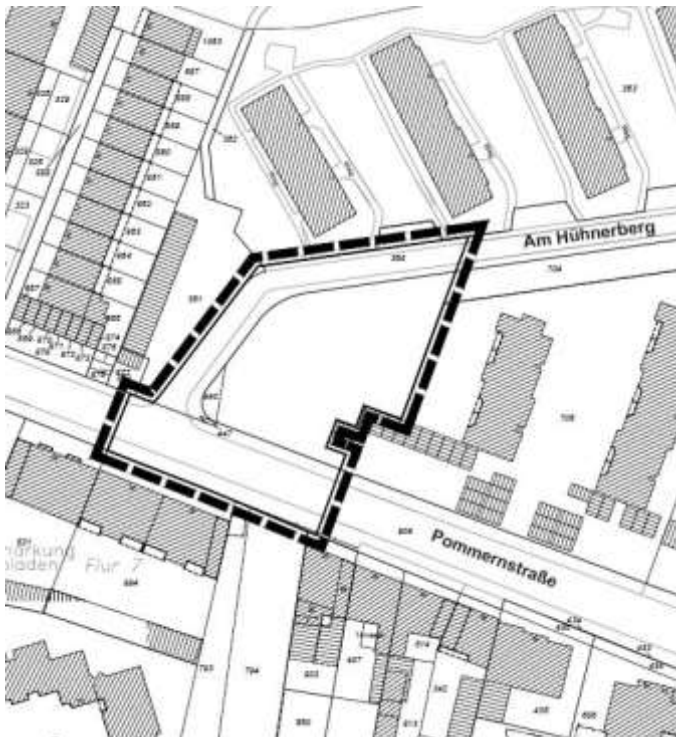




STADT LEVERKUSEN

Bebauungsplan Nr. 58/79/II - 2. Änderung „Am Hühnerberg“ gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Begründung zur öffentlichen Auslegung
gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB



Stand: 30.07.2020

Bearbeitung:
Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Grundlagen der Planung	4
1. Geltungsbereich	4
2. Rahmenbedingungen Wohnen	4
3. Anlass und Ziel der Planung	5
4. Verfahren	6
5. Planungsbindungen	10
5.1 Landesentwicklungsplan NRW (LEP)	10
5.2 Regionalplan der Bezirksregierung Köln	10
5.3 Flächennutzungsplan	10
5.4 Landschaftsplan	10
5.5 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene	10
5.6 Artenschutz	10
5.7 Bestehendes Planungsrecht	10
5.8 Gesamtstädtische Seveso - II - Richtlinie	11
5.9 Weitere Bindungen	11
6. Örtliche Verhältnisse	12
6.1 Beschreibung des Plangebietes	12
6.2 Umgebung des Plangebietes	12
6.3 Verkehr	13
7. Städtebauliches Konzept	13
7.1 Städtebauliche Entwurfsvariante	13
7.2 Verkehrskonzept	14
7.3 Technische Ver- und Entsorgung	14
8. Begründung der Festsetzungen	16
I Planungsrechtliche Festsetzungen	16
1. Art der baulichen Nutzung	16
2. Maß der baulichen Nutzung	17
3. Baugrenzen und überbaubare Grundstücksfläche	17
4. Mindestmaße von Baugrundstücken	18
5. Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen	18
6. Nebenanlagen	18
7. Öffentliche Grünflächen	18
8. Anpflanzgebot	18
9. Immissionsschutz	20

10. Verkehrliche Erschließung	23
II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	24
1. Dächer	24
2. Fassaden	24
3. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter	25
III Hinweise	25
Teil B: Auswirkungen auf die Umwelt	26
9. Umweltbelange	26
9.1 Schutzgut Natur- und Landschaft/Artenschutz	26
9.2 Schutzgut Klima/Luft	27
9.3 Schutzgut Mensch/Lärm	29
9.4 Schutzgut Mensch/Immissionsschutz	29
9.5 Schutzgut Wasser	30
9.6 Boden	31
9.7 Altlasten	32
9.8 Schutzgut Kampfmittel	32
9.9 Abfall	32
9.10 Maßnahmen zur Klimaanpassung	32
Teil C: Auswirkungen der Planung, Abwägung und Umsetzung	34
10. Auswirkungen der Planung, Abwägung und Umsetzung	34
10.1 Nutzung/Städtebau	34
10.2 Verkehr	34
10.3 Umweltbelange	34
10.4 Bodenordnung und Eigentum	36
10.5 Erschließung	36
10.6 Kosten und Durchführung der Planung	36
10.7 Gutachten	36
10.8 Flächenbilanz	37

Teil A: Grundlagen der Planung

1. Geltungsbereich

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

Er umfasst grob umschrieben das Gebiet:

- nördlich der Pommernstraße,
- östlich der Straße Am Hühnerberg,
- südlich der Straße Am Hühnerberg und
- westlich des Flurstückes Nr. 706.

Das Plangebiet beläuft sich auf eine Gesamtfläche von ca. 1.600 m² und umfasst die Flurstücke 384 (teilweise), 447, 540, 704 (teilweise) und 905 (teilweise) der Flur 7 in der Gemarkung Opladen.

Eine grafische Darstellung des Geltungsbereiches ist der Anlage 1 der Vorlage zu entnehmen. Ersichtlich ist hier die detaillierte Abgrenzung des Plangebietes.

2. Rahmenbedingungen Wohnen

Die Einwohnerzahl lag am 31.12.2018 bei 167.150 Einwohnern und ist gegenüber dem Vorjahr um 413 Einwohner gestiegen. Leverkusen kann seit Jahren aufgrund hoher Zuwanderungen eine wachsende Einwohnerzahl für sich verbuchen. Seit 2010 sind die jährlichen Wachstumsraten sogar deutlich gestiegen. Laut aktueller Bevölkerungsprognose des Instituts für Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) von 2018 wächst die Bevölkerung in Leverkusen bis 2030 auf 170.400 Einwohner an. Die Einwohnerzahl vom IT.NRW von 2018 zu Grunde gelegt, ist dies ein Zuwachs von rund 6.900 Einwohnern.

Die Stadt erarbeitet derzeit mit externer Unterstützung, als Fortschreibung des jetzigen Handlungsprogramms Wohnen, das Wohnungsbauprogramm 2030+. Nach Berechnungen des beauftragten Gutachterbüros F+B wächst die Leverkusener Bevölkerung bis 2030 noch stärker als die Prognose des IT.NRW, nämlich auf 175.100 Einwohner in der Status quo-Variante an.

Der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum in Leverkusen hält aufgrund des beschriebenen Bevölkerungswachstums weiter an. Laut Wohnungsbauprogramm 2030+ müssen bis 2030 520 Wohnungen jährlich neu gebaut werden, um den Bedarf decken zu können.

Vor diesem Hintergrund werden die vorhandenen Reserveflächen des Flächennutzungsplanes (FNP) voraussichtlich nicht ausreichen, um die Wohnbevölke-

zung angemessen mit Wohnraum zu versorgen. Ein Bestandteil des Wohnungsbauprogramms 2030+ ist deshalb der Vorschlag von 62 Hektar zusätzlichen Potentialflächen, bei denen eine wohnbauliche Aktivierung vorstellbar wäre. Die Diskussion über diese Potentialflächen ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen.

Es ist deshalb zwingend erforderlich, die derzeit vorhandenen Baulandpotentialflächen für den Wohnungsbau in Gänze einer Wohnnutzung zuzuführen.

3. Anlass und Ziel der Planung

Anlass

Das bis zum Jahr 2030 prognostizierte Bevölkerungswachstum für die Stadt Leverkusen erfordert eine intensivierende Entwicklung von disponiblen Wohnbauflächen.

Im Bebauungsplan Nr. 58/79/II „Am Hühnerberg“ ist im westlichen Abschnitt eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung - öffentliche Parkfläche festgesetzt. Diese wurde baulich jedoch nicht realisiert. Derzeit befindet sich in diesem Bereich eine brachliegende Fläche die sich im Besitz der Stadt Leverkusen befindet. Diese Fläche eignet sich für die Realisierung einer Wohnbebauung. Das derzeitig bestehende Planungsrecht bietet jedoch keine rechtliche Grundlage für die Realisierung einer Bebauung. Zur städtebaulichen Entwicklung der brachliegenden Fläche besteht somit der planerische Anlass, den bestehenden Bebauungsplan zu ändern.

Aufgrund der angestrebten Revitalisierung der brachliegenden Fläche besteht ein Planerfordernis, wodurch der Erforderlichkeitsgrundsatz zur Aufstellung, respektive Änderung des Bebauungsplanes zur Herstellung der städtebaulichen Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB gegeben ist.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58/79/II „Am Hühnerberg“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebaubarkeit der städtischen Liegenschaft hergestellt.

Ziel

Das Ziel der Planung ist der städtebauliche Lückenschluss der Brachfläche mit einem Baukörper. Der städtebaulichen Lage entsprechend soll die Fläche zu einem qualitativen Wohnstandort entwickelt werden.

Folgende Ziele werden insbesondere verfolgt:

- Verbesserung des Wohnraumangebotes im Sektor Geschosswohnungsbau,
- die städtebauliche Arrondierung der Ecksituation im Einmündungsbereich der Straße Am Hühnerberg und der Pommernstraße,

- die gestalterische Einfügung des Baukörpers in die umliegende Bebauung,
- die Bewältigung des ruhenden Verkehrs in Form von privaten Stellplätzen sowie die Herstellung von öffentlichen Parkflächen sowie
- die Entwicklung von Grünbeziehungen sowie die Anpflanzung von Bäumen im Plangebiet.

4. Verfahren

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58/79/II „Am Hühnerberg“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

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

- der Bebauungsplan wird nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt,
- das Plangebiet ist dem Siedlungsbereich zuzuordnen,
- das Plangebiet ist im FNP (Flächennutzungsplan) als „W“ (Wohnbaufläche) dargestellt,
- das Plangebiet ist bereits durch die Straße Am Hühnerberg sowie die Pommernstraße ganzheitlich erschlossen,
- die Größe der zulässigen Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt unterhalb von 20.000 m² und erfordert damit keine Vorprüfung des Einzelfalles,
- es werden zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Bebauungspläne im engen sachlichen räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundfläche mitzurechnen wäre,
- mit dem Konzept der Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Nordrhein-Westfalen (UVP NRW) unterliegen,
- es sind keine weiteren Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter [die Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)] zu erkennen.

Aufgrund der vorstehend benannten, erfüllten Indikatoren als Voraussetzung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB können

die Verfahrenserleichterungen des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB in Anspruch genommen werden. Hierzu zählt der Verzicht auf eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie der Verzicht auf einen Umweltbericht gemäß § 2a BauGB. Dennoch werden die umweltrelevanten Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ausführlich untersucht und in die Abwägung eingestellt, siehe hierzu Teil B der Begründung.

Es wurde, über die gesetzlichen Verpflichtungen des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB hinausgehend, eine frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Verfahrensstand

Für den Bebauungsplan Nr. 58/79/II - 2. Änderung „Am Hühnerberg“ hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen (SBP) am 19.06.2017 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB beschlossen. Zugleich wurde der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gefasst (Vorlage Nr. 2017/1597).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Rahmen eines Aushanges. Vom 17.10.2017 bis einschließlich 22.11.2017 konnten der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die städtebaulichen Entwurfsvarianten einschließlich der Begründung und weitere Planunterlagen im Verwaltungsgebäude (Elberfelder Haus, Hauptstraße 101, 50373 Leverkusen) während der Öffnungszeiten eingesehen werden. Zugleich waren die o. g. Planunterlagen zur Einsichtnahme auf der Internetseite der Stadt Leverkusen eingestellt.

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

Als Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung sind insgesamt 16 schriftliche Äußerungen eingegangen.

Äußerungen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden im Wesentlichen Äußerungen zu folgenden Themen vorgetragen:

- Gutachten (Verkehrsgutachten, Lärmgutachten, Artenschutzgutachten, Hydrologisches Gutachten und Bodenschutzgutachten),
- Eingriff- Ausgleichsbilanzierung,
- Artenschutz,
- Umweltzone,
- Quellennachweis der Bevölkerungsentwicklungsprognose,
- angebotsorientierte Wohnungsbaupolitik,

- Klimaschutz,
- Flächenversiegelung,
- Schadstoffbelastung,
- Immissionsschutz,
- autofreie Siedlung,
- regenerative Energieformen sowie die
- Niederschlagswasserversiegelung.

Die vorgebrachten Äußerungen wurden geprüft. Nachfolgende Äußerungen wurden aufgenommen:

- Aussagen zur Niederschlagswasserversickerung sowie zu regenerativen Energieformen.

Äußerungen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der städtischen Fachbereiche und Betriebe

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

- Baugebietsfestsetzung,
- Kampfmittel,
- Erdbebengefährdung,
- städtebauliche Kriminalprävention,
- Wohnform,
- Bodendenkmalschutz,
- Natur- und Landschafts-/ Artenschutz,
- Klima/Luft,
- Lärm,
- Boden/Altlasten,
- Abfall,
- Wasserschutzgebiet/Hochwasserschutzzone,
- Abwasserbeseitigung sowie
- Versorgungsleitungen (Richtfunktrassen, Telekommunikations-, Gas-, Wasser- und Fernwärmeleitungen).

Die vorgebrachten Äußerungen wurden geprüft. Nachfolgende Äußerungen wurden aufgenommen:

- die Aufnahme eines Hinweises in den Bebauungsplan bzgl. Erdbebengefährdung,
- die Aufnahme eines Hinweises in den Bebauungsplan bzgl. Kampfmittel,
- die Aufnahme eines Hinweises in den Bebauungsplan bzgl. Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern sowie
- die Aufnahme eines Hinweises in die Begründung mit zu beachtenden Vorschriften zum Anschluss des Plangebietes an die bestehenden technischen Infrastrukturnetze.

Weiteres Vorgehen

Nach dem im BauGB vorgegebenen Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, erfolgt als nächster Verfahrensschritt die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Gemäß dem seit 29.05.2020 in Kraft getretenen Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) kann es zu Abweichungen der üblichen Modalitäten im Hinblick auf die öffentliche Auslegung der Planunterlagen sowie der umweltrelevanten Stellungnahmen, Gutachten und sonstigen Unterlagen sowie bezüglich Beratungen, Koordinationen und Konsultationen kommen. Detaillierte Informationen zu Art und Umfang der öffentlichen Auslegung werden mit der Bekanntmachung im Amtsblatt veröffentlicht.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58/79/II - 2. Änderung „Am Hühnerberg“ - werden alle nach früheren baurechtlichen Vorschriften und städtebaulichen Plänen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 58/79/II „Am Hühnerberg“ (Rechtskraft: 01.06.1983) sowie der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58/79/II „Am Hühnerberg“ (Rechtskraft: 17.01.1990) getroffenen Festsetzungen bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 58/79/II - 2. Änderung „Am Hühnerberg“ durch die hiermit getroffenen Festsetzungen überplant.

5. Planungsbindungen

5.1 Landesentwicklungsplan NRW (LEP)

Im Landesentwicklungsplan NRW ist das Plangebiet als Siedlungsraum dargestellt.

5.2 Regionalplan der Bezirksregierung Köln

Der gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilbereich kreisfreie Stadt Leverkusen, stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens einen Allgemeinen Siedlungsraum (ASB) dar.

5.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen FNP der Stadt Leverkusen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt.

5.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

5.5 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene

Das Plangebiet weist keine Betroffenheit zu Schutzgebieten auf EU- und nationaler Ebene auf.

5.6 Artenschutz

Im Plangebiet sind keine der in § 44 Abs. 1 BNatSchG aufgeführten artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt. Ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG liegt nicht vor.

5.7 Bestehendes Planungsrecht

Für den Geltungsbereich der beabsichtigten Planung und darüber hinaus besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 58/79/II „Am Hühnerberg“ (Rechtskraft: 01.06.1983). Der Bebauungsplan setzt ein reines Wohngebiet sowie allgemeine Wohngebiete fest. Ferner befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches eine Fläche für Gemeinbedarf, welche als Standort für eine Kindertagesstätte fungiert.

In einem ersten Änderungsverfahren wurde der Bebauungsplan Nr. 58/79/II „Am Hühnerberg“ überplant (Rechtskraft: 17.01.1990).

Für den Bereich der nunmehr vorgesehenen Bebauungsplanänderung setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan eine öffentliche Parkfläche fest. Die beabsichtigte Nutzung wurde jedoch bislang nicht realisiert.

Der Bebauungsplan Nr. 58/79/II „Am Hühnerberg“ wird mit der in Rede stehenden Planung überlagert. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 58/79/II - 2. Änderung „Am Hühnerberg“ werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 58/79/II „Am Hühnerberg“ für den Geltungsbereich des Plangebietes in Gänze ersetzt.

5.8 Gesamtstädtische Seveso-II-Richtlinie

Das Plangebiet liegt nicht in einem Betriebsbereich sowie im Radius der Planungszone A und B des gesamtstädtischen Seveso-II-Konzeptes.

5.9 Weitere Bindungen

Technische Infrastruktur

Energie- und Wasserversorgung

In der Pommernstraße sowie der Straße Am Hühnerberg befinden sich Leitungen der Gewerke Strom, Telekommunikation, Erdgas und Wasser. Ein Anschluss des Plangebietes an die bestehenden Leitungsnetze der jeweiligen Versorgungsträger ist technisch möglich.

Entwässerung

Niederschlagsentwässerung

Das Plangebiet wird erstmalig bebaut. Folglich kommt die Anwendung des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 44 Landeswassergesetz (LWG NW) zur Anwendung. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt auf dem Plangebiet. In Gliederungspunkt 7.3 der Begründung wird ein entsprechender Hinweis für den Bau und Betrieb der Versickerungsanlage aufgeführt.

Schmutzwasserentwässerung

Die Ableitung des Schmutzwassers ist über das bestehende Schmutzwassersystem in der Pommernstraße oder der Straße Am Hühnerberg möglich.

Denkmalschutz

Baudenkmäler

Im Geltungsbereich des Plangebietes selbst befinden sich keinerlei Baudenkmäler. In der näheren Umgebung des Plangebietes sind ebenfalls keine Baudenkmäler vorhanden.

Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich keine Bodendenkmäler. Im Umfeld des Plangebietes befindet sich die Burg Ophoven als Bodendenkmal. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes sind jedoch keine baubedingten Auswirkungen auf das Denkmal zu erwarten. Für den Fall, dass bei Eingriffen in den Untergrund dennoch auf archäologische Fundstellen gestoßen wird, ist im Bebauungsplan ein Hinweis zum Verhalten bei etwaigen Funden im Boden aufgenommen.

Altlasten

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58/79/II „Am Hühnerberg“ sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen keine Flächen ausgewiesen, welche auf mögliche Altlasten im Boden hinweisen. Dennoch ist ein Vorkommen von schädlichen Bodenbelastungen nicht in Gänze auszuschließen. So besteht die Möglichkeit, bei Eingriffen in

den Untergrund auf Bodenbelastungen zu stoßen. In den Bebauungsplan wird ein Hinweis zum Verhalten bei Bodenfunden aufgenommen.

Kampfmittel

Die Luftbildauswertung sowie die Auswertung anderer historischer Unterlagen haben ergeben, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Blindgängerverdachtspunkt befindet. Im Zuge einer Untersuchung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf wurde der Blindgängerverdachtspunkt mit der Bezeichnung 269 überprüft. Anhand der Überprüfung konnte der Verdacht auf Kampfmittel ausgeräumt werden. Ausweislich der Untersuchungsergebnisse des KBD der Bezirksregierung Düsseldorf befinden sich keine weiteren Kampfmittel im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Ein Vorkommen von Kampfmitteln ist dennoch nicht gänzlich auszuschließen. In den Bebauungsplan wird ein Hinweis zum Verhalten bei Kampfmittelfunden aufgenommen.

Erdbebenzone/Unterklasse

Aufgrund der Lage des Plangebietes sind für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potentieller Erdbebenwirkungen zu ergreifen. Jedoch wird empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorie III und IV entsprechend den Regelungen der Erdbebenzone 1 zu verfahren. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

6. Örtliche Verhältnisse

6.1 Beschreibung des Plangebietes

Im Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58/79/II „Am Hühnerberg“ befindet sich eine Brachfläche in Form einer Wiese. Punktuell sind auf der Fläche Bäume vorhanden. Im nördlichen Abschnitt des Plangebietes wird ein Teilbereich der Fläche temporär als Stellplatzfläche für Kraftfahrzeuge genutzt.

6.2 Umgebung des Plangebietes

Baustruktur

Das Stadtbild im Norden von Quettingen ist geprägt durch eine vielfältige baustrukturelle Gebäudetypologie. Die Entstehung der Baukörper lässt sich auf die 50er - 70er Jahre zurückführen. Als besonders markant gelten die in Zeilenbauweise vorzufindenden Geschosswohnungsbauten.

Die städtebauliche Struktur der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes setzt sich im Wesentlichen durch eine Zeilenbauweise unterschiedlichen Typs zusammen. Dies umfasst sowohl Reihenhäuser als auch Geschosswohnungsbauten. Die Höhe der Baukörper variiert zwischen 2 bis 4 Vollgeschossen. Ebenfalls abweichend sind die Dachformen. Es lassen sich Flachdächer, Pultdächer sowie Satteldächer in der näheren Umgebung des Plangebietes verorten.

Nutzungsstruktur

Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch eine Wohnnutzung gekennzeichnet. Im südlichen Bereich der Pommernstraße lässt sich ein Spektrum an vielseitigen Mischnutzungen feststellen. Hierzu zählen verschiedene gastronomische Einrichtungen, eine Arztpraxis, eine Tankstelle, ein Architekturbüro, ein Sicherheitsdienst sowie weitere Nutzungen. Diese Nutzungsvielfalt wird durch die Kindertageseinrichtung des Caritasverbandes Leverkusen e. V. ergänzt.

6.3 Verkehr

Das Plangebiet ist über die Pommernstraße sowie die Straße Am Hühnerberg erschlossen. Die Straße Am Hühnerberg ist gewidmet und gilt als Endausgebaut.

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

Eine Radwegeverbindung ist in der Örtlichkeit nicht vorhanden.

Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die Linien 201, N 21 und N 22 an der Bushaltestelle „Kolberger Straße“, südlich des Plangebietes (Fußweg ca. 140,00 m). Mit den Haltepunkten „Pommernstraße“ (Fußweg ca. 227,00 m) und „Feldstraße“ (Fußweg ca. 273,00 m) befinden sich weitere Nahverkehrsverbindungen in der näheren Umgebung des Plangebietes.

7. Städtebauliches Konzept

7.1 Städtebauliche Entwurfsvariante

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

Entwickelt wurden für die frühzeitige Beteiligung 2 verschiedene städtebauliche Entwurfsvarianten.

Grundlage für die öffentliche Auslegung ist die Entwurfsvariante 1. Diese Entwurfsvariante wurde für den weiteren Verlauf des Verfahrens favorisiert, da im Vergleich zu der anderen Entwurfsvariante aufgrund der Ausrichtung des Baukörpers eine geringere Lärmbelastung vorliegt.

Der im bestehenden Bebauungsplan vorgesehene Parkstreifen in der Straße Am Hühnerberg, im nördlichen Abschnitt des Plangebietes, fand in der Entwurfsvariante Berücksichtigung.

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

Die Klimaschutzbausteine der Stadt Leverkusen „Aktive/passive Solarenergienutzung“, „Grüne Siedlung“ sowie „Kompakte/verdichtete Stadt - Stadt der kurzen Wege“, wurden in der weiteren Planung berücksichtigt.

Entwurfsvariante 1

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

7.2 Verkehrskonzept

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Pommernstraße sowie die Straße Am Hühnerberg. Dabei wird die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 58/79/II festgesetzte Straßenverkehrsfläche im Einmündungsbereich der Straße Am Hühnerberg auf die heute bereits bestehende Straßenführung geändert. Durch die bestehenden Straßen ist die Erschließung des Plangebietes gesichert. Die Dimensionierung der Straßen einschließlich der Eckausrundungen ist für Müll- und Feuerwehrfahrzeuge hinreichend bemessen.

Der private Stellplatznachweis ist auf dem Grundstück selbst vorgesehen. Geplant ist dies in Form von Stellplätzen oder Garagen. Straßenbegleitend der Straße Am Hühnerberg sieht das Planungskonzept öffentliche Besucherparkplätze vor.

Der bestehende Gehweg der Pommernstraße sowie die teilweise ausgebaute Fußwegeverbindung im westlichen Abschnitt des Plangebietes wird in Gänze ausgebaut. Hierdurch entsteht eine Fußwegeverbindung, ausgehend von der Pommernstraße, welche sich in der Straße am Hühnerberg fortsetzt und somit den fußläufigen Eingang in das Plangebiet ermöglicht.

7.3 Technische Ver- und Entsorgung

Energie- und Wasserversorgung

Das Plangebiet befindet sich in einem innerstädtischen, bereits bebauten räumlichen Kontext. Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Telekommunikation, Erdgas und Wasser ist über die bestehenden innerstädtischen Leitungsnetze der jeweiligen Versorgungsträger gewährleistet. Der Anschluss des geplanten Baugebietes erfolgt somit durch die Ausweitung vorhandener technischer Infrastruktur.

Für eine genaue Versorgungsplanung zum erstmaligen Anschluss des Plangebietes an die bestehenden technischen Infrastrukturnetze in der Pommernstraße sowie der Straße Am Hühnerberg ist eine frühzeitige Einreichung der zu benötigten Leistungen bei der Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG (EVL) notwendig.

Es ist zu beachten, dass die Leitungen im Vorfeld durch Suchschlitze lokalisiert, die Tiefenlage ermittelt und entsprechend den Vorschriften geschützt werden (Schutzhinweis Leitungen der EVL). Die Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Für eine erforderliche Umverlegung der Leitungen ist mit einer Vorlaufzeit von ca. 4 Monaten zu rechnen.

Entwässerung

Niederschlagsentwässerung

Das Plangebiet wird nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, wodurch die Beseitigung der auf dem Plangebiet anfallenden Niederschläge im Sinne des § 55 WHG i. V. m. § 44 LWG NRW zu erfolgen hat. Das Niederschlagswasser ist demnach zu versickern oder ortsnah einzuleiten.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde die Versickerungseigenschaften des Bodens im Plangebiet gutachterlich untersucht (Hydrogeologisches Gutachten, Middendorf-Geoservice GbR, 15.10.2019). Die Untersuchung der Bodenbeschaffenheit bestätigt die grundsätzliche Versickerungsfähigkeit der im Plangebiet befindlichen Bodenschichten. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt auf dem Plangebiet. Ferner bestünde eine Anschlussmöglichkeit an das bestehende Trennsystem in der Pommernstraße für die Regenwasserentwässerung. Die Niederschlagsentwässerung im Sinne des WHG ist somit auf Ebene der Bauleitplanung gewährleistet.

„Wegen der grundsätzlichen Bedeutung der Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes ist im Zusammenhang mit dem Bau der Versickerungsanlage allen erforderlichen Schutzmaßnahmen zur Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes und der Betriebssicherheit der Anlagen Beachtung zu schenken. Während der Bauausführung der Versickerungsanlage ist darauf zu achten, dass der Untergrund im Versickerungsbereich nicht durch dynamische Belastungen oder schwere Auflasten (Überfahung oder Nutzung als Lagerfläche) verdichtet wird. Die Versickerungsanlage sollte so geplant werden, dass die entsprechenden Abstände zu den Gebäuden bzw. Grundstücksgrenzen gemäß DWA-A 138 Absatz 3.2.2 eingehalten werden.

Zur Sicherung einer dauerhaften Funktionsfähigkeit der Versickerungsanlage ist für die Unterhaltungsmaßnahmen eine ausreichende Zugänglichkeit vorzuhalten.

Die Filterstabilität der Kiesfüllung unterhalb der Rigole ist nachzuweisen und durch geeignete Maßnahmen zu gewährleisten. Hierzu kann zum Beispiel Geotextil (GRK 4) verwendet werden. Die Kiesfüllung ist mit Rollkies der Körnung 16/32 herzustellen.

Vor Inbetriebnahme einer Versickerungsanlage ist eine Kontrolle auf Fehlschlüsse vorzunehmen.

Die Bauarbeiten dürfen nur bei trockenem Wetter ausgeführt werden, damit das

Zuschlammern der Poren/Lufträume verhindert wird. Durch den Ausgrabungsvorgang verdichtete Bodenbereiche sind entsprechend aufzulockern. Die Aushubsole ist durch den Bodengutachter vor der Verfüllung abzunehmen. Bei allen Erdarbeiten sind die einschlägigen Sicherheitsvorschriften hinsichtlich Arbeiten in Baugruben zu beachten. Für den Boden (Auffüllung, bzw. Schluff, feinsandig) kann ein Böschungswinkel von 45° angesetzt werden. Während der Errichtung sollte eine Fotodokumentation angelegt werden, um die ordnungsgemäßen Arbeiten belegen zu können. Teilweise wird diese von den Ordnungsbehörden gefordert“.

Die konkretisierte Entwässerungsplanung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, vor Umsetzung des Bebauungsplanes, zu erarbeiten und mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Schmutzwasserentwässerung

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt über das bestehende Schmutzwassersystem in der Pommernstraße oder der Straße Am Hühnerberg.

Abfallentsorgung

Die Straßenführung der vorhandenen Pommernstraße sowie die Straße Am Hühnerberg berücksichtigen bereits die Radien eines 3-achsigen Müllfahrzeuges. Die Anfahrbarkeit des Grundstückes durch ein Müllfahrzeug ist gewährleistet.

Die Abfallbeseitigung ist über die öffentlich befahrbare Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich gesichert.

Ferner ist auf dem Grundstück eine Fläche zur Aufstellung der benötigten Müllsammelbehälter vorgesehen.

8. Begründung der Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Dem Planungsziel entsprechend und der vorhandenen Nachbarschaft angepasst wird für das Plangebiet als WA (allgemeines Wohngebiet) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dabei werden die Steuerungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO wie nachstehend angewandt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Darüber hinaus sind weitere, das Wohnumfeld ergänzende Nutzungen zulässig, welche der Versorgung des Gebietes dienen. Es ist denkbar und möglich, dass sich im Plangebiet kleinere, dem Wohnumfeld ergänzende Nutzungen, wie Läden, Handwerker und Dienstleistungen im Zusammenhang mit Wohnen ansiedeln. Der Trend zu Wohnen und Arbeiten unter einem Dach ist ungebrochen und führt im Bebauungsplan zu keiner ungewünschten Gemengelage.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese restriktive Handhabung in Form des Ausschlusses der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen begründet sich durch die intensive Flächeninanspruchnahme derartiger Nutzungen. Zudem ist zu befürchten, dass derartige Nutzungen zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens führen. Dies widerspricht einem ruhigen innerstädtischen Wohnen und den avisierten Zielen des Bebauungsplanes Nr. 58/79/II - 2. Änderung „Am Hühnerberg“.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die Höhe der baulichen Anlage bestimmt.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird gemäß der Darstellung in der Planzeichnung mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Damit liegen die festgesetzten Werte im Rahmen der gemäß § 17 BauNVO aufgeführten Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für den Baugebietstypus eines WA. Die Festsetzung der GRZ leiten sich aus dem Volumen der umliegenden Bestandsbebauung des Plangebietes ab. Aufgrund der definierten GRZ wird eine städtebaulich sinnvolle Ausnutzung des innerstädtischen Grundstückes ermöglicht und dem Ziel eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

Die Höhe der baulichen Anlage wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO mit einer maximalen Gebäudehöhe von 13,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt. Um die Umsetzung von Geschosswohnungsbau zu sichern, wird eine Mindesthöhe der baulichen Anlage von 10,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt.

Diese Festsetzungen leiten sich aus der Maßstäblichkeit der Umgebungsbebauung ab und gewährleisten eine städtebaulich verträgliche Höheneinordnung des geplanten Baukörpers gegenüber der umliegenden Baustruktur.

3. Baugrenzen und überbaubare Grundstücksfläche

Die mittels einer Baugrenze festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche bildet den räumlichen Rahmen für die Errichtung eines Baukörpers. Dies limitiert die Gestaltungsflexibilität zur Anordnung des Baukörpers auf dem Grundstück, wodurch die städtebauliche Grundidee der Entwurfsvariante gesichert wird. Um dennoch einen möglichst variablen Spielraum bei der Gebäudegestaltung zu wahren, kann die Baugrenze durch Balkone und Erker bis zu 1,50 m überschritten werden. Die beabsichtigte städtebauliche Qualität wird dadurch nicht negativ beeinträchtigt. Ebenso ist die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche durch nicht überbaubare Terrassen bis zu einer Tiefe von 4,00 m zulässig.

Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche mit 13,00 m entspricht den im Geschosswohnungsbau auftretenden Tiefen.

4. Mindestmaße von Baugrundstücken

Um die Zielsetzung zu sichern, Geschosswohnungsbau zu realisieren, wird im Bebauungsplan eine Mindestgröße von Baugrundstücken in der Höhe von 500 m² festgesetzt. Hierdurch wird der Ausschluss von nicht beabsichtigten Gebäudetypologien wie Reihenhäusern sichergestellt.

5. Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Zur Herstellung eines städtebaulich geordneten Siedlungsbildes werden in dem Bebauungsplan Nr. 58/79/II - 2. Änderung „Am Hühnerberg“ Regelungen zur Anordnung des ruhenden Verkehrs getroffen.

Zum Nachweis der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze sind auf dem Grundstück Stellplätze und Garagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche in dem dafür festgesetzten Bereich zulässig. Zugleich sind im Bebauungsplan die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Diese Festsetzung sichert die aus verkehrsplanerischer Beurteilung einzige Erschließungsmöglichkeit des ruhenden Verkehrs auf dem Baugrundstück.

Eine Tiefgarage (TGa) ist aus städtebaulicher Sichtweise eine wünschenswerte Lösung zur Bewältigung des ruhenden Verkehrs. Im Hinblick auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sind Tiefgaragen jedoch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6. Nebenanlagen

Oberirdische, untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet mit Ausnahme von Mülltonnenschränken oder Stellplätzen für bewegliche Abfallbehälter nicht zulässig. Zugleich dürfen die Nebenanlagen eine Fläche von 30 m² nicht überschreiten. Diese Festsetzung dient der Herstellung einer städtebaulichen Ordnung sowie der einheitlichen Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

Oberirdische Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um die Versorgung der des Baugebietes notwendigen Einrichtungen zu gewährleisten.

7. Öffentliche Grünflächen

Im Bereich der Parkflächen werden aus stadtgestalterischen Aspekten öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün festgesetzt. Hierdurch wird eine räumliche Zonierung der Parkflächen mit Begrünungselementen erzeugt.

8. Anpflanzgebot

Zur städtebaulichen Gestaltung sowie zur Verbesserung der siedlungsökologischen Qualität werden für das Plangebiet grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB getroffen.

Mit Realisierung des Vorhabens der geplanten Wohnbebauung geht ein Eingriff in Boden und Natur einher. Um den Eingriff in Boden und Natur auf ein Minimum zu reduzieren, setzt der Bebauungsplan fest, die nicht überbaubaren

Grundstücksflächen, ausgenommen von Grundstückszufahrten, Hauszugängen, den Stellplätzen und Garagen sowie den Flächen für Nebenanlagen vollflächig mit Vegetation und als Rasenfläche zu bepflanzen.

Mit dem Ziel, eine durchgrünte Gestaltung der Vorgartenzone zu erzielen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, die Flächen der Vorgärten gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Mit der Reglementierung des Versiegelungsgrades von 30 % wird gesichert, die Versiegelung auf ein Minimum zu beschränken. Unter der Begrifflichkeit versiegelte Flächen im Sinne der Festsetzung subsumieren sich auch Ökopflaster, Rasengittersteine, Schotter, Kies und vergleichbare Materialien.

Im Bereich der Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ sind zur Entstehung einer attraktiven und durchgrünten Gestaltung des Straßenraumes, standortgerechte, mittelgroße Laubbäume festgesetzt. Die Bäume sind in Baumscheiben von mindestens 6 m² sowie mit 12 m³ durchwurzeltem Raum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Verluste sind gleichwertig zu ersetzen.

Entlang der Pommernstraße setzt der Bebauungsplan Nr. 58/79/II - 2. Änderung „Am Hühnerberg“ straßenbegleitend den Erhalt von 2 Bäumen fest.

Einfriedungen, Hecken und Zäune

Im Süden, Westen und Norden des Plangebietes sind als Einfriedung zum öffentlichen Straßenraum sowie zu den Stellplatzflächen, Schnitthecken zu pflanzen. Die Festsetzung zur Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen hat die Maßgabe, die Entstehung eines durchgrünten Quartiers zu fördern. Diese Festsetzung fungiert als gestalterisches Element und bildet zugleich eine räumliche Zonierung zwischen dem Straßenraum der Pommernstraße sowie der Bebauung. Die Einfriedungen sind mit standortgerechten, belaubten Arten in einer Höhe von 100,00 - 150,00 cm und einer Tiefe von mindestens 80,00 cm anzulegen.

Dachbegrünung

Der Rat der Stadt Leverkusen hat am 10.12.2018 beschlossen, dass Bebauungspläne grundsätzlich auf die Festsetzung von Anteilen für Dach- und/oder Fassadenbegrünung zu prüfen sind (Vorlage Nr.: 2018/2495).

Begrünung - Baukörper

Bei dem geplanten Baukörper ist eine Begrünung der Dachfläche aufgrund der gestalterischen Festsetzung eines Flachdaches mit einer Dachneigung von bis zu 8° möglich.

Auf der Dachfläche des Hauptgebäudes sowie auf Garagen und Carports ist eine extensive Dachbegrünung herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Dachbegrünung muss mindestens 70 % der Dachfläche des Hauptgebäudes sowie 100 % der Dachfläche von Garagen und Carports bedecken. Die Umsetzung der Dachbegrünung wird mittels einer Festsetzung gesichert.

Mit dieser Festsetzung wird ein Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas geleistet. Zudem werden durch die Begrünungsmaßnahme Luftschadstoffe sowie Feinstaub gefiltert.

Die Dachbegrünung ist in der Ausführungsplanung entsprechend zu konkretisieren und darzustellen.

Die Dachbegrünung ist fachgerecht entsprechend der FLL-Richtlinie „Dachbegrünungsrichtlinie - Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünung“ in ihrer aktuellen Fassung (2018) herzustellen.

Das Begrünungskonzept ist mit der Stadt Leverkusen - Fachbereich Stadtgrün, Abt. Planung und Bauausführung abzustimmen.

Mit den Festsetzungen zur anteilmäßigen Begrünung der Dachfläche wird dem o. g. Ratsbeschluss adäquat Rechnung getragen.

9. Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem räumlich funktionalen Zusammenhang zu bestehenden Straßenverkehrssystemen. Dieser räumlich funktionale Zusammenhang wird gebildet durch die Pommernstraße, südlich des Plangebietes sowie die Straße Am Hühnerberg, westlich und nördlich des Plangebietes. Aufgrund dieser örtlichen Gegebenheit besteht eine Lärmvorbelastung, welche sich unmittelbar auf das Plangebiet auswirkt. Die Pommernstraße, im südlichen Abschnitt des Plangebietes, gilt dabei als Hauptemittent.

Bei dem Bauleitplanverfahren Nr. 58/79/II - 2. Änderung „Am Hühnerberg“ sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu wahren. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, sind schädliche Umwelteinwirkungen in Form von Lärmimmissionen soweit wie möglich zu vermeiden, oder durch die Anwendung verschiedener Schallschutzmaßnahmen auf ein verträgliches Maß zu reduzieren. Um Lärmimmissionen in einem frühzeitigen Planungsstadium zu unterbinden, gilt es bei Neuplanungen ausreichende Abstände zur Emissionsquelle einzuhalten. Bei Planungen in bestehenden Quartieren, wie im vorliegenden Fall, sind solche Abstände jedoch nicht immer in ausreichendem Maße realisierbar.

Zur Ermittlung und anschließenden Beurteilung der auf die Fläche einwirkenden Lärmimmissionen, resultierend aus den Verkehrsströmen der Pommernstraße, wurde eine schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens angefertigt. Erstellt wurde die schalltechnische Untersuchung vom Büro ACCON GmbH (Schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben „Am Hühnerberg“, 25.06.2018). Anhand der gutachterlichen Untersuchung galt es zu ermitteln, inwieweit eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ an der geplanten Bebauung vorliegt. Ableitend aus den Untersuchungsergebnissen ist eine Beurteilung dessen möglich, inwieweit im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB vorliegen bzw. unter Anwendung welcher planerischen Möglichkeiten zur Lärmreduktion gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert sind.

Der Bebauungsplan Nr. 58/79/II - 2. Änderung „Am Hühnerberg“ setzt als Gebietscharakter ein WA fest. Für ein WA werden daher als schalltechnische Orientierungswerte 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht herangezogen.

Anhand der prognostizierten Lärmkarten für eine freie Schallausbreitung ist zu erkennen, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes tags

Beurteilungspegel zwischen 51 dB(A) und 68 dB(A) zu erwarten sind. Bei beiden Entwurfsvarianten sind an den zur Pommernstraße hingewandten Fassaden des geplanten Gebäudes tags die höchsten Beurteilungspegel von bis zu 65 dB(A) zu erwarten. Damit werden die Orientierungswerte tags für WA an den nach Süden orientierten Fassaden bei beiden Entwurfsvarianten um bis zu 10 dB(A) überschritten. An den östlichen und westlichen Fassaden werden die Orientierungswerte in beiden Entwurfsvarianten tags um bis zu 6 dB(A) überschritten. Lediglich an den nördlichen, von der Pommernstraße abgewandten Fassadenabschnitten beider Entwurfsvarianten, werden die Orientierungswerte tags für ein WA eingehalten bzw. aufgrund der hohen Abschirmwirkung des Gebäudes selbst, um bis zu 22 dB(A) unterschritten. Im Beurteilungszeitraum nachts werden an den südlichen, straßenabgewandten Fassadenabschnitten Beurteilungspegel von bis zu 58 dB(A) ermittelt. Dies entspricht einer Überschreitung der Orientierungswerte nachts für ein WA von bis zu 13 dB(A). An den östlichen und westlichen Fassaden beider Entwurfsvarianten wurden maximale Beurteilungspegel von bis zu 53 dB(A) ermittelt. Somit werden an diesen Fassaden die Orientierungswerte nachts um bis zu 8 dB(A) überschritten. An den nördlichen, straßenabgewandten Fassaden werden die Orientierungswerte nachts um bis zu 20 dB(A) unterschritten.

Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm

Basierend auf den Ergebnissen der vorgenommenen schalltechnischen Untersuchung zum Bauvorhaben, werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB planungsrechtliche Festsetzungen aufgenommen. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie der Bevölkerung insgesamt, im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB vollumfänglich gewahrt wird. Bei Umsetzung der Planung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sichergestellt.

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Aktive Schallschutzmaßnahmen haben gegenüber dem möglichen Spektrum anwendbarer passiver Schallschutzmaßnahmen Vorrang. Aus städtebaulichen Gründen können im Bereich der in Rede stehenden Pommernstraße jedoch keine aktiven Schallschutzmaßnahmen angewandt werden. Die Herstellung einer Lärmschutzwand oder vergleichbarer aktiver Schallschutzmaßnahmen hätte die Folge, dass diese unmittelbar vor dem geplanten Gebäude errichtet werden müssen. Aus städtebaulicher Sicht soll jedoch die geplante Bebauung eine arrondierende Wirkung der Ecksituation (Pommernstraße - Straße Am Hühnerberg) erzeugen. Zudem kommt die Anwendung von Lärmschutzwänden in innerstädtischer Lage aufgrund der zum Schutz mehrgeschossiger Gebäude notwendigen Höhen der Lärmschutzanlage in der Regel nicht zum Tragen, da die Lärmschutzwand zu einer Verschattung des geplanten Gebäudes führt. Weitere Maßnahmen des aktiven Schallschutzes, wie eine Einhausung oder Verlegung der Pommernstraße in einen Tunnel, kommen nicht zuletzt im Hinblick auf die unverhältnismäßigen Kosten nicht in Betracht.

Ebenso schließen sich die vorstehenden Maßnahmen aufgrund von stadtgestalterischen Aspekten aus. Eine veränderte Stellung des Baukörpers, als mögliche städtebauliche Lärmschutzmaßnahme, ist aufgrund der limitierten Grundstücksgröße sowie des Grundstückszuschnittes nicht möglich.

Aufgrund des Ausschlusses von aktiven Schallschutzmaßnahmen kommt es zur Anwendung von passiven Schallschutzmaßnahmen.

Passive Schallschutzmaßnahmen

An den straßenzugewandten Fassadenabschnitten des Gebäudes sind gemäß DIN 4109 bei der Entwurfsvariante maximale Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß dem Lärmpegelbereich IV zu erfüllen. An den nach Osten und Westen orientierten Fassaden sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß den Lärmpegelbereichen III und IV zu erfüllen. An den nördlichen Fassaden der geplanten Bebauung sind keine Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu erfüllen.

Die Lärmpegelbereiche stellen die maximale Anforderung an die Luftschalldämmung der Außenbauteile dar.

Für Räume, die ausschließlich tags genutzt werden, ergeben sich die maximalen Anforderungen entsprechend dem Lärmpegelbereich III - IV. Für Schlafräume ergeben sich die maximalen Anforderungen entsprechend dem Lärmpegelbereich IV.

Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern, die in Fassaden liegen, deren Anforderungen entsprechend dem Lärmpegelbereich III oder darüber festzusetzen, sind mit integrierten, schallgedämmten Lüftungen auszustatten. Alternativ dazu ist ein fensterunabhängiges Lüftungssystem zu installieren, um eine anzustrebende Belüftung bei geschlossenem Fenster sicherzustellen.

Auf Grundlage der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sind die nachstehend aufgeführten Festsetzungen zum Lärmschutz bei der baulichen Umsetzung des Vorhabens anzuwenden.

- Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1:2018-01), auszubilden. Der dafür maßgebliche Außenlärmpegel LA wird flächenhaft im gesamten WA mit 70 dB(A) festgesetzt.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

- Bei Wohnungen sind die dem Schlafen dienenden Räume, die nicht über ein Fenster zu Fassaden mit Beurteilungspegeln ≤ 45 dB(A) nachts verfügen, mit einer geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung auszustatten (z. B. schallgedämmte Lüftungssysteme).
- Zum Schutz vor Verkehrslärm sind bei zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin orientierten Wohnungen mit Beurteilungspegeln von > 62 dB(A)

tags baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen nur zulässig, wenn durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (verglaste Loggien und Balkone, Wintergärten oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen) sichergestellt ist, dass ein Beurteilungspegel von maximal 62 dB(A) tags nicht überschritten wird.

- Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels einer schalltechnischen Untersuchung eines Sachverständigen nachgewiesen wird, dass infolge eines geringeren, maßgeblichen Außenlärmpegels bzw. Beurteilungspegels oder anderer Maßnahmen geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

Ein Hinweis zur Einsichtnahme in die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Januar 2018, ist im Bebauungsplan aufgenommen.

10. Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Pommernstraße sowie die Straße Am Hühnerberg. Die unmittelbare Erschließung des Plangebietes bzw. Baugrundstückes erfolgt über die Straße Am Hühnerberg selbst. Die Straße Am Hühnerberg ist Endausgebaut und gewidmet.

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

Beide Straßen werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und sind so für die Zwecke des Verkehrs gesichert. Eine Straßenbegrenzungslinie wird festgesetzt, um die Verkehrsflächen von anderweitig genutzten Flächen zu trennen. Das Plangebiet ist bereits durch ausgebaute Straßen vollumfänglich erschlossen. Folglich ist die Dimensionierung der Straßen einschließlich der Eckausrundungen hinreichend für das Befahren von Müll- und Feuerwehrfahrzeugen bemessen.

Das Verkehrskonzept sieht in der Straße Am Hühnerberg die punktuelle Anordnung von Parkbuchten für die öffentlichen Parkplätze vor. Zur Sicherung dessen werden diese Bereiche explizit als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkfläche - festgesetzt.

Wie im Abschnitt 7.2 der Begründung aufgeführt, erfolgt der private Stellplatznachweis auf dem Baugrundstück. Die hierfür vorgesehene Fläche ist im nördlichen Abschnitt des Bebauungsplangebietes vorgesehen. Die Ein- und Ausfahrt dieses Bereiches ist im Bebauungsplan festgesetzt. Zur Sicherung der nach verkehrsplanerischen Beurteilung einzigen Erschließungsmöglichkeit der privaten Stellplätze sind weitere Grundstückseinfahrten zu verhindern, um etwaige verkehrliche Spannungen vorzubeugen. Infolgedessen werden entlang des gesamten Grundstückes weitere Bereiche für Ein- und Ausfahrten explizit ausgeschlossen.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Für die Herstellung eines homogenen und hochwertigen Erscheinungsbildes des Plangebietes sind neben den planungsrechtlichen Festsetzungen ebenso bauordnungsrechtliche Festsetzungen, also gestalterische Regelungen, getroffen worden. Hierdurch wird sichergestellt, dass sich das geplante Vorhaben in den bestehenden städtebaulichen und stadtgestalterischen Kontext einfügt. Beispielgebend für die Entwicklung der gestalterischen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 4 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) war die angrenzende Bebauung.

Vornehmlich greifen die getroffenen Festsetzungen die gestalterischen Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 58/79/II „Am Hühnerberg“ auf, sodass ein einheitliches Gestaltungsbild erzeugt wird und somit die städtebauliche Identität der Siedlung gewahrt wird.

1. Dächer

Im Plangebiet werden zu der Form der Dachlandschaft Festsetzungen getroffen.

Form

In Anlehnung an die angrenzende Nachbarbebauung sind im WA Flachdächer mit einer Dachneigung von bis zu 8° festgesetzt. Durch die Festsetzung wird der ursprüngliche Gestaltungsgedanken des Bebauungsplanes Nr. 58/79/II „Am Hühnerberg“ aufgegriffen, um eine in den Bestand eingepasste Dachlandschaft zu gewährleisten.

Um den Klimaschutzbausteine der Stadt Leverkusen adäquat Rechnung zu tragen sind Solar- oder Photovoltaikanlagen als regenerative Energiegewinnungsform zulässig.

2. Fassaden

Festgesetzt werden im Plangebiet das Fassadenmaterial sowie die farbliche Gestaltung der Fassade.

Material

Als Material für die Gebäudeoberfläche ist ausschließlich Putz zulässig. Mindestens 85 % der geschlossenen Fassadenfläche ist mit weißem bzw. hellem Material herzustellen. Glasierte oder glänzende Oberflächen sind nicht zulässig. Diese prozentuale Reglementierung der Fassadengestaltung wird getroffen, um ein homogenes Gesamterscheinungsbild zwischen dem bestehenden baulichen Kontext sowie der Neubebauung zu erzeugen.

Farbgebung

Im Bebauungsplan wird die Farbgestaltung der Fassade geregelt. Demnach sind helle Farbtöne zulässig. Aus Bestimmtheitsgründen wird ein Farbrahmen auf Grundlage der RAL-Design Farben - als normiertes Farbsystem - festgesetzt. Dabei können die zulässigen Farben sinngemäß auf andere Hersteller übertragen werden. Abweichend davon sind untergeordnete Fassadenelemente, wie exemplarisch Sockel, Eingangsbereiche oder gliedernde Fassadenelemente, auch in anderen Farben zulässig. Dabei dürfen sie einen Flächenanteil von in Summe maximal 15 % am Baukörper nicht überschreiten. Die prozentuale Reglementierung wird vorgenommen, um das farbliche Einfügen des neuen Baukörpers in den vorhandenen baulichen Kontext sicherzustellen.

3. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Die Regelung einer dauerhaft zu erhaltenden, abschirmenden Bepflanzung von Stellplätzen für beweglichen Abfallbehälter soll die gestalterische Integration gegenüber dem Straßenraum sowie der benachbarten Bebauung fördern. Der Müllbehälterstandort ist dauerhaft mit einer Bepflanzung zu versehen, sodass der Behälter von den Erschließungsflächen nicht einsehbar ist.

III Hinweise

Die in den Bebauungsplan aufgenommenen Hinweise dienen der möglichst umfangreichen Information für Bauherren, Planer sowie für die Bauaufsichtsbehörde, welche im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelt wurden. Hiermit soll vorwiegend den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Gefahrenabwehr und den Belangen des Artenschutzes 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 Kenntnisaufgabe der Inhalte des Bebauungsplanes für Planbetroffene sichergestellt ist.

Dies sind im Einzelnen:

- Bodenschutz
- Erdbebengefährdung
- Kampfmittel
- Bodendenkmalpflege
- Einsichtnahme in technische Regelwerke

Teil B: Auswirkungen auf die Umwelt

9. Umweltbelange

Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ist die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Anfertigung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB entbehrlich. Gleichwohl sind die möglichen Umweltauswirkungen der Planung aufzuzeigen.

Nachfolgend werden die Umweltbelange im Einwirkungsbereich des geplanten Vorhabens beschrieben. Hierbei werden die aus dem Festsetzungsumfang des Planes resultierenden Umweltauswirkungen je Schutzgut analysiert sowie mögliche Vermeidungsstrategien aufgezeigt.

9.1 Schutzgut Natur- und Landschaft/Artenschutz

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche mit geringer Ausdehnung, welche an zwei Straßen grenzt und mitten in einer weitgehend geschlossenen Bebauung liegt. Nach Einschätzungen des Fachbereiches Umwelt - Untere Naturschutzbehörde (UNB) ist der planungsrechtliche Artenschutz nicht berührt. Dennoch kann der Artenschutz betroffen sein, da die Fläche des Plangebietes ein Lebensraum für geschützte Tierarten des Siedlungsraumes darstellt. Insofern galt es, eine artenschutzrechtliche Bewertung des Plangebietes durchzuführen.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens erfolgte im Jahr 2018 in Abstimmung zwischen der Stadt Leverkusen - Fachbereich 32 Umwelt - UNB und dem Büro PL.Planung und Landschaft/Große - Kreyssig - Dr. Schönert GbR die Beauftragung für die Erstellung eines Fachgutachtens (Artenschutzprüfung Stufe I, PL.Planung und Landschaft/Große - Kreyssig - Dr. Schönert GbR, April 2018).

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Bewertung des Plangebietes wurde beurteilt, ob und ggf. inwieweit es bei der Umsetzung der Planung vorhabenbedingt zu Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhanges IV FFH-Richtlinie) kommt. Dies wurde auf der Grundlage einer faunistischen Begehung des Grundstückes ermittelt.

Das Plangebiet ist aus biotischer Sicht als strukturarm einzustufen. Aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung sowie der bestehenden Verkehrsinfrastruktur wirkt eine optische und akustische Störwirkung auf das Plangebiet ein. Somit kommt dem Planungsgebiet als Lebensraum für Pflanzen und Tiere lediglich eine geringe Bedeutung zu. Das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Beurteilung des Plangebietes zeigt auf, dass keine der in § 44 Abs. 1 BNatSchG aufgeführten artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden. Ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG liegt nicht vor.

Die in der Artenschutzprüfung Stufe I aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität, siehe nachstehend, sind im Rahmen der Realisierung des Vorhabens nachzuhalten.

- „Zur Vermeidung baubedingter Individualverluste in Folge der Zerstörung von Nestern oder Eiern europäischer Vogelarten bzw. zur Vermeidung erheblicher Störungen erfolgten die vorbereitenden und räumenden Maßnahmen für den Arbeitsstreifen außerhalb der Fortpflanzungs-, Brut- und Aufzuchtzeiten der Vogelarten, also im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar. Alternativ, soweit ein Beginn der Bauarbeiten/Baufeldräumung vom 1. März bis 30. September zwingend erforderlich wird, kann die bauzeitliche Beschränkung in Abstimmung mit der Stadt Leverkusen - Fachbereich Umwelt - Untere Naturschutzbehörde (UNB) aufgehoben werden, wenn mit ausreichendem Vorlauf vor Baubeginn eine ökologische Baubegleitung insbesondere unter dem Aspekt des Artenschutzes durchgeführt wird und in deren Ergebnis der Baumaßnahme keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG entgegenstehen.
- Gehölzeinschläge sind zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).
- Bei den Baumaßnahmen sind - soweit erforderlich - die Richtlinien der DIN 18920 und der RAS-LG4 bzw. ZTV-Baumpflege zu berücksichtigen“.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität stehen dem Planvorhaben keinerlei artenschutzrechtliche Belange entgegen.

9.2 Schutzgut Klima/Luft

Schutzgut Klima

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Rasenfläche inmitten einer weitgehend geschlossenen Bebauung mit einem großen, nicht versiegelten Grünflächenanteil. Unweit nördlich des Plangebietes befindet sich das naturbelassene Gelände des „NaturGutes Ophoven“, von dem positive stadtklimatische Eigenschaften ausgehen.

Das geplante Vorhaben führt aufgrund der Versiegelung von Flächen zu einer Verschlechterung des Stadtklimas. Somit wird den Maßnahmen, die zu einer Verbesserung des Stadtklimas beitragen, ein besonders hoher Stellenwert beigemessen. Um der Zielsetzung gerecht zu werden, die klimatische Verschlechterung auf ein Minimum zu reduzieren, wurden sämtliche Möglichkeiten, welche die negative Auswirkung der geplanten Bebauung mindern und sich indes positive auf die klimatischen Verhältnisse auswirken, ausgeschöpft. Hierzu wurden Maßnahmen getroffen bzw. festgesetzt.

Maßnahmen:

- Für die nicht überbaubare Grundstücksfläche sind umfangreiche Begrünungsmaßnahmen vorgesehen.
- Die festgesetzten Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und dürfen lediglich mit einem maximalen Anteil von 30 % versiegelt werden.
- Für die Dachfläche des Baukörpers sowie für Garagen ist eine extensive Dachbegrünung festgesetzt.

Das vollumfängliche Spektrum an planerischen Maßnahmen zur Kompensation einer deutlichen Verschlechterung des Stadtklimas ist im Abschnitt 9.10 der Begründung aufgeführt.

Die Umsetzungspflicht dieser Maßnahmen, welche zur Verbesserung des Stadtklimas beitragen, ist über die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

Aus klimatischer Sicht steht der Umsetzung des Planvorhabens nichts entgegen. Durch die getroffenen Maßnahmen wird die Verschlechterung der klimatischen Verhältnisse auf ein verträgliches Maß reduziert. Trotz von einer auszugehenden Verschlechterung des Stadtklimas sind dennoch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

Schutzgut Luft

Die stark frequentierte Pommernstraße bildet die südliche Abgrenzung des Plangebietes. Diese Straße ist für die Immissionssituation in diesem Bereich der maßgebliche Emittent. Aufgrund von Erfahrungswerten aus vorliegenden Untersuchungen (Luftschadstoff - Simulationen mit IMMIS^{luft} für ausgewählte Straßenabschnitte des Stadtgebietes) sind an der Pommernstraße Jahresmittelwerte für die Komponente Stickstoffdioxid (NO₂) in der Größenordnung des gesetzlichen Grenzwertes gem. 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchV) nicht völlig auszuschließen. Insofern galt es, für das Plangebiet eine lufthygienische Bewertung der Schadstoffbelastung durchzuführen, um den Grad an Luftverunreinigung zu ermitteln.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens erfolgte 2018 in Abstimmung zwischen der Stadt Leverkusen - Fachbereich Umwelt - Umweltversorgung/Umweltplanung (UVP) und simuPLAN, Ingenieurbüro für Numerische Simulation, die Beauftragung der Erstellung eines Fachgutachtens (Lufthygienisches Fachgutachten zum Bebauungsplanverfahren Nr. 58/79/II - 2. Änderung „Am Hühnerberg“, simuPLAN - Ingenieurbüro für numerische Simulation, Juni 2018).

Bei Zugrundelegung der vorgesehenen Planung zeigt die gutachterliche Betrachtung im Ergebnis auf, dass die untersuchten Schadstoffkonzentrationen in allen beurteilungsrelevanten Bereichen unter den Grenzwerten der 39. BImSchV liegen und oftmals die Vorbelastungswerte nur unwesentlich überschreiten. Die ermittelten Schadstoffkonzentrationen unmittelbar am Plangebäude liegen ebenfalls deutlich unter den Grenzwerten. Eine Überschreitung

der Feinstaubgrenze der 39. BImSchV ist auszuschließen. Folglich steht aus lufthygienischer Sicht der Planung nichts entgegen. Bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58/79/II „Am Hühnerberg“ sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gesichert.

9.3 Schutzgut Mensch/Lärm

Infolge der verkehrlichen Frequentierung der Pommernstraße sowie der Straße Am Hühnerberg und der Lützenkirchener Straße, entstehen sich auf das Plangebiet einwirkende Geräuschimmissionen. Als Hauptemittent gilt dabei die Pommernstraße. Grundsätzlich sind im Bebauungsplan die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sicherzustellen. Dies hat zur Folge, dass unter anderem schädliche Umwelteinwirkungen, hervorgerufen durch Lärmimmissionen, soweit wie möglich zu vermeiden sind.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens erfolgte 2018 in Abstimmung zwischen der Stadt Leverkusen - Fachbereich Umwelt - Umweltversorgung/Umweltplanung (UVP) und dem Büro ACCON Köln GmbH die Beauftragung zur Anfertigung einer schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben. Hierbei galt es zu ermitteln, inwieweit eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte an der geplanten Bebauung vorliegt.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Geräuschimmissionen infolge des Straßenverkehrslärms in Teilen des Plangebietes bzw. an bestimmten Bereichen des geplanten Baukörpers sowohl tags, als auch nachts die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ überschritten werden. Aus städtebaulichen Aspekten kommt die Anwendung des möglichen Spektrums aktiver Schallschutzmaßnahmen nicht in Betracht. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen gemäß den Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Fassung Januar 2018) entsprechend festgesetzt. Vor dem Hintergrund des sicherzustellenden Schutzes gegenüber Geräuschimmissionen kann unter Einbeziehung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung und den im Bebauungsplan formulierten Festsetzungen gewährleistet werden, dass den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet in einem ausreichendem Maße Rechnung getragen wurde.

9.4 Schutzgut Mensch/Immission

Aufgrund der angrenzend zum Plangebiet befindlichen gewerblichen Nutzungen im Bereich der Pommernstraße sind Konflikte durch Geräuschimmissionen, welche auf das Plangebiet einwirken, nicht gänzlich auszuschließen. Insofern galt es gutachterlich die Geräuschimmissionen zu bestimmen, welche durch die gewerblichen Nutzungen in der Pommernstraße auf das Plangebiet einwirken. Zusätzlich galt es zu bewerten, in welchem Umfang Geräuschimmissionen der potentiell möglichen Nutzungen im Plangebiet selbst ausgelöst werden.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde im Jahr 2019 in Abstimmung zwischen der Stadt Leverkusen - Fachbereich Umwelt - Untere Immissionsschutzbehörde (UIB) und dem Büro ACCON Köln GmbH ein schalltechnisches Gutachten der Gewerblichen Geräuschimmissionen erstellt (Schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben „Am Hühnerberg“ in Leverkusen Quettingen im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58/79/II - Gewerbliche Geräuschimmissionen, ACCON Köln GmbH, Juli 2019).

Anhand der Berechnungsergebnisse der schalltechnischen Untersuchung ist zu erkennen, dass durch die gewerblichen Nutzungen, die außerhalb des Plangebietes liegen (Tankstelle und Außengastronomiebetrieb), innerhalb des Plangebietes keine Überschreitungen der Richtwerte gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für ein WA zu erwarten sind. Die Richtwerte gemäß der Freizeitlärmrichtlinie NRW werden ebenfalls deutlich unterschritten. Des Weiteren konnte aufgezeigt werden, dass im Plangebiet die Nutzung eines Gewerbes, das der Versorgung des Gebietes dient, ermöglicht werden kann, ohne dass die Richtwerte gemäß TA Lärm in der Nachbarschaft überschritten werden. Ausweislich der Untersuchungsergebnisse des Gutachtens, ist auf der Ebene der Bauleitplanung die planerische Konfliktbewältigung zwischen Gewerbelärm und schutzbedürftigen baulichen Nutzungen erfüllt. Gesunde Wohnverhältnisse sind im Plangebiet selbst sowie in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes gegeben.

9.5 Schutzgut Wasser

Für den Planbereich ist kein Wasserschutzgebiet festgesetzt. Grundwassermessstellen sind ebenfalls nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58/79/II - 2. Änderung „Am Hühnerberg“ vorhanden. Ferner befinden sich im Plangebiet keine Oberflächengewässer und Hochwasserschutzanlagen. Eine räumliche Betroffenheit des Bebauungsplanbereiches zu einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegt ebenfalls nicht vor.

In der Pommernstraße sowie der Straße Am Hühnerberg befinden sich Wasserleitungen. Ein Anschluss des Plangebietes an die bestehenden Leitungsnetze des Versorgungsträgers ist technisch möglich.

Das Plangebiet wird erstmalig nach dem 01.01.1996 bebaut. Die Beseitigung des auf dem Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers hat folglich gemäß § 55 WHG i. V. m. § 44 LWG NRW zu erfolgen. Demnach ist das Niederschlagswasser zu versickern oder ortsnah einzuleiten. Die Versickerungseigenschaften des Bodens wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gutachterlich untersucht (Hydrogeologisches Gutachten, Middendorf-Geoservice GbR, 15.10.2019). Die Untersuchung der Bodenbeschaffenheit bestätigt eine grundsätzliche Versickerungsfähigkeit des Bodens. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt im Plangebiet. Die konkretisierte Entwässerungsplanung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vor Umsetzung des Bebauungsplanes zu erarbeiten und mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Zur Schmutzwasserentwässerung bestehen in der Pommernstraße sowie der Straße Am Hühnerberg Leitungssysteme. Das Baugebiet ist gemäß Niederschlagswasserbeseitigungskonzept anzuschließen bzw. sind entsprechende

Maßnahmen durch die Technischen Betriebe der Stadt Leverkusen AöR (TBL) in die Fortschreibung des Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes aufzunehmen.

Durch die Planung werden keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ausgehen.

9.6 Schutzgut Boden

Der Geltungsbereich wird derzeit vornehmlich als unversiegelte Rasenfläche genutzt.

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

Im Rahmen der Bebauung wirken sich Tief- und Hochbauarbeiten auf den Bodenbereich negativ aus. Durch die Baumaßnahme wird das natürliche Bodengefüge zerstört. Ferner gehen durch Versiegelungen die natürlichen Bodenfunktionen in Gänze verloren. Es werden Flächen für die Gebäude und deren Erschließung in Anspruch genommen. Diese Flächen werden dem Naturhaushalt hinsichtlich der Regelungs- und Pufferfunktion, der natürlichen Bodenfruchtbarkeit, der Regelung des Wasserhaushaltes sowie als Lebensraum für Pflanzen und Tiere entzogen.

Bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 58/79/II „Am Hühnerberg“ wurde die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Bebauung der Fläche geschaffen. Durch die nunmehr vorgesehene Planung des Bebauungsplanes Nr. 58/79/II - 2. Änderung „Am Hühnerberg“ wird es im Vergleich zur bisherigen festgesetzten Nutzung zu einer deutlich geringeren Flächenversiegelung kommen. Dennoch findet durch das Vorhaben ein erstmaliger Eingriff in den Boden statt.

Zur Erfüllung der gesetzlichen Pflichten zum vorsorgenden Bodenschutz sind im Vorfeld der Realisierung des Bauvorhabens Maßnahmen zum Bodenschutz erforderlich. Es ist ein Konzept mit Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu erstellen, um den mit dem Bauprozess einhergehenden Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktion nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) entgegenzuwirken. Die Erstellung solch eines Konzeptes ist durch einen Fachgutachter vorzunehmen. Inhaltliche Details hierzu sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Fachbehörde abzustimmen. Die Maßgabe des schonenden und sparsamen Umganges mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB wurde berücksichtigt. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes werden keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden erwartet.

9.7 Altlasten

Ausweislich der im Zuge der Erfüllung der Nachforschungspflicht eingesehenen und ausgewerteten Unterlagen liegen nach heutigem Kenntnisstand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58/79/II - 2. Änderung „Am Hühnerberg“ keine Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor. Die Tatsache, dass nach heutigem Kenntnisstand schädliche Bodenveränderungen und/oder Altlasten für das Plangebiet nicht bekannt sind, schließt nicht aus, dass bei Eingriffen in den Untergrund Bodenbelastungen vorgefunden werden können.

9.8 Kampfmittel

Die Luftbildauswertung sowie die Auswertung anderer historischer Unterlagen haben ergeben, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Blindgängerverdachtspunkt befindet. Im Zuge einer Untersuchung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf wurde der Blindgängerverdachtspunkt mit der Bezeichnung 269 überprüft. Anhand der Überprüfung konnte der Verdacht auf Kampfmittel ausgeräumt werden. Ausweislich der Untersuchungsergebnisse des KBD der Bezirksregierung Düsseldorf befinden sich keine weiteren Kampfmittel im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Ein Vorkommen von Kampfmitteln ist dennoch nicht gänzlich auszuschließen.

9.9 Abfall

Der Abstand von 14,00 m zwischen der geplanten Bebauung und dem Glascontainerplatz wird unterschritten. Für die Einhaltung des vorgeschriebenen Abstandes ist eine Versetzung der Glascontainer erforderlich.

9.10 Maßnahmen zur Klimaanpassung

Auswirkungen des Klimawandels sind unter anderem Hitzeperioden sowie Starkregenereignisse. Um diesen Folgen des Klimawandels entgegenzuwirken, sind Maßnahmen, die zu einer Verbesserung der klimatischen Situation beitragen, von Bedeutung. Bei dem Bebauungsplanverfahren Nr. 58/79/II - 2. Änderung „Am Hühnerberg“ wurde eine Vielzahl von Festsetzungen getroffen, mit der Zielsetzung, einen aktiven Beitrag zur klimaangepassten Bauleitplanung zu leisten.

Die nachstehende Auflistung beinhaltet angewandte baulich-räumliche Klimaanpassungsmaßnahmen zur Unterbindung von Hitze und Starkregenereignissen.

Baulich-räumliche Präventionsmaßnahmen gegenüber Hitze

- Durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 sowie durch die Höhe und Position der baulichen Anlage wird eine ausreichende Durchlüftung der bestehenden Siedlungsstruktur sichergestellt.
- Aufgrund der gewählten Festsetzung von Mindestmaßnahmen der Baugrundstücke in Höhe von 500 m² wird einer zu großen Verdichtung entgegengewirkt.

- Für die Erhaltung und die Verbesserung des Kleinklimas sieht der Bebauungsplan Nr. 58/79/II - 2. Änderung „Am Hühnerberg“ sowohl den Erhalt, als auch die Neupflanzung von Begrünungselementen vor.
- Eine weitere bauliche Maßnahme zur Vorbeugung von extremen Wetterereignissen in Form von Hitze ist die Dachbegrünung. Festgesetzt ist eine extensive Begrünung des Baukörpers selbst sowie eine Begrünung der Garagendächer und Carports.
- Um eine Versiegelung der Flächen auf ein Minimum zu beschränken, sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen vollständig mit Vegetation und Rasenflächen zu bepflanzen.

Baulich-räumliche Präventionsmaßnahmen gegenüber Überflutung/Starkregen

- Zur Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde ein hydrologisches Gutachten angefertigt.

Teil C: Auswirkungen der Planung, Abwägung und Umsetzung

10. Auswirkungen der Planung, Abwägung und Umsetzung

10.1 Nutzung/Städtebau

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 58/79/II - 2. Änderung „Am Hühnerberg“ sollen vorrangig Wohnformen in Geschossbauweise realisiert werden. Vor dem Hintergrund eines erhöhten Bedarfes an Wohnraum in Leverkusen ist das Wohnbauprojekt deshalb von Bedeutung für die weitere Entwicklung Leverkusens als Wohnstandort, zumal diese Flächen durch die Stadt selbst kurzfristig dem Markt zur Verfügung gestellt werden kann.

Die bislang im Bebauungsplan als Parkplatz festgesetzte Fläche wird somit durch die Festsetzung der baulichen Nutzung eines WA ersetzt.

Die städtebauliche Entwurfsvariante sowie die getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen gewährleisten ein homogenes Einfügen der Bebauung in die bestehende städtebauliche Bestandsstruktur.

Mit der Umsetzung der Planung kann insbesondere der Nachfrage nach Wohnraum im Einzugsbereich des Stadtteiles Quettingen Rechnung getragen werden. Zudem können die Flächen zeitnah für den Wohnungsbau aktiviert werden.

Trotz der im Plangebiet bestehenden Vorbelastungen kann durch die textlichen Festsetzungen sichergestellt werden, dass bei der Umsetzung der Planung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB bestehen.

10.2 Verkehr

Der Standort ist bereits durch vorhandene Straßen erschlossen. Die Straße Am Hühnerberg ist für die Erschließung des Plangebietes hinreichend bemessen, wodurch die Erschließung des Plangebietes als gesichert gilt.

Die zusätzlich zu erwartenden Verkehrsaufkommen sind in ihrer Relation zum Gesamtverkehrsnetz unbedeutend und können vom umliegenden Straßennetz aufgenommen werden. Die Verkehrssicherheit ist dabei gewährleistet.

10.3 Umweltbelange

Natur- und Landschaft/Artenschutz

Mit der vorliegenden Planung werden innerstädtische Flächenkontingente zur Nachverdichtung genutzt und die Möglichkeit geschaffen, das Angebot an disponiblen Wohnraum in Leverkusen zu ergänzen. Hierdurch wird dem Leitgedanken einer nachhaltigen, städtebaulichen Innenentwicklung Rechnung getragen. Zugleich werden aufgrund der Revitalisierung innerstädtischer Flächenpotentiale die Reduzierung des Siedlungswachstums unterbunden. Die Nutzung innerstädtischer Bereiche ist folglich aus Sicht des Landschafts- und Naturschutzes positiv zu bewerten. Dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird somit entsprochen.

Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht auszugleichen. Eine Artenschutzprüfung zeigte auf, dass durch die beabsichtigte Planung keine der in § 44 Abs. 1 BNatSchG aufgeführten artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt sind. Ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG liegt nicht vor.

Klima/Luft

Auswirkungen des Klimawandels sind Hitzeperioden sowie Starkregenereignisse. Um diesen Folgen des Klimawandels entgegenzuwirken sind Maßnahmen, die zu einer Verbesserung der klimatischen Situation beitragen von Bedeutung. Mittels der Kompaktheit und Südausrichtung des Baukörpers sowie der Festsetzung von Baumpflanzungen, der Einfriedung des Plangebietes mit Hecken, der vollständigen Begrünung der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche, der Bepflanzung von Garagendächern sowie die Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen auf dem Hauptgebäude, wurde eine Vielzahl von stadtklimatisch positiven Maßnahmen angewandt. Eine Auflistung mit allen angewandten Maßnahmen zur Verbesserung der klimatischen Situation, ist im Gliederungspunkt 9.10 aufgeführt.

Die Luftqualität im Plangebiet wird maßgeblich beeinträchtigt durch die starke Frequentierung der Pommernstraße. Die gutachterliche Einschätzung der lufthygienischen Untersuchung hat bei Zugrundelegung der vorgesehenen Planung ergeben, dass die untersuchten Schadstoffkonzentrationen in allen beurteilungsrelevanten Bereichen unter den Grenzwerten der 39. BImSchV liegen und oftmals die Vorbelastungswerte nur unwesentlich überschreiten.

Lärm

Das Plangebiet ist durch die Lärmbelastung ausgehend von dem Straßenverkehr auf der Pommernstraße betroffen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die Belastung durch den Straßenverkehr durch das Ingenieurbüro ACCON Köln GmbH ermittelt, bewertet und berücksichtigt. Unter Beachtung der im Bebauungsplan festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen wird der Lärm auf ein verträgliches Maß reduziert. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind gewahrt.

Immissionsschutz

Die Geräuschimmissionen der gewerblichen Nutzungen in der Pommernstraße führen zu keinerlei Überschreitungen der Richtwerte gemäß TA Lärm für die im Plangebiet festgesetzte Nutzungsart. Eine negative Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann somit ausgeschlossen werden. Ebenso konnte anhand der gutachterlichen Untersuchung aufgezeigt werden, dass von dem planungsrechtlich zulässigen Nutzungsspektrum im Plangebiet selbst keine schädlichen Geräuschimmissionen erzeugt werden.

Weitere umweltrelevante Belange wie Wasser, Bodenschutz und Altlasten haben keinerlei Auswirkungen auf die Planung, Abwägung und Umsetzung.

10.4 Bodenordnung und Eigentum

Die Grundstücke im Plangebiet sind im städtischen Eigentum. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ist es vorgesehen, das Wohnbaugrundstück zu veräußern. Die daraus resultierenden Veräußerungsgewinne sind Teil des Konzeptes der Haushaltskonsolidierung und tragen zur Entlastung des städtischen Haushaltes bei. Zugleich dienen die Veräußerungsgewinne der Refinanzierung von städtischen Infrastrukturprojekten.

Es werden keine bodenordnenden Maßnahmen nach §§ 45 ff. BauGB erforderlich sein.

Eine Realisierung der Planung ist kurzfristig möglich.

10.5 Erschließung

Bei der Umsetzung der Planung hat ein Ausbau des Gehweges, die Herstellung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ sowie die Zufahrt des Grundstückes durch die Stadt Leverkusen zu erfolgen.

10.6 Kosten und Durchführung der Planung

Das Grundstück im Plangebiet ist städtisches Eigentum. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ist es vorgesehen, das Grundstück zu veräußern. Die Veräußerungsgewinne tragen zur Entlastung des städtischen Haushaltes bei und dienen der Refinanzierung kommunaler Infrastrukturprojekte.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58/79/II - 2. Änderung „Am Hühnerberg“ entstehen für die Stadt Kosten. Die anfallenden Kosten beziehen sich auf die Erarbeitung von Fachgutachten (9.031,46 €), die Herstellung der öffentlichen Grünflächen (ca. 7.200,00 €) sowie auf den Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche (ca. 15.000,00 €).

Demgegenüber ist durch die geplante Veräußerung des städtischen Grundstückes mit wesentlich höheren Einnahmen für die Stadt zu rechnen.

10.7 Gutachten

Die angewandten technischen Verfahren und Regelwerke zur Ermittlung der schutzbezogenen Auswirkungen sind unter Teil B der Begründung sowie in den zugrundeliegenden Gutachten aufgeführt.

Übersicht der verwendeten Gutachten:

- Hydrologisches Gutachten, Middendorf-Geoservice GbR, 15.10.2019.
- Lufthygienisches Fachgutachten zum Bebauungsplan Nr. 58/79/II - 2. Änderung „Am Hühnerberg“, simuPLAN - Ingenieurbüro für numerische Simulation, 13.06.2018.

- Artenschutzprüfung Stufe I zum Bebauungsplan Nr. 58/79/II - 2. Änderung „Am Hühnerberg“, PL.Planung und Landschaft/Große - Kreyssig - Dr. Schönert GbR, 12.04.2018.
- Schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben „Am Hühnerberg“ in Leverkusen Quettingen im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58/79/II, ACCON Köln GmbH, 25.06.2018.
- Schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben „Am Hühnerberg“ in Leverkusen Quettingen im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58/79/II - Gewerbliche Geräuschimmissionen, ACCON Köln GmbH, 12.07.2019.

10.8 Flächenbilanz

	m ² (rd.)	% (rd.)
Nettobauland	1.424 m ²	47 %
Öffentliche Grünfläche	73 m ²	2 %
Verkehrsfläche	1.566 m ²	51 %
<hr/>		
Gesamt (rd.)	ca. 3.062 m²	100 %

Leverkusen, 30.07.2020
gez. Stefan Karl

Fachbereich Stadtplanung
Stadt Leverkusen