

Bebauungsplan Nr. 183/III „Lichtenburg-Nord“ in Leverkusen-Steinbüchel

• Entwurfsbegründung

1. Geltungsbereich

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 08.11.2010 wird der Geltungsbereich verkleinert:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 183/III „Lichtenburg-Nord“ befindet sich im Stadtteil Steinbüchel nun östlich der Straße Am Steinberg, südlich des Reitweges, nördlich der vorhandenen Bebauung Am Steinberg sowie westlich der Bebauung Alt Steinbücheler Weg.

Der Bereich wird

- im Norden durch die südliche Grenze der Parzelle 51 (Reitweg);
- im Osten durch die westliche sowie südliche Grenze der Parzelle 5, durch die senkrechte Verbindung auf die Mitte der nord-östlichen Grenze der Parzelle 3, durch die östliche Grenze der Parzelle 204;
- im Süden durch die südliche Grenze der Parzellen 204, 114 (z.T.) sowie 82;
- im Westen durch die westliche Grenze der Parzelle 134 (Am Steinberg) (alle: Gemarkung Steinbüchel, Flur 16) begrenzt.

Die genaue Abgrenzung ist den Planzeichnungen (s. Anlage 1-3) zu entnehmen. Das Plangebiet ist ca. 54,5 ha groß.

2. Anlass und Verfahren

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 183/III „Lichtenburg-Nord“ sollen Wohnnutzungen, eine acht-gruppige Kindertagesstätte (Kita) mit Betreuungsplätzen für unterdreijährige Kinder (U3) und eine Rettungswache mit Gerätehaus der freiwilligen Feuerwehr sowie Grünanlagen realisiert werden.

Die Fläche ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen als Wohnbaufläche, Grünfläche sowie Flächen für die Landwirtschaft dargestellt und bildet eine Abrundung der vorhandenen Siedlung im Osten Steinbüchels.

Die jetzt neu überplante Fläche ermöglicht es, die vorhandene Erschließung der bisher nur teilweise einseitig angebauten Straße wirtschaftlicher auszunutzen.

Vorgesehen ist das reguläre Bebauungsplanverfahren, das auch einen Umweltbericht beinhaltet.

Der ursprüngliche Aufstellungsbeschluss wurde am 08.11.2010 gefasst. Nachfolgend ist angestrebt, den Beschluss über die Verkleinerung des Geltungsbereiches aufgrund des Artenschutzes sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 183/II im Sinne des § 30 BauGB zu fassen.

3. Ausgangslage/Problemdarstellung

Bevölkerungsentwicklung und Wohnbaulandbedarfsprognose:

Leverkusen verbuchte in den 90er Jahren einen leichten, wanderungsbedingten Bevölkerungszuwachs und hält seine Einwohnerzahl bei rund 161.000 nahezu konstant.

Der Saldo der natürlichen Bevölkerungsbewegung (Geburten – Sterbefälle) fiel im gleichen Zeitraum deutlich negativ aus, und dieser Trend wird sich bis 2015 auch weiterhin fortsetzen. Demzufolge besitzt die Wanderungsbilanz für Leverkusen eine vergleichsweise große Bedeutung, um eine konstante Bevölkerungsentwicklung zu gewährleisten.

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

Vor dem Hintergrund einer ungebrochenen Zunahme des Pro-Kopf-Verbrauchs an Wohnfläche hat die Bedarfsanalyse für den Flächennutzungsplan einen erheblichen Bedarf an Wohnbauflächen bis 2015 prognostiziert.

Demografischer Wandel:

Die Bevölkerung Leverkusens wird seit Jahren durchschnittlich älter. Dieser Prozess wird sich auch in Zukunft fortsetzen. Um den demografischen Wandel in seiner Geschwindigkeit zu bremsen, sollen mit Baulandangeboten Entwicklungsspielräume geschaffen werden, damit „junge Haushalte“ Immobilien erwerben können und in der Stadt bleiben. Entsprechend besteht in Leverkusen ein Bedarf an Wohnbauflächen.

Wenn die Stadt Leverkusen die heutige Einwohnerzahl bis zum Jahr 2015 halten will, muss sie als Wohnstandort attraktiver werden und zielgruppenorientierte Wohnangebote für den Geschosswohnungsbau sowie den Ein-, Zweifamilien- und Reihenhausbau schaffen. "Leverkusen soll als attraktiver Wohnstandort in der Region gestärkt werden und dadurch die Bevölkerungsentwicklung stabil halten. (...) Dem Abwanderungstrend insbesondere junger Familien soll entgegengewirkt werden. Durch ein entsprechendes Angebot versucht Leverkusen, Haushalte mit Eigentumswünschen in der Stadt zu halten. Bis 2015 soll deshalb die Neubautätigkeit bei einer errechneten jährlichen Neubauquote von 410 Wohnungen in einem Mischungsverhältnis 250 Eigenheime zu 160 Geschosswohnungen etwas stärker auf dem Eigenheimsektor liegen." (aus: Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan vom 15.05.03, S. 24).

Hierfür müssen ausreichende Flächen zur Verfügung stehen. Der FNP nennt eine gegenüber dem Handlungsprogramm Wohnen aktualisierte Wohnflächenbedarfsprognose von 168 ha, tatsächlich sind im Flächennutzungsplan 155 ha dargestellt. Hieraus wird deutlich, dass der Bedarf erheblich größer ist als das derzeit verfügbare Angebot.

Somit kommt dem neuen Wohnbaugebiet eine hohe Bedeutung für die weitere Entwicklung des Stadtteils Steinbüchel als Wohnstandort zu, zumal diese Flächen durch die Stadt als Eigentümer entwickelt und dem Markt kurzfristig zur Verfügung gestellt werden können.

4. Planungsziele

Folgende Ziele werden vorrangig durch die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt:

- Erhaltung und Verbesserung des Wohnraumangebotes im Bereich Steinbüchel im Sektor Reihenhaus
- Erhalt und Entwicklung Grünbeziehungen
- Errichtung einer Rettungswache mit Geräteraum der Freiwilligen Feuerwehr
- Flächenbereitstellung für eine achtgruppige Kindertagesstätte zur Deckung des Bedarfes, der u. a. durch die Einführung des gesetzlichen Anspruches eines Kindergartenplatzes für Unter-Dreijährige ab 2013 entsteht.

5. Planungsbindungen

5.1 Landesentwicklungsplan

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

5.2 Regionalplan

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

5.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich Wohnbauflächen, Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft dar (s. Anlage 4).

5.4 Landschaftsplan

Der rechtswirksame Landschaftsplan (1987) setzt für das Plangebiet folgende Entwicklungsziele fest:

- Herstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und landschaftsgerechte Gestaltung des Landschaftsbildes bei Eingriffen in Natur und Landschaft;
- sowie für das südliche Plangebiet:
- Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft;
- sowie für das nördliche Plangebiet:
- Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen.

Der neue Landschaftsplan befindet sich zz. im Aufstellungsverfahren.

5.5 Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes bestehen derzeit keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

5.6 Artenschutz

Durch die Stadt Leverkusen wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung und Bewertung des Steinkauzvorkommens durch den Landschaftsarchitekten Sven Peucker beauftragt. Nach Prüfung des Gutachtens vom 18.07.2011 durch den Fachbereich Umwelt, kam dieser für das ursprüngliche Plangebiet zu folgendem Ergebnis:

„Die straßenbegleitende Bebauung ‚Am Steinberg‘ von Norden mit einer Feuerwache beginnend, daran anschließend ein Kindergarten und nach Süden folgend eine Wohnbebauung wird vom Gutachter im Hinblick auf Aspekte des Artenschutzes, unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen der Minderung und des Ausgleichs, unkritisch gesehen. Diese Einschätzung teilt die Untere Landschaftsbehörde.

Die gemäß FNP dargestellte Wohnbebauung ‚Alt Steinbücheler Weg‘ liegt in direkter Nähe des Brutstandortes von Steinkäuzen. Dieser Brutstandort in den Obstwiesen um Lichtenburg wird von Steinkäuzen seit mehr als 20 Jahren genutzt.

Der Steinkauz gehört zu den planungsrelevanten Arten, die streng geschützt sind und europäischen Schutzstatus genießt.

Da der Steinkauz eine verhältnismäßig störungsempfindliche Art ist und bestimmte Requisiten der Lebensraumausstattung benötigt, kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass die Bebauung am ‚Alt Steinbücheler Weg‘ das Brutvorkommen des Steinkauzes in der Lichtenburg in hohem Maße gefährdet.

Daher empfiehlt das Gutachten die Bebauung ‚Alt Steinbücheler Weg‘ nahezu vollständig zurückzunehmen. Die Untere Landschaftsbehörde hält es aus fachlicher Sicht für erforderlich, die Bebauung am ‚Alt Steinbücheler Weg‘ entsprechend der Empfehlung des Fachgutachters zurück zu nehmen. Die Straße sollte vom Krümmen Weg bis zur Bebauung hin nur für den landwirtschaftlichen Verkehr freigegeben werden.

Der Lebensmittelpunkt einer planungsrelevanten Tierart und der Population dieser Art (Brutstandort, Nahrungshabitat, Raststandorte) sind gemäß EU-Recht dauerhaft geschützt. Der Erhaltungszustand muss erhalten und verbessert werden. Das bedeutet, dass sowohl Brutstandort, als auch Nahrungshabitat geschützt sind, auch wenn der Steinkauz mehrere Jahre den Lebensraum nicht nutzt. Die rechtlich-fachliche Einschätzung wird in den nächsten Jahren sicherlich für jede planungsrelevante Tierart entweder den Lebensraum auch bei nicht Anwesenheit dauerhaft schützen, oder einen Zeitraum festsetzen nach dem der Lebensraum als aufgegeben gilt. Insofern spricht nichts dagegen, das Steinkauzvorkommen alle 5 - 10 Jahre begutachten zu lassen und die Bebauung bei langfristiger Aufgabe des Standortes neu zu thematisieren.

Die vom Gutachter vorgeschlagenen habitatoptimierenden Maßnahmen zum Erhalt und zur Förderung der Steinkauzpopulation und weiterer planungsrelevanter Arten werden im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsregelung zumindest teilweise auf städtischen Flächen im Bereich des B-Planes realisiert. Es wird angestrebt, dass Maßnahmen, die sich aus dieser Regelung nicht umsetzen lassen, durch anderweitig anfallende Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden.“

Entsprechend des Ergebnisses des Gutachtens wurde der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf die geplante Bebauung Am Steinberg sowie große Ausgleichsflächen (aktueller Geltungsbereich) zurückgenommen.

6. Bestand

6.1 Nutzung

Die Umgebung des Plangebietes besteht im Westen sowie Süden größtenteils aus Wohnbebauung. Im Norden und Osten gibt es landwirtschaftliche Nutzungen. Südlich des Plangebietes befindet sich ein Regenrückhaltebecken.

Entlang Am Steinberg sind östlich Wohnnutzungen sowie ein Laden für Garten- und Motorgeräte mit Verkauf, Vermietung sowie Werkstattabteilung vorhanden.

Innerhalb der so genannten Derr-Siedlung befindet sich ein Nachbarschaftstreff sowie eine öffentliche Kinder- und Jugendeinrichtung.

Das ehemalige Laden-Zentrum an der Fichtestraße steht seit Jahren leer.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden derzeit größtenteils als landwirtschaftliche Flächen genutzt. Lediglich ein freistehendes Einfamilienhaus befindet sich Am Steinberg innerhalb des Plangebietes, ansonsten ist es zz. unbebaut.

Die im Nord-Westen geplante Rettungswache mit Gerätehaus der freiwilligen Feuerwehr befindet sich bereits im Bau.

Im Bereich südlich entlang Am Steinberg hat sich, gegenüber der westlich gelegenen Schäferei in der alten Hofstelle, innerhalb der Grabelandflächen eine Agglomeration verschiedener Nutzungen gebildet: Kleintierställe, Gewächshäuser, Gartenlauben sowie abgestellte Wohnwagen sind dort vorzufinden.

6.2 Verkehr

Die Haupteinschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Am Steinberg. Hier gilt zz. Tempo 30. Diese besitzt bisher nur auf der westlichen Seite einen Gehweg. Da innerhalb der Straße Am Steinberg größtenteils Halteverbote gelten, gibt es hier bisher nur im Bereich zwischen der Fichtestraße und dem Reitweg auf der östlichen Seite öffentliche Parkmöglichkeiten.

Der öffentliche Personennahverkehr dient das Plangebiet über Bushaltestellen mit mehreren Linien im Bereich der Straßen „Auf'm Berg“ sowie Fichtestraße an.

Nördlich des Plangebietes grenzt ein Reitweg in Ost-West-Richtung an.

Von der Stadt Leverkusen wurde im Juli 2011 eine Verkehrsuntersuchung (Planungsbüro VIA, Köln) für das ursprüngliche Plangebiet in Auftrag gegeben, dass zu folgendem Ergebnis kam:

„Die Kindertagesstätte verursacht je nach Größe ein unterschiedliches Verkehrsaufkommen. Die festgestellten Differenzen basieren auf zwei Faktoren:

Die Größe der Einrichtung

Die Verkehrsmittelwahl, insbesondere im Hol- und Bringverkehr.

Die Parkraumnachfrage muss in zwei Gruppen unterteilt werden:

Langzeitstellplätze, die von Beschäftigten genutzt werden

Kurzzeitstellplätze, die morgens und nachmittags vom Hol- und Bringverkehr genutzt werden.

Auf der Basis der Untersuchung lassen sich einige prägnante Grundaussagen ableiten.

Der Anteil des Kfz im Hol- und Bringverkehr liegt mit 65 % im Spitzenbereich der vorangegangenen Untersuchungen.

Der Kfz-Anteil bei den Beschäftigten liegt im Mittel bei 65 %.

Daraus ergeben sich spezifische Stellplatzbedarfe für die jeweiligen Parkergruppen.

Für die Beschäftigten werden 12 Langzeitstellplätze benötigt.

Für den Hol- und Bringverkehr sind je nach Belegung zwischen 6 bis 12 Kurzzeitstellplätze erforderlich. Neben der Größe der Einrichtung spielt hier auch die Verkehrsmittelwahl der Begleitpersonen eine erhebliche Rolle. Es werden 10 Kurzzeitstellplätze empfohlen.

Das Wohngebiet Am Steinberg erzeugt maximal 350 Kfz-Fahrten/Tag und maximal 33 Stellplätze sind im öffentlichen Straßenraum bereitzustellen. Eine Anbindung an einen Minikreisverkehr in Höhe Fichtestraße wird empfohlen.

Für beide Wohngebiete sind einfache Anbindungen ausreichend und erzielen mit der Qualitätsstufe A die beste Verkehrsqualität.

Die Zusatzbelastungen erfordern keinen Ausbau der Straße Am Steinberg und Alt-Steinbücheler Weg.

Für die Rettungswache kann keine Verkehrserzeugung ermittelt werden, da das Verkehrsaufkommen nicht kalkulierbar ist. Parkplätze für die Diensthabenden sind auf dem Gelände einzurichten. Muss die Feuerwehr ausrücken, hat sie Vorfahrt und stört nur kurz den normalen Verkehrsablauf. Wichtig sind hier die Sichtverhältnisse für die ausfahrenden Einsatzwagen. Der Ein- und Ausfahrtsbereich sollte so gestaltet werden, dass dort der Hol- und Bringverkehr der Kindertagesstätte wenden kann.“

6.3 Technische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet grenzt im Westen an die Straße Am Steinberg, in der partiell eine Trennkanalisation verläuft. Diese weist jedoch nur noch begrenzte Leistungsreserven auf. Nach den nun vorliegenden Leistungsberechnungen können die Rettungswache sowie die Kindertagesstätte voraussichtlich noch angeschlossen werden. Die zugehörige Regenwasserkanalisation mit nachgeschalteter Gewässereinleitung in den Driescher Bach ist damit ausgereizt. Folglich ist die vollständige entwässerungsmäßige Erschließung des Plangebietes derzeit noch nicht gesichert.

6.4 Altlasten

Für den Geltungsbereich sind nach heutigem Kenntnisstand (03/2012) keine Altlasten bekannt und es besteht auch kein Verdacht auf Altlasten.

6.5 Stadtbild und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich und in unmittelbarer Nachbarschaft sind keine Boden- oder Baudenkmale bekannt bzw. eingetragen.

Ein schützenswertes Ortsbild ist nicht gegeben. Die umliegenden Wohngebiete sind geprägt durch eine Mischung verschiedener Bautypen:

Die im Nord-Westen angrenzende Derr-Siedlung (Wohnpark Steinbüchel) als Großbauform der 70er Jahre mit bis zu zehngeschossiger Bebauungen mit Flachdächern sowie südlich des Plangebietes entlang Am Steinberg ein- bis zweigeschossige Ein- sowie Mehrfamilienhäusern aus der 60er bis 80er Jahren mit Satteldächern. Dazwischen steht lediglich ein regional typisches bergisches Haus mit Schiefer und Krüppelwalmdach.

7. Planung

Neben dem neu geplanten Angebot an Wohnbauflächen sowie Flächen für den Gemeinbedarf (Rettungswache und Kindergarten) wurde ein großer Teilbereich als öffentliche Freifläche erhalten. Der für das Plangebiet notwendige Ausgleich soll innerhalb dieser Fläche entstehen, z. B. in Form extensiver Landwirtschaft.

Dies entspricht den Darstellungen „Wohnbauflächen, landwirtschaftliche Flächen und öffentliche Grünfläche“ des Flächennutzungsplanes.

Wesentliches Entwurfselement beider Varianten ist die Platzierung der öffentlichen Gebäude (Rettungswache und Kindertagesstätte) direkt Am Steinberg gegenüber den Hochhäusern und Parkgaragen der Derr-Siedlung. Dadurch entsteht ein harmonischer Übergang zwischen den unterschiedlichen Architektursprachen der 70er und der heutigen Zeit.

7.1 Kindertagesstätte

Entsprechend des Grundsatzbeschlusses vom 29.06.2009 (Vorlage Nr. R 1597/16.TA) ist eine Kindertagesstätte (Kita) mit zz. vom Fachbereich Kinder und Jugend geplanten 8 Gruppen vorgesehen. Beabsichtigt ist, entsprechend des Konzeptes des Fachbereichs Kinder und Jugend dort 120 Kindergarten-Plätze anzubieten.

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

Das Gebäude soll max. zweigeschossig mit Staffelgeschoss als Flachdachbebauung realisiert werden. Es soll sich an der Topografie orientieren und den Höhenlinien folgen.

Die notwendigen Mitarbeiter-Stellplätze sind entlang Am Steinberg vorgesehen. Die Stellplätze für den Hol- und Bringverkehr werden von dem neu geplanten Stichweg aus erschlossen.

7.2 Rettungswache mit Gerätehaus der freiwilligen Feuerwehr

Gemäß der Vorlage (0584/2010) ist im nordwestlichen Bereich eine Fläche für eine Rettungswache mit einem Gerätehaus für die freiwillige Feuerwehr geplant.

Die Stadt Leverkusen ist nach § 6 Rettungsgesetz NRW verpflichtet, einen leistungsfähigen Rettungsdienst zu unterhalten. Die Leistungsfähigkeit ist als „Erreichungsgrad der Hilfsfrist“ in der einschlägigen Rechtsprechung wie folgt definiert: Innerhalb von 8 Minuten nach Eingang eines Notrufes muss in 90 von Hundert der Notfälle ein Fahrzeug des Rettungsdienstes am Einsatzort eintreffen.

Der sich daraus ergebende Radius um einen Standort, in dem ein RD Fahrzeug die Hilfsfrist einhalten kann, ist beschränkt. Von den besetzten Standorten (Wachen 1 - 7) des Rettungsdienstes waren nach den Fahrtzeitanalysen die Stadtteile Lützenkirchen, Steinbüchel und Schlebusch zu wesentlichen Teilen nicht innerhalb der Hilfsfristen zu erreichen.

Im April 2007 wurde daher provisorisch der zusätzliche Standort Wache 8, Lützenkirchener Straße im Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr eingerichtet. Die Verbesserung der Hilfsfrist durch eine Besetzung des RTW von 12 Stunden an 5 Tagen war so deutlich, dass ab Sommer 2007 der RTW für 24 Stunden an 365 Tagen besetzt wurde. Die weiteren Analysen der Rettungsdiensteinsätze im östlichen Stadtbereich haben ergeben, dass auch vom Standort Lützenkirchen die Erreichbarkeit im Bereich Steinbüchel/Schlebusch nur bedingt gegeben ist.

Eine Verlagerung des Standortes in den Bereich südlich der Autobahn an den Standort Am Steinberg wird daher eine weitere Verbesserung der Hilfsfristen ergeben. Die Verkehrsanbindungen nach Lützenkirchen, Steinbüchel und Schlebusch sind insbesondere für die Bereiche, die von anderen Standorten nicht zeitgerecht erreicht werden können, sehr gut.

Die Freiwillige Feuerwehr Steinbüchel ist seit Jahren in einem angemieteten, umgebauten Hühnerstall am Krumpfen Weg untergebracht. Die Räumlichkeiten entsprechen in keiner Weise den Anforderungen an ein Feuerwehrgerätehaus.

Um entsprechende Synergieeffekte zu nutzen, sollen Rettungswache und das Gerätehaus in einem Zug gebaut werden.

Prozentual teilt sich das gesamte Gebäude in 57,54 % für die Freiwillige Feuerwehr und 42,46 % für den Rettungsdienst auf:

Im Erdgeschoss ist zum einen die Freiwillige Feuerwehr mit einer Wagenhalle für zwei Löschfahrzeuge und angrenzenden Umkleidebereichen sowie der „aktive“ Bereich der Rettungswache mit Wagenhalle, Desinfektion, Medikamentenlager, Büro und Umkleiden/Duschen für die Einsätze der Notärzte untergebracht.

Durch die mittige Platzierung des Übungshofs, der zwischen den zwei Funktionsbereichen liegt, wird eine Einzäunung des Geländes gespart und hat große sicherheitstechnische Vorteile. Daneben schirmt er die lärmintensiven Aktivitäten der Freiwilligen Feuerwehr zur benachbarten Bebauung nach außen hin ab.

Im 1. Obergeschoss befindet sich ein Zwischengeschoss, das der Rettungswache als „ruhiger“ Bereich dient, hier halten sich die Angestellten auf, speisen, ruhen sich aus.

Das 2. Obergeschoss und das oberste Geschoss dienen der Freiwilligen Feuerwehr für Schulungen und Jugendarbeit.

Das Gebäude orientiert sich an der Topografie und folgt größtenteils den Höhenlinien.

Der Gebäudeteil der Rettungswache wird kontinuierlich benutzt werden. Der Teil der Freiwilligen Feuerwache wird voraussichtlich nur einmal pro Woche genutzt werden.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die Planung einer Feuerwache Am Steinberg keinen Bedenken, wenn die Geräuschsituation wie im Gutachten R001-2383112BZN-V01 beschrieben ist, eingehalten wird.

Der Gutachter legt dar, dass im Normalbetrieb, ohne Einsatz der Sondersignale, die als Orientierungswerte angenommenen Richtwerte für Wohngebiete gemäß der TA Lärm eingehalten werden. Beim Einsatz des Martinshorns werden die Spitzenpegel erwartungsgemäß überschritten. Inwieweit lärmindernde Maßnahmen getroffen werden müssen, wird im Rahmen des weiteren Verfahrens geprüft.

Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Grundstück vorgesehen.

Die Baugenehmigung dazu wurde bereits auf Basis des § 35 Abs. 2 BauGB erteilt. Die Entwürfe zum Bebauungsplan wurden hierbei berücksichtigt. Die Errichtung der Rettungswache ist bereits im Aufstellungsbeschluss vom 08.11.2010 als zentrales Ziel des Bebauungsplanes vorgesehen. Mit dem Bau wurde schon begonnen.

7.3 Wohnen

Des Weiteren sollen Flächen für Wohnnutzungen entlang der Straße „Am Steinberg“ hauptsächlich als Reihenhausbebauung vorgesehen werden. Entlang dieses Wohngebietes soll als Ortsabrundung eine öffentliche Grünanlage mit großzügigen Ausgleichsflächen entstehen. Längs des Wohngebietes ist ein öffentlicher Fußweg geplant, der im Norden an den vorhandenen Reitweg anschließt.

Insgesamt sollen hier ca. 34 - 37 Gebäudeeinheiten (je nach Variante) als hauptsächlich max. zweigeschossige Reihen-Einfamilienhausbebauung bzw. einzelnen Doppelhäusern oder freistehenden Gebäuden realisiert werden. Die Planung entspricht den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung in Steinbüchel/Lichtenburg-Nord und sieht daher eine Einfamilienreihenhausbebauung mit starker Durchgrünung und relativ großen Grundstücken vor. Die Grundstücksgrößen bewegen sich zwischen 200 m² und 650 m².

Die Bebauung orientiert sich ebenfalls an der Topografie und folgt größtenteils den Höhenlinien.

Die zwei Varianten unterscheiden sich im Wesentlichen durch die Art der Erschließung.

Für beide Varianten gilt, dass die Bebauung als zweigeschossige Flachdachgebäude mit Staffelgeschoss geplant ist.

Jedes Wohngebäude hat zwei Stellplätze auf dem eigenen Grundstück, die durch ortstypische Hecken abgegrenzt werden sollen.

Die südlichen Wohnquartiere sind jeweils so geplant, dass das bestehende private Wohnhaus und Grundstück in seinem Bestand nicht beeinträchtigt ist, jedoch bei einer Weiterentwicklung sich das Grundstück mit seiner Planung in den gesamten Kontext einfügt.

Variante 1:

Zwischen der Rettungswache und der Kita erschließt ein als Mischverkehrsfläche ausgestalteter Stichweg die östlich der öffentlichen Nutzungen gelegene Wohnbebauung mit insgesamt 16 Gebäuden. Alle Gebäude sind in strenger Nord-Süd-Ausrichtung geplant.

Hier gruppieren sich 6 Reihenhäuser, 8 Doppelhäuser sowie 2 freistehende Einfamilienhäuser entlang des Stichweges, der in einem kleinen Quartiersplatz mündet. Dieser ist über einen befahrbaren Wohnweg mit dem öffentlichen Fußweg bzw. mit der Grünfläche verbunden, so dass das Plangebiet in die bestehende Situation eingebunden wird.

Südlich der geplanten Kita schließt sich östlich der Straße Am Steinberg ein weiteres Wohngebiet mit insgesamt 21 Gebäuden an. Die Gebäude sind in moderater Nord-Süd-Ausrichtung geplant.

In dieser Variante gehen 5 Stichwege von Am Steinberg ab, die jeweils 4 Reihenhäuser bzw. im südlichsten Stichweg 3 Reihenhäuser und 2 Doppelhäuser erschließen. Sie enden jeweils in dem geplanten öffentlichen Fußweg, der zwischen dem Wohngebiet und den Ausgleichsflächen vorgesehen ist.

Insgesamt können hier 37 Wohngebäude (29 Reihenhäuser, 10 Doppelhaushälften, 2 freistehende Einfamilienhäuser) entstehen.

Variante 2:

Wesentliches Entwurfselement ist die Bildung von Plätzen. Die Plätze sind über Fußwege miteinander bzw. mit der Grünfläche verbunden, so dass das Plangebiet in die bestehende Situation eingebunden wird.

Zwischen der Rettungswache und der Kita erschließt ein als Mischverkehrsfläche ausgestalteter Stich die östlich der öffentlichen Nutzungen gelegene Wohnbebauung mit insgesamt 15 Gebäuden.

Alle Gebäude sind ausschließlich als Reihenhäuser in Ost-West-Ausrichtung geplant, deren Gartenseite sich damit hin zur (größtenteils unverbauten) Landschaft öffnet.

Der Stich endet in zwei kleinen Quartiersplätzen, von denen weitere Wohnwege abgehen. Diese dienen sowohl als Erschließung der Reihenhäuser als auch als Anbindung an das öffentliche Fußwegesystem entlang der Ausgleichsflächen und des Reitweges im Norden.

Südlich der geplanten Kita schließt sich östlich der Straße Am Steinberg ein weiteres Wohngebiet mit insgesamt 19 Gebäuden an. Der Hauptteil der geplanten Bebauung ist in Ost-West-Richtung vorgesehen, so dass sich die Gärten jeweils zur Landschaft hin orientieren.

Parallel zur Straße Am Steinberg erschließen private Wohnstraßen mit platzartiger Ausgestaltung jeweils die Quartiere. Zur Straße Am Steinberg hin sollen als Abgrenzung eine Bebauung aus Garagen und Carports im Wechsel entstehen sowie ein gemeinsames Abfall-Gebäude.

Insgesamt können hier 34 Wohngebäude (Reihenhäuser) entstehen.

7.4 Grünflächen

Straßenbegleitend östlich Am Steinberg wird die bestehende Straßenraumsituation durch die Anlage einer Grünfläche mit einer Baumreihe erheblich aufgewertet. Diese dient ebenso als verknüpfendes Element zwischen der bestehenden Bebauung und der Neuplanung.

Die öffentliche Grünfläche (Ausgleichsfläche) umrahmt die geplante Bebauung im Osten. Sie schließt sich nördlich an die bestehenden landwirtschaftlichen Flächen an und erstreckt sich im Süden bis zum bestehenden Regenrückhaltebecken.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbewertung ist erforderlich. Der Ausgleich soll im Plangebiet realisiert werden.

Die ULB favorisiert als Ausgleich die Schaffung von Streuobstwiesen, eventuell mit Hecken, Einzelgehölzen, Feldholzinseln. Eine Nutzung durch Mahd oder Beweidung wäre dann weiterhin möglich und gemäß Vorgaben erwünscht. Die Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren präzisiert.

7.5 Technische Versorgung

Zur äußeren Erschließung des Plangebietes ist in der Straße Am Steinberg ergänzend zum Bestand bzw. entlang des geplanten öffentlichen Fußweges am Rande des geplanten Wohngebietes eine Schmutzwasserkanalisation zu erstellen.

Für das Plangebiet liegen detaillierte Aussagen zum Untergrundaufbau und zur Untergrundwassersituation aus einem Baugrund-Gutachten (Ing.-Büro Dr. E.-H. Müller Nachf., Krefeld 1987) vor. Darauf aufbauend wurde im Oktober 2007 durch das geologische Büro Slach GmbH, Wipperfürth, ein hydrologisches Gutachten erstellt. Dieses kam zu dem Ergebnis, dass aus gutachterlicher Sicht eine schadlose Versickerung von Niederschlagsabflüssen im gesamten Bebauungsplangebiet nicht möglich ist.

Da im Bebauungsplangebiet nach gutachterlicher Untersuchung (s.o.) der Bodenverhältnisse eine Versickerung der anfallenden Niederschlagswasser vor Ort ausgeschlossen werden kann, muss für das Regenwasser aller anderen Flächen eine entwässerungstechnische Erschließung noch hergestellt werden.

Dazu gibt es drei mögliche Varianten, die im Laufe des Verfahrens noch konkretisiert werden müssen:

Variante 1: Das Regenwasser wird über offene Mulden mittig innerhalb des Siefen in das bestehende Regenrückhaltebecken südlich außerhalb des Plangebietes geleitet.

Variante 2: Das Regenwasser wird über offene Mulden entlang des Fußweges bis zum Ende der neu geplanten Siedlung geleitet und ab dort durch den Siefen in das bestehende Regenrückhaltebecken südlich außerhalb des Plangebietes geleitet.

Variante 3: Das Regenwasser wird über eine neu zu erstellende Kanalisation entlang des Fußweges bis zum Ende der neu geplanten Siedlung geleitet und ab dort innerhalb der Straße Am Steinberg über die ggfs. zu erweiternde Kanalisation abgeleitet.

Die Einleitungen in den Driescher Bach sollten, soweit noch benötigt, allesamt dem ausgebauten Gewässer (Regenrückhaltebecken) zugeleitet werden, da hierfür eine wasserrechtliche Ausbaugenehmigung vorliegt, die bereits die Gebietsentwicklung berücksichtigt. Für die zu planenden Einleitungsstellen in das Gewässer sind allerdings noch die benötigten Erlaubnisse mit entsprechender Nachweisführung der Leistungsfähig- und Verträglichkeiten zu beantragen.

8. Umweltbericht

Es ist ein Umweltbericht erforderlich, der im weiteren Verfahren ergänzt und zur Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes erstellt wird. Die nachfolgenden Ausführungen stellen den aktuellen Kenntnisstand zur frühzeitigen Beteiligung dar.

8.1. Einleitung

8.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Für das Plangebiet gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Ziel der Planung ist die geordnete Erschließung und Bebauung des Plangebietes sowie die Herstellung der Grünverbindungen. Das Gelände soll einer neuen Nutzung als Wohngebiet mit Reihenhausbebauung sowie Gemeinbedarfsflächen mit den Nutzungen „Rettungswache“ und „Kita“ zugeführt werden.

Das Wohnbauflächenangebot im bebauten Umfeld entspricht dem Planungsziel von Verdichtung der Wohnbebauung innerhalb des Stadtgebietes. So erfolgt eine behutsame Fortentwicklung des Stadtteils Steinbüchel.

In Leverkusen–Steinbüchel besteht nach wie vor, insbesondere von jungen Familien, eine große Nachfrage nach Wohnungseigentum in Form von Einfamilienhäusern. Der Bereich bietet für die Befriedigung dieser Nachfrage gute Voraussetzungen. Der Standort ist durch eine Erschließung von der Straße Am Steinberg gut zu erschließen und liegt im Siedlungsgefüge. Somit können die Flächen zeitnah für den Wohnungsbau aktiviert werden.

Insgesamt sollen hier ca. 34 - 37 Wohngebäude als max. zweigeschossige größtenteils Einfamilienreihenhausbebauung realisiert werden. Die Planung orientiert sich an den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung in Steinbüchel /Lichtenburg-Nord und sieht daher Bebauung mit starker Durchgrünung und relativ großen Grundstücken vor. Sie orientiert sich ebenfalls an der Topografie und folgt größtenteils den Höhenlinien.

Neben dem neu geplanten Angebot an Wohnbauflächen wurde ein großer Teilbereich als öffentliche Freifläche vorgesehen.

Der für das Plangebiet notwendige Ausgleich soll soweit wie möglich innerhalb dieser Fläche entstehen.

8.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan

Im Landesentwicklungsplan gibt es keine bestimmten Festsetzungen für das Plangebiet.

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

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche, landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie für den südlichen Bereich Grünfläche dargestellt.

Der rechtswirksame Landschaftsplan (1987) setzt für das Plangebiet folgende Entwicklungsziele fest:

- Herstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und landschaftsgerechte Gestaltung des Landschaftsbildes bei Eingriffen in Natur und Landschaft;
- sowie für das südliche Plangebiet:
- Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft;
- sowie für das nördliche Plangebiet:
- Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen.

Der neue Landschaftsplan befindet sich zz. im Aufstellungsverfahren.

Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht nicht.

Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

8.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

8.2.1 Bestandsaufnahme

Schutzgut Mensch

Die gegenwärtige Situation im Plangebiet ist in umwelthygienischer Hinsicht als weitgehend unbedenklich zu charakterisieren. Von Relevanz sind allein die unter 8.2.1.2 beschriebenen Verkehrslärmimmissionen, die aber nicht als kritisch einzustufen sind. Allerdings liegen sie in einem Größenordnungsbereich, in dem deutliche Belästigungsreaktionen auftreten können und der für sensible Nutzungen problematisch sein kann.

8.2.1.2 Lärm

Das Plangebiet ist durch Geräuschimmissionen des Straßenverkehrs ausgehend von der Straße „Am Steinberg“ vorbelastet. Die Beurteilungspegel liegen im Plangebiet laut Schallimmissionsplan der Stadt Leverkusen am Tage zwischen 50 und 65 dB(A).

Aktuell ergibt sich aus der Verkehrslärmbelastung kein Lärmkonflikt. Am Bestandsgebäude Am Steinberg 35 würden die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) an der lautesten Fassade überschritten, wenn man die Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebietes festlegen würde.

8.2.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Bewertung zum Schutzgut Tiere und Pflanzen orientiert sich an den gesetzlichen Grundlagen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), des Bundesartenschutzgesetzes (BArtSchG) und des Landschaftsgesetzes – LG für das Land Nordrhein-Westfalen.

Am Rande des Bebauungsplangebietes brütet seit Jahrzehnten ein Steinkauzpaar. Dieses hat seinen wesentlichen Lebensmittelpunkt in dem östlich der Straße ‚Am Steinberg‘ gelegenen Landschaftsraum. Da der Steinkauz zu den streng geschützten, planungsrelevanten Arten gehört, deren Bestand in Leverkusen von mehr als 10 Brutpaaren vor 25 Jahren auf heute 3 Paare zurückgegangen ist und NRW eine wesentliche Verantwortung beim Erhalt der Populationen hat, muss durch ein fachkompetentes Gutachten die artenschutzrechtliche Prüfung erfolgen. Dieses Gutachten wurde zwischenzeitlich vorgelegt und kommt zu dem Ergebnis, dass der Steinkauz in seinem Bestand durch die Bebauung entlang der Straße ‚Am Steinberg‘ nicht beeinträchtigt wird, wenn in dem Raum zwischen den Straßen Am Steinberg, Krummer Weg, Alt Steinbücheler Weg und dem Fußweg von der Albert-Schweitzer Straße nach Ropenstall Maßnahmen der Biotopverbesserung realisiert werden.

Weiterhin musste der besondere Focus beim Kartieren und der Auswertung auf Fledermäuse, Schläfer (Baumschläfer, Haselmaus), Grünspecht und Zauneidechse gelegt werden, da deren Vorkommen durch das Kataster bei der ULB nicht bestätigt ist, aber bei den vorhandenen Biotoptypen grundsätzlich nicht ausgeschlossen ist.

Aus der Sicht des Artenschutzes gibt es grundsätzlich keine Bedenken gegen den Bebauungsplan Lichtenburg-Nord (Feuerwache, Kindergarten, Wohnbebauung ‚Am Steinberg‘), wenn auf der Grundlage der artenschutzrechtlichen Untersuchung des Planungsbüros Peuker, zur Auswirkung der geplanten Wohnbebauung auf das Vorkommen des Steinkauzes Maßnahmen der Minderung sowie Maßnahmen des Ausgleichs, unter besonderer Berücksichtigung habitatfördernder Maßnahmen für die planungsrelevanten Arten Steinkauz (dessen Bruthabitat räumlich 350 Meter von der geplanten Bebauung entfernt ist), Mäusebussard, Grünspecht, Schleiereule, Waldohreule und Turmfalke, in dem an die geplante Bebauung angrenzenden Landschaftsraum realisiert werden.

Für den Bebauungsplan ist die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes erforderlich, der die gemäß § 1 a BauGB erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft definiert.

8.2.1.4 Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet liegt im Osten von Leverkusen, zwischen den Ortschaften Kamp im Norden und Lichtenburg im Süden, in Höhenlage von etwa 115 bis 125 m NN und am nordwestlichen Rand eines sich nach Südwesten öffnenden Muldetälchens.

Das Gelände sowie vor allem die östlich und nördlich angrenzenden Freiflächen werden landwirtschaftlich genutzt (Ackerland bzw. Grünland). Lage- und nutzungsbedingt ist das Plangebiet dem großen noch verbliebenen Kalt-/ Frischluftentstehungs- bzw. Frischluftdurchzugsgebiet im Osten von Leverkusen zuzurechnen.

Hierüber wird in der 1992 u.a. für dieses Plangebiet durchgeführten „Geländeklimatologischen Untersuchung“* folgendermaßen berichtet:

„Das Untersuchungsgebiet ist als Teil eines großflächigen Frischlufttherkunftsraumes bestätigt worden. Es hat die von EMONDS (...) im Leverkusener Klimagutachten geforderten Eigenschaften eines Frischlufttherkunftsraumes: Es ist relativ großflächig und ist größtenteils mit niedriger Vegetation bedeckt. Die Gesamte Fläche des Untersuchungsgebietes, einschließlich der nordöstlich angrenzenden Kuppe, wirkt als Frischlufttherkunftsraum und Kaltluftentstehungsgebiet. Die Tälchensohle des Untersuchungsgebietes hat die Funktion des Durchzugsgebietes für Kaltluftströme. Der untersuchte Raum ist frei von Schadstoff emittierenden Quellen. Die im unteren Talbereich steileren, und im oberen Abschnitt flach ausgezogenen Oberhänge, bewirken in ihrer räumlichen Verknüpfung einen meist gleichmäßig gerichteten Kaltluftstrom.“

* Uwe Döpel: Geländeklimatologische Untersuchung (UVS) für den durch die Straßen Krummer Weg, Am Steinberg und An der Lichtenburg begrenzten Bereich, Göttingen, 1992.

8.2.1.5 Schutzgut Landschaft

Die Bewertung zum Schutzgut Landschaft orientiert sich an den gesetzlichen Grundlagen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Landschaftsgesetzes – LG für das Land Nordrhein-Westfalen.

Das Plangebiet befindet sich östlich der Straße ‚Am Steinberg‘. Es handelt sich um einen bergischen Naturraum der durch Wiesen, Weiden, Obstwiesen und landwirtschaftliche Flächen mit wechselnder Nutzung geprägt ist und nicht als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist.

Der Landschaftsplan trifft zu den Bauflächen (Feuerwehr, Kindergarten, Wohnbebauung) entlang der Straße ‚Am Steinberg‘ folgende Festsetzung:

Für den nördlichen Bereich: Herstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und landschaftsgerechte Gestaltung des Landschaftsbildes bei Eingriffen in Natur und Landschaft

Für den südlichen Bereich: Erhalt einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft

Gesetzlich geschützte Biotop, Fauna-Flora-Habitat (FFH) und Vogelschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Aus der Sicht des Landschaftsschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Bebauung.

8.2.1.6 Schutzgut Boden

Die Bewertung der Bodenqualität orientiert sich grundsätzlich an den gesetzlichen Grundlagen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV), des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LvodSchG NRW), des Baugesetzbuches (BauGB) sowie anhand des Altlastenerlasses für Nordrhein-Westfalen.

Schädliche Bodenveränderungen sind für den Geltungsbereich des B-Planes 183/III „Lichtenburg Nord“ zurzeit nicht bekannt. Im Plangebiet liegen überwiegend schluffige, stellenweise kalkhaltige, Lehmböden vor. Laut Bodenkarte NRW (Blatt L 4908 Solingen) sind diese Böden als Parabraunerde mit einer Wertzahl von 65 bis 85 anzusprechen. Es handelt sich um landwirtschaftlich gut nutzbare Böden mit hohem bis sehr hohem Ertrag.

Für den Geltungsbereich des B-Planes 183/III „Lichtenburg Nord“ sind nach heutigem Kenntnisstand keine Altlasten bekannt und es besteht auch kein Verdacht auf Altlasten.

8.2.1.7 Schutzgut Wasser

Die Bewertung orientiert sich an den gesetzlichen Grundlagen des Landeswassergesetzes (LWG) sowie am Wasser-Haushaltsgesetz (WHG) für das Land Nordrhein-Westfalen.

Für den Bebauungsplanbereich ist kein Wasserschutzgebiet festgesetzt. Im Planbereich bzw. im unmittelbaren Grenzbereich befinden sich keine Grundwassermessstellen.

Im Grenzbereich des Plangebietes befindet sich der Driescher Bach mit dem Hochwasserrückhaltebecken Lichtenburg.

Die zusätzliche Versiegelung der Oberfläche ist im Zuge der Bauleitplanung in Gutachten zu untersuchen.

Die abwassertechnische Erschließung ist i. S. § 30/34 BauGB gesichert, wenn alle Anlagen zur Abwasserableitung und –behandlung den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a.a.R.d.T.) entsprechen.

Es wird vorausgesetzt, dass die geplante Schmutzwasserentsorgung auch den a.a.R.d.T. entspricht. Eventuell erforderliche Sanierungsmaßnahmen der äußeren Erschließung sind in der Planbegründung zu beschreiben bzw. in Abstimmung mit dem Abwasserbeseitigungskonzept umzusetzen.

Gemäß § 51 a Abs. 1 LWG besteht die Verpflichtung bei erstmals seit dem 01.01.1996 bebauten, befestigten oder an das Kanalnetz angeschlossenen Flächen das anfallende Niederschlagswasser zu versickern oder ortsnah einzuleiten.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht und unter Berücksichtigung der Ziele und Forderungen aus der EU-Wasserrahmenrichtlinie ist die Variante- Niederschlagswasserversickerung zu bevorzugen.

Eine Ableitung über vorhandene Sammler in das System Driescher Bach bzw. HRB Lichtenburg ist hinsichtlich der Investitionen und der Unterhaltung zu prüfen und darzulegen.

Im Einzelnen sind hier nachfolgende Aspekte zu prüfen:

1. Nachweis der Einleitung nach BWK-M3, d.h. überprüfen der Gewässerträglichkeit hinsichtlich der Einleitmenge (hydraulischer Stress), Ökologie und Gewässerqualität (Schadstofffracht).
Aus der Überprüfung könnte sich ebenfalls der Bau von Rückhalteeinrichtung bzw. Behandlungsanlagen ergeben, die dann gem. wasserrechtlicher Auflagen und Bedingungen umzusetzen sind.
Gesetzliche Grundlagen bilden der Erlass des MUNLV vom 26.05.2004 (Trennerlass), Erlass des MUNLV vom 18.05.2003 (Niederschlagswasserversickerung) sowie das DWA Merkblatt M153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser)
2. Nachweis der Kapazität der vorhandenen Sammler bzw. Entwässerungssysteme
3. Abstimmung mit dem Niederschlagswasserbeseitigungskonzept der TBL

9. Planvollzug

9.1 Bodenordnung

Die Grundstücke sind überwiegend im Besitz der Stadt Leverkusen (mit Ausnahme der Flurstücke 1 und 95).

Es werden voraussichtlich keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich werden, sofern sich die Grundstückseigentümer privat einigen.

9.2 Erschließung

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

9.3 Überschlägige Kostenschätzung

Die notwendigen Erschließungskosten werden voraussichtlich zum Verfahrensschritt der Auslegung vorausgeschätzt.

Die geplante Kita wird im PPP-Verfahren durch die WGL als Bauherr erstellt und später an die Stadt vermietet.

Die Kosten für die Rettungswache sind der Vorlage 0584/2010 zu entnehmen.

Leverkusen, den 26.03.2012

gez. Lena Zlonicky