

Bebauungsplan Nr. 164/III „Bergische Landstraße, ehem. Martin + Merkel“
Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Satzungsbegründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1 Geltungsbereich und Verfahren

1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 164/III „Bergische Landstraße, ehemals Martin + Merkel“ (Gemarkung Schlebusch, Flur 23, Flurstücke 267, 268, 254 tlw. und 256 tlw.) befindet sich südöstlich der Bergischen Landstraße ab der Grundstücksgrenze Haus Nr. 102 bis Haus Nr. 112 im Stadtteil Schlebusch. Die geometrisch eindeutige Abgrenzung ist der Planzeichnung den Planzeichnungen Anl. 1 und 2 zu entnehmen und wird durch diese festgesetzt.

1.2 Verfahren

Seit 2001 wurden Konzepte geprüft, welche die Realisierung der aufgegebenen gewerblichen Nutzung durch die Anlage eines Supermarktes auf dem Gelände des ehemaligen Holzhandels vorsahen. Dies scheiterte aufgrund des Einfügungsgebotes. In der Folge wurde ein Konzept für zusätzliche Wohnnutzung entwickelt. Dieses Ziel wird auch im Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen dargestellt.

Am 18.04.2006 wurde für den Bebauungsplan Nr. 164/III „Bergische Landstraße – Martin + Merkel“ ein Aufstellungsbeschluss gefasst und die Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen. Weiterhin wurde beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 10/76/III „Heckenberg“ in Teilen aufgehoben werden sollte. Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung umfasste der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch Flächen nordwestlich der Bergischen Landstraße zwischen Haus Nr. 115 und der katholischen Grundschule Haus Nr. 101 (Flurstücke 5, 19, 251, 119 und 557) sowie südöstlich der Bergischen Landstraße bis zur Grundstücksgrenze von Haus Nr. 118.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 14.09.2006 im Rahmen einer Informationsveranstaltung eingeleitet. Während des Informationsabends und im Anschluss daran sind wesentliche Anregungen seitens der Öffentlichkeit nicht eingegangen.

Aufgrund einer Neubewertung der Realisierungsvoraussetzungen wurde der räumliche Geltungsbereich im Rahmen einer vorangegangenen Verwaltungsvolage konkretisiert und angepasst. Folgende Änderungen sind in die Festsetzung des Geltungsbereiches zur Vorlage der Offenlegung des Bebauungsplanes eingeflossen:

- Die Grabelandflächen nördlich der Bergischen Landstraße wurden einer schulischen Nutzung zugeführt und stehen für die ursprünglich angedachte Wohnnutzung nicht mehr zur Verfügung. Entsprechend wurde der Geltungsbereich zurückgenommen.
- Die Nachbargärten nördlich des ehem. Holzhandels wurden heraus genommen, da u.a. im Zusammenhang mit der Projektentwicklung des Investors sich u.a. keine Mitwirkungsbereitschaft abzeichnete. Die Abwägung gelangt zu dem Ergebnis, dass im Zusammenhang mit ferner gelegenen Grundstücken in der Nachbarschaft sich ggf. nach Lage, Beschaffenheit und Interessenslage ein neuer Planbedarf abzeichnet, dem vornehmlich über ein ggf. später folgendes, separates Bebauungsplanverfahren besser Rechnung getragen werden kann. Die Rücknahme des Geltungsbereiches dient der planerischen Zurückhaltung und stützt die Realisierung. Unbenommen dessen ist der planerische Ansatz, ein zusammenhängendes Erschließungssystem mit anbieten zu können weiterhin im Bebauungsplan enthalten. Die Lage und Beschaffenheit des Wendehammers trägt diesem Belang weiterhin Rechnung.
- südlich des ehemaligen Holzhandels wird der Geltungsbereich aufgrund der kurzfristigen Entwicklungsinteressen der Eigentümer erweitert.

Das Verfahren wurde im Laufe der gesetzlichen Novellierungen auf einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB umgestellt. Die Erarbeitung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB ist in einem Verfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Weiterhin gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist somit nicht erforderlich. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter, die durch die Planung zu erwarten sind, werden in dieser Begründung zusammenfassend dargestellt. Mit dem Bebauungsplan wird das Planungsziel verfolgt im planungsrechtlichen Innenbereich Flächen wiederzunutzen und der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Nutzung zuzuführen. In seiner Sitzung am 08.11.2010 hat der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen die Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 164/III „Bergische Landstraße, ehem. Martin + Merkel“ gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13a BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 03.01.2011 bis einschließlich 07.02.2011 durch Aushang im Verwaltungsgebäude der Stadt Leverkusen, Elberfelder Haus, Hauptstraße 101 sowie durch Darstellung auf der Internetseite der Stadt Leverkusen. Parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Dem Bebauungsplan grundsätzlich entgegenstehende Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit und der Behörden oder Träger öffentlicher Belange sind nicht eingegangen.

1.3 Stellungnahmen zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfes Nr. 164/III „Bergische Landstraße, ehem. Martin + Merkel“

Während der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes sind Anregungen oder Bedenken durch die Öffentlichkeit bzw. die Behörden und Träger öffentlicher Belange geäußert worden, die jedoch keine Planänderung hervorrufen. Die im Folgenden aufgeführten Stellungnahmen führen gegenüber dem Bebauungsplanentwurf der Offenlage zu Ergänzungen bzw. näheren Ausführungen der Festsetzungen. Die Grundsätze der Planung werden hierdurch nicht berührt. Einer erneuten öffentlichen Auslegung bedarf es auch deshalb nicht, weil die jeweiligen redaktionellen Anpassungen

die Öffentlichkeit nicht eingehend berühren und im Einvernehmen mit den möglichen Betroffenen (Investor, Grundstücksbesitzer) abgestimmt sind.

1.3.1 Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), Bezirksregierung Düsseldorf

Laut der Aussage des Kampfmittelbeseitigungsdienstes ist die Auswertung hinsichtlich des Vorkommens von Kampfmitteln nicht vollständig für den gesamten räumlichen Geltungsbereich möglich gewesen, weshalb eine Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden konnte. Innerhalb des ausgewerteten Bereiches, der im Bereich der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA 2a und WA 4 liegt, liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Daher wird angeregt, in den nicht ausgewerteten Bereichen Erdarbeiten mit einer entsprechenden Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten soll eine schichtweise Abtragung und eine Beobachtung des Erdreichs erfolgen und zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen sollen gegebenenfalls mit einer Sicherheitsdetektion erfolgen.

Als Hinweis wird die Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 164/III hinzugefügt. Durch die Aufnahme eines weiteren Hinweises werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

1.3.2

Es wird zur textlichen Festsetzung Nr. 12 (bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor erheblichen Umwelteinwirkungen) eine Ergänzung durch den Fachbereich Umwelt vorgeschlagen, wodurch klargestellt werden soll, dass Schlafräume grundsätzlich auf der der Hauptschallquelle abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden sollen und in Schlafräumen für eine ausreichende Belüftung zu sorgen ist. Ferner soll festgesetzt werden, dass auf die Verwendung schallgedämmter Lüftungselemente verzichtet werden kann, wenn durch sonstige geeignete Maßnahmen am Gebäude eine ausreichende Raumbelüftung auch bei geschlossen gehaltenen Schallschutzfenstern sichergestellt werden kann.

Die Ergänzung zur textlichen Festsetzung Nr. 12 wird im Wesentlichen in den Bebauungsplan aufgenommen. Sie hat vor allen Dingen klarstellenden Charakter und führt nicht zu einer Berührung der Grundzüge der Planung. Dem Ergänzungsvorschlag bezüglich des möglichen Verzichtes von schallgedämmten Lüftungselementen wird nicht gefolgt, da dieses Vorgehen bereits durch vorhandene Festsetzung ermöglicht wird. Daher werden die Grundzüge der Planung durch diese Änderung nicht berührt.

1.3.3 Weitergehende Änderungen und Ergänzungen

Es wurde darauf verwiesen, dass der Rat der Stadt Leverkusen ein Klimaschutzprogramm beschlossen habe und Klimaschutz eines der strategischen Stadtziele sei, die aufgrund des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB auch in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sei. Hinsichtlich der Themen Wasser, Boden und Altlasten werden keine Änderungen angeregt.

Die Begründung wird in Kapitel 5.5 „Schutzgut Klima und Luft“ um Erläuterungen hinsichtlich der Berücksichtigung der Klimaaspekte in der Städte- und Bauleitplanung ergänzt. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt.

1.3.4

Es wird bezüglich der textlichen Festsetzung Nr. 9 (Versickerung von Niederschlagswasser) ausgeführt, dass die formulierte Ausnahmeregelung zum Anschluss der Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 eine Planungsunsicherheit bei der Umfangsbestimmung der öffentlichen Kanalisation bewirkt.

Die Festsetzung Nr. 9 wird dahingehend ergänzt, dass das Niederschlagswasser in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 zu versickern ist. Die Ausnahme hiervon soll nicht mehr zulässig sein. Durch eine ergänzende Untersuchung (Zusatzgutachten der Fa. „Fülling Geologen GmbH“ vom 08.03.2011) konnte dargestellt werden, dass die erforderlichen Abstände zu Grundstücksgrenzen oder Gebäuden mit den erforderlichen Versickerungsanlagen eingehalten werden können, so dass keine Abweichung von dem Erfordernis der Niederschlagsversickerung auf den eigenen Grundstücken gegeben ist. Ferner wurde geändert, dass nur in Rigolen versickert werden darf. Der Bebauungsplan schreibt aufgrund der Änderung nicht mehr eine bestimmte Art von Versickerungsanlage vor, sondern nur noch den Umstand, dass das Niederschlagswasser in den betreffenden Gebieten zu versickern ist. Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung nicht berührt. Aufgrund der Änderung der Festsetzung wird die Begründung im Kapitel 4.13 den Änderungen angepasst.

2 Ausgangslage und Problemstellung

„Martin + Merkel“ ist die Bezeichnung für einen ehemaligen Holzhandel, der bis 2001 an dieser Stelle firmierte und dessen Gebäude überwiegend noch die Situation prägen. Dessen Flächen sollen insgesamt der Wohnnutzung zugeführt werden. Dieses Ziel stellt der Flächennutzungsplan dar. Gleichzeitig wird der Stadtteil gegenüber der Leimbach-Aue im Osten arrondiert.

In das Plankonzept wurden zunächst nachbarliche Gartenflächen einbezogen, weil über das Grundstück des ehemaligen Holzhandels ein räumlicher Zusammenhang hergestellt und eine geordnete Erschließung mit angeboten werden kann. Die Ursprungsplanung wurde aufgrund von Abwägungsentscheidungen zur Vorlage 0699/2010 abgeändert und der räumliche Geltungsbereich gegenüber der ursprünglichen Planung verkleinert. Gleiches gilt für die Flächen nordwestlich der Bergischen Landstraße. Die Änderung des räumlichen Geltungsbereiches wurde somit im Rahmen der Vorlage zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes am 08.11.2010 beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 164/III in der verkleinerten Form ist durch die Bestandsgebäude (Schuppen, Lager-, Büro- und Fachwerkgebäude) vor allen Dingen in dem unmittelbar an die Bergische Landstraße angrenzenden Teil geprägt. Das östliche Plangebiet, welches in der Vergangenheit als Lagerfläche oder als Grün- bzw. Gartenland gedient hat, hat sich zu Ruderalfluren im Zuge der natürlichen Sukzession entwickelt, die jedoch keinen besonderen Schutzgrad aufweisen.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 164/III „Bergische Landstraße – Martin + Merkel“ ist die Festsetzung von Wohngebieten im Rahmen der Nachverdichtung des Stadtteils Schlebusch. Entsprechend der Umgebungsbebauung sollen Mehrfamilienhäuser entlang der Bergischen Landstraße entstehen. In den hinteren Grundstücksbereichen sollen ausschließlich Einfamilienhäuser einer möglichst aufgelockerten Bauweise entstehen. Zielsetzung der Stadt ist es ferner, mit einem privaten Investor einen Erschließungsvertrag abschließen zu können, um die Erschließungsstraße innerhalb des Plangebietes herstellen zu lassen.

3 Planungsbindung

3.1 Landesentwicklungsplan

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

3.2 Regionalplan

Der Regionalplan der Bezirksregierung Köln für den Regierungsbezirk Köln weist für den Bereich des Plangebietes einen allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

3.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten sind somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.4 Planungsbindungen zu Natur und Landschaft

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht durch Schutzgebietsausweisungen überlagert. Die nächstgelegenen Schutzgebiete bzw. Gebiete mit Schutzgebietsausweisungen sind:

- Das FFH-Gebiet „Dhünn und Eifgenbach“ (DE-48809-301) südlich der Odenthaler Straße;
- Die Naturschutzgebiete
 - NSG „Bachaue des Bürgerbuschbache (LEV-010) zwischen dem Grünen Weg und der Bundesautobahn BAB 1,
 - das NSG „Gloebuscher und Benscheider Wiesen“ (LEV 001) nordöstlich des Plangebietes im Bereich westlich der Neuenhausgasse/Auf dem Stütgen/Erbelegasse und
 - das NSG „Dhünnaue“ (GL 028), welches durch die Schutzgebietsausweisung des FFH-Gebietes überlagert wird;
- Die geschützten Biotope
 - GB-4908-093, kartiert als gesetzlich geschützter Biotop unmittelbar südöstlich der Landesstraße L 58,
 - GB-4908-096, kartiert als gesetzlich geschützter Biotop im Bereich nördlich der Neuenhausgasse,
 - GB-4908-400, kartiert als gesetzlich geschützter Biotop und Bestandteil des FFH-Gebietes „Dhünn und Eifgenbach“ bzw. des NSG „Dhünnaue“.

Keines der Schutzgebiete liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes oder grenzt unmittelbar an dieses an. Alle Schutzgebiete sind in räumlicher Entfernung und durch Bestandsbebauung von dem Plangebiet getrennt. Somit ergeben sich keine Planungsbindungen.

Der Landschaftsplan enthält keine Festsetzungen für den räumlichen Geltungsbereich.

3.5 Vorhandenes Planungsrecht

Der Bereich mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10/76/III „Heckenberg“ ist nicht mehr Bestandteil des räumlichen Geltungsbereiches (Flur 23, Flurstück 5). Somit bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

3.6 Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bergische Landstraße. Hierüber besteht Anschluss an das weiterführende Straßenverkehrsnetz der Stadt Leverkusen.

3.7 Technische Ver- und Entsorgung

Der räumliche Geltungsbereich wird über die Versorgungsleitungen für Strom, Wasser und Gas in der Bergischen Landstraße erschlossen. Innerhalb des Plangebietes müssen neue Leitungen verlegt werden, um den von der Straße aus gesehen rückwärtigen Teil zu erschließen. Das Schmutz- und Regenwasser wird über eine Trennkanalisation abgeführt.

3.8 Hochwasser und Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten.¹

3.9 Boden und Altlasten, Kampfmittel

Gemäß Altlastenerlass NRW und § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sollen im Bebauungsplan Flächen gekennzeichnet werden, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 164/III „Bergische Landstraße – Martin + Merkel“ sind im Zuge der ersten Planungsüberlegungen bereits im Jahr 2002 Bodenuntersuchungen durchgeführt worden², deren Ergebnisse im Folgenden zusammenfassend wiedergegeben werden.

Aufgrund der Historie des Standortes, der früheren Nutzungen und der durchgeführten Untersuchungen (sechs Baugrunderkundungsbohrungen und sechs Sondierungsbohrungen zur Prüfung der flächenhaften Bodenzusammensetzung) ergeben sich keine relevanten umwelthygienischen Verdachtsmomente. Auf dem Firmengelände des ehem. Holzhandels wurde keine Holzverarbeitung bzw. Holzbehandlung oder Imprägnierung durchgeführt. Das Holz wurde lediglich gelagert oder ausgestellt.

¹ Quelle: Umweltdaten vor Ort, <http://www.uvo.nrw.de>, abgerufen am 09.08.2010

² GEOBEK Ingenieurgesellschaft für Geowissenschaften mBH, Langgöns, 16.12.2002, Projektnummer 2002111: „Lidl Leverkusen-Schlebusch, Bergische Landstraße 104“.

Die entnommenen Bodenproben wurden als Mischproben abfalltechnisch nach der Vorgabe der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) als auch umwelttechnisch nach der Liste der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA-Liste) und der Bundesbodenschutzverordnung bewertet. Es wurden keine erhöhten Konzentrationen der untersuchten Parameter nachgewiesen, Die Ergebnisse der untersuchten Proben sind unauffällig gewesen. Prüf- oder Grenzwertüberschreitungen lagen nicht vor. Das beprobte Material ist als unbelastet einzustufen.

Die Ergebnisse der durchgeführten Untersuchungen ergaben, dass sich keine schädlichen Bodenverunreinigungen erkennen lassen. Seit den Untersuchungen im Jahr 2002 haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, die eine andere Schlussfolgerung erzwingen. Es gibt keine Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenverunreinigungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches. Eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist daher nicht erforderlich. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sind gewahrt.

Es sind keine Erkenntnisse vorhanden, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sein könnten.

4 Planung

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes Nr. 164/III „Bergische Landstraße – Martin + Merkel“ in dem geänderten räumlichen Geltungsbereich sowie die damit verbundenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur Gestaltung sind auf Basis eines städtebaulichen und architektonischen Konzeptes für den gesamten Geltungsbereich entwickelt worden. Es ist vorgesehen, eine geschlossene und der Nachbarschaft höhentekhnisch angepasste Bauweise zur Bergischen Landstraße vorzugeben, um einerseits einen schalltechnischen Schutz und andererseits die Anlage von Geschosswohnungen zu ermöglichen. Zu den umgebenden Landschafts- und Gartenlandfreiflächen sind ausschließlich Einfamilienhäuser in der offenen Bauweise vorgesehen. Eine Konzeptzeichnung (Gestaltungsplan) ist dieser Vorlage gemäß Anlage 3 beigelegt.

4.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes sieht eine Wohnbebauung in überwiegend offener Bauweise vor, um der bestehenden Nachfrage nach insbesondere Einfamilienhäusern zu entsprechen. Eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern in Einzel- oder Doppelhausbauweise auf den Grundstücksflächen im rückwärtigen Teil der Bergischen Landstraße wird durch die Anlegung eines neuen Erschließungsstichs möglich. Von der Bergischen Landstraße aus wird die Erschließungsstraße als Stichstraße in das Plangebiet geführt und somit die Baufelder nördlich und westlich dieser Straße erschlossen. Um perspektivisch auch die Entwicklung nördlich und südlich des räumlichen Geltungsbereiches im Sinne einer Hinterlandbebauung zu ermöglichen, werden Flächen vorgehalten, um die Erschließungsstraße optional in Zukunft nach Norden weiter zu führen. In diesem Sinne ist Richtung Süden eine Fußwegeverbindung eingeplant, welche eine gedachte Verbindung Richtung Schlebusch Zentrum oder Lötzelbachtal ermöglicht, in der Fortsetzung wäre diese aber nur in einem gesonderten Planverfahren zu ermöglichen

Entlang der Bergischen Landstraße wird durch den Bebauungsplan eine geschlossene Bauweise ermöglicht, die sich in das Erscheinungsbild der Bestandsbebauung

einfügt. Es ist vorgesehen, eine maximal dreigeschossige Riegelbebauung zu errichten, die ohne Grenzabstand an die Gebäude mit der Adresse Bergische Landstraße Nr. 102 und 102a anschließt. Hierdurch entsteht eine straßenbegleitende Bebauung und im Inneren des blockartigen Gebäudes entsteht ein Innenhof. Die Stellplätze für den im straßenseitigen Teil des Bebauungsplanes vorgesehenen Geschosswohnungsbau sind in Form einer Tiefgarage geplant, um oberirdisch Flächen zu einsparen.

Hinsichtlich der Gestaltung soll durch den Bebauungsplan festgesetzt werden, dass ausschließlich Satteldächer in einer einheitlichen Dacheindeckung im Farbton grau zulässig sind. Auch hinsichtlich der Fassadengestaltung werden Vorgaben durch den Bebauungsplan gemacht, um in dem relativ kleinen und in sich geschlossenen Baugebiet eine einheitliche und städtebaulich homogene Gestaltung zu gewährleisten.

Das dem Bebauungsplan Nr. 164/III zu Grunde liegende Konzept beinhaltet ferner eine Eingrünung der Grundstücke im von der Straße aus gesehen rückwärtigen Bereich zur Erschließungsstraße hin. Aus gestalterischen Gründen sollen außerhalb der für Zufahrten und Zugänge zu den Grundstücken erforderlichen Fläche Heckenpflanzungen angelegt werden.

4.2 Verkehr und Wegebeziehung

Die im Geltungsbereich geplante Erschließungsstraße wird als Mischverkehrsfläche bzw. als Wohnstraße mit verkehrsberuhigtem Charakter geplant. Im Kreuzungsbereich der neuen Erschließungsstraße mit der Bergischen Landstraße ist eine getrennte Verkehrsfläche vorgesehen, die sich dann im weiteren Verlauf zu einer Mischfläche entwickelt, um den Erfordernissen der Sicherheit im Straßenverkehr, insbesondere im Einmündungsbereich, Rechnung zu tragen.

Im östlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches wird ein Teil der Stichstraße als Privatstraße geplant, die nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmet wird. Über diese Fläche werden drei Baufenster erschlossen. Diese wird in dem Bebauungsplan als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger gesichert.

In die Bebauungsplanung eingegangen ist ein Vorentwurfskonzept für die Ausbauplanung. Danach ist ein Konzept zur Anlage von Parkplätzen und Straßenbäumen im Kontext zur maßgeblich festgesetzten baulichen Nutzung geplant und in der weiteren Ausführung weitestgehend bindend. Die Parkplätze sind im Bebauungsplan zunächst nachrichtlich dargestellt, unter Einbindung von Ausbaudetails zum Erschließungsvertrag können ausnahmsweise geringfügige Parkplatzverschiebungen vorgenommen werden. Neben der Festsetzung von Baumstandorten in der öffentlichen Verkehrsfläche sind die näheren Festsetzungen im Bereich der Wohngebietsflächen (Zufahrten, Einfriedungen, Stellplätze und Garagen) konkret auf das Verkehrskonzept abgestellt. Dies dient der sicheren Umsetzung der vorgesehenen Verkehrsmaßnahmen im Sinne eines geordneten Gestaltungskonzeptes. Über die Lage des Wendehammers ist sichergestellt, dass ein denkbare neues Bebauungsplangebiet im Norden an dieser Stelle mit der in Rede stehenden Planung verknüpft werden kann. Zunächst stellt die Anlage von 3 Parkplätzen am Ende des Wendehammers mit einem Grünstreifen und Festsetzung eines Baumes das derzeitige Gestaltungsgerüst dar. In diesem Kontext ist ebenfalls die Festsetzung eines nach Süden gerichteten Fußweges zu sehen, der im Falle einer Aufschließung einer neuen Planung im Bereich der südlichen Weide eine separate Fußwegeverbindung zum Stadtteilzentrum Schlebusch

herstellen soll, und ebenfalls als planerische Option zu sehen ist. Die im Süden angrenzende Weide steht für eine Überplanung derzeit nicht zur Verfügung. In den näher umschriebenen Bereichen kann es zu erschließungstechnisch notwendigen Höhenversätzen in Bezug zu den angrenzenden Grundstücken kommen. Die Gestaltungsplanung in diesem Bereich zielt darauf ab, dass im Bereich der angrenzenden Gärten Geländeangleichungen auf den privaten Flächen vorgenommen werden sollen, die Höhenfestsetzungen der überbaubaren Flächen bleiben hiervon unberührt.

4.3 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der geplanten Wohnnutzung ist für das gesamte Plangebiet die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO vorgesehen. Die in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 (Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da sie sich in die Wohnqualität nicht einfügen.

Vor dem Hintergrund insbesondere der unmittelbaren Anbindung an die Bergische Landstraße mit einer eher mischgebietstypischen Prägung werden die übrigen Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) nicht ausgeschlossen. Gleiches gilt für Räume für freie Berufe. Die Verträglichkeit mit der umgebenden Wohnnutzung ist im Einzelfall zu prüfen. Gemäß § 15 BauNVO können die in den allgemeinen Wohngebieten zulässigen baulichen und sonstigen Anlagen im Einzelfall unzulässig sein, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen. Ferner können sie unzulässig sein, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche werden im gesamten Plangebiet Baufenster durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Bauweise orientiert sich in der Art der Festsetzung am städtebaulichen und architektonischen Grundkonzept.

Städtebaulich ist ein Stufenkonzept vorgesehen. Entsprechend öffnet sich die Bauweise zum Landschaftsraum hin zunehmend.

Im straßenorientierten Bereich an der Bergischen Landstraße wird für den geplanten Geschosswohnungsbau im allgemeinen Wohngebiet WA 1a-d eine geschlossene Bebauung festgesetzt. Das bedeutet gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO, dass die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. Dabei darf an die Gebäude Bergische Landstraße Nr. 102 und 102a angebaut werden. Dies ist auch in dem architektonischen Konzept so vorgesehen. Über die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (s. Kapitel 4.5) wird die Höhengleichheit in der Anbausituation gewährleistet, um eine einheitliche Bebauungsstruktur und eine harmonische Straßensicht zu ermöglichen.

Für die WA 1a bis d wird hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ferner textlich festgesetzt, dass die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen mit Erker, Balkonen und Loggien bis maximal 1,0 m auf maximal einem Drittel der Fassadenlänge überschritten werden dürfen. Die Festsetzung dient

dazu, ein weitestgehend ruhiges und geordnetes Fassadenbild in exponierter Lage zu erhalten.

Im von der Straße aus gesehen rückwärtigen Bereich des Plangebietes werden ebenfalls Baufenster festgesetzt, allerdings nicht in geschlossener, sondern in offener Bauweise. Das bedeutet gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer Länge von weniger als 50 m errichtet werden dürfen. Aufgrund der festgesetzten Größe der Baufenster hat die Festsetzung der offenen Bauweise einen deklaratorischen Charakter, da durch Festsetzung der Baufenster keine andere als eine offene Bauweise ermöglicht wird.

Nördlich der Erschließungsstraße werden in den allgemeinen Wohngebieten WA 2a und b Doppelhäuser und Einzelhäuser als zulässige Bauweise festgesetzt, wobei ergänzend festgesetzt wird, dass die minimale Grundstücksfläche 240 m² betragen muss, um nicht eine zu hohe Verdichtung herbeizuführen. In den Baugebieten WA 3 und WA 4 sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig, deshalb weisen die Baufenster hier eine geringere Breite auf.

Von der Festsetzungssystematik, in allen allgemeinen Wohngebieten Baufenster zur Definition der überbaubaren Grundstücksfläche auszuweisen, wird in dem Baugebiet WA 1e, welches als Gemeinschaftsgrünanlage für die allgemeinen Wohngebiete WA 1a-d festgesetzt ist, abgewichen. Für dieses Baugebiet wird keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. (vgl. Kapitel 4.14)

4.5 Maß der baulichen Nutzung

Die grundlegende Plankonzeption des Bebauungsplanes Nr. 164/III „Bergische Landstraße – ehemals Martin + Merkel“ entspricht dem städtebaulichen Entwurf bzw. dem architektonischen Konzept für den Bebauungsplan. Zur Umsetzung des Konzeptes werden im Bebauungsplan die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt sowie die Höhe baulicher Anlagen definiert.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2a bis WA 4 werden eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Aufgrund der verdichteten Bauweise in den für den Geschosswohnungsbau vorgesehenen allgemeinen Wohngebieten WA 1a-d wird hier eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ liegt über der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Diese Obergrenzen dürfen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO im Rahmen der Festsetzungen in einem Bebauungsplan überschritten werden, wenn

1. besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,
2. die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und
3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Überschreitung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung ist im Bereich der allgemeinen Wohngebiete WA 1a - d erforderlich, um das städtebauliche und architektonische Konzept umsetzen zu können und die durch den geplanten Abriss des ehemaligen Holzhandels entstehende Lücke in der straßenbegleitenden Bebauung an der Bergischen Landstraße schließen zu können. Durch den geplanten hö-

hengleichen Anbau an die Häuser Bergische Landstraße Nr. 102 und 102a entsteht ein geschlossener Innenhof, der nach Süden ausgerichtet ist. Da die Höhen der Bestandsgebäude als Gradienten fortgeführt werden sollen und zugleich eine funktionale Grundrissgestaltung für den Geschosswohnungsbau im Plangebiet zu ermöglichen, ist die Überschreitung nicht zu vermeiden.

Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,5 werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, da eine gute Belichtung und Belüftung aller geplanten Wohneinheiten aufgrund der Ausrichtung des Innenhofes des entstehenden Blockes Richtung Süden gewährleistet werden kann. Hinsichtlich der bauordnungsrechtlichen Vorschriften des Landes NRW kann gewährleistet werden, dass auch die Vorschriften zu den erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden können. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden durch die Überschreitung nicht beeinträchtigt. Es ist vorgesehen, die Stellplätze für den Geschosswohnungsbau vollständig in einer Tiefgarage unter dem Gebäude unterzubringen. Die Ein- und Ausfahrt zu der Tiefgarage liegt innerhalb des Plangebietes, so dass insgesamt nur ein Kreuzungsbereich mit der Bergischen Landstraße für das gesamte Plangebiet entsteht. Für diesen Kreuzungspunkt ist gutachterlich die ausreichende Leistungsfähigkeit nachgewiesen. Die Leichtigkeit des Verkehrs wird nicht beeinträchtigt.

Bei der Festsetzung einer Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzungen ist ferner sicherzustellen, dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Der Bereich der allgemeinen Wohngebiete WA 1a - d wäre auch ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB zu bebauen, da es sich in diesen Baugebieten vor allen Dingen um die Schließung einer Baulücke handeln würde, sobald die ehemalige Holzhandlung abgerissen worden wäre. Nachteilige Wirkungen auf die Umwelt insbesondere durch die erstmalige Versiegelung von Grund und Boden oder aufgrund von negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Natur und Landschaft, Flora und Fauna oder auf das Schutzgut Wasser sind daher nicht gegeben.

Die Überschreitung der Obergrenze der GRZ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO um 0,1 sind aufgrund der geschilderten Umstände Festsetzungen zu ausgleichenden Maßnahmen nicht erforderlich, auch weil die Innenentwicklung und die Reaktivierung von Brachflächen wie im vorliegenden Fall im öffentlichen Interesse steht. Öffentliche Belange stehen der geplanten Festsetzung nicht entgegen.

Für alle allgemeinen Baugebiete werden ferner Höhenfestsetzungen für die Traufhöhe vorgegeben, um eine einheitliche Höhenentwicklung der Gebäude zu ermöglichen.

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1a - d wird eine maximale Traufhöhe von 79,3 m bis 82,1 m festgesetzt. Die Traufhöhe ist dabei definiert als der Schnittpunkt von der Oberkante der Dachhaut und der Außenkante der Außenwand. Sie wird in Metern über Normalnull (m ü. NN) angegeben. Die differenzierte Festsetzung der Höhe ist aufgrund der bewegten Topographie an der Bergischen Landstraße erforderlich. Durch die Höhe wird die Realisierung von einer maximal dreigeschossigen Bebauung im westlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches möglich. Durch die Festsetzung der Dachneigung der Satteldächer von 30 bis 35 Grad kann auf die Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse verzichtet werden.

Grundsätzlich darf in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 a - d die Außenwandhöhe die Höhe der festgesetzten Traufhöhe nicht überschreiten. Es wird jedoch ergänzend als Ausnahme festgesetzt, dass die zulässigen, maximalen Traufhöhen zum Zwecke der Anlage einer Attika um bis zu einem Meter überschritten werden dürfen,

wenn die Außenwand in der Dachebene allseitig um mindestens einen Meter von der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt wird. Durch diese Ausnahme wird ermöglicht, dass das Dach gestaffelt werden kann, so wie es in dem architektonischen Konzept vorgesehen ist. Danach sollen Satteldächer errichtet werden, die von den drei Vollgeschossen zurückversetzt werden. Die so entstehenden Dachformen sind dennoch innerhalb der maximal zulässigen Dachformen einzuordnen. In der Konsequenz sollen zusätzliche Dachaufbauten und Dachgauben hier nicht zugelassen werden.

Auch das Plangebiet im Bereich der allgemeinen Wohngebiete WA 2a bis WA 4 ist nicht eben, sondern fällt von Nordosten nach Südwesten ab. Hier wird ebenfalls der Topographie durch differenzierte Höhenfestsetzungen Rechnung getragen sowie eine einheitliche Dachneigung von 30 bis 35 Grad festgesetzt. Für jedes Baufenster wird eine maximal zulässige Traufhöhe festgesetzt, welche sich aus der natürlichen Geländeoberfläche und der geplanten Oberkante der fertig ausgebauten Straße ergibt.

Durch die Festsetzung der Traufhöhen wird ein abgestufter Landschaftsübergang zum südlichen und östlichen Landschaftsraum planungsrechtlich gesichert, der die natürliche Geländetopographie aufnimmt. Die von der Erschließungsstraße aus gesehen nördliche Bebauung (WA 2a und b und nördliches Baufenster im WA 3) wird zur Straßenseite ein maximal zweigeschossiges Erscheinungsbild erhalten. Die südliche Bebauung (WA 4 und südliches Baufenster des WA 3) liegt in einem Bereich mit stärkeren Geländeversprüngen. Dadurch ergibt sich, dass aufgrund der festgesetzten Traufhöhen hier zur Straße hin sich die Gebäude mit einem eingeschossigen Erscheinungsbild präsentieren werden. Von der Gartenseite aus gesehen werden aber auch diese Gebäude sich zweigeschossig darstellen, da sie zum Teil in den Hang hinein gebaut werden können.

Durch die Höhenfestsetzungen ist insgesamt für den Bebauungsplan und auch das räumliche Umfeld sichergestellt, dass der Fernblick nach Süden für alle Gebäude erhalten bleibt und die freie Landschaft von jeder Baureihe wahrgenommen werden kann.

In der Realisierung der geplanten Bebauung können geringfügige Geländeanpassungen (Anschüttungen, Abgrabungen oder Stützmauern) erforderlich werden, da die Straßenverkehrsfläche, die auch die Kanäle aufnehmen, wird zum Teil modelliert werden muss. Damit alle Gebäude möglichst von der Straße aus gesehen niveaugleich angeschlossen werden können, insbesondere im Bereich der Stellplätze, können auch auf den Baugrundstücken Geländeanpassungen erforderlich werden.

4.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Über die textliche Festsetzung zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in den Einzelhäusern und Doppelhaushälften in den allgemeinen Wohngebieten WA 2a bis WA 4 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird sichergestellt, dass im Plangebiet maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind. Mit der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten soll der städtebaulichen Zielsetzung Rechnung getragen werden, dass in dem Plangebiet im rückwärtigen Bereich ein Wohngebiet in Form einer Einfamilienhausbebauung realisiert werden soll. Zusätzlich soll aber ermöglicht werden, dass z. B. Verwandte der Hausbesitzer in einer eigenen Wohneinheit in den Gebäuden untergebracht werden können, insbesondere auch im Hinblick auf den demographischen Wandel.

Auch hinsichtlich der Stellplatzsituation im Plangebiet ist durch die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen. Auf jedem Baugrundstück sind Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports durch zeichnerische Festsetzungen vorgesehen.

4.7 Nebenanlagen

Im Bebauungsplan wird aus städtebaulichen Gründen zur Sicherung einer ansprechenden und geordneten Entwicklung des Plangebietes festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen oberirdische untergeordnete Nebenanlagen nicht zulässig sind. Davon ausgenommen sind jedoch genehmigungsfreie Anlagen bis zu 30 m³ Rauminhalt gemäß § 65 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW. Die Festsetzungen über Garagen und Carports, die in dem Bebauungsplan und in den textlichen Festsetzungen enthalten sind, bleiben hiervon unberührt.

Ferner wird festgesetzt, dass Anlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Wärme, Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen, sowie fernmelde-technische Nebenanlagen ausnahmsweise zulässig sind. Ein zwingendes Erfordernis, von dieser Ausnahme in späteren Baugenehmigungsverfahren Gebrauch zu machen, ist nicht bekannt.

Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass ein hoher Freiflächenanteil in den allgemeinen Wohngebieten verbleibt.

4.8 Stellplätze und Garagen

Um eine geordnete Zuordnung von Stellplätzen und Garagen zu erreichen, werden auf den seitlichen Abstandsflächen der Wohnbebauung in den allgemeinen Wohngebieten WA 2a bis WA 4 Flächen für Stellplätze und Garagen ausgewiesen. Textlich wird ferner festgesetzt, dass anstatt der Errichtung von Stellplätzen auch die Errichtung von Carports zulässig ist. Außerhalb dieser festgesetzten Flächen ist die Anlage von Stellplätzen, Garagen und Carports unzulässig. Im Ausnahmefall einer Schwerbehinderung (ausweislich einer eingeschränkten Geh- und Fahrtüchtigkeit) kann auch ein Stellplatz in Abhängigkeit zum Hauseingang eingerichtet werden wenn anderweitig festgesetzte Zufahrten auf dem Grundstück aufgegeben und mit Hecken-einfriedungen versehen werden, in diesem Bereich ist als Ausgleich mit der Neuausweisung eines Parkplatzes zu rechnen.

Um vor den Garagen jeweils die Anlage eines zweiten Stellplatzes zu ermöglichen und die örtliche Parkplatzsituation im öffentlichen Raum nicht zu belasten, werden diese so festgesetzt, dass ein Abstellplatz (Stauraum) von mindestens 5,0 m Tiefe bis zur vorderen Grundstücksgrenze bzw. der Straßenbegrenzungslinie einzurichten ist. Bei der Anlage der Stellplätze und Garagen kann eine geringfügige Geländeanpassung erforderlich werden, um von der öffentlichen Verkehrsfläche niveaugleich die Grundstücke befahren zu können.

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1a-d ist die Anlage einer Tiefgarage vorgesehen. Hierfür wird festgesetzt, dass die Errichtung und der Betrieb von Tiefgaragen-geschossen unterhalb der Geländeoberfläche in diesen allgemeinen Wohngebieten innerhalb der festgesetzten Gemeinschaftsfläche mit der Zweckbestimmung Tiefgarage zulässig ist. Bei der Ermittlung der Grundfläche und der Geschossfläche bleiben die Flächen gemäß § 21a BauNVO unberücksichtigt. Aufgrund der verdichteten

Bauweise entlang der Bergischen Landstraße ist diese Festsetzung erforderlich. Dabei wird ergänzend zeichnerisch festgesetzt, dass die Tiefgarage auch in Teilen unterhalb der öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden darf. Tiefgaragen sind in privaten Freiflächen mit einem gärtnerischen Aufbau zu versehen, die Belebtsbodenschichten müssen über einen Mindestquerschnitt von 0,50 m verfügen.

4.9 Verkehrsfläche

In dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 164/III ist zur Erschließung gemäß dem städtebaulichen Konzept eine Stichstraße als Sackgasse geplant. Die Dimensionierung des verkehrsberuhigten Bereiches ermöglicht die Anlage einer Mischverkehrsfläche, in der öffentliche Stellplätze (circa 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit) und Straßenbäume, welche verbindlich festgesetzt werden, untergebracht werden können. Der Straßenraum ist so dimensioniert, dass z. B. auch Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge gegeben sind.

Die Einteilung der öffentlichen Verkehrsfläche ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans, sondern hat hinweislichen Charakter. Der Ausbau der Verkehrsfläche wird über einen Erschließungsvertrag vereinbart. Es werden lediglich einzelne Höhenpunkte der fertigen Erschließungsstraße im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Bereich der allgemeinen Wohngebiete WA 1a - d sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Ein- und Ausfahrten auf die öffentliche Verkehrsfläche unzulässig. Für die allgemeinen Wohngebiete WA 2a bis WA 4 wird ebenfalls textlich festgesetzt, dass innerhalb der Flächen, die für Heckenanpflanzungen vorgesehen sind, Ein- und Ausfahrten zu den Grundstücken unzulässig sind, sondern diese nur innerhalb der Flächen für Garagen und Carports errichtet werden dürfen. Davon ausgenommen sind fußläufige Zuwegungen. Pro Grundstück darf innerhalb der Hecke eine Zuwegung mit einer maximalen Breite von einem Meter errichtet werden. Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass im Einmündungsbereich die Verkehrssituation nicht durch zusätzliche Ein- und Ausfahrten behindert wird.

Im östlichen Teil des Plangebietes verzweigt sich die öffentliche Verkehrsfläche. Richtung Norden wird ein kurzer Stich festgesetzt, um perspektivisch auch die Anbindung der nördlichen Flächen an die Bergische Landstraße zu ermöglichen, sollten die Planungsabsichten hier langfristig konkretisiert werden können. Somit kann die Erschließungsstraße zu einer Durchgangsstraße werden.

4.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Erschließung der Bauflächen im östlichen Bereich des Plangebietes erfolgt über einen privaten Stichweg. Dieser wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB über die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Leitungsträger planerisch gesichert.

4.11 Technische Ver- und Entsorgung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 164/III grenzt an die Bergische Landstraße. Hierin liegt ein Mischwasserkanal zur Abführung von Schmutz- und Regenwasser. Ebenfalls ist die Versorgung des Gebietes über die in dieser Straße liegenden Versorgungsleitungen für Wasser, Strom, Telekommunikation und Gas gegeben.

Innerhalb des Plangebietes werden die zur Ver- und Entsorgung notwendigen Leitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche und der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger geführt.

4.12 Natur und Landschaft

4.12.1 Private und öffentliche Grünflächen

Im nordöstlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 164/III „Bergische Landstraße – Martin + Merkel“ wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün in der Verlängerung der Erschließungsstraße Richtung Norden festgesetzt. Der Erschließungsstich könnte zwar in einem späteren Verfahren fortgeführt werden, unter Beschränkung auf das Grundstück des ehemaligen Holzhandels soll hingegen eine Grüngestaltung den Abschluss gestalterisch einrahmen. Im Zuschnitt der Flächen ist eine mögliche Trassenführung berücksichtigt.

4.12.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Als Maßnahme zum Schutz insbesondere des Bodens wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass offene Stellplätze, Zufahrten und Wege so herzustellen sind, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Durch die Herstellung der Zuwegungen in Form von wassergebundenen Decken kann das unbelastete Niederschlagswasser schneller dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden und planbedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser werden minimiert.

4.12.3 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Bebauungsplan werden unter anderem aus gestalterischen Gründen Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB festgesetzt. Die differenzierten Festsetzungen sind dabei einerseits durch das städtebauliche und stadtgestalterische Konzept begründet, andererseits werden die Festsetzungen aus arten- und biotopschützenden Gründen getroffen, um Eingriffe in die Schutzgüter Natur, Landschaft, Flora und Fauna zu minimieren (vgl. hierzu auch Kapitel 4.12.4).

Die Festsetzungen betreffen unterschiedliche Elemente im Bebauungsplan. Zuerst ist die Anpflanzung von Hecken auf den Grundstücken in den allgemeinen Wohngebieten WA 2a bis WA 4 zu nennen. Hier sind in den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen geschnittene Hecken in einer Höhe von mind. 100 cm vorwiegend als Einfriedung der Grundstücke anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Festsetzung zur Anpflanzung der Hecken dient auch dazu, die Anlage von Ein- und Ausfahrten auf den Grundstücken zur Umsetzung einer effektiven Straßenraumaufteilung zu lenken. Eine weitere verbindliche Vorgabe stellt in diesem Zusammenhang die Festsetzung der Straßenbäume dar. Durch die verbindliche Anpflanzung von Hecken ergänzend zu dem Verbot von Ein- und Ausfahrten wird zugleich der vorgesehene Straßenausbau und die Anlage von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum gemäß dem hinweislich im Bebauungsplan dargestellten Erschließungskonzept nicht behindert. Außerdem wird durch die Heckenpflanzungen in dem relativ

in sich geschlossenen Gebiet ein einheitliches Einfriedungs- und Straßenbild erreicht. Insofern haben die Pflanzvorgaben auch gestalterische Gründe und sind städtebaulich erforderlich. Abweichungen sind zu vermeiden, da andererseits das Gesamtkonzept in Frage zu stellen wäre.

Auf den Grundstücken in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 sind ferner Hecken an den südlichen Grundstücksgrenzen anzupflanzen und im WA 3 auch an der östlichen Grundstücksgrenze, um eine Einbindung in die freie Landschaft zu gewährleisten. Diese Hecken müssen nicht als geschnittene Hecken angelegt werden, sondern sind auch als frei wachsende Hecken zulässig.

Ferner werden Standorte für anzupflanzende Bäume im Bereich der Grünflächen festgesetzt. Diese Laubbäume sind als Hochstamm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Stammumfang in 1 m Höhe muss bei der Anpflanzung mindestens 18 - 20 cm betragen. Die Standorte der Bäume sind aus gestalterischen Gründen festgesetzt. Ihre Pflanzweise, Anzahl und Qualität wird im Rahmen des Erschließungsvertrages verbindlich vereinbart werden.

Im Bereich der allgemeinen Wohngebiete WA 1a - d wird eine Fläche zur Anpflanzung einer frei wachsenden, flächigen Hecke festgesetzt. Diese dient der Eingrünung der vorgesehenen Tiefgarageneinfahrt und der Gestaltung des Übergangs in die freie Landschaft bzw. den noch nicht bebauten Innenbereich.

Weiterhin werden alle Bestandsbäume, die aufgrund des vorgesehenen städtebaulichen Konzeptes erhalten werden können, als zu erhaltend festgesetzt. Dies betrifft drei Bestandsbäume im Bereich des allgemeinen Wohngebietes WA 3. Andere Bestandsbäume werden nicht dauerhaft erhalten werden können. Für die zu erhaltenden Bäume sind geeignete Sicherungsmaßnahmen, insbesondere auch in den Bauphasen, vorzusehen. Insbesondere ist der Walnussbaum aufgrund der Bedeutung für den Siedlungsraum besonders im Kronen- und Wurzelbereich zu schützen. Da dieser unmittelbar in der Nähe der öffentlichen Verkehrsfläche liegt, werden hier ergänzende Vereinbarungen in den Durchführungsvertrag aufgenommen (z. B. die Errichtung einer Wurzelbrücke).

4.12.4 Maßnahmen zum Ausgleich i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB

Im Rahmen der Planerarbeitung ist ein Fachbeitrag zum Artenschutz erarbeitet worden. Im Plangebiet kann das Vorkommen von planungsrelevanten Fledermausarten nicht zuverlässig ausgeschlossen werden. Daher werden Maßnahmen zum Ausgleich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, die zugleich der Vermeidung von planbedingten Auswirkungen dient. Die artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen werden festgesetzt, um einer Berührung der Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz vorzubeugen. Hiernach ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Es handelt sich bei den Festsetzungen von artenschutzrechtlichen Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB nicht um Eingriffe in Natur und Landschaft, die im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung auszugleichen sind und für die in beschleunigten Bauleitplanverfahren gemäß § 13a BauGB angenommen wird, dass diese bereits erfolgt oder zulässig sind. Der Gedanke der Vermeidung von Eingriffen in artenschutzrechtliche Verbotstatbestände steht im Vordergrund, da eine Planung, die z.B. aufgrund solcher Verbote nicht realisiert werden könnte, unzulässig wäre.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen und Artenschutzmaßnahmen werden mit der spezifischen Zielstellung in dem Bebauungsplan Nr. 164/III festgesetzt und sollen die die jeweiligen Genehmigungen für den Bau oder den Abriss aufgenommen werden:

- Zum Schutz von Brutvögeln bzw. ihren Eiern und Küken dürfen Rodungen und andere Maßnahmen der Baulandreifmachung aufgrund des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes „Verletzen oder Töten von Individuen“ gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen.
- Der Abriss der vorhandenen Gebäude im Plangebiet darf nur im Winterhalbjahr erfolgen, da die Gebäude ein hohes Potenzial für Sommerquartiere und auch Wochenstuben der gebäudebewohnenden Fledermäuse besitzen (z. B. Zwergfledermaus). Nach Möglichkeit ist für den Abriss oder Beginn oder das Ende des Winterhalbjahres zu wählen, um eine Beeinträchtigung möglicherweise im Plangebiet überwintender Fledermäuse zu vermeiden. Sollte diese Bauzeitenbeschränkung nicht durchführbar sein, ist über eine zusätzliche Begehung des Plangebietes das Vorhandensein von bedeutsamen Winterquartieren auszuschließen, um keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu berühren.
- Beim Bau von Gebäuden ist die Verwendung von Stoffen zu vermeiden, die für Fledermäuse toxisch sind. Dies können in erster Linie Holzschutzmittel sein, die im Bereich von Dachstühlen eingesetzt werden. Eine Liste von solchen Holzschutzmitteln, die nach Möglichkeit nicht verwendet werden sollen wird z. B. von der Stiftung Fledermausschutz in Zürich im Internet (Adresse: www.fledermausschutz.ch) bereitgestellt.
- Als Artenschutzmaßnahme ist das Anbringen von Quartierhilfen für Baumhöhlenbewohnende Fledermäuse erforderlich. Um insbesondere der Verkleinerung des Höhlenangebotes durch die für die Planrealisierung erforderliche Gehölzrodung entgegenzuwirken, sollen im Bereich der vorhandenen und zu erhaltenden Gehölze zwei Quartierhilfen gemäß den Vorgaben des Fachbeitrages zum Artenschutz angebracht werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass diese Hilfen regelmäßiger Betreuung bedürfen und einmal im Jahr gereinigt werden müssen.
- Im Plangebiet sind ferner mindestens sechs Fledermaus-Quartierhilfen anzubringen, um den in der Regel quartiertreuen Tieren neue Quartiere anzubieten, wenn der Rückbau des Gebäudebestandes erfolgt ist.

Bei der Umsetzung der im Fachbeitrag zum Artenschutz entwickelten Maßnahmen sind die Voraussetzungen für ein Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt, weshalb eine Ausnahmegenehmigung für die mögliche Beanspru-

chung von Fledermausquartieren nicht erforderlich wird und der Planung stehen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände entgegen.

Weiterhin werden dient die Festsetzung der Erhaltung von Bäumen und dem Anpflanzen von Hecken dem Artenschutz.

4.13 Niederschlagswasserversickerung

Gemäß § 51a Landeswassergesetz NRW sind Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischen mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Hinsichtlich der Möglichkeit der Versickerung von Regenwasser ist die Geeignetheit des Plangebietes gutachterlich untersucht worden³. Hierzu sind acht Sondierungen (Rammbohrungen bis 3,0 m Tiefe) und vier Versickerungsversuche durchgeführt worden. Die durchgeführten Untersuchungen zeigen, dass im nordwestlichen, nördlichen und östlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches eine dauerhaft und schadensfreie Versickerung von Niederschlagswasser in Sickergräben nicht oder nur unzureichend möglich ist. Beim Anlegen von Versickerungsanlagen in dem Untergrund, der eine Durchlässigkeit von circa 5×10^{-6} m/s aufweist (Lehm-/Kiesgemisch), müssten die Versickerungsanlagen so groß dimensioniert werden, dass die erforderlichen Abstände zu den Grundstücksgrenzen und zu den geplanten Gebäuden nicht eingehalten werden.

Für die geplante Bebauung in den allgemeinen Wohngebieten WA 1a-d und WA 2a und b wird daher festgesetzt, dass das Niederschlagswasser in die Trennkanalisation eingeleitet werden muss. Gleiches gilt für die öffentliche Verkehrsfläche, das hier anfallende Niederschlagswasser soll ebenfalls in die Trennkanalisation eingeleitet werden.

Für die allgemeinen Wohngebiet WA 3 und WA 4 haben die Untersuchungen ergeben, dass ab einer Tiefe von circa 1,5 m gut bis mäßig wasserdurchlässiger Löss bzw. Sandlöss ansteht. Aufgrund der in diesem Bereich ermittelten Durchlässigkeit von 5×10^{-5} m/s ist eine dauerhafte und schadensfreie Versickerung von Regenwasser in Sickergräben möglich. Daher wird für diese Baugebiete eine Versickerung des Niederschlagswassers festgesetzt.

4.14 Fläche für Gemeinschaftsanlagen

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes WA 1e im westlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches wird überlagernd festgesetzt, dass diese Fläche als Gemeinschaftsgrünfläche den Grundstücken in den allgemeinen Wohngebieten WA 1a-d zugeordnet sind. Hier ist z. B. die Anlage von Spielflächen möglich. In Verbindung mit § 21a BauGB wird ferner festgesetzt, dass die Flächenanteile des WA 1e den zugeordneten Grundstückflächen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1a-d im Verhältnis der Grundstücksgrößen zuzurechnen sind. Diese Festsetzung ist erforderlich, um die Anrechnung der nicht zur Bebauung vorgesehenen Freifläche zur Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauGB für den Geschosswohnungsbau

³ Fülling Beratende Geologen GmbH, Remscheid, 05.08.2010: Bodenuntersuchung zur Möglichkeit der Versickerung von Regenwasser, Bergische Landstraße Leverkusen.

zu ermöglichen. Aufgrund der verdichteten Bauweise und dem Anschluss an die Bestandsgebäude Bergische Landstraße Nr. 102 und 102a ist dies erforderlich, um die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nicht auch im Bereich der Grundflächenzahl erforderlich zu machen.

4.15 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm der umliegenden Straßen, insbesondere durch den Verkehrslärm der Bergischen Landstraße und der Odenthaler Straße vorbelastet. Ferner wirken die Herbert-Wehner Straße, die Oulustraße und die Mühlheimer Straße auf das Plangebiet ein. Daher werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB aufgenommen.

Auf die Vorbelastung durch den Straßenverkehr ist bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, die aufgrund des 2006 gefassten Aufstellungsbeschlusses durchgeführt worden ist, hingewiesen worden.

Laut dem Schallimmissionsplan der Stadt Leverkusen liegen die Beurteilungspegel am Tage zwischen 50 und 70 dB(A) und in der Nacht bei bis zu 60 dB(A). Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – überschritten. Diese liegen für allgemeine Wohngebiete bei 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts. Daher wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung angeregt, technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm gemäß der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden und gesunde Wohn- und Lebensbedingungen gewahrt werden können.

Im Rahmen der Planerarbeitung ist ein Gutachten zur Ermittlung des passiven Schallschutzes erarbeitet worden. In diesem Gutachten wurden zunächst Emissionspegel in Abhängigkeit des Verkehrsaufkommens, der Geschwindigkeiten, der Lkw-Anteile und des Straßenzustandes berechnet. Unter Berücksichtigung der Topographie wurden im Folgenden die Beurteilungspegel bei freier Schallausbreitung für das Plangebiet ermittelt. Die tatsächlich schallabschirmende Bestandsbebauung auch außerhalb des Plangebietes wurde somit in den Berechnungen nicht berücksichtigt, da die Gebäude nicht verbindlich festgesetzt werden können und so als dauerhaftes Lärmhindernis nicht zuverlässig dienen können.

Durch die Berechnungen wurden die Angaben des Schallimmissionsplans der Stadt Leverkusen verifiziert und konkretisiert. Bei freier Schallausbreitung liegen die Beurteilungspegel für die Bereiche unmittelbar an der Bergischen Landstraße bei rund 70 dB(A) tags und rund 55 dB(A) nachts. Im von der Bergischen Landstraße aus gesehen rückwärtigen Bereich, der für eine Bebauung mit Doppelhäusern und Einzelhäusern vorgesehen ist, liegen die Beurteilungspegel im Minimum bei rund 60dB(A) tags und rund 47 dB(A) nachts. Damit werden im gesamten Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten.

In einer solchen durch den Verkehrslärm vorbelasteten Situation ist es jedoch nicht von vornherein abwägungsfehlerhaft, wenn auf die Aufstellung des Bebauungsplans oder die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes verzichtet wird. Ferner ist auch der Verzicht auf aktive Schallschutzmaßnahmen und nur die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen nicht von vornherein als Fehler zu bewerten. Insbesondere in dicht besiedelten Gebieten wie der Stadt Leverkusen kann es in Einzel-

fällen angemessen sein, den vorbeugenden Geräuschemissionsschutz und die Gewährleistung der gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse nur über den passiven Schallschutz zu gewährleisten.⁴

Aufgrund der Topographie des Plangebietes, in dem das Gelände von Südwesten nach Nordosten ansteigt, ist die Festsetzung von Lärmschutzwänden oder -wällen als aktiver Schallschutz nicht möglich und städtebaulich auch nicht wünschenswert. Grundsätzlich kann eine Abschirmwirkung nur dann eintreten, wenn die (theoretische) Sichtverbindung zwischen Schallquelle der Straßen und Immissionsorte bzw. der geplanten Gebäude durch ein Hindernis (z. B. Böschung, Lärmschutzwall, etc.) unterbrochen wird. Eine solche Sichtunterbrechung kann innerhalb des Plangebietes nicht errichtet werden. Sollten ferner aktive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt werden, wäre eine straßenbegleitende Bebauung an der Bergischen Landstraße nicht möglich. Auch im Süden des Plangebietes hätten Wände oder Wälle keinen ausreichenden Effekt, da der Schall insbesondere von der Odenthaler Straße darüber hinweg reichen würde. Die Festsetzung von Schallschutzanlagen in ausreichender Höhe ist aus stadtgestalterischen Gründen nicht erwünscht und auch technisch kaum zu realisieren.

Daher wird der erforderliche Schallschutz im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 164/III durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen gewährleistet und so den Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse Rechnung getragen.

Für die einzelnen Baugebiete wird auf der Grundlage der gutachterlich ermittelten Beurteilungspegel jeweils ein Lärmpegelbereich festgesetzt. Über diese Festsetzung wird erreicht, dass die Außenbauteile der geplanten Gebäude bestimmte Anforderungen erfüllen müssen, um insbesondere den Schutz der Wohn- und Schlafräume vor den Verkehrsgerauschen zu gewährleisten. Die Festsetzung bezieht sich auf die DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – die allgemein verwendet wird, um das so genannte Luftschalldämmmaß zu definieren. Aus der Zusammenfügung dieser DIN mit der VDI-Richtlinie 2719, in der Schallschutzfensterklassen beschrieben werden, ergeben sich folgende Vorgaben hinsichtlich der Schallschutzbereiche.

Tabelle 4.1 Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 und Schallschutzfensterklassen gemäß Richtlinie VD) 2719

Außenlärm- pegel in dB(A)	Lärmpe- gelberei- che	Erforderliches resultierendes Bauschall- dämmmaß in dB	Erforderliches Bau- schalldämmmaß für Wand/Fenster in dB	Schall- schutzfens- terklassen
bis 55	I	30	35/25	1
56 bis 60	II	30	35/25	1
61 bis 65	III	35	35/32 oder 40/30	2
66 bis 70	IV	40	45/35	3
71 bis 75	V	45	50/40	4
76 bis 80	VI	50	55/45	5

Bei den Angaben in der Tabelle wird davon ausgegangen, dass der Fensterflächenanteil insgesamt 30 % nicht übersteigt.

⁴ Vgl. Uch Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 22. März 2001, Aktenzeichen 4 CN 2.06.

Unter einem erforderlichen resultierenden Bauschalldämmmaß ist dabei zu verstehen, dass z. B. die Schalldämmung der Fassade einschließlich der Fenster 30 dB (A) betragen muss. In den Gebäuden muss es also, stark vereinfacht ausgedrückt, in den als Lärmpegelbereich I festgesetzten Gebieten in den Innenräumen 30 dB(A) leiser sein als außen vor dem Gebäude. Das erforderliche Bauschalldämmmaß für Wand und Fenster geht dabei von einem Fensterflächenanteil von maximal 30 % aus. Da Fenster eine geringere schalldämmende Wirkung haben, müssen daher die Wände ein höheres Maß aufweisen. Die Spalte vier der Tabelle hat insofern einen deklaratorischen Charakter.

Aufgrund der Beurteilungspegel werden in dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die allgemeinen Wohngebiete WA 1d und WA 2a bis WA 4 für alle Baufenster die Lärmpegelbereiche III festgesetzt. Das bedeutet, dass hier z. B. Schallschutzfenster der Klasse 2 einzubauen sind. Für die straßenbegleitende Bebauung an der Bergischen Landstraße muss aufgrund der höheren Verkehrslärmbelastung ein höherer Lärmpegelbereich festgesetzt werden, um die gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse zu gewährleisten. An der straßenzugewandten Fassade ist die Festsetzung des Lärmpegelbereiches V erforderlich und an der straßenabgewandten Fassade der Lärmpegelbereich IV.

Nach der Realisierung insbesondere der straßenbegleitenden Gebäude wird es zu einer deutlichen Schallminderung im rückwärtigen Plangebiet kommen, da die Gebäude wie eine Lärmschutzwand wirken. Da jedoch der Bebauungsplan keine zeitliche Realisierungsabfolge der einzelnen Gebäude festsetzt, kann diese abschirmende Wirkung in den Festsetzungen zum vorbeugenden Geräuschimmissionsschutz nicht berücksichtigt werden. Daher wird eine Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB aufgenommen, dass von den festgesetzten Lärmpegelbereichen ausnahmsweise abgewichen werden kann, wenn durch einen Sachverständigen nachgewiesen werden kann, dass die gleichen Innenschallpegel erreicht werden. Dies kann z. B. auch durch eine Fassadengestaltung oder die Anordnung der schutzbedürftigen Räume auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten erreicht werden.

Durch die Festsetzungen zu baulichen und sonstigen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB wird den Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse Rechnung getragen. Eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 ruft nicht unmittelbar Gesundheitsgefahren hervor. Insbesondere in dicht besiedelten Bereichen wie der Stadt Leverkusen sind bei Vorhaben, die der Innenentwicklung der Städte, der Rekultivierung von Brachflächen dienen und die Inanspruchnahme von Boden im Außenbereich vermeiden, die Orientierungswerte aufgrund der Vielzahl der Verkehrswege nur selten einzuhalten.

In der Planung sind ferner die Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu berücksichtigen. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Die Durchsetzung dieses so genannten Trennungsgebotes stößt allerdings auf Grenzen und ist auch grundsätzlich der Abwägung zugänglich. Der Gesetzgeber fordert nämlich zugleich, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll (§ 1a Abs. 2 BauGB), wobei in diesem Zusammenhang unter anderem die Nachverdichtung sowie andere Maßnahmen zur Innenentwicklung besonders hervorgehoben werden. Ferner ist die Einhaltung eines ausreichenden Abstandes zu Geräuschquellen regelmäßig in städtischen Gebieten nicht möglich.

Gerade in diesen Gebieten besteht jedoch ein berechtigtes Interesse, neue Baugebiete auszuweisen, um eine Abwanderung der Bevölkerung in ländliche Gebiete oder Nachbargemeinden zu verhindern. Auch besteht im vorliegenden Fall ein Interesse daran, die bestehenden Infrastrukturen mit zu nutzen, zumal der westliche Bereich auch ohne Bebauungsplan neu zu bebauen wäre, da er als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB einzustufen ist. Weiterhin ist das Interesse der Stadt zu gewichten, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen enthaltenen Gebiete einer bestimmungsgemäßen Nutzung zuzuführen. Dies wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 164/III ermöglicht.

Aufgrund der Planungsziele, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 164/III „Bergische Landstraße, ehem. Martin + Merkel“ verbunden sind, erscheint die Realisierung der Planung an der vorgesehenen Stelle für erstrebenswert. Auch die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen anstatt von z. B. Lärmschutzwänden oder -wällen erscheint nicht unverhältnismäßig, da für diese Art der Festsetzung gewichtige städtebauliche Belange sprechen.

4.16 Bauordnungsrechtliche/gestalterische Festsetzungen

Um das städtebauliche und architektonische Konzept verbindlich festsetzen zu können, werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen im Sinne von landesrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.16.1 Vorgärten

Es wird festgelegt, dass die Vorgartenflächen unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu einem bestimmten Grad zu gestalten sind. Davon ausgenommen sind die erforderlichen Zuwegungen und Zufahrten zu den Wohngebäuden. Es wird definiert, dass ein Vorgarten die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie bzw. der Fläche der Privatstraße und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstückes ist.

4.16.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um ein harmonisches Erscheinungsbild des relativ kleinen und in sich geschlossenen Wohngebietes zu erreichen, wird festgesetzt, dass baulich zusammenhängende Hauptbaukörper, also Doppelhäuser, mit der gleichen Dachform, Art und Farbgebung der Dacheindeckung, Dachneigung, Oberflächenstruktur und Farbgebung der Außenwände auszuführen sind. Ferner wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 bis 35° zulässig sind. Die Satteldächer sind gemäß der textlichen Festsetzung nur in achsensymmetrischer und gleichschenkliger Form zulässig. Untergeordnete Abwalmungen im Firstbereich können dabei jedoch ausnahmsweise zugelassen werden.

Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nicht grundsätzlich unzulässig, werden jedoch in ihrer Höhe und Breite begrenzt um die Dachraumnutzung deutlicher von der Nutzung eines Vollgeschosses abzugrenzen und hier einen einheitlichen Maßstab zu gewährleisten bzw. eine deutliche Unterordnung von Bauteilen im Bereich des Daches zu erzielen. Die Breite von Dachgauben, Dacheinschnitten oder Dachaufbauten darf einzeln oder zusammen maximal ein Drittel der Länge der zugehörigen Traufe umfassen. Die Höhe darf höchstens zwei Drittel der zugehörigen Höhe des Daches einnehmen. Entgegen der Festsetzung, dass ausschließlich Sattel-

dächer zulässig sind, wird ferner aus gestalterischen Gründen festgesetzt, dass Garagen und Carports nur mit Flachdächern zulässig sind. Dies dient weitestgehend der Freihaltung der mit Baugrenzen nicht erfassten Freiräume und Sichtbezüge. Es wird darauf hingewiesen, dass die extensive Begrünung der Flachdächer wünschenswert ist.

Gemäß Festsetzung I-2.1 und II-1.2.3 erhält der Geschosswohnungsbau entlang der Bergischen Landstraße WA 1a - d ein anderes Gestaltungsspektrum im Bereich des Daches. Hier werden allseitig zurückspringende Dachaufbauten bezweckt, die den Rahmen eines Staffelgeschosses einnehmen und zugleich über ein Satteldach verfügen (Laternengeschoss). Um diese planerische Absicht zu stützen ist festgesetzt, dass die Wandumfassungen der zurückspringenden Gebäudeteile ausnahmsweise die festgelegte Traufhöhe um 1,0 m überragen dürfen. Diese Vorgabe ist so gewählt, dass bei einer denkbaren Fortsetzung der Dachschräge (im Bereich der geforderten Rücksprünge) etwa der gleiche räumliche Eindruck erzielt wird wie bei einem Satteldach, welches zusammen mit der äußersten Gebäudeabschlusswand die Traufe bildet. Diese Vorgabe ist dann eindeutig definierbar, wenn andererseits die Anlage zusätzlicher Dachgauben und Dachaufbauten vermieden wird. Insofern ist festgesetzt, dass Dachaufbauten und Dachgauben in diesem Bereich nicht zulässig sind.

Als Dacheindeckungsmaterialien für die Wohngebäude sind ausschließlich graue Dachziegel und Naturschiefereindeckungen in grauer Farbe zulässig. Ferner wird aufgrund des städtebaulichen Erscheinungsbildes eine Vorgabe zur Fassadengestaltung in den Bebauungsplan aufgenommen. Zulässig ist gemäß der Festsetzung die Gestaltung der Fassaden als Putzflächen. Diese sind mit ihren Farbgebungen bzw. Hellbezugswerten (Weißtonanteilen) so gewählt, dass geringfügige Einfärbungen möglich sind. Dadurch sollen variierende grelle Farbgebungen vermieden werden. Ausnahmsweise sind rote oder graue Mauersteine und Holzverkleidung zulässig, dies bezieht sich auf untergeordnete Bauteile wie etwa die Ausbildung von witterungsgefährdeten Sockelbereichen, mögliche Anbauten und untergeordnete Bauteile die im Gesamtbild einer Fassade lediglich untergeordnete Akzentuierung bezwecken.

Insgesamt wird Sorge dafür getragen, dass ein einheitliches Gestaltungsbild entsteht.

Es wird festgesetzt, dass die erforderlichen Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter dauerhaft so abzuschirmen oder abzapflanzen sind, dass die Behälter von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbar sind.

4.16.3 Einfriedungen

An der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksseite wird festgesetzt, dass Einfriedungen in Form von Hecken mit einheimischen Gehölzen ausgeführt werden müssen. Diese Festsetzung korrespondiert mit dem Pflanzgebot für Hecken auf den Grundstücken auf den der Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksseite und hat an dieser Stelle deklaratorischen Charakter. Durch diese Festsetzung wird verhindert, dass in den nicht durch Pflanzbindungen belegten Vorgartenflächen eine Einfriedung der Grundstücke z. B. durch Zäune vorgenommen wird, um die städtebaulichen Ziele zu sichern. Zaunanlagen können nur zugelassen werden, wenn sie vollflächig mit Hecken überdeckt werden und ausschließlich als Rankhilfe bzw. Durchlaufschutz dienen.

4.17 Hinweise

In den Bebauungsplan werden folgende Hinweise aufgenommen:

- Um eine Beeinträchtigung von planungsrelevanten Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu vermeiden, sollen bei der Konzeption der Beleuchtung des Plangebietes artenschutzrelevante Kriterien berücksichtigt werden. Dazu gehören insbesondere die Verwendung von Leuchtmitteln mit möglichst geringem UV-Anteil (z. B. Natrium-Niederdrucklampen mit gelber Strahlung, Natrium-Hochdrucklampen mit verbreitertem Spektrum um weißgelbem Licht, LED-Lampen), die Konzentration der Beleuchtung auf die infrastrukturellen Einrichtungen, der Verzicht auf nächtliches Dauerlicht und die Minimierung der Lichtabstrahlung ins Umland und nach oben.
- Ferner wird darauf hingewiesen, dass die in den Planunterlagen verwendeten Normen bei der Stadt Leverkusen eingesehen werden können.
- Es wird auf das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln hingewiesen. Es konnte nicht das gesamte Plangebiet durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst ausgewertet werden, weshalb hinweisend verdeutlicht wird, dass bei Erdarbeiten entsprechend vorsichtig vorzugehen ist. Bei Aushubarbeiten mit Erdbaumaschinen soll eine schichtweise Abtragung um ca. 0,5 m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z. B. Verfärbungen oder Inhomogenitäten empfohlen werden. Weiterhin wird darauf verwiesen, dass bei einem Auffinden von Kampfmitteln die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen sind und die zuständigen Behörden zu verständigen sind. Ferner wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie z. B. Rammarbeiten oder Pfahlgründungen eine Sicherheitsdetektion empfohlen wird.

5 Belange des Umweltschutzes

Das Planverfahren zum Bebauungsplanes Nr. 164/III „Bergische Landstraße – Martin + Merkel“ wird im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Bei einem beschleunigten Verfahren ist kein Umweltbericht erforderlich, 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.

5.1 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

Potenziell wirkt sich jede bauliche Entwicklung auf die Umgebung aus. Unter Zugrundelegung der tatsächlichen Verkehrsströme, die insbesondere auf der Bergischen Landstraße und der Odenthaler Straße im Süden des Plangebietes vorherrschen, ist im Rahmen der Planaufstellung ein Lärmgutachten bezüglich des zu erwartenden Verkehrslärms erarbeitet worden.

Bei freier Schallausbreitung liegen die Beurteilungspegel für die Bereiche unmittelbar an der Bergischen Landstraße bei rund 70 dB(A) tags und rund 55 dB(A) nachts. Im von der Bergischen Landstraße aus gesehen rückwärtigen Bereich, der für eine Bebauung mit Doppelhäusern und Einzelhäusern vorgesehen ist, liegen die Beurteilungspegel im Minimum bei rund 60 dB(A) tags und rund 47 dB(A) nachts. Damit werden im gesamten Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten.

Der Bebauungsplan enthält daher umfangreiche Festsetzungen zum passiven Lärmschutz, da aufgrund der Geländetopographie und der städtebaulichen Zielstellung ein aktiver Lärmschutz in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen nicht zweckmäßig errichtet werden kann. Durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen kann gewährleistet werden, dass die gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse gewahrt sind. Somit bestehen planbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, die jedoch durch die Festsetzungen gemindert werden.

Hinsichtlich der Erholungsfunktion des Gebietes für den Menschen ist das Plangebiet als ungeeignet zu beurteilen. Aufgrund der noch bestehenden Gebäude des ehemaligen Holzhandels ist ein Zugang zum räumlichen Geltungsbereich nicht möglich. Daher treten keine planbedingten Verschlechterungen hinsichtlich dieser Funktion auf, sondern es kommt aufgrund der neu zu schaffenden Wegeverbindungen zu einer Verbesserung.

5.2 Schutzgut Natur und Landschaft, Flora und Fauna

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich sind derzeit entweder durch die Gebäude des ehemaligen Holzhandels überbaut oder dienten als Gartenland inklusive Nebenanlagen und Garagen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches und ist im westlichen Teil als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Schutzgebieten für Natur und Landschaft. Es grenzen keine Schutzgebiete unmittelbar an das Plangebiet heran, sondern liegen in räumlicher Entfernung und sind durch bestehende Bebauungen außerhalb des Plangebietes von diesem getrennt.

Auswirkungen auf den freien Landschaftsraum oder Schutzgebiete können daher ausgeschlossen werden.

Im Zuge der Sukzession haben sich jüngere und ältere Ruderalflure im östlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches entwickelt, bei denen es sich jedoch nur um mäßig wertvolle Biotope handelt. Lediglich verschiedene Gehölze weisen in Abhängigkeit von ihrem Alter einen höheren Wert auf. Die Gehölze werden nach Möglichkeit erhalten und es werden Festsetzungen zum Erhalt in den Bebauungsplan aufgenommen, um planbedingte Auswirkungen zu vermeiden. Gleiches gilt für das vorhandene Grünland. Aufgrund der vorhandenen, ungenutzten Gebäude und der Freiraumflächen im Plangebiet ist im Rahmen der Planerarbeitung ein Fachbeitrag zum Biotopschutz und zum Artenschutz erarbeitet worden⁵, der Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

Im Hinblick auf den Artenschutz kann zusammenfassend festgehalten werden, dass aufgrund des Mangels bestimmter Biotope wie z. B. besonders alter Bäume, dichter Gebüsche oder feuchter Bereiche das Vorkommen der meisten aus artenschutzrechtlicher Sicht planungsrelevanten Arten ausgeschlossen werden kann. Dies gilt insbesondere für diverse Vogel- und Amphibienarten, die Haselmaus, die Zauneidechse oder den Nachtkerzen-Schwärmer. Auch schützenswerte Gebäudebrüter unter den Vögeln kommen im Plangebiet nicht vor.

Anders sind die Möglichkeiten für das Vorhandensein von Sommerquartieren von Fledermäusen zu beurteilen. Hier ist insbesondere im Bereich des verschieferten

⁵ Haacken+Hammermann Landschaftsarchitekten/Ingenieure, Solingen/Moers, 04.09.2010: Fachbeitrag zum Biotopschutz und zum Artenschutz, BP Nr. 164/3 „Bergische Landstraße ehem. Martin & Merkel“ in Leverkusen.

Bestandsgebäudes im westlichen Teil des Plangebietes das Vorkommen verschiedener Fledermausarten nicht auszuschließen. Auch an Gehölzen im Plangebiet kann das Vorkommen von Fledermausquartieren nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Neben den Sommerquartieren ist schließlich auch das Vorkommen von Winterquartieren für Fledermäuse im Bereich der Bestandsgebäude und Gehölze nicht auszuschließen.

Hinsichtlich der planungsrelevanten Arten der Fledermäuse sind daher im Zusammenhang Konflikte grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Daher werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Vermeidung und Verminderung aufgenommen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die Planung oder die Planrealisierung auszuschließen. Hierzu gehören insbesondere folgende Festsetzungen:

- Zum Schutz von Brutvögeln sollen Rodungen und andere Maßnahmen der Baureifmachung außerhalb der Brutzeit erfolgen.
- Gebäudeabrisse sollen zu Beginn oder am Ende des Winterhalbjahres erfolgen, um Individuenverluste zu vermeiden oder zu mindern. Sollte die Bauzeiteneinschränkung nicht durchführbar sein, ist über eine zusätzliche Begehung des Plangebietes das Vorhandensein von bedeutenden Fledermaus-Winterquartieren auszuschließen.
- Um der durch Gehölzrodungen möglicherweise entstehende Verkleinerungen des Höhlenangebotes für Fledermäuse entgegenzuwirken, sollen im Bereich der vorhandenen Gehölze als Ersatz zwei Quartierhilfen angebracht werden.

Bei der Umsetzung der im Fachbeitrag zum Artenschutz entwickelten Maßnahmen sind die Voraussetzungen für eine Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt, weshalb eine Ausnahmegenehmigung für die mögliche Beanspruchung von Fledermausquartieren nicht erforderlich wird und der Planung stehen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände entgegen.

5.3 Schutzgut Boden

Hinsichtlich des Schutzgutes Boden sind bereits 2002 umfangreiche Untersuchungen durchgeführt worden, um ein eventuelles Vorkommen von schädlichen Bodenverunreinigungen ausschließen zu können (vgl. Kapitel 3.9). Durch Bohrungen und Analyse des entnommenen Materials konnte bestätigt werden, dass keine Verunreinigungen vorliegen. Ebenfalls sind keine Verdachtsflächen im Altlastenkataster eingetragen.

Das Plangebiet ist heute bereits in großen Teilen durch die Gebäude des ehemaligen Holzhandels versiegelt. Der von der Bergischen Landstraße aus gesehen rückwärtige Teil des räumlichen Geltungsbereiches wird zum Teil gärtnerisch genutzt. Durch den Bebauungsplan Nr. 164/III wird hier erstmals eine Überbauung und damit Versiegelung ermöglicht. Mit dieser Versiegelung ist der Verlust von gewachsenen und belebten Böden zu erwarten. Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise und einer Grundflächenzahl von 0,4 wird eine Eingriffsminderung ermöglicht.

5.4 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt in keinem festgesetzten Wasserschutzgebiet und es sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden. Ferner liegt der räumliche Geltungsbereich außerhalb von potentiellen Überschwemmungsgebieten des Rheins.

Um eine Beeinträchtigung des Grundwassers zu vermeiden, sollen die Niederschlagswässer gemäß § 51a Landeswassergesetz NRW auf den Grundstücken versickert werden, sofern der Boden die dafür erforderlichen Eigenschaften aufweist. Im Zuge der Planerarbeitung sind Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens durchgeführt worden. Diese haben ergeben, dass nicht das gesamte Niederschlagswasser versickert werden kann, da der Boden nicht die erforderliche Durchlässigkeit aufweist. Daher kann nur für die allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den eigenen Grundstücken festgesetzt werden. So kann das Regenwasser dem Wasserkreislauf wieder zur Verfügung gestellt werden.

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1a-d und WA 2a und b ist in den Untersuchungen ermittelt worden, dass eine Versickerung ebenso wie für die öffentliche Verkehrsfläche nicht möglich ist. Daher wird zur Verminderung von planbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser festgesetzt, dass das Niederschlagswasser in die Trennkanalisation einzuleiten ist.

5.5 Schutzgut Klima und Luft

Über den Bebauungsplan werden keine Eingriffe in das Schutzgut Klima und Luft vorbereitet. Ein Großteil des räumlichen Geltungsbereiches wäre auch ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 164/III gemäß § 34 BauGB bebaubar. Das Plangebiet liegt auch nicht in einer schutzwürdigen Frischluftschneise oder einem Frischluftentstehungsgebiet, weshalb keine erheblichen planbedingten Auswirkungen zu erwarten sind.

In § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass die Bauleitpläne unter anderem dazu beitragen sollen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Die Stadt Leverkusen hat ein Klimaschutzprogramm für die Stadtverwaltung und städtischen Gesellschaften aufgestellt, in dem die Klimaaspekte in der Städte- und Bauleitplanung thematisiert werden. Hierzu zählt die städtebauliche Strategie der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und der kompakten Stadt, die in diesem Sinne optimierte Bebauungsplanfestsetzungen als gute Rahmenbedingungen zur Senkung des Energiebedarfs im Gebäudebereich setzen.

Bei dem Bebauungsplan „Martin + Merkel“ handelt es sich um eine Nachverdichtung im Rahmen einer bestehenden städtebaulichen Situation der erneuten Bebauung eines brach gefallenen Geländes. Hiermit wird der grundsätzlichen Strategie, den Innenbereich vor einer Neuinanspruchnahme des Außenbereichs zu nutzen, Rechnung getragen.

Durch die Nähe zum Ortszentrum Schlebusch wird ein klimarelevanter Beitrag geleistet. Versorgungsfahrten mit dem PKW werden so weitestgehend vermieden.

Weiterhin ist, wie durch das städtebauliche Konzept dargelegt, überwiegend eine Ausrichtung der Fassaden nach Süden vorgesehen. Die Gebäudehöhen sind nach Süden abgestaffelt und vollziehen die natürliche Hanglage des Gebietes. Dadurch werden gegenseitige Verschattungen vermieden. Weiterhin wird die Firstrichtung im Bebauungsplan festgesetzt, so dass überwiegend die geneigten Dachflächen der Südseite zugewandt sind und den Einsatz von Kollektoren ermöglichen.

5.6 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Denkmalpflegerische Belange sind nicht betroffen. In der Umgebung des Plangebietes sind keine Denkmäler bzw. andere Kultur- oder sonstige Sachgüter bekannt oder in die Denkmalliste der Stadt Leverkusen eingetragen.

6 Planverwirklichung

6.1 Planvollzug

Zur Verwirklichung der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Vor Satzungsbeschluss soll zwischen dem Investor und der Stadt ein Entwurf zum Erschließungsvertrag über die Straßenbaumaßnahmen für die Erschließungsstraßen abgestimmt werden. Die grobe Planung der Erschließung ist in diesem Bebauungsplan hinweislich aufgenommen und wird neben den Festsetzungen einschließlich der Art der Befestigung der Oberfläche und z. B. der Pflanzweise und der Pflanzqualität der Straßenbäume und der festgesetzten Bäume Gegenstand des Erschließungsvertrages. Bindend ist daher, dass die Stadt Leverkusen mit dem Erschließungsträger und Investor einen Erschließungsvertrag zur Herstellung der geplanten Erschließungsmaßnahmen abschließt. Dieser soll im Parallelverfahren der Beschlussfassung zugeführt werden.

6.2 Kosten

Für die Stadt Leverkusen entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten. Alle anfallenden Erschließungskosten trägt der Erschließungsträger.

6.3 Bilanzdaten

Nettobaufläche	6246 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	1394 qm

Gesamtfläche	7640 qm
--------------	---------

Voraussichtliche Anzahl der Wohneinheiten in der Mehrfamilienhausbauweise	31
sowie Einfamilienhäuser	13
<u>Insgesamt 44 WE</u>	

Leverkusen, 18.05.2011