

# Begründung

## zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 165/II „Bürrig - Alte Garten“

### 1. Geltungsbereich

---

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 165 „Bürrig - Alte Garten“ befindet sich im Stadtteil Bürrig und betrifft den unbebauten, rückwärtigen Bereich östlich der Straße „Alte Garten“.

Der Bereich wird

- im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks Nr. 366 sowie die Flurstücke Nr. 145 (teilweise), Nr. 146 und Nr. 147, Gemarkung Bürrig, Flur 5,
- im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 366, Gemarkung Bürrig, Flur 5,
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks Nr. 366, Gemarkung Bürrig, Flur 5,
- im Süden durch die südliche Grenze des Flurstücks Nr. 366, Gemarkung Bürrig, Flur 5.

begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 145 (teilw.), Nr. 146, Nr. 147 und Nr. 366 (alle Gemarkung Bürrig, Flur 5). Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung (Anlage 1) zu entnehmen.

Die Gesamtfläche beträgt ca. 0,52 ha.

### 2. Planerfordernis

---

#### 2.1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung ist der Wunsch des Grundstückseigentümers, hier eine Wohnbebauung zu realisieren. Bereits in der Vergangenheit gab es Überlegungen, diese sowie die östlich angrenzenden Flächen zu bebauen. Diese „große Lösung“ wurde aus Gründen der mangelnden Grundstücksverfügbarkeit nicht weiterverfolgt, so dass sich nunmehr der Planbereich auf die westliche Grundstücksfläche beschränkt.

Die Stadt Leverkusen ist ihrerseits bestrebt, vor dem Hintergrund einer bestehenden Nachfrage nach Einfamilienhäusern sowie dem für Leverkusen prognostizierten Bedarf an Wohnfläche Flächenpotentiale zur Entwicklung von Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen. Dieser städtebaulichen Zielsetzung wird mit dem Bebauungsplanvorentwurf Nr. 165/II „Bürrig - Alte Garten“ entsprochen.

Ziel der Planung ist die Errichtung von maximal 10 Wohneinheiten in 8 Einfamilienhäusern und einem Doppelhaus in maximal zweigeschossiger Bebauung. Erschlossen werden soll das Plangebiet über eine Stichstraße, welche sich an die Straße „Alte Garten“ anbindet.

## 2.2 Verfahren

Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 20.02.2006 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 165/II „Alte Garten“ beschlossen (Vorlage Nr. R 435/16.TA). Der hierzu festgelegte Geltungsbereich umfasst die Flächen zwischen den Straßen „Alte Garten“, „Im Mühlenfeld“ und „Entenpfuhl“ und weist eine Gesamtgröße von ca. 3,7 ha auf. Mit dem Aufstellungsbeschluss sollte zunächst die Zustimmung der Ratsgremien zur Entwicklung von Wohnbauflächen eingeholt werden.

In der damals geführten Diskussion zum Bebauungsplan wurde insbesondere die mit der Wohnbebauung zu erwartende Verkehrszunahme hinsichtlich der bestehenden Verkehrsinfrastruktur kritisch beurteilt. Aus diesen Gründen erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 165/II „Alte Garten“ (Vorlage Nr. R 435/16.TA) mit der Ergänzung, im weiteren Planaufstellungsverfahren ein Verkehrsgutachten zu erstellen.

Nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss wurde das Planverfahren zunächst nicht weitergeführt, da insbesondere die Eigentümer der östlich im Geltungsbereich liegenden Flächen kein Interesse an einer baulichen Entwicklung ihrer Grundstücke hatten. Schließlich wurde das Planverfahren im Jahr 2007 aus dem Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung“ herausgenommen.

Im Jahr 2012 trat der Eigentümer der westlichen Grundstücksflächen erneut mit dem Wunsch an die Stadt heran, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 165/II weiterzuführen, um acht Einfamilienhäuser zu ermöglichen. Aufgrund der zu diesem Zeitpunkt bestehenden Beschlusslage zum Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung“, die Planung von Wohnbauflächen zu bevorzugen, bei deren Entwicklung keine infrastrukturellen Probleme zu erwarten sind, erfolgte zunächst für den Bereich „Alte Garten“ eine verkehrstechnische Überprüfung. Diese vom Fachbereich Tiefbau durchgeführte Untersuchung führte u. a. zu dem Ergebnis, dass die zu erwartende Verkehrszunahme auf der Straße „Alte Garten“ durch acht zusätzliche Einfamilienhäuser sehr gering ausfallen würde und zu bewältigen ist. Daraufhin erfolgte die Wiederaufnahme des Planverfahrens Nr. 165/II „Alte Garten“ in das am 14.10.2013 durch den Rat beschlossene Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung 2013/2014“ (Vorlage Nr. 2013/2013).

Nach Aufgabe der ursprünglichen Planung ist jetzt die Aufstellung eines Bebauungsplanes für einen reduzierten Geltungsbereich geplant. Hierfür ist ein neuer Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB sowie ein Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB notwendig.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob zur Umsetzung der Planung sowie zur Sicherung der städtebaulichen Qualität die Überleitung in ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren erfolgt.

Der im Jahr 2006 gefasste Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 165/II „Alte Garten“ wird aufgehoben, da die mit dem erneuten Aufstellungsbeschluss verbundene Planung einen deutlich reduzierten Geltungsbereich aufweist.

### **3. Planungsbindungen**

---

#### **3.1 Regionalplan**

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leverkusen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

#### **3.3 Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Leverkusen.

#### **3.4 Bestehendes Planungsrecht**

Das gesamte Plangebiet befindet sich im nach § 35 BauGB zu beurteilenden Außenbereich.

#### **3.5 Bestandssituation**

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück liegt am nördlichen Siedlungsrand von Leverkusen-Bürrig und stellt eine Brachfläche dar. Nördlich des Geltungsbereichs befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. Pferdeweiden, die bis zum dort verlaufenden „Mühlengraben“ reichen und den Übergang zum Überschwemmungsgebiet der Wupper bilden. Die dort vorhandene Reuschenberger Mühle stellt einen Gewerbestandort für Dienstleistungsbetriebe dar. Zudem befindet sich im näheren Umfeld ein Reiterhof.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines vorhandenen Siedlungsbereichs zwischen den Straßen „Alte Garten“, „Im Mühlenfeld“ und „Entenpfuhl“. Das Stadtbild wird geprägt durch eine heterogene Architektur von zweigeschossigen Ein- und teilweise Mehrfamilienhäusern aus den 60er und 70er Jahren.

Das Stadtteilzentrum von Bürrig mit infrastrukturellen Einrichtungen liegt ca. 600 m südlich des Plangebietes. In ca. 100 m Entfernung verläuft nördlich/nordöstlich des Plangebietes die Bahnstrecke Düsseldorf - Köln.

Das Plangebiet ist unbebaut und weist umfangreichen Baumbestand auf. Der größte Teil der Fläche wird von einem verwilderten Obstgarten eingenommen. Es handelt sich um ca. 40 Hochstamm-Obstbäume (überwiegend Apfel, vereinzelt Zwetschge

und Kirsche), mit überwiegend geringem bis mittlerem Baumholz. Am Nordrand der Fläche stocken drei Fichten mit mittlerem Baumholz. Neben den Obstbäumen kommen einzelne Hasel- und Holundersträucher auf der Fläche vor. In der Strauchschicht kamen früher teilweise Brombeeren vor, die weitgehend abgemäht wurden und jetzt nur noch eine kleine Hecke zu der östlich angrenzenden Weide bilden. Die Krautschicht wird von Giersch, Knoblauchsrauke, Brennnesseln, Kletten Labkraut und Süßgräsern dominiert.

Das Grundstück ist an die Straße „Alte Garten“ über einen geschotterten Weg angebunden.

### **3.6 Verkehr**

Die Straße „Alte Garten“ ist über weitere Anwohnerstraßen sowohl an die überörtliche „Rheindorfer Straße (L 293) als auch über den „Mühlenweg“ an die B 8 (Europaring) angeschlossen.

Die Straße „Alte Garten“ weist Quell- und Zielverkehre der vorhandenen Wohnbebauung sowie der nördlich gelegenen Gewerbeansiedelungen (Reuschenberger Mühle) und des Reiterhofs auf.

Die S-Bahn-Haltestelle Leverkusen-Küppersteg (S 6) befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung. Die Haltestelle „Heinrich-Brüning-Straße“ der Buslinien 207 und 211 ist in max. 10 Min. Fußweg zu erreichen; von hier besteht Anschluss nach Leverkusen-Mitte. Die Haltestelle „Myliusstraße“ der Buslinie 203 ist ebenfalls in ca. 10 Min zu erreichen, von hier aus besteht eine Verbindung nach Leverkusen-Opladen.

### **3.7 Hochwasserschutz**

Das Plangebiet liegt außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Wupper (BHQ 100) und wird durch den Rückstau des Rheinhochwassers negativ beeinflusst. Es liegt damit im hochwassergefährdeten Bereich und wird durch einen Deich geschützt, der das Gebiet bis zu einem 200-jährlichen Hochwasser (BHW 200) sichert. Eine Gefahrensituation ergibt sich bei Extremhochwässern des Rheins > BHQ 200 bzw. bei Versagen der Hochwasserschutzanlage (Rückstau-deich).

Bei Versagen des Deiches oder bei einem Bemessungshochwasser (BHW) größer 200, z. B. BHW 300 oder 500, wird das Plangebiet überschwemmt. Bei Hochwasser ist davon auszugehen, dass Qualmwasser auftritt.

## **4. Planung**

---

Zur frühzeitigen Beteiligung im Bebauungsplanverfahren Nr. 165/II werden zwei Planvarianten (Variante A, Variante B) mit ähnlichem Lageplan dargestellt. Eine Unterscheidung der Varianten erfolgt u. a. hinsichtlich der Erschließungsform, der Dachform, der Lage der Gebäude sowie der Anzahl der Stellplätze.

Weitere Alternativen zur Anordnung der Erschließung wurden geprüft. Aufgrund der Lage und des Zuschnittes des Plangebietes ergibt sich jedoch keine Alternative zu der dem Entwurf zugrunde liegenden Mittelerschließung. Die Mittelerschließung mit beidseitiger Bebauung und Wendemöglichkeit stellt gestalterisch und ökonomisch die beste Möglichkeit der Erschließung dar. Die Gärten der geplanten Wohngebäude stoßen an bestehende Gärten und bilden grüne Ränder. Eine Verschiebung der Straße an den Rand des Plangebietes nach Westen oder Osten in Verbindung mit einer Kammerschließung über Wohnwege würde einseitige Erschließungen und insgesamt mehr versiegelte Verkehrsflächen bedeuten.

Variante A zeigt ein Konzept, bei dem sich unterschiedliche Haustypen mit verschiedenen Dachformen an der Erschließungsstraße anordnen. Variante B zeigt einen städtebaulichen Entwurf mit ähnlichen Haustypen und einheitlicher Dachform, aber geänderter Wendeanlage vor Kopf der Erschließungsstraße.

#### Variante A

Das städtebauliche Konzept sieht acht Einzelhäuser und ein Doppelhaus als Einfamilienhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen und unterschiedlichen Dachformen vor. Die Vielfalt der umgebenden Dachlandschaft wird auf das Plangebiet übertragen. Dieses soll Bauinteressenten eine größere Flexibilität bei der Umsetzung ihres Bauwunsches ermöglichen. Um dennoch eine gewisse Ordnung zu erreichen, sollen drei Bereiche mit unterschiedlichen Höhen und Dachformen ausgebildet werden. Im Norden sind drei Gebäude mit Pultdach mit nach Süden orientierten Dachterrassen geplant (Gebäudehöhe: ca. 10,50 m – 11,00 m). Nach Osten hin sind drei Gebäude mit Satteldächern vorgesehen (Gebäudehöhe ca. 8,00 m - 8,50 m). Nach Westen sollen drei Gebäude mit Zeltdächern, die zu einer niedrigeren Gebäudehöhe führen, den Übergang zur Nachbarschaft herstellen (Gebäudehöhe ca. 9,00 – 9,50 m, Dachneigung 30 – 35 Grad).

Die Wohngebäude sind so orientiert, dass nach Süden und Westen großzügige Gartenbereiche mit Terrassen entstehen. Die nördliche Gebäudereihe (zur Bahntrasse hin) mit den dazwischen angeordneten Garagen soll zudem zu einer größtmöglichen Abschirmung der Wohnbebauung gegenüber dem Schienenverkehrslärm beitragen.

Als private Stellplätze sind den Einfamilienhäusern Garagen zugeordnet. Die jeweilige Zufahrt kann als weitere Abstellfläche für Pkw genutzt werden, so dass jeder Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze zur Verfügung stehen. Eine weitere Fläche mit 4 Stellplätzen sowie die Anordnung zweier Doppelgaragen bieten zusätzliche private Stellplätze.

Das Plangebiet wird von der Straße „Alte Garten“ aus erschlossen. Die Wohnstraße soll als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden. Innerhalb des Straßenraumes können nach dem vorliegenden städtebaulichen Konzept vier öffentliche Parkplätze untergebracht werden. Am Ende der Straße besteht eine Wendemöglichkeit für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug.

Zur Ausgestaltung der Ränder zur freien Landschaft sollen vorhandene Bäume soweit möglich erhalten werden. Zusätzlich sollen Gehölze gepflanzt werden, um das

Plangebiet insbesondere nach Norden und Osten einzugrünen. Im öffentlichen Straßenraum sind zusätzliche Baumpflanzungen vorgesehen.

#### Variante B

Das städtebauliche Konzept sieht acht Einzelhäuser und ein Doppelhaus als Einfamilienhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen und mit Satteldach vor (Gebäudehöhe ca. 8,00 m - 8,50 m). Durch eine einheitliche Dachform soll ein geordnetes städtebauliches Bild entstehen. Durch die Süd-Ausrichtung der Gärten ist eine optimale Gartennutzung möglich. Die Ausrichtung der Satteldächer begünstigt die Nutzung der Dachflächen für alternative Energien (Solar/Photovoltaik).

Als private Stellplätze sind den Einfamilienhäusern Garagen zugeordnet. Die jeweilige Zufahrt kann i.d.R. als weitere Abstellfläche für Pkw genutzt werden, so dass diesen Wohneinheiten 2 Stellplätze zur Verfügung stehen. Eine weitere Fläche im Plangebiet bietet zusätzlich vier private Stellplätze.

Die nördliche Gebäudereihe (zur Bahntrasse) ist in Verbindung mit den dazwischen liegenden Garagen geschlossen angeordnet, um für die südlich liegenden Grundstücke eine größtmögliche Abschirmung zum Schienenverkehrslärm zu erzielen.

Das Plangebiet wird von der Straße „Alte Garten“ aus erschlossen. Die Wohnstraße soll als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden. Innerhalb des Straßenraumes können nach dem vorliegenden städtebaulichen Konzept drei öffentliche Parkplätze untergebracht werden. Das Ende der Erschließungsstraße bildet ein Wendehammer, an den sich eine platzartige Erweiterung anschließt. Vorgesehen ist hier zum einen die Anordnung von 5 öffentlichen Parkplätzen, zum anderen besteht die Möglichkeit zur Nutzung dieser Fläche als gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsfläche, wenn keine Pkws abgestellt werden.

Auf die Ausgestaltung der Ränder zur freien Landschaft hin soll besonderer Wert gelegt werden. Vorhandene Bäume sollen soweit möglich erhalten werden, zusätzliche Gehölze sollen gepflanzt werden, um das Plangebiet nach Norden und Osten einzugrünen. Zusätzliche Baumpflanzungen sollen im öffentlichen Straßenraum erfolgen.

#### Weiteres Planverfahren

Im weiteren Planverfahren werden die gestalterischen Belange weiter abgestimmt. Ziel ist es, eine Architektursprache zu definieren, welche trotz unterschiedlicher Bautypen, ein möglichst homogenes Gesamterscheinungsbild gewährleistet. Diese Belange werden durch Festsetzungen z. B. zur Dachform, zur maximalen Trauf- und Firsthöhe sowie zur Fassadenmaterialien und Vorgartengestaltung in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

## **5. Umweltbericht**

---

Im weiteren Verfahren wird eine Umweltprüfung erstellt, deren Ergebnis in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB Bestandteil der Begründung wird. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung.

In dem Umweltbericht werden die Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Umweltbelange beschrieben und bewertet. Erhebliche Umweltauswirkungen sind bei Umsetzung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Zur Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens liegen bereits folgende Untersuchungsergebnisse vor, die Aussagen über die Planungssituation ermöglichen:

- Gutachterliche Ersteinschätzung zu Emissionen des Bahnverkehrs, Peutz Consult, Februar 2014,
- Artenschutzvorprüfung, Planungsgruppe Grüner Winkel, Juni 2014.

## **6. Auswirkungen der Planung**

---

### **6.1 Städtebau/Nutzung**

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der sich aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung im Westen an der Straße „Alte Garten“ und im weiteren nach Osten an der Straße „Im Mühlenfeld“ bereits als Siedlungsgebiet entwickelt hat. Die mit acht Einfamilienhäusern und einem Doppelhaus vorgesehene Einfamilienhausbebauung entspricht der in der Umgebung vorhandenen Bauweise.

### **6.2 Verkehr**

Zur Erschließung der neuen Wohnbebauung ist eine Anbindung an die Straße „Alte Garten“ vorgesehen. An einigen Stellen weist die Straße „Alte Garten“ einen engen Querschnitt auf. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung führt diese jedoch zu keinen gravierenden Problemen hinsichtlich Verkehrsfluss und Verkehrssicherheit.

Durch den Fachbereich Tiefbau wurde im Juni 2012 über die Dauer von 7 Tagen eine Verkehrszählung auf der Straße „Alte Garten“ durchgeführt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Verkehrsbelastung auf der Straße „Alte Garten“ als gering zu bezeichnen ist und keine Durchgangsverkehre aufweist.

Diese Untersuchung führte zu dem Ergebnis, dass die zu erwartende Verkehrszunahme auf der Straße „Alte Garten“ durch acht zusätzliche Einfamilienhäuser sehr gering ausfallen würde und zu bewältigen ist. Eine Bewertung der Verkehrssituation bei Realisierung von 10 Wohneinheiten wird innerhalb des laufenden Bebauungsplanverfahrens erfolgen.

Für Variante A ist es vorgesehen, für den ruhenden Verkehr 12 Garagen (jeweils mit Vorstellfläche für mindestens einen weiteren Pkw) sowie vier Stellplätze auf privaten Flächen anzuordnen. Hinzu kommen vier Parkplätze im öffentlichen Straßenraum. Mit dieser hohen Bereitstellung von Stellplätzen soll im Umfeld kein zusätzlicher Parkdruck durch die Neubebauung ausgelöst werden.

Bei Variante B ist es vorgesehen, für den ruhenden Verkehr 11 Garagen (jeweils mit Vorstellfläche für mindestens einen weiteren Pkw) anzuordnen. Hinzukommen weitere vier Parkplätze auf privaten Flächen sowie acht öffentliche Parkplätze.

### **6.3 Immissionen / Emissionen**

Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen der in ca. 100 m entfernt liegenden viergleisigen Zugstrecke der Deutschen Bahn (Köln - Düsseldorf) ein. Des Weiteren befindet sich in ca. 900 m Entfernung die Bundesautobahn A 3. Eine gutachterliche Ersteinschätzung des Verkehrslärms (*Peutz Consult, Februar 2014*) ergab, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für allgemeine Wohngebiete an keinem der geplanten Gebäude eingehalten werden.

Die höchsten berechneten Beurteilungspegel im Tageszeitraum betragen 64 dB (A) an den geplanten Gebäuden an der nordöstlichen Ecke des Plangebietes und überschreiten den zum Tageszeitraum in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen schalltechnischen Orientierungswert von 55 dB (A) um knapp 9 dB (A). An denselben Gebäuden wird der zum Nachtzeitraum zulässige schalltechnische Orientierungswert von 45 dB (A) bei Beurteilungspegeln von bis zu 59 dB (A) um knapp 14 dB (A) überschritten.

Die den Berechnungsergebnissen zufolge zu erwartenden Beurteilungspegel in den dahinter bzw. an der nordwestlichen Ecke gelegenen Gebäuden sind mit zunehmendem Abstand von der Zugstrecke geringer; an keinem der Gebäude werden an allen Fassaden die in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten. So betragen die berechneten Beurteilungspegel für den Tageszeitraum für die Nordfassade der in der südöstlichen Ecke gelegenen Gebäude immer noch etwa 60 dB (A); bei der Berechnung wurde die abschirmende Wirkung der davor geplanten Baureihen jedoch nicht berücksichtigt (freie Schallausbreitung).

Aufgrund der Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet existieren demnach Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden zwischen Lärmpegelbereich II und Lärmpegelbereich IV. Durch die abschirmende Wirkung der Gebäude können im Einzelfall niedrigere Anforderungen gegeben sein; dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Durch bauliche Maßnahmen, wie z. B. einen geschlossenen Riegel im Norden zur Lärmquelle hin, lassen sich lärmberuhigte Gartenbereiche gestalten.

Bei Fenstern von Schlafräumen ist zusätzlich zu beachten, dass bei einem Beurteilungspegel von > 45 dB (A) nachts keine natürliche Fensterlüftung ohne geeignete



Schallschutzmaßnahmen möglich ist, da der Innenpegel sonst > 30 dB (A) betragen würde. Es sind somit an diesen Fenstern geeignete Minderungsmaßnahmen wie z. B. schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Durch die im Norden vorgesehene Bebauung wird eine zusätzlich abschirmende Wirkung für die bestehende Wohnbebauung hinsichtlich des Schienenverkehrslärms erzielt.

Aussagen zum Lärmschutz im Wohnaußenbereich (Terrassen, Gärten und Balkone) erfolgen im weiteren Verfahren.

Spürbare Auswirkungen der Planung auf die angrenzende bestehende Wohnbebauung durch Mehrverkehre auf den umliegenden Straßen sind nicht zu erwarten.

#### **6.4 Artenschutz**

Das Plangebiet stellt durch teilweise alte Baumbestände einen potentiell hochwertigen Lebensraum für Pflanzen und Tiere dar. Eulenvorkommen wurden vermutet. Eine Artenschutzvorprüfung (*Planungsgruppe Grüner Winkel, Juni 2014*) wurde durchgeführt.

Im Ergebnis ist bei Realisierung des Vorhabens davon auszugehen, dass bei planungsrelevanten Arten und sonstigen europäischen Vogelarten keine Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden, wenn notwendige Baumfällungen und Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, vorgenommen werden.

Für die im Plangebiet bzw. im direkten Umfeld nachgewiesenen Vogelarten (Waldkauz, Mäusebussard) besitzt das Gebiet allenfalls Bedeutung als Teil des Nahrungshabitats. Eine essentielle Bedeutung des Plangebiets oder des direkten Umfelds als Nahrungshabitat ist nicht erkennbar. Entsprechende (artenschutzrechtliche) Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Für die im Plangebiet vorkommende bzw. im direkten Umfeld nachgewiesene Zwergfledermaus besitzt das Gebiet allenfalls Bedeutung als Teil des Jagdhabitats. Eine essentielle Bedeutung des Plangebiets als Jagdhabitat ist nicht erkennbar. Quartiere sind von der Planung nicht betroffen. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

#### **6.5 Boden, Natur und Landschaft**

Durch die Umsetzung der Planung wird in Natur und Landschaft sowie in natürliche Bodenstrukturen eingegriffen. Bisher unversiegelte Flächen werden bebaut, versiegelt und zu Hausgärten umgenutzt. Zur Realisierung des Vorhabens wird die Rodung zumindest eines Teils der Bäume erforderlich.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster der Stadt Leverkusen die Fläche AW 0004 – Wupperrau-Bürrig ausgewiesen. Bei der Fläche handelt es sich um eine Teilfläche der historischen und rezenten Im-

missions-/Überschwemmungsflächen der Wupper. Im weiteren Verfahren sind die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes zu berücksichtigen. U.a. ist zu prüfen, ob schädliche Bodenverunreinigungen vorliegen.

Im weiteren Planverfahren wird zudem eine naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Ausgleichsmaßnahmen werden z. T. innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Hierzu erfolgt die Festlegung von Pflanzbindungen innerhalb der privaten Hausgärten. Darüber hinaus ist vorgesehen, den restlichen ökologischen Ausgleich an externer Stelle innerhalb des Stadtgebiets durchzuführen.

## **6.6 Klimaschutz**

Grundsätzlich verändert sich die klimatische Situation im Plangebiet, da bisher unversiegelte Flächen bebaut, versiegelt und zu Hausgärten umgenutzt werden. Gleichwohl fließen bei der vorgesehenen Siedlungsentwicklung Aspekte der von der Stadt Leverkusen aufgestellten „Klimaschutz-Bausteine“ mit in die Planung ein.

Entsprechend dem „Klimaschutz-Baustein“ Nr. 1 der Stadt Leverkusen zum energetischen Gebäudestandard ist es vorgesehen, bei der Umsetzung des Wohngebietes durch den Einsatz klimazertifizierter Haustypen den Ansprüchen an eine nachhaltige Bauweise gerecht zu werden und dabei die Vorgabe der Energieeinsparverordnung zu übertreffen. Insbesondere die „Variante B“ schafft die Voraussetzungen zur Berücksichtigung des „Klimaschutz-Bausteins“ Nr. 2 zur aktiven und passiven Solarenergienutzung.

Die Anordnung von Hausgärten sowie die vorgesehene Randeingrünung des Gebiets mit Gehölzanzpflanzungen entsprechen dem „Klimaschutz-Baustein“ Nr. 5 zur Durchgrünung von Baugebieten.

## **6.7 Kinder- und Familienfreundlichkeit**

Das Plangebiet ist mit den geplanten Gebäudegrößen und den großzügigen privaten Gärten bestens geeignet für Familien mit Kindern. Die als Mischfläche geplante Stickerschließung bietet Begegnungsraum für die Anwohner und Spielraum für Kinder. Durch die Anbindung des Wohngebietes an den freien Landschaftsraum bieten sich vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung.

Kindergärten und Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten sind vor Ort vorhanden und fußläufig zu erreichen.

## **6.8 Perspektive**

Für die östlich des Geltungsbereichs liegenden Flächen besteht weiterhin die Möglichkeit, diese Flächen in einem eigenständigen Planverfahren entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes mittelfristig als Wohnbauland zu entwickeln.

## 7 Planvollzug

---

### 7.1 Bodenordnung

Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Bauinteressenten.

### 7.2 Kosten

Für die Verwirklichung der Planung entstehen der Stadt Leverkusen keine Kosten. Die Planungskosten sowie die Kosten für die erstmalige Herstellung der Straße übernimmt der Grundstückseigentümer. Hierzu wird die Stadt Leverkusen einen Erschließungsvertrag mit dem Eigentümer abschließen.

### 7.3 Flächenbilanz

	<u>Variante A</u>	<u>Variante B</u>
Größe des Plangebietes:	5.210 m <sup>2</sup>	5.210 m <sup>2</sup>
Baugebiet (Grundstücksflächen):	4.258 m <sup>2</sup>	4.093 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche:	952 m <sup>2</sup>	1.117 m <sup>2</sup>
Einfamilienhäuser/Wohneinheiten (WE):	10 WE	10 WE
Garagen und Carports:	12	11
Offene Stellplätze (Vorstellflächen):	12	10
Weitere Stellplätze (privat)	4	4
Öffentliche Parkplätze:	4	8
<u>Gesamtstellplätze:</u>	32	33

Leverkusen, den 15.08.2014

Köln, den 14.08.2014

Im Auftrag

gez. Lena Zlonicky  
Stadt Leverkusen

gez. Ulrich Faßbinder  
Planungsbüro Zimmermann