden Fall zu untersuchen ist. Sollte sie möglich sein, ist sie allen anderen Lösungen vorzuziehen.

3.2 Planungsbindungen

Landesentwicklungsplan

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

Regionalplan

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

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich Flächen für die Landwirtschaft dar. Er wird entsprechend in Wohnbauflächen geändert.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan ist die zu bebauende Fläche mit dem Entwicklungsziel ‚Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen‘ dargestellt.

Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene

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

Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

Artenschutz

Auf der Grundlage des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist eine artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch den Bebauungsplan Nr. 233/III nicht ausgelöst werden.

4. Planung

Für das Plangebiet soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, welcher der Entwicklung eines Wohngebietes mit Einfamilienhäusern dient, das durch Geschosswohnungsbau und eine 8-gruppige Kita ergänzt wird.

Im Süden des Plangebietes ist entsprechend den Festsetzungen des Landschaftsplans die Entwicklung einer Baumreihe vorgesehen.

4.1 Kindertagesstätte

Entsprechend des Grundsatzbeschlusses vom 16.10.2017 (Vorlage Nr. 2017/1790) ist in allen Varianten eine Kindertagesstätte (Kita) mit zz. vom Fachbereich Kinder und Jugend geplanten 8 Gruppen vorgesehen. Beabsichtigt ist, entsprechend des Konzeptes des Fachbereichs Kinder und Jugend dort 140-150 Kindergartenplätze anzubieten.

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

Das Gebäude soll max. zweigeschossig mit Flachdach realisiert werden. Die notwendigen Stellplätze für die Kita sollen auf dem Grundstück selbst untergebracht werden.

4.2 Wohnungsbau

Vorgesehen ist hier eine Mischung aus freistehenden Einfamilienhäusern, Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäusern. Die genaue Anzahl der Wohneinheiten wird sich im Zuge der weiteren Planungen weiter konkretisieren.

Eine verkehrliche Erschließung des Gebietes kann aufgrund der Topografie entweder nur von der Straße „In der Wasserkuhl“ oder vom Bohofsweg in Höhe der Einmündung der Schöneberger Straße aus erfolgen. Vom Wohngebiet aus ist im Süden eine fußläufige Verbindung zum bestehenden Fußweg mit Anschluss an die Parkanlage vorgesehen.

4.3 Grünflächen

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

Sofern das zu beauftragende Versickerungsgutachten eine Versickerungsmöglichkeit bestätigt, wird ein entsprechendes Regenrückhaltebecken in die Planung integriert. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbewertung ist nicht erforderlich, da es sich um einen Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB handelt.

Teil B Umweltbelange

5. Umweltbelange

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

Aufgrund der beabsichtigten Durchführung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB ist die Erstellung eines Umweltberichtes zum Bebauungsplan gemäß § 2a BauGB nicht erforderlich. Gleichwohl sind die möglichen Umweltauswirkungen der Planung darzustellen.

Es ist zu beachten, dass innerhalb des Bebauungsplans weniger als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt werden, daher sind gem. §13a Abs. 2, Nr. 4 BauGB Eingriffe nicht auszugleichen. Um dennoch die vorhandene Umweltsituation darzulegen und die Eingriffe aufzuzeigen, werden die einzelnen Umwelt-Schutzgüter im weiteren Verfahren kurz beschrieben.

Alle notwendigen Gutachten (Versickerung, Konzept zum vorsorgenden Bodenschutz, Verkehr, Lärm, u.a.) werden im weiteren Verfahren vergeben.

Teil C Auswirkungen der Planung und Umsetzung

6. Planvollzug

6.1 Bodenordnung

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich, da alle Grundstücke im Besitz der Stadt Leverkusen sind.

6.2 Erschließung

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

6.3 Kosten

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

Leverkusen, den 07.05.2018

Gez. Petra Cremer