

Anlage 5

Bebauungsplan Nr. 185/I „An der Lehmkuhle“ Entwurfsbegründung gemäß § 3 (2) BauGB

1. Anlass und Ziel des Bebauungsplans

An der Straße „An der Lehmkuhle“ befinden sich innerhalb des Planbereichs des Bebauungsplans Nr. 109/I „Hitdorf-Nord“ ein noch nicht bebautes, städtisches Grundstück sowie noch nicht entwickelte, private Grundstücksbereiche. Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 109/I „Hitdorf-Nord“ sehen für diesen Bereich eine verdichtete Wohnbebauung in geschlossener Bauweise vor. Bisher ist es weder zur Umsetzung dieser Planung gekommen, noch zeigten Bauträger oder Projektentwickler Interesse an den von der Stadt Leverkusen vermarkteten Baugrundstücken. Bauanfragen der privaten Grundstückseigentümer zur Errichtung von Doppelhaushälften konnten nicht positiv beschieden werden, da hierzu Befreiungen von der geschlossenen Bauweise und damit von den Grundzügen der Planung notwendig wären.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 109/I „Hitdorf-Nord“ zur Entwicklung von Bauflächen in verdichteter Bauweise wurden aufgrund der Ende der 80er/Anfang der 90er Jahre vorhandenen Wohnungsnot getroffen. Das städtebauliche Konzept sah für den Bereich an der Straße „An der Lehmkuhle“ einen Quartiersplatz vor, der von Gebäuden für den Geschosswohnungsbau eingefasst wurde. Tatsächlich kam es nicht zu dieser Entwicklung, da auf den ausgewiesenen Baufeldern Einfamilienreihenhäuser errichtet wurden. Diese Einfamilienhausbebauung prägt heute das Umfeld des Plangebiets, so dass es heute städtebauliche nicht sinnvoll erscheint, die noch nicht bebauten Flächen weiterhin für den Geschosswohnungsbau zu reservieren.

Entsprechend der vorhandenen Nachfrage für diesen Standort bietet sich hier eine Bebauung mit Einfamilienhäusern an. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 185/I „An der Lehmkuhle“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine aufgelockerte Bebauung mit Einfamilienhäusern geschaffen werden. Der Standort ist durch die Straße „An der Lehmkuhle“ erschlossen und befindet sich innerhalb des vorhandenen Siedlungsgefüges. Die Flächen können im Sinne des „Handlungsprogramms Wohnen“ zeitnah für den Wohnungsbau aktiviert werden.

2. Geltungsbereich und Verfahren

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 185/I „An der Lehmkuhle“ befindet sich im Ortsteil Hitdorf zwischen der Straße „An der Lehmkuhle“ und den hinteren Grundstücksbereichen der Stephan-Lochner-Straße.

Der Bereich wird

- im Norden durch die südliche Grenze der Straße „An der Lehmkuhle“,
- im Osten durch die westliche Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 594,

- im Süden durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der Stephan-Lochner-Straße Hausnummer 11, 21 und 28,
- im Westen durch die östliche Grundstücksgrenze des Grundstücks Stöckenstraße sowie im Bereich des Flurstücks Nr. 586

begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 586 (teilw.), 588, 590, 591, 592, 593, 606, 607, 608 und 609 der Gemarkung Hitdorf, Flur 15. Die Gesamtfläche beträgt ca. 3.800 m². Die genaue Abgrenzung ist dem Lageplan (Anlage 2) zu entnehmen.

Örtliche Verhältnisse

Die umgebende Bebauung des Planbereichs weist eine Wohnbebauung in Form von Reihen-, Doppel und freistehenden Einfamilienhäusern auf.

Innerhalb der Planbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 185/I „An der Lehmkuhle“ befindet sich eine Hauszeile mit 4 Reihenhäusern für vier Wohneinheiten in zweigeschossiger Bauweise sowie vier daran angegliederte Garagen.

Die süd- und südöstlich angrenzenden Grundstücksflächen werden als Wiese und Gartenland genutzt. Im südöstlichen Planbereich befindet sich ein Garagenhof, der bis zur Inanspruchnahme der vorgesehenen Wohnbebauung von den bisherigen Eigentümern zu Zwecken des Parkens genutzt werden kann.

Verfahren

Der Bebauungsplan 185/I „An der Lehmkuhle“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Das beschleunigte Verfahren ist nur unter der Voraussetzung zur Förderung der Innenentwicklung anwendbar. Dies geschieht durch Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die bereits vorhandenen Siedlungsbereiche, d.h. zur Reaktivierung von Flächen, zur Nachverdichtung oder für sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung. Da die Fläche dem Siedlungsbereich zuzuordnen ist, im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt ist, durch die Straße „An der Lehmkuhle“ erschlossen wird und bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 109/I „Hitdorf-Nord“ enthalten ist, handelt es sich hier um eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung.

Da ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden soll, ist ein gesonderter Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB nicht 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.

Es bestehen des Weiteren keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Das Verfahren nach § 13 a BauGB darf nur angewandt werden, wenn die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Dieses trifft für den Bebauungsplan Nr. 185/I „An der Lehmkuhle“ zu. Nach dem Aufstellungsbeschluss haben die Bürger Gelegenheit, die Planungen einzusehen, erläutert zu bekommen und Anregungen einzubringen. Mit dem privaten Grundstückseigentümer der Flurstücke Nr. 592 und Nr. 593 (Flur 15, Gemarkung Hitdorf), für dessen Grundstücke die Planung eine Änderung der Gebäudestellung vorsieht, sind bereits Gespräche im Vorfeld geführt worden.

3. Planungsbindungen

3.1 Landesentwicklungsplan

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

3.2 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan der Bezirksregierung 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 Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt. Die Festsetzungen des B-Plans sind aus dem FNP entwickelt.

3.4 Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Landschaftsplan befindet sich der nördliche Teilbereich des Bebauungsplans innerhalb einer Fläche, für die als Entwicklungsziel die Anreicherung einer im ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen beschrieben ist.

Gem. § 29 (4) Landschaftsgesetz (LG) treten mit Rechtskraft eines Bebauungsplanes widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren dem Bebauungsplan nicht widersprochen hat. Durch Rechtskraft des bestehenden Bebauungsplans Nr. 109/I „Hitdorf-Nord“ sind die dargestellten Entwicklungsziele des Landschaftsplans somit außer Kraft gesetzt.

Der südliche Teilbereich des Plangebiets wird nicht vom Geltungsbereich des Landschaftsplans erfasst.

3.5 Vorhandenes Planungsrecht/Städtebauliches Konzept

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 185/I „An der Lehmkuhle“ besteht zurzeit der seit dem 02.09.1998 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 109/I „Hitdorf-Nord“. Dieser sieht hier ein Allgemeines Wohngebiet (WA) in geschlossener Bauweise vor mit einer Grundflächenzahl von 0,4 (GRZ) und einer Geschossflächenzahl von 1,0 (GFZ). Für die an der Stra-

ße „An der Lehmkuhle“ gelegenen Bauflächen ist eine zweigeschossige Bauweise vorgesehen, für die hinteren Grundstücksbereiche wird eine ein- bzw. zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Diese unterschiedlichen Maße werden durch eine Nutzungslinie gegeneinander abgegrenzt. Zur Erschließung der hinteren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan Nr. 109/I „Hitdorf-Nord“ Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFZ) zugunsten der Anlieger eingetragen.

Das dem Bebauungsplan Nr. 109/I „Hitdorf-Nord“ zugrunde liegende städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern im Bereich der Straße „An der Lehmkuhle“ sowie Einfamilienhäuser in geschlossener Bauweise in den hinteren Grundstücksbereichen vor. Diese verdichtete Wohnbebauung ermöglicht insgesamt ca. 12 – 16 Wohneinheiten.

3.5 Verkehr

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 185/I „An der Lehmkuhle“ ist an die Straße „An der Lehmkuhle“ angebunden und wird über diese erschlossen.

3.6 Technische Ver- und Entsorgung

Im betroffenen Gebiet „An der Lehmkuhle“ sind Versorgungsleitungen für Strom, Wasser und Gas vorhanden. Die Entwässerung des Plangebiets kann über den vorhandenen Mischwasserkanal erfolgen. In die privaten Stichwege wird keine öffentliche Kanalisation verlegt.

3.7 Hochwasser/Grundwasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich teilweise im hochwassergefährdeten Bereich des Rheins. Die Wasserstände liegen teilweise oberhalb der NN-Höhen des Plangebietes.

Durch die planfestgestellte Hochwasserschutzanlage in Leverkusen-Hitdorf (geplant: Fertigstellung bis Ende 2010) befindet sich das Plangebiet künftig im Schutzbereich dieser Anlage, die bis auf eine Höhe von BHW 100 ausgelegt ist und auf BHW 200 erweitert werden kann.

Gemäß Überschwemmungskarte sind jedoch weiterhin bei BHW 100 oder darüber hinaus Überschwemmungen aus dem Hinterland der Stadt Monheim möglich, da hier entsprechende Schutzvorkehrungen fehlen. Die Stadt Monheim plant die Einleitung eines Planfeststellungsverfahrens für Anlagen zur Anpassung an den Hochwasserschutz in 2009.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet der Grundwasserstand mit dem Wasserstand des Rheins korrespondiert. Bei Hochwasser ist im Plangebiet mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen und es ist nicht auszuschließen, dass es zu einer Beeinträchtigung von Untergeschossen und Kellern kommt. Deshalb sollte eine entsprechende Bauvorsorge getroffen und eine dem Hochwasser angepasste Bauweise beachtet werden. Dazu zählen insbesondere Kellerabdichtungen gegen drückende Grundwasser, Auftriebssicherungen von Öltanks sowie eine Sicherung elektrischer Leitungen.

3.8 Altlasten

Innerhalb des Plangebiets sind keine Eintragungen im Altlastverzeichnis der Stadt Leverkusen vorhanden.

3.9 Stadtbild und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich und in unmittelbarer Nachbarschaft sind keine Boden- oder Baudenkmale bekannt bzw. eingetragen. Das Ortsbild ist durch die umgebende Einfamilienhausbebauung geprägt.

3.10 Eigentumsverhältnisse

Innerhalb des Plangebiets befindet sich das Flurstück Nr. 590 in städtischem Besitz. Die Flurstücke Nr. 588 (Weg) und Nr. 591 (Weg) stehen im privaten und städtischen Gemeinschaftseigentum. Die Flurstücke Nr. 586, 592, 593 sowie Nr. 606, 608 und 609 befinden sich in privatem Eigentum.

4. Planung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße „An der Lehmkuhle“.

Der Entwurf sieht die Erstellung von 8 Einfamilienhäusern vor (4 Doppelhäufelften, 4 Einzelgebäude). Zwei Doppelhäuser mit Garagen befinden sich an der Straße „An der Lehmkuhle“ und werden hierüber direkt erschlossen. Im hinteren Grundstücksbereich erfolgt die Anordnung von vier freistehenden Einfamilienhäusern mit Garagen, die über zwei private Stichwege erschlossen werden. Alle Wohnhäuser sind nach Süden ausgerichtet und ermöglichen passive und aktive Solarnutzung.

Durch die geringe bauliche Dichte und die untergeordnete private Erschließung werden keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Bestandbebauung erwartet. Gegenüber der Ursprungsplanung wird durch die offene Bauweise den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zur Belichtung und Belüftung entsprochen.

Die Größe der Doppelhausgrundstücke beträgt zwischen 250 m² bis 275 m². Die Einzelhausgrundstücke der städtischen Flächen sind jeweils ca. 450 m² groß. Der Anteil an privater Verkehrsfläche beträgt ca. 200 m².

5. Begründung der Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Ausweisung des Plangebietes soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) erfolgen. Das Maß der baulichen Nutzung wird im zukünftigen Bebauungsplan durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und durch Festlegung der maximalen Traufhöhe bestimmt. Die Festsetzung der Traufhöhe für die Doppelhäuser orientiert sich mit 6,5 m an den Festsetzungen des beste-

henden Bebauungsplans. Die Traufhöhe der freistehenden Einfamilienhäuser soll auf 4 m begrenzt werden.

Die Zahl der Wohnungen bei den Doppelhäusern wird auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude (Wohnung mit untergeordneter Einliegerwohnung) festgesetzt, für die freistehenden Einfamilienhäuser erfolgt eine Begrenzung auf eine Wohnung pro Wohngebäude. Durch die Begrenzung der Wohneinheiten soll die verkehrliche Belastung in diesem Siedlungsbereich, insbesondere der hinteren Grundstücksflächen, eingeschränkt werden.

5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb des Plangebiets sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen für Gebäude werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Geplant ist es, für die Doppelhäuser eine zweigeschossige Bebauung zu ermöglichen und damit eine an den Bestand orientierte Bauweise zu entwickeln. Für die freistehenden Einfamilienhäuser wird eine eingeschossige Bauweise festgesetzt, um der Situation der hinteren Grundstückslage zu entsprechen und Beeinträchtigungen der Bestandbebauung zu vermeiden.

5.3 Stellplätze und Garagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig, um das Planungsziel eines geordneten Siedlungsbild zu verwirklichen.

5.4 Verkehr

Der Planbereich ist unmittelbar an die Straße „An der Lehmkuhle“ angebunden. Die Gebäude der hinteren Grundstücksbereiche werden über mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht versehene, private Stichwege erschlossen.

5.5 Technische Ver- und Entsorgung

Der Planbereich grenzt an die nord-östlich verlaufende Straße „An der Lehmkuhle“. Hier befindet sich ein Mischwasserkanal zur Abführung von Schmutz- und Regenwasser. Ebenfalls über die vorhandenen Straßen ist die Versorgung des Plangebiets mit Gas, Wasser und Strom gegeben.

Der derzeitige Ausbaustandard sowie die technische Infrastruktur bleiben unverändert.

5.6 Niederschlagsversickerung

Die Niederschlagswässer aller Dach-, Hof- und Terrassenflächen sind gem. § 51 a (LWG NW) über Versickerungsanlagen auf den Privatgrundstücken dem Grundwasser zuzuführen. Die grundsätzliche Eignung der Böden zur Versickerung wurde im Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 109/I „Hitdorf Nord“ festgestellt.

Eine Ausnahme hiervon wird nur zugelassen, wenn der Nachweis geführt werden kann, dass die anstehenden Bodenschichten zur Versickerung nicht geeignet sind bzw. wenn die Versickerung nur mit einem unverhältnismäßigen Aufwand durchzuführen ist.

5.7 Stadtbild/Gestalterische Festsetzungen

In Anlehnung an die bestehenden gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 109/I „Hitdorf-Nord“ werden Regelungen zur Dachform, Dachgestaltung, Traufhöhe und zur Materialwahl getroffen.

Für die Entwicklung eines einheitlichen Siedlungsbilds werden Satteldächer mit einer Neigung von 37° bis 42° festgesetzt. Als Dacheindeckungen sind ausschließlich schwarzgraue Dachziegel und Naturschieferedeckungen in schwarzgrauer Farbe zulässig.

Aus Gründen eines homogenen Ortsbildes werden für die Gestaltung der Außenwände ausschließlich Ziegel in rot-brauner Färbung sowie geputzte oder geschlammte Fläche mit weißen oder pastellfarbenen Anstrichen vorgesehen

6. Belange des Umweltschutzes/Umweltprüfung

Da ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden soll, ist ein gesonderter Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB nicht 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.

a) Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ermöglicht eine Bebauung in offener Bauweise sowie die verkehrliche Erschließung der hinteren Grundstücksbereiche. Da der Umfang dieser Belastungen als gering einzustufen ist, sind wesentliche negative Auswirkungen auf den Menschen durch den neuen Bebauungsplan nicht zu erwarten.

b) Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Mit Realisierung der vorliegenden Planung werden bisher als nicht überbaubare und als Gartenland (Rasen) genutzte Flächen einer Bebauung zugeführt. Hierdurch gehen Freiräume sowie Lebensräume für Tiere im Siedlungsbereich verloren. Besonders schützenswerte oder wertvolle Biotoptypen sind nach Erkenntnissen der Stadt Leverkusen nicht betroffen, so dass der Eingriff in diesen Frei- und Lebensraum als nicht erheblich einzustufen ist.

c) Schutzgüter Klima/Luft

Über den Bebauungsplan erfolgt kein zusätzlicher und über das bestehende, rechtskräftige Bauplanungsrecht hinausgehender Eingriff in Natur und Landschaft. Die Auswirkungen auf Klima und Luft werden als geringfügig eingestuft.

d) Schutzgut Landschaft

Der Planbereich befindet sich innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereichs und führt nicht zu Beeinträchtigungen des freien Landschaftsraums.

e) Schutzgut Boden

Nach heutigem Kenntnisstand besteht kein Altlastenverdacht. Schädliche Bodenveränderungen sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Durch die im Zusammenhang mit der neuen Bauflächenausweisung zu erwartende Versiegelung ist der Verlust von gewachsenen und belebten Böden zu erwarten, die dem Naturhaushalt mit all ihren Funktionen, wie Vegetationsstandort, Lebensraum für Bodenlebewesen, Filtervermögen und Ertragsfähigkeit vollständig verloren gehen. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 wird eine Eingriffsvermeidung angestrebt.

f) Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt in keinem festgesetzten Wasserschutzgebiet. Im Änderungsbereich sind keine Gewässer vorhanden. Der Bebauungsplanbereich befindet sich teilweise im potentiellen Überschwemmungsgebiet des Rheins.

Um eine Beeinträchtigung des Grundwassers zu vermeiden, sollen die Niederschlagswässer aller Dach-, Hof- und Terrassenflächen gem. § 51 a (LWG NW) über Versickerungsanlagen auf den Privatgrundstücken dem Grundwasser zugeführt werden. Die grundsätzliche Eignung der Böden zur Versickerung wurde im Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 109/I „Hitdorf Nord“ festgestellt. Eine Ausnahme hiervon wird nur zugelassen, wenn der Nachweis geführt werden kann, dass die anstehenden Bodenschichten zur Versickerung nicht geeignet sind bzw. wenn die Versickerung nur mit einem unverhältnismäßigen Aufwand durchzuführen ist.

7 Auswirkungen der Planung und Abwägung

Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sollen innerstädtische Wohnbaupotentiale genutzt werden, bevor neue Flächen an den Stadträndern in den Außenbereichen des Stadtgebiets in Anspruch genommen werden. Aus städtebaulicher Sicht ist es daher sinnvoll, diesen bereits seit Jahren als Wohnbaufläche ausgewiesenen Bereich so umzuplanen, dass sie einer Wohnnutzung zugeführt werden können.

Die geplante Bebauung fügt sich in Proportion und Gestaltung in die Umgebungsbebauung ein. Die geplante Bebauung dieses Bebauungsplans führt gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 109/I „Hitdorf-Nord“ zu einer geringeren baulichen Verdichtung im Bereich der hinteren Grundstücksflächen.

Gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 109/I „Hitdorf-Nord“ erfolgt die Erschließung der Neubebauung direkt von der Straße „An der Lehmkuhle“ aus. Dieses führt zum Verlust von drei öffentlichen Stellplätzen. Zudem befinden sich angrenzend an das Flurstück Nr. 592 Verteiler-

kästen der Energieversorger, für die eine angepasste Anordnung der Garagenzufahrten notwendig ist. Insgesamt werden im Bereich der Zufahrten für die Doppelhausgaragen Anpassungsarbeiten im endausgebauten öffentlichen Straßenraum erforderlich.

8. Planverwirklichung

8.1 Bodenordnung, Erschließung

Zur Verwirklichung der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Es sind keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen notwendig.

8.2 Überschlägige Kostenschätzung

Durch das Planverfahren entstehen der Stadt Leverkusen keine Kosten.

8.3 Flächenbilanz

Gesamtgebiet	ca. 3.867 m²
davon:	
öffentliche Verkehrsfläche:	/
private Verkehrsfläche:	197 m ²
Nettobaufläche:	3.670 m ²
Anzahl Reihenhäuser Bestand	4
Anzahl Doppelhäuser neu	2
Anzahl Einzelhäuser neu	4

Leverkusen, den 16.12.2009

Gez.

Lena Zlonicky