



Stadt Leverkusen

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

Begründung
zum Satzungsbeschluss
gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Stand: 30.01.2019

Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung – 61

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	8
3. AUSGANGSLAGE	9
3.1 Bevölkerungsentwicklung und Wohnbaulandbedarfsprognose	9
3.2 Demografischer Wandel	10
4. PLANUNGSZIELE	11
5. PLANUNGSBINDUNGEN UND BESTAND	11
5.1 Regionalplan	11
5.2 Flächennutzungsplan	11
5.3 Bestehende verbindliche Bauleitpläne	11
5.4 Landschaftsplan	12
5.5 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene	12
5.6 Vorhandene Nutzung.....	12
5.7 Verkehr.....	12
5.8 Technische Ver- und Entsorgung	13
5.9 Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept.....	13
6. STÄDTEBAULICHES KONZEPT	13
7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	14
7.1 Art der baulichen Nutzung	14
7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	15
7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	16
7.4 Stellplätze, Carports, Garage, Tiefgaragen und Nebenanlagen	16
7.5 Verkehrliche Erschließung und Zentralplatz	18
7.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	18
7.7 Immissionsschutz	19
7.8 Grünflächen, Pflanzmaßnahmen	22
7.9 Gestaltung	23
7.10 Nachrichtliche Übernahme	24
7.11 Hinweise.....	24
7.12 Ver- und Entsorgung	24
8. UMWELTAUSWIRKUNGEN	25
8.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Artenschutz	25
8.2 Schutzgut Klima/Luft.....	26
8.3 Schutzgut Landschaft, Schutzgebiete.....	27
8.4 Schutzgut Boden / Fläche.....	27
8.5 Schutzgut Wasser	28



9. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG UND ABWÄGUNG	29
10. PLANVOLLZUG.....	32
10.1 Bodenordnung.....	32
10.2 Kosten und Durchführung der Planung.....	32
10.3 Städtebaulicher Vertrag	33
10.4 Gutachten.....	33
10.5 Flächenbilanz	34



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 m²).

2. ANLASS UND VERFAHREN

2.1 Anlass der Planung

Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seinem Beschluss vom 25.09.2006 den Bebauungsplan Nr. 35/III, 5. Änderung „Wohnbereich Sandberg und Kleingartenanlage Meckhofen“ beschlossen. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes erlangte mit 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-/Tiefgaragensgeschoss vorgesehen. Die Gebäude ordnen sich parallel zur Straße analog dem Ansinnen des rechtskräftigen Bebauungsplanes an und reagieren auf die Höhenlagen des topografisch bewegten Geländes. Insgesamt sind ca. 67 Wohneinheiten im Plangebiet vorgesehen.

2.2 Bebauungsplanverfahren

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

Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen hat in seiner Sitzung am 28.11.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 222/III „Steinbüchel – Meckhofer Feld/Berliner Straße“ und die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Vorlage Nr. 2016/1257) beschlossen.

Äußerungen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 07.03.2017 bis 07.04.2017 statt. Hierzu konnte der Bebauungsplanvorentwurf einschließlich der Begründung und weiteren Unterlagen im Verwaltungsgebäude der Stadt Leverkusen (Elberfelder Haus, Hauptstraße 101) sowie über die Internetseite der Stadt Leverkusen eingesehen werden. Weiterhin erfolgte hierzu am 15.03.2017 eine Bürgerversammlung mit sieben Besuchern im Pfarrsaal St. Nikolaus, Berliner Straße 173 in Leverkusen-Neuboddenberg. Äußerungen im Rahmen der Veranstaltung betrafen insbesondere folgende Themen:

- Stellplätze,
- Anzahl der Wohneinheiten,
- Dachbegrünungen,
- Anpassung an die vorhandenen Bebauungsstrukturen.

Insgesamt sind drei schriftliche Äußerungen vonseiten der Öffentlichkeit beim Fachbereich Stadtplanung eingegangen. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingereichten Äußerungen betrafen insbesondere folgende Themen:

- Verlust von Grün- und Freiflächen,
- alternative Energieversorgung und Gebäudebegrünung,
- verkehrliche Anbindung,
- geringes öffentliches und privates Stellplatzangebot,
- Verkehrszählung der Stellplatzsituation,
- Einschränkung der Spielmöglichkeiten im Bereich der Sonnenuhr,
- Verbesserung alternativer Verkehrsanbindungen.

Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1



BauGB sowie der städtischen Fachbereiche. Der Planung grundsätzlich entgegenstehende Aussagen wurden hierbei nicht geäußert.

Überarbeitung des Bebauungsplanvorentwurfes nach der frühzeitigen Beteiligung

Nach der erfolgten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden, teilweise aufgrund der eingegangenen Anregungen, am Bebauungsplanentwurf und an den Festsetzungen geringfügige Änderungen vorgenommen. Dies betrifft die Berücksichtigung der nachrichtlich übernommenen Ferngasleitung und der überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet WA1, die zeichnerische Ergänzung der Vorgartenbereiche im allgemeinen Wohngebiet WA1 und die ergänzende Festsetzung zur Zulässigkeit von Walmdächern. Darüber hinaus wurden die Festsetzungen auf die Umsetzung von alternativen Mobilitätsangeboten geprüft und dahin gehend zur Unterbringung von Fahrradabstellanlagen und zur Errichtung von Ladeinfrastruktur für Elektromobilität erweitert.

Aufgrund der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden ergänzende Gutachten zum Bebauungsplan erstellt. Aufgrund der Lkw-Sperrung auf der Bundesautobahn A1 wurden im Rahmen einer Verkehrserhebung die daraus resultierenden Lkw-Ausweichverkehre auf der Berliner Straße erfasst und die daraus resultierenden möglichen Auswirkungen aus dem Straßenverkehrslärm auf das Plangebiet in einer schalltechnischen Untersuchung erneut geprüft. Um die möglichen Auswirkungen auf den vermeintlich hohen Parkdruck auf die öffentlichen Parkplätze zu bewerten, wurde eine Parkraumerhebung durchgeführt. Zur schalltechnischen Bewertung des bestehenden Altglascontainers in der Nähe des Plangebietes wurde eine gutachterliche Stellungnahme erarbeitet.

Die jeweiligen Ergebnisse der o. g. Gutachten gingen in die vorliegende Planung ein. Die Ergebnisse der Gutachten sowie die ergänzten Festsetzungen wurden in der Begründung zum Bebauungsplan in den jeweiligen Kapiteln dargestellt. Neben redaktionellen, klarstellenden und ergänzenden Anpassungen an der Begründung wurden auch die Umweltauswirkungen vertiefend betrachtet und die Thematik zu alternativen Mobilitätsangeboten ergänzt.

Durchführung der öffentlichen Auslegung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen hat am 16.04.2018 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen (Vorlage 2018/2061). Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen sowie der umweltrelevanten Stellungnahmen, Gutachten und sonstigen Unterlagen erfolgte im Zeitraum 24.05.2018 bis einschließlich 25.06.2018 durch Aushang im Verwaltungsgebäude der Stadt Leverkusen (Elberfelder Haus, Hauptstraße 101). Zudem konnten die o.g. Dokumente zur Auslegung über die Internetseite der Stadt Leverkusen eingesehen werden.

Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.



Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur öffentlichen Auslegung

Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Die im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen betrafen im Wesentlichen folgende Aspekte:

- Informationen und Hinweise zu Leitungstrassen und Richtfunkstrecken
- Anregungen zu Car- und Bike-Sharing-Angeboten
- Hinweis und Vorgaben zur verkehrlichen Erschließung und diesbezüglicher Auswirkungen
- Anregung zur Niederschlagswasserbeseitigung
- Informationen und Hinweise zum Baugrund, zur Erdbebengefährdung und zum vorsorgenden Bodenschutz
- Hinweise zur Kriminalprävention
- Anregung zur Erhöhung der Stellplatzzahlen
- Hinweise zur Abfallentsorgung
- Hinweise zur Entwässerung
- Anregung zur Festsetzung von Entwässerungsmaßnahmen
- Hinweise zur Löschwasserversorgung und Anforderungen der Feuerwehr
- Hinweise zum Landschaftsplan und zur Neuaufstellung des Landschaftsplans
- Hinweise zum gesamtstädtischen Seveso-II-Konzept

Die vorgebrachten Stellungnahmen mit Informationen und Hinweisen werden zur Kenntnis genommen.

Den vorgebrachten Stellungnahmen zur Erhöhung der Stellplatzkapazitäten und zur Festsetzung der Entwässerungsmaßnahmen wird nicht gefolgt.

Den vorgebrachten Stellungnahmen zu Car- und Bike-Sharing-Angeboten und zur Niederschlagswasserbeseitigung werden zur Kenntnis genommen.

Ergänzung der textlichen Festsetzungen

Das unter Ziffer 7 der textlichen Festsetzungen festgesetzte Brennstoffverbot wurde rechtlich geprüft. Unter dem Ausschluss von Brennstoffen ist der Brennstoff Holz nunmehr zusätzlich in die Festsetzungen mit aufzunehmen. Die bisher unter Ausschluss von Verbrennungsanlagen genannten „Einzelfeuerungen (offene Kamine)“ sind nunmehr nicht mehr Gegenstand der Festsetzung. Nähere Erläuterungen hierzu können den Kapiteln 7.7.2 und 8.2 dieser Begründung entnommen werden. Die Änderungen sind von öffentlichem Interesse, daher wurden sie Gegenstand der Vorlage für die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes, die somit gemäß § 4a Abs. 3 in einem verkürzten Zeitraum von 2 Wochen durchgeführt wurde. Stellungnahmen konnten nur gegen diese vorgenommenen Änderungen eingebracht werden.

In der rechtlichen Konsequenz wurde eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vorgenommen und ein Abwägungsbeschluss durch den Rat der Stadt Leverkusen durchgeführt. Gleichzeitig wurde ein städtebaulicher Vertrag vorgelegt und vor dem Abwägungsbeschluss beschlossen, damit hinreichende Grundlagen für die Genehmigung des Vorhabens während der Rechtsverdingung des Bebauungs-



planes gemäß § 33 BauGB nach Möglichkeit frühzeitig getroffen werden können – sofern keine Stellungnahmen aus der noch durchzuführenden erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB dem entgegenstehen. Damit soll eine zügige Umsetzung einer wichtigen Maßnahme des Geschosswohnungsbaus ermöglicht werden.

Durchführung der erneuten, eingeschränkten öffentlichen Auslegung

Der Rat der Stadt Leverkusen hat am 01.10.2018 die erneute, eingeschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen (Vorlage 2018/2350). Die erneute, eingeschränkte öffentliche Auslegung der Planunterlagen sowie der umweltrelevanten Stellungnahmen, Gutachten und sonstigen Unterlagen erfolgte im Zeitraum vom 06.11.2018 bis einschließlich 20.11.2018 durch Aushang im Verwaltungsgebäude der Stadt Leverkusen (Elberfelder Haus, Hauptstraße 101). Zudem konnten die o.g. Dokumente zur Auslegung über die Internetseite der Stadt Leverkusen eingesehen werden.

Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Erneute Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange konnten nur zu den geänderten Teilen eingebracht werden.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der erneuten, eingeschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgetragen.

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur öffentlichen Auslegung

Gegenüber der erneuten und eingeschränkten Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurden keine Bedenken vorgebracht.

2.3 Rechtsgrundlagen

Bauplanungsrecht

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 Überleitungs Vorschrift 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 we-



sentlichen 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).

Bauordnungsrecht

Im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens wurde die Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) novelliert. Im vorliegenden Bebauungsplan wird die BauO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.08.2018 (GV.NRW.2018 S. 421) berücksichtigt (im Folgenden: BauO NRW 2018). Die BauO NRW 2018 ist zum 01.01.2019 in Kraft getreten.

3. AUSGANGSLAGE

3.1 Bevölkerungsentwicklung und Wohnbaulandbedarfsprognose

Leverkusens Einwohnerzahl liegt derzeit bei 166.737 (Stand: 31.12.2017) und steigt seit Jahren. Gründe für die steigenden Einwohnerzahlen sind hohe Zuwanderungen vor allem aus Köln und dem Ausland, die einen vorläufigen Höhepunkt im Jahr 2015 durch die Flüchtlingszuwanderung erreichten.

Laut aktueller Bevölkerungsprognose des Landesstatistikamtes Information und Technik Nordrhein-Westfalen (kurz IT.NRW) von 2015 wächst die Bevölkerung in Leverkusen bis 2030 auf rund 170.500 Einwohner. Das ist ein Zuwachs von rund 4.700 Einwohnern gegenüber 2015. In der Prognose wird eine höhere Zuwanderung angenommen als in früheren Prognosen. Diese höhere Zuwanderung wird, da hauptsächlich junge Menschen zuwandern, den jüngeren Altersgruppen in Leverkusen einen zahlenmäßigen leichten Zuwachs bescheren. Der Prozess der Alterung der Bevölkerung wird dadurch leicht verlangsamt, aber nicht aufzuhalten sein. Laut o. g. Bevölkerungsprognose wird vor allem die Zahl der Einwohner ab 65 Jahren deutlich steigen.

Regional gesehen verzeichnete Leverkusen Wanderungsgewinne aus den Städten Köln und Monheim. An die bergischen Nachbarn hingegen verlor Leverkusen Einwohner, auch wenn sich dieser Trend in den letzten Jahren abgeschwächt hat. Hintergrund der Kern-Umland-Wanderung ist oftmals der Wunsch nach Wohneigentum. Maßgeblichen Einfluss hat die in den unmittelbaren Nachbargemeinden weit größere Verfügbarkeit an Grundstücken, insbesondere für den Eigenheimbau.

Die Zahl der Haushalte nimmt in Leverkusen derzeit und auch in Zukunft zu. Nach einer aktuellen Haushaltsprognose des IT.NRW bis zum Jahr 2040 nehmen die Haushalte insgesamt um fast 7 % zu¹. Dabei wachsen die Einpersonenhaushalte absolut am deutlichsten, während die Zweipersonenhaushalte sogar leicht rückläufig sind. Die Drei- und Vierpersonenhaushalte nehmen, wenn auch weniger stark als die Einpersonenhaushalte, entgegen früherer Prognosen ebenfalls zu.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße – die Anzahl an Personen je Wohnung – war in den letzten zehn Jahren tendenziell rückläufig. Dieser Trend ist seit 2014 gestoppt. Der Prozess kleiner werdender Haushalte hatte sich bereits seit 2010 deutlich verlangsamt. In 2017 ist die Zahl der Personen pro Wohnung auf gleichbleibendem Niveau wie im Vorjahr mit durchschnittlich 1,9 Personen pro Wohnung verblieben.

¹ Modellrechnungen zur Entwicklung der Privathaushalte in Nordrhein-Westfalen, IT.NRW, 2015



Grundsätzlich gibt es für kleiner werdende Haushalte demografische (Remanenz-Effekt²) und wohlstandsbedingte Gründe, die beide zur Zunahme von Single- und Zweipersonenhaushalten führen. In der Summe führt dies zu einem ansteigenden Wohnflächenverbrauch und zu einem anhaltenden Wohnungsbedarf.

Dieser nun gestoppte langjährige Trend ist zu erklären mit dem rasanten jüngsten Bevölkerungswachstum auf der einen Seite und einer gleichbleibend eher moderaten Wohnungsneubautätigkeit, die zu Engpässen am Wohnungsmarkt führen. Der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum in Leverkusen hält vor dem Hintergrund einer wachsenden Bevölkerung und entsprechend zunehmenden, auch größeren, Haushalten weiter an.

Aus dem anhaltenden Bedarf an Wohnfläche resultiert ein zusätzlicher Baulandbedarf. In der Baulandbedarfsprognose des Handlungsprogramms Wohnen ist deshalb bis 2020 ein zusätzlicher Baulandbedarf von 153 Hektar Bruttobauland errechnet worden (vgl. Handlungsprogramm Zukunft Wohnen in Leverkusen, 5. Auflage, 2008). Der aktuell gültige Flächennutzungsplan mit Planungszeitraum bis 2015 weist ein Gesamtangebot an Wohnbauflächenpotentialen in Höhe von 134 Hektar aus (Berechnungszeitraum 01.01.2005 bis 31.12.2015). Theoretisch fehlen somit 6 Hektar Wohnfläche, um die Wohnbevölkerung bis 2020 ausreichend mit Wohnraum zu versorgen. Die fehlenden Wohnbauflächen 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, um das städtische Ziel einer stabilen Wohnbevölkerung zu erreichen. Derzeit erarbeitet die Stadt Leverkusen zudem mit Unterstützung eines externen Büros ein Wohnungsbauprogramm mit Laufzeit bis 2030+, das neben den Grundzügen einer zukunftsfähigen Wohnungspolitik auch Aussagen über zusätzliche Baulandbedarfe und Baulandpotentiale im Stadtgebiet, auch über den aktuellen Flächennutzungsplan hinaus, erarbeitet.

3.2 Demografischer Wandel

Die Bevölkerung Leverkusens wird seit Jahren durchschnittlich älter, auch wenn die Flüchtlingszuwanderung von 2015 diesen Prozess durch Zuwanderung vor allem jüngerer Jahrgänge leicht abmildert. Der Alterungsprozess wird sich auch in Zukunft fortsetzen. Der angenommene jährliche Pro-Kopf- Wohnflächenzuwachs könnte aufgrund einer immer stärker wirksam werdenden demografischen Entwicklung mit einer erheblichen Zunahme von Singlehaushalten aufgrund der Alterung noch höher ausfallen und damit den Bedarf an Wohnflächen noch steigern. Um den demografischen Wandel in seiner Geschwindigkeit zu bremsen, sollen mit Baulandangeboten Entwicklungsspielräume geschaffen werden, damit „junge Haushalte“ Immobilien erwerben können und in der Stadt bleiben bzw. aufgrund des Angebotes nach Leverkusen ziehen.

Um den derzeitigen Zuwachs an Einwohnern sowie die bereits heute hier lebenden Haushalte angemessen mit Wohnraum versorgen zu können, muss Leverkusen als Wohnstandort attraktiver werden und zielgruppenorientiert Wohnangebote schaffen. "Leverkusen soll als attraktiver Wohnstandort in der Region gestärkt werden und dadurch die Bevölkerungsentwicklung stabil halten. Dem Abwanderungstrend insbe-

² Remanenzeffekt: Begriff für ein städtebauliches Phänomen der Pro-Kopf-Zunahme der Wohnfläche. Dieses resultiert daraus, dass die (Rest-)Familien in einmal bezogenen Wohnungen verbleiben, obwohl sich durch familiäre Veränderungen, wie Auszug der Kinder und/oder Tod eines Partners, der Bedarf an Wohnfläche eigentlich vermindert hat.



sondere eigentumswilliger Familienhaushalte soll entgegengewirkt werden“ (vgl. Handlungsprogramm Wohnen sowie Erläuterungsbericht FNP). Durch ein entsprechendes Angebot versucht Leverkusen, Haushalte mit Eigentumswünschen in der Stadt zu halten. Bis 2020 sollen deshalb Eigenheime und Wohnungen im Geschoss im Verhältnis 60:40 entstehen, also dem Eigenheimbau eine leichte Dominanz eingeräumt werden.

Das neue Wohnbaugebiet ist deshalb von großer Bedeutung für die weitere Entwicklung Leverkusens als Wohnstandort, zumal diese Flächen durch die Stadt selbst kurzfristig für Erschließungsträger ausgeschrieben und dem Markt zur Verfügung gestellt werden können.

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 Wohn-



gebiete. 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 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.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des gültigen 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 der Stadt Leverkusen wird derzeit neu aufgestellt. Der Vorentwurf des Landschaftsplanes sieht eine Zurücknahme des Geltungsbereiches für das Bebauungsplangebiet vor.

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 vereinzelt Holzstrukturen 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 Zeldächern 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 Berli-



ner 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 Baugrundgutachten³ 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.

5.9 Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept

Die Stadt Leverkusen hat durch die TÜV Rheinland Industrie Service GmbH (TÜV Rheinland) ein gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept erarbeiten lassen, welches im September 2015 als gemeindliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde. Die verbindliche Umsetzung der Inhalte erfolgt über die förmlichen Bauleitpläne und sonstige städtebauliche Instrumente.

Gemäß dem gesamtstädtischen Seveso-II-Konzept befindet sich das Plangebiet nicht innerhalb der ermittelten angemessenen Achtungsabstände. Weitere Planungsvorgaben bestehen somit nicht.

6. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Längs der Straße „Meckhofer Feld“ ist eine dreigeschossige Bebauung mit Park-/Tiefgaragengeschoss 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.

³ Dr. Tillmanns Consulting GmbH, Geotechnischer Bericht Nr. 01.2015/1141, Hilden, 08.05.2015



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. 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

7.1 Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan, die beabsichtigte städtebauliche Planung sowie die im Bestand an das Plangebiet anschließenden Nutzungsbereiche, 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 ausnahmsweise 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 fokussiert 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 dem rechtskräftigen Bebauungsplan 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 Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO eingehalten. Es kann folglich sichergestellt werden, dass die Überschreitung durch Maßnahmen (Begrenzung auf insgesamt 0,6) ausgeglichen werden und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn-



und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und 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 können insbesondere etwaige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden bzw. Wasser abgemildert werden und ein positiver Beitrag zum Boden-Wasser-Haushalt geleistet werden. Mit der getroffenen Festsetzung soll daher, sofern durch Tiefgaragen eine Überschreitung der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO gesetzlich verankerten Grundflächenzahl um 50 % bzw. von 0,6 erfolgt, eine geringfügig stärkere Überdeckung der Tiefgarage von mindestens 0,50 m erfolgen (vgl. auch Festsetzung Ziffer 8.2 bzw. Kapitel 7.8).

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 Stellplätze 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 § 62 BauO NRW 2018 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 Stell-



platzanlagen 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 Durchgangsverkehr 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 Plangebietes (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 Haupterschließung 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 Untersuchung⁴ 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.

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.

⁴ Kötter Consulting Engineers, Schalltechnischer Bericht Nr. 214635-01.03, Rheine, 16.03.2018



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 der Fachdienststelle 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 Erstgutachten⁵ 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 Gutachten⁶ 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.

Hinweis:

Mit der zum 01.01.2019 in Kraft getretenen Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) wurde zum 02.01.2019 die neue Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmung NRW (VV TB NRW) erlassen. Dadurch ist nun die DIN 4109 in der Fassung von Januar 2018 in Nordrhein-Westfalen baurechtlich eingeführt und verbindlich anzuwenden.

7.7.2 Luftverunreinigende Stoffe

Der Bebauungsplan übernimmt grundsätzlich die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 35/III „Wohnbereich Sandberg und Kleingartenanlage Meckh-

⁵ Kötter Consulting Engineers, Schalltechnischer Bericht Nr. 214635-01.01, Rheine, 05.09.2016

⁶ Kötter Consulting Engineers, Schalltechnischer Bericht Nr. 214635-01.02, Rheine, 04.10.2017



ofen“ aus dem Jahre 1993 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. In der entsprechenden Umweltverträglichkeitsstudie zum o.g. Bebauungsplanverfahren (Planungsbüro H. Cochet & P. Schwarz, 1990) wurden bereits die stadtklimatischen Gegebenheiten des Siedlungsbereiches und die Auswirkungen auf das Schutzgut umfassend beschrieben; das Klimagutachten zum Stadtgebiet Leverkusen (T. Wirth, Analyse stadtklimatischer Gegebenheiten zur Erstellung einer Klimagütekarte für das Stadtgebiet Leverkusen, 2000) stützt prinzipiell die Ergebnisse der Umweltverträglichkeitsprüfung.

Das unter Ziffer 7 der textlichen Festsetzungen festgesetzte Brennstoffverbot wurde rechtlich geprüft. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) können luftverunreinigende Stoffe beschränkt werden. Nach Lage und Art des Bebauungsplanes ist dies hier begründet. Mit der Nutzung des Brennstoffs Holz ist ebenfalls mit Feinstaubemissionen zu rechnen. Insofern ist zusätzlich der Ausschluss des Brennstoffes Holz neben Öl und Kohle in die Festsetzung aufgenommen. Anders verhält es sich mit dem Ausschluss von Einzelfeuerungen (offene Kamine). Als Verbotsbestandteil sind die Einzelfeuerungen (offene Kamine) im Rahmen der hier getroffenen Festsetzung nicht mehr zu erfassen da offene Kamine nicht nur mit Holz betrieben werden können, sondern auch mit anderen Brennstoffen wie Gas oder Partikelfiltern sowie auch mit Brennverfahren bestimmter Güte. Der Bebauungsplan wird dahingehend geändert.

Das Verbot luftverunreinigender Stoffe soll weiterhin 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 zudem zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes bei.

Zur Berücksichtigung der Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a), c) und e) BauGB wird daher grundsätzlich 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 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ein Laubbaum mittlerer Größe zu pflanzen. Die gärtnerische Pflanzenwahl ist unter Einbeziehung der Artenlisten der textlichen Festsetzungen und unter Beachtung der künftigen Standortbedingungen (Klima, Wasserversorgung, etc.) zu treffen. Die 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. Mit der Festsetzung der Bodenüberdeckung von Tiefgaragen kann sichergestellt werden, dass eine ausreichende Bepflanzung gewährleistet ist. Sofern durch Tiefgaragen eine Überschreitung der in der BauNVO gesetzlich verankerten



Grundflächenzahl von 0,6 erfolgt, ist im Bebauungsplan eine geringfügig stärkere Bodenüberdeckung von mindestens 0,50 m festgesetzt (Vgl. Festsetzung Ziffer 2.1 bzw. Kapitel 7.2).

7.9 Gestaltung

Zur Sicherung der Bauqualität im Plangebiet werden gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW 2018 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. Aufständereien 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. Arbeiten im Schutzstreifenbereich bedürfen der vorherigen Zustimmung des Leitungsträgers. Dies gilt auch für genehmigungsfreie Vorhaben und Anlagen gemäß § 62 BauO NRW 2018.

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 Kenntnissgabe 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 Baugrundgutachten⁷ 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.

⁷ Dr. Tillmanns Consulting GmbH, Geotechnischer Bericht Nr. 01.2015/1141, Hilden, 08.05.2015



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.

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

Ogleich 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 Gutachten⁸ 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 ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP), Haan, 16.09.2016



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.

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 Siedlungsgebietes „Meckhofen“ 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 CO₂-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. Gegenüber der durchgeführten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes kam es zu Änderungen die einer erneuten öffentlichen Auslegung bedürften. Die Festsetzungen wurden hinsichtlich der Rechtssicherheit geprüft. Im Ergebnis ist der Brennstoff Holz als nicht zulässiger Brennstoff in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen. Ferner müssen nunmehr Einzelfeuerungen (offene Kamine) nicht mehr ausgeschlossen werden, weil anlagenbezogene Festsetzungen dieser Art über keinen ausreichend begründeten Bestimmungsgrad verfügen. Der Luftreinhaltung wird durch das neue Verbrennungsverbot gemäß Ziff. 7 der textlichen Festsetzungen (Anlage 3 der Vorlage) hinreichend



Rechnung getragen. Die ergänzten und geänderten Teile der Festsetzung sind gesondert gekennzeichnet (siehe auch Ziff.2.2).

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. Der Landschaftsplan der Stadt Leverkusen wird derzeit neu aufgestellt. Der Vorentwurf des Landschaftsplanes sieht eine Zurücknahme des Geltungsbereiches für das Bebauungsplangebiet vor. 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 Bodenfertbarkeit 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 Bebau-



ungsplanes 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 Ausweitung 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 Geräuschimmissionen 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 Untersuchung⁹, 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

⁹ Kötter Consulting Engineers, Schalltechnischer Bericht Nr. 214635-01.03, Rheine, 16.03.2018



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 Lärmemissionen auf das Plangebiet ein. Um die immissionsschutzrechtlichen Belange zur Wertstoff-Insell zu bewerten, wurde eine schalltechnische Stellungnahme 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 hinreichender Abstand zwischen geplanter Wohnnutzung und Altglas-Container (VGH Baden-Württemberg, 07.07.2016, Az.: 10 S 579/16) kann an der Stelle nicht eingehalten werden.

Im Rahmen des Verfahrens wurde ein neuer Standort mit den Versorgungsträgern abgestimmt. Es ist nachgewiesen, dass mit dem neuen Containerstandort künftig alle relevanten Bedingungen hinsichtlich der Lage, der Andienung und der Erreichbarkeit sowie die hinreichende Distanz zu lärmempfindlichen Wohnnutzungen erfüllt sind. Die Lärmverträglichkeit gegenüber maßgeblichen Wohnnutzungen ist gutachterlich geprüft, die Verträglichkeit ist nachgewiesen. Die Verlagerung in den Bereich der Verkehrsinsel Am Mühlenbach/Meckhofer Feld ist Bestandteil des städtebaulichen Vertrages (Anlage 6 der Vorlage). Die Aufwendungen gehen zu Lasten des Investors.

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 Plangebiet liegt gemäß Baugrundgutachten¹⁰ in der Erdbebenzone 0, so dass Gefährdungen durch mechanische Bodenbewegungen ausgeschlossen werden können.

Das Plangebiet stellt sich derzeit überwiegend als baulich ungenutzte Grünlandbrache dar und wird zur informellen Freizeitgestaltung und Naherholung (u. a. Hundenauslauf) sowie als fußläufige Wegeverbindung (Trampelpfade) zum östlich beste-

¹⁰ Dr. Tillmanns Consulting GmbH, Geotechnischer Bericht Nr. 01.2015/1141, Hilden, 08.05.2015



henden Kinderspielplatz genutzt. Aufgrund der Plangebietsgröße und der vorhandenen Topographie kann die Nutzung der Flächen zur Freizeitgestaltung jedoch nicht als sehr ausgeprägt beschrieben werden. Ein wesentlicher Verlust von Erholungsräumen ist nicht zu verzeichnen. Mit Umsetzung der Planung werden auch die Dächer über den Tiefgaragen gärtnerisch angelegt. Somit ist ein Verbleib an Gartenflächen insgesamt hoch. Von einem Verlust von Schutzgütern ist daher nicht auszugehen.

Der Endausbau des Platzes an der Sonnenuhr (Zentralplatz) wurde im Rahmen der Planung koordiniert. Ziel ist es dabei, die freiräumliche Qualität und die Bedeutung des Ortes in die anliegende Straßen- und Platzraumgestaltung gestalterisch überzuleiten. Gleichzeitig sollen 11 Parkplätze, Fußwege und Begrünungen ausgewiesen werden. Das Gestaltungskonzept ist Bestandteil des städtebaulichen Vertrages (Anlage 11 der Vorlage).

Angrenzend an den Siedlungsraum des Plangebietes sind hinreichende Angebote zur Naherholung und Spielgelegenheiten (Grünanlagen, Spielplätze) gegeben. Die Fußwegeverbindung zum Kinderspielplatz wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit 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 Beteiligungen der Öffentlichkeit sind Hinweise zu einem Mangel an Parkplätzen gegeben worden. Entsprechend wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens der öffentliche Parkraum im Umfeld des Plangebietes gutachterlich erfasst¹¹. 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. Bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 35/III wurde die wohnbauliche Entwicklung des Plangebietes vorberei-

¹¹ Leinfelder Ingenieure GmbH, Parkraumerhebung, Haan, September 2017



tet, 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.

Es wird Sorge dafür getragen, dass 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) werden. Der städtebauliche Vertrag (Anlage 11 der Vorlage) enthält eine Bindung, die gewährleistet, dass je Wohneinheit 1,5 privaten Stellplätzen in Tiefgaragen unterzubringen sind. Insgesamt werden Tiefgaragen für 101 Stellplätze ausgewiesen.

Wesentliche negative Auswirkungen zum bestehenden Parkdruck auf die öffentlichen Parkplatzflächen und damit verbundene Parksuchverkehre sind mit Umsetzung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

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.

Ein entsprechendes Maßnahmenpaket wurde mit dem Investor im Rahmen des städtebaulichen Vertrages (Anlage 11 der Vorlage) vereinbart wie folgt:

- 101 Stellplätze für Fahrräder
- 9 private Ladestationen für elektrogestützte Personenkraftfahrzeuge
- 3 Stellplätze für Carsharing (bedarfsorientiert)

Die Maßnahmen des städtebaulichen Vertrages sind im Rahmen der Bauantragsverfahren eingehend nachzuhalten.

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. Alle zusätzlichen erschließungstechnischen Anpassungen werden über den städtebaulichen Vertrag vom Investor getragen.

Die erforderlichen Stellplätze für das Carsharing und die Kosten für die Elektroinfrastruktur (Ladestationen) werden ebenfalls seitens des Investors übernommen. Ferner sind die Kosten für die Neuausweisung der Wertstoffcontainer und für die Unterbringung der Fahrradabstellplätze durch den Investor zu übernehmen.



10.3 Städtebaulicher Vertrag

Bestandteil des Bebauungsplanes ist ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB, dieser war Bestandteil der vorangegangenen Beschlussvorlage Nr. 2018/2350, als Anlage 6 der Vorlage wurde dieser durch den Rat der Stadt Leverkusen am 01.10.2018 zur Kenntnis genommen. Investor und Stadt haben diesen am 25.06.2018 endunterzeichnet. Dieser nimmt zusammengefasst folgende Regelungen auf:

- Planung von 11 zusätzlichen Parkplätzen im Bereich der Straße „Meckhofer Feld“ (Gem. Steinbüchel, Flur 19, Flurstück 615) am Platz der Sonnenuhr (Übernahme der Planungskosten durch den Investor sowie ggf. erforderliche Umbauten)
- 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 an die Straße „Meckhofer Feld“
- Verlagerung der vorhandenen Wertstoffcontainer und Herrichtung des neuen Standortes
- Umsetzung von Maßnahmen zur Förderung umweltfreundlicher Mobilität (z.B. Fahrradabstellanlagen, Infrastruktur für Elektromobilität und Carsharing).

Der städtebauliche Vertrag ist der Vorlage des Satzungsbeschlusses, Anlage 6 der Vorlage 2018/2647, zusätzlich beigelegt.

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

Leverkusen, den .31.01.2019

Petra Cremer
Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung