



Stadt Leverkusen

Bebauungsplan 180/II "Bürrig-Nord"

Entwurfsbegründung gemäß § 3 (2) BauGB

Erstellt durch das Planungsbüro ASS, Düsseldorf in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich
Stadtplanung und Bauaufsicht der Stadt Leverkusen

Inhaltsverzeichnis

1.	Geltungsbereich und Verfahren	3
2.	Ausgangslage	4
2.1	Bevölkerungsentwicklung und Wohnbaulandbedarfprognose	4
2.2	Planungsanlass	5
3.	Planungsziele	5
4.	Planungsbindungen	6
4.1	Landesentwicklungsplan - LEP -	6
4.2	Regionalplan	6
4.3	Flächennutzungsplan	6
4.4	Landschaftsplan	6
4.5	Verbindliches Planungsrecht	6
4.6	Vorhandene Nutzung	7
4.7	Eigentumsverhältnisse	7
4.8	Verkehr	7
4.9	Technische Ver- und Entsorgung	7
4.10	Hochwasserschutz	8
4.11	Natur und Landschaft, Artenschutz	8
4.12	Stadtbild und Denkmalpflege	8
4.13	Altlasten	9
4.14	Kampfmittel	9
5.	Planung	9
6.	Festsetzungsinhalte	10
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
6.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	11
6.3	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	12
6.4	Stadtbild/Gestalterische Festsetzungen	12
6.5	Verkehr	12
6.6	Technische Ver- und Entsorgung	12
6.7	Niederschlagswasserbeseitigung	13
6.8	Anpflanzungen und Pflanzbindungen	13
7.	Umweltauswirkungen	13
7.1	Schutzgut Mensch	13
7.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, Artenschutz	13
7.3	Schutzgut Klima/Luft	14
7.4	Schutzgut Landschaft	14
7.5	Schutzgut Boden	14
7.6	Schutzgut Wasser	15
8.	Auswirkungen der Planung und Abwägung	15
9.	Planvollzug	16
9.1	Bodenordnung	16
9.2	Erschließung	16
9.3	Überschlägige Kostenschätzung	17
9.4	Flächenbilanz	17

1. Geltungsbereich und Verfahren

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 180/II "Bürrig-Nord" befindet sich im Stadtteil Bürrig zwischen den Straßen „Auf der Weide“ und „Im Weidenblech“.

Der Bereich wird

- im Norden durch die Wegeparzelle in Verlängerung der Straße „Auf der Weide“,
- im Osten durch die östliche Grenze der Wegeparzelle zwischen den Straßen „Auf der Weide“ und „Im Weidenblech“,
- im Süden durch die südliche Grenze der Straße „Im Weidenblech“ und
- im Westen durch die landwirtschaftliche Nutzfläche

begrenzt.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung (Anlage 2) zu entnehmen. Die Gesamtfläche beträgt ca. 0,84 ha.

Der Bebauungsplan 180/II „Bürrig-Nord“ wird gem. Beschluss des Bau- und Planungsausschusses der Stadt Leverkusen vom 17.11.2008 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.

Das beschleunigte Verfahren ist nur unter der Voraussetzung anwendbar, dass die Förderung der Innenentwicklung erfolgt. Dies erfolgt durch Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die bereits vorhandenen Siedlungsbereiche d. h. als Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung.

Da die Fläche dem Siedlungsbereich zuzuordnen ist, im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt wird und bereits durch die vorhandenen Straßen erschlossen ist, handelt es sich hier um eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung.

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 ohne eine Vorprüfung angewandt werden, wenn die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Dieses trifft für den Plan 180/II „Bürrig-Nord“ zu.

Das beschleunigte Verfahren kann ohne frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt werden, jedoch hat sich die Stadt Leverkusen entschlossen, freiwillig eine Bürgerinformationsveranstaltung durchzuführen.

Diese Veranstaltung wurde am 13.01.2009 im Pfarrheim St. Stephan in Bürrig durchgeführt. Die Anregungen der Bürger richteten sich gegen eine dichtere Bebauung in zwei Zeilen, gegen den Ausbau der Erschließungsstraßen und anfallende Erschließungsbeiträge sowie auf die möglichen Auswirkungen der zukünftigen Bebauung auf den Hochwasserschutz.

2. Ausgangslage

2.1 Bevölkerungsentwicklung und Wohnbaulandbedarfprognose

Leverkusen verbuchte in den 90er Jahren einen leichten, wanderungsbedingten Bevölkerungszuwachs und hält seine Einwohnerzahl bei rund 161.000 nahezu konstant. Im Handlungsprogramm Wohnen wird das Ziel einer stabilen Bevölkerungsentwicklung bis 2020 von rund 161.000 Einwohnern festgeschrieben. Dieses Ziel wird von der aktuellsten Bevölkerungsvorausberechnung 2008 des IT NRW untermauert, das Leverkusen eine stabile Bevölkerungsentwicklung von rund 161.000 Einwohnern bis 2030 prognostiziert.

Der Saldo der natürlichen Bevölkerungsbewegung (Geburten – Sterbefälle) fiel im gleichen Zeitraum deutlich negativ aus. Dieser Trend wird sich bis 2020 fortsetzen. Demzufolge ist Leverkusen auf eine positive Wanderungsbilanz angewiesen, 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, auch wenn sich dieser Trend in den letzten Jahren abgeschwächt hat. 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.

Der Trend der Haushaltsverkleinerung - immer weniger Menschen teilen sich eine Wohnung – ist in Leverkusen ungebrochen. Ursachen sind demografisch- (Remanenzeffekte) und wohlstandsbedingt (Zunahme Single- und Zweipersonenhaushalte). Diese Entwicklung führt zu einem anhaltenden Bedarf an Wohnfläche und damit zu einem zusätzlichen Baulandbedarf. In der Baulandbedarfsprognose des Handlungsprogramms Wohnen ist deshalb bis 2020 ein zusätzlicher Baulandbedarf von 153 Hektar Bruttobauland errechnet worden (vgl. Handlungsprogramm Zukunft Wohnen in Leverkusen, 5. Auflage, 2008). Der aktuell gültige Flächennutzungsplan mit Planungszeitraum bis 2015 weist ein Gesamtangebot an Wohnbauflächenpotenzialen in Höhe von 134 Hektar aus (Berechnungszeitraum 01.01.2005 bis 31.12.2015). Hierzu sind noch die Wohnbauflächenpotenziale der Neuen Bahn Stadt Opladen mit rund 13 Hektar hinzuzurechnen, so dass Leverkusen über rund 147 Hektar Wohnbauflächenpotenziale verfügt. Theoretisch fehlen somit 6 Hektar Wohnfläche, um die Wohnbevölkerung bis 2020 ausreichend mit Wohnraum zu versorgen. Die fehlenden Wohnbauflächen können über eine zumindest in Teilen höhere Dichte der Bebauung und aus dem Bestand heraus entwickelt werden. Die derzeit vorhandenen Bauflächenpotenziale für den Wohnungsbau müssen vor diesem Hintergrund in Gänze einer Wohnnutzung zugeführt werden, um das städtische Ziel einer stabilen Wohnbevölkerung zu erreichen.

2.1.1 Demografischer Wandel

Die Bevölkerung Leverkusens wird seit Jahren durchschnittlich älter. Dieser Prozess wird sich auch in Zukunft fortsetzen. Der angenommene jährliche Pro-Kopf-Wohnflächenzuwachs könnte aufgrund einer immer stärker wirksam werdenden demografischen Entwicklung mit einer erheblichen Zunahme von Singlehaushalten

aufgrund der Alterung noch höher ausfallen und damit den Bedarf an Wohnflächen noch steigern. 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 bzw. aufgrund des Angebotes nach Leverkusen ziehen.

Wenn die Stadt Leverkusen die heutige Einwohnerzahl bis zum Jahr 2020 halten will, muss sie als Wohnstandort attraktiver werden und zielgruppenorientiert Wohnangebote 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“ (vgl. Handlungsprogramm Wohnen sowie Erläuterungsbericht FNP). Durch ein entsprechendes Angebot versucht Leverkusen, Haushalte mit Eigentumswünschen in der Stadt zu halten. Bis 2020 sollen deshalb Eigenheime und Wohnungen im Geschoss im Verhältnis 60:40 entstehen, also dem Eigenheimbau eine leichte Dominanz eingeräumt werden.

Das neue Wohnbaugebiet ist deshalb von gewisser Bedeutung für die weitere Entwicklung Leverkusens als Wohnstandort, zumal diese Flächen durch die Stadt selbst kurzfristig dem Markt zur Verfügung gestellt werden können.

2.2 Planungsanlass

Die Fläche ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen als Wohnbaufläche dargestellt und bildet eine Abrundung der vorhandenen Siedlung im Nordwesten von Bürrig.

Gegenüber der sehr viel größeren Darstellung von Siedlungsbereichen im Regionalplan ist bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans bewusst eine Reduzierung vorgenommen worden, um große Teile des Freiraums zu erhalten und die Verkehrsbelastung im Bestandsgebiet nicht zu vergrößern.

Die jetzt neu überplante Fläche ermöglicht es, die vorhandene Erschließung der nur einseitig angebauten Straße wirtschaftlicher auszunutzen, ohne deutlich in die Freiflächen einzugreifen. Die kleine Fläche bedeutet bei der angestrebten Beschränkung auf aufgelockerte Einzel- und Doppelhausbebauung keine zusätzliche Belastung der vorhandenen Siedlungs- und Erschließungsstrukturen. Das Ziel der an das Wohngebiet angrenzenden Freiraumaufwertung durch eine Grünfläche zum Mühlengraben wird nicht berührt.

3. Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan soll die Verbesserung des Wohnraumangebots im Bereich Bürrig im Sektor Einfamilienhäuser verfolgt werden.

Der Planungsbereich bietet für die Befriedigung der Nachfrage nach Einzeleigentum gute Voraussetzungen. Der Standort ist durch die vorhandenen Straßen und Wege gut erschlossen und liegt im Siedlungsgefüge. Die Flächen können zeitnah für den Wohnungsbau aktiviert werden.

4. Planungsbindungen

4.1 Landesentwicklungsplan - LEP -

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

4.2 Regionalplan

Im derzeit gültigen Regionalplan (früher: Gebietsentwicklungsplan), Teilbereich Kreisfreie Stadt Leverkusen ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

4.3 Flächennutzungsplan

Der genehmigte Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Gegenüber der sehr viel größeren Darstellung von Siedlungsbereichen im Regionalplan ist bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans bewusst eine Reduzierung vorgenommen worden, um große Teile des Freiraums zu erhalten und die Verkehrsbelastung im Bestandsgebiet nicht zu vergrößern.

4.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Leverkusen in der Fassung der 1. Änderung, Stand 14.03.2006. Der Plan stellt für den Bereich das Entwicklungsziel 7 dar: „Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft und ihre Gestaltung als öffentliche Grünanlage“. Dieses Entwicklungsziel deckt sich mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans für den an das Plangebiet angrenzenden Teil. Der Flächennutzungsplan nimmt lediglich den durch den vorliegenden Bebauungsplan überplanten Bereich aus der Grünanlage heraus und stellt hier Wohnbaufläche dar.

Grundsätzlich kann sich ein Landschaftsplan nur auf den Geltungsbereich von Bebauungsplänen erstrecken, soweit dieser für die jeweiligen Flächen landwirtschaftliche Nutzungen, Wald oder Grünflächen festsetzt und diese Flächen mit dem baulichen Außenbereich in Verbindung stehen.

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.

4.5 Verbindliches Planungsrecht

Für den gesamten Geltungsbereich besteht zurzeit kein Baurecht.

4.6 Vorhandene Nutzung

Das Plangebiet wird zurzeit landwirtschaftlich sowie als Straßenfläche und Vorgärten genutzt. Teile der Straßenparzelle werden durch die Angrenzer als Vorgärten genutzt.

4.7 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet stehen in städtischem Eigentum.

4.8 Verkehr

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt zurzeit nur unzureichend über öffentliche Straßen. Der parallel zum Baugebiet verlaufende Weg zwischen "Auf der Weide" und "Im Weidenblech" ist lediglich ein Wirtschaftsweg.

Als öffentliche Straße ist die Straße „In der Hartmannswiese“ ausgebaut, der auch die bestehenden Gebäude am Weg zugeordnet sind. Die Straße „Im Weidenblech“ ist nur als Baustraße ausgebaut, der Endausbau ist noch erforderlich. Die Straße „Auf der Weide“ ist ebenfalls noch auszubauen und nach Grunderwerb und Ablösung privatrechtlicher Regelungen öffentlich zu widmen.

Alle Straßen im Umfeld des Plangebiets sind insgesamt sehr schmal. Fußwege sind nur teilweise vorhanden, Parkmöglichkeiten gibt es im öffentlichen Straßenraum so gut wie nicht.

Die Anbindung bis zur nächsten örtlichen Hauptverkehrsstraße, der Rheindorfer Straße, ist nur über die benachbarten Wohnstraßen möglich, die ebenfalls nur schmal ausgebaut sind.

Erreichbare Bushaltestellen befinden sich auf der Rheindorfer Straße und der Heinrich-Brüning-Straße. Es halten hier die

- Linie 207 Rheindorf-Nord – Küppersteg S-Bahn – Mathildenhof,
- Linie 211 Rheindorf-Nord – Rheindorf S-Bahn – Leverkusen Bahnhof – Lev. Alt-Steinbüchel,
- Linie 219 Lev.-Mitte Bahnhof – Monheim,
- Linie N 23 Lev.-Mitte Bahnhof – Bürrig – Rheindorf – Hitdorf.

4.9 Technische Ver- und Entsorgung

Die vollständige Schmutz- und Regenwasserbeseitigung erfolgt über den vorhandenen leistungsfähigen Mischwasserkanal DN 1800 in der Planstraße 1. Der Anschluss der Häuser ist mit einer vollwertigen Rückstausicherung auszustatten. Die Entwässerungssatzung der Technischen Betriebe Leverkusen (TBL) und die anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 bzw. DIN EN 12056) sind zu beachten.

Im Plangebiet ist nach Auswertung des vorhandenen Gutachtens (Gutachten Erdbaulaboratorium Essen, Prof. Dr.-Ing. H. Nendza und Partner, vom 08.03.1983) eine Versickerung der anfallenden Niederschlagswasser vor Ort wegen der Bodenverhältnisse und wegen des hohen Grundwasserstands ausgeschlossen. Da-

her wird das Regenwasser aller privaten und öffentlichen Flächen vom städtischen, hier leistungsfähigen Kanal aufgenommen.

4.10 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt im hochwassergefährdeten Bereich und wird durch einen Deich geschützt, der das Gebiet bis zu einem 200-jährigen Hochwasser (BHW 200) sichert. 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.

Weiterhin ist mit schwankenden Grundwasserständen (teilweise sehr hohen, bei Hochwasser) zu rechnen. Die Gebäude müssen entsprechend diesen natürlichen Gegebenheiten ausgelegt werden.

Die Keller der Gebäude müssen demnach als weiße (druckwasserdichte) Betonwanne ausgeführt werden oder es muss auf einen Keller verzichtet werden.

Der Anschluss der Häuser ist mit einer vollwertigen Rückstausicherung auszustatten. Die Entwässerungssatzung der Technischen Betriebe Leverkusen (TBL) und die anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 bzw. DIN EN 12056) sind zu beachten.

Im Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Das im Vergleich zum Grundwasserkörper (zusammenhängende wassergesättigte Bodenmassen) verschwindend kleine Volumen der vorgesehenen Baukörper wird weder die Höhe noch den Verlauf des Grundwasserstandes verändern.

4.11 Natur und Landschaft, Artenschutz

Nach derzeitigem Wissensstand der Unteren Landschaftsbehörde stellt die Fläche des Geltungsbereichs keinen wesentlichen Lebensraum oder Teillebensraum einer gefährdeten oder streng geschützten Art im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes dar. Der Standort verfügt nicht über erhaltenswerte Vegetation.

4.12 Stadtbild und Denkmalpflege

Das Ortsbild ist durch die umgebende Einfamilienhaus-Bebauung der letzten drei Jahrzehnte geprägt.

Ein schützenswertes Ortsbild in Form von Baudenkmalen, historischer Bebauung oder historischen Siedlungsstrukturen ist im Umfeld des Bebauungsplans nicht gegeben.

Im Geltungsbereich und in unmittelbarer Nachbarschaft sind keine Boden- oder Baudenkmale bekannt bzw. eingetragen. Es wurden allerdings keine systematischen Untersuchungen durchgeführt. Daher wird im Bebauungsplan ein Hinweis auf das Verhalten bei Baufunden gegeben.

4.13 Altlasten

Innerhalb des Plangebiets sind zum Zeitpunkt der Auslegung keine Eintragungen im Altlastverzeichnis der Stadt Leverkusen vorhanden. Nach Recherche durch den Fachbereich Umwelt hat es in den letzten 200 Jahren ausschließlich landwirtschaftliche Nutzungen in diesem Bereich gegeben.

4.14 Kampfmittel

Es lagen Hinweise auf einen möglichen Bombenblindgänger im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs vor. Daher erfolgten nähere geophysikalische Untersuchungen, dabei wurde eine 88 mm Granate gefunden, die durch den Kampfmittelräumdienst geräumt wurde.

Gemäß Erkenntnis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW kann nicht ausgeschlossen werden, dass weitere Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Es wird empfohlen, vor Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. eine Sicherheitsüberprüfung durchzuführen. Sämtliche Arbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW zu benachrichtigen.

Der Bebauungsplan erhält einen entsprechenden Hinweis zum Verhalten bei Bodeneingriffen.

5. Planung

Die nur geringe Ausdehnung der Baufläche im Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen lässt zwei mögliche Baustrukturen zu. Eine einzeilige Straßenrandbebauung mit sehr großen Grundstücken oder zusätzliche dahinterliegende um einen Hof angeordnete Bebauung, die durch Stichwege erschlossen werden. Zur optimalen Vermarktung mit wirtschaftlichen Grundstücksgrößen und zur wirtschaftlichen Optimierung der Erschließungsaufwendungen hat die Stadt Leverkusen sich für die geringfügig dichtere Variante mit Zeile und zusätzlichen Gruppen entschieden.

Die Planung sieht parallel zur Planstraße in offener Bauweise 6 Einzelhäuser vor, zwischen denen zwei kurze, ca. 4,5 m breite private Stichwege eine weitere Baumöglichkeit mit jeweils zwei Einzel- oder Doppelhäusern bieten. Von der Straße „Im Weidenblech“ wird von Süden ein weiteres Einzelhaus erschlossen.

In Summe sind so 11 eingeschossige Einzelhäuser bzw. 7 Einzel- und 4 Doppelhäuser möglich, die die im Flächennutzungsplan vorgegebene Bauflächentiefe vollständig nutzen. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt ca. 400 bis 440 m².

Die Zahl der Wohneinheiten soll auf eine je Haus für die möglichen Doppelhäuser und auf zwei Wohneinheiten je Einzelhaus beschränkt werden. Um eine weitere Unterteilung in kleinere Grundstücke mit kleinen Doppelhäusern und damit einer Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten zu verhindern, wird die Mindestgrundstücksgröße auf 370 m² festgesetzt.

Die Baugrundstücke verfügen hauptsächlich über südwestlich orientierte Gärten. Die giebelständige Gebäudestellung der Häuser an der Planstraße mit großen Dachflächen nach Süden begünstigt aktive und passive Solarenergienutzung.

Mittels einer intensiven Randbepflanzung durch eine freiwachsende Hecke wird der Ortsrand eingegrünt und der Übergang in die Landschaft verbessert.

Stellplätze und Garagen (je eine je Wohneinheit) sind auf den Grundstücken in ausreichender Zahl möglich.

Ein Ausbau der Planstraßen mit ca. 4 öffentlichen Parkplätzen und Straßenbäumen wird im Bebauungsplan flächenmäßig berücksichtigt.

Bedingt durch die Lage, bzw. Einbindung im Straßennetz entstehen aus dem Neuplanungsbereich Verkehrsmengen, die in ihrer Relation zum Gesamtnetz völlig unbedeutend sind. Die Zusatzbelastung ist aus dem Gebiet durch die geplante Neubebauung von ca. 11 Wohneinheiten derart gering, dass hier keine nennenswerten Veränderungen zum heutigen Zustand zu erwarten sind.

Zum Schutz möglicher Auswirkungen durch Hochwasser oder damit verbundener hoher Grundwasserstände soll als grundsätzliches Planungsniveau die Höhe der Planstraße 1 angenommen werden. Die Erdgeschossfußbodenhöhen sind als Mindesthöhen entsprechend mit ca. 0,20 m über Straßenhöhe festgesetzt. Darauf bauen die weiteren Höhenfestlegungen auf. Für die Sicherung der unterirdischen Bauteile gegen Grundwasser werden Hinweise gegeben.

6. Festsetzungsinhalte

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Gebäude im gesamten Umfeld werden fast ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Daher soll dem Wohnen der eindeutige Vorrang durch die Festsetzung eines reinen Wohngebietes (WR) eingeräumt werden. Die möglichen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind zwar wohnverträglich, aber sie passen weder in die Größenstruktur der Grundstücke noch liegen sie innerhalb des Siedlungsbereiches so, dass der gesamte Siedlungsbereich davon Nutzen ziehen könnte. Läden oder Anlagen für soziale Zwecke am Ortsrand sind nicht denkbar, Handwerks- und Beherbergungsbetriebe stellen aufgrund der zu erwartenden Besucher- und Lieferverkehrsbelastung ein zu großes Problem für die Nachbarschaft oder die umgebenden Wohnstraßen dar.

Daher wird textlich festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, „Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Anwohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke“, nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

Das Maß der baulichen Nutzung und die Festsetzungen zur Gebäudehöhe (Traufhöhe und Dachneigung) orientieren sich an dem Maßstab der umliegenden Bebauung. Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes und zum Schutz der unmittelbar angrenzenden freien Landschaft, wird die bauliche Höhenentwicklung durch die Festsetzung von maximalen Traufhöhen und Dachneigungen, die einen normalen Dachausbau zulassen, geregelt.

Zum Schutz möglicher Auswirkungen durch Hochwasser oder damit verbundener hoher Grundwasserstände soll als grundsätzliches Planungsniveau die Höhe der Planstraße 1 angenommen werden. Die Erdgeschossfußbodenhöhen sind entsprechend mit mindestens 0,20 m über Straßenhöhe festgesetzt. Darauf bauen die weiteren Höhenfestlegungen auf.

Die Grundflächenzahlen und die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Rahmen der zulässigen Werte der BauNVO so gewählt, dass eine städtebaulich sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht wird.

Die Zahl der Wohnungen wird auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude für Einzelhäuser und eine für Doppelhäuser begrenzt, um die verkehrliche Belastung des kleinen Wohnquartiers einzuschränken sowie durch die notwendigen Verkehrsflächen und Stellplatzanforderungen den Versiegelungsgrad nicht zu erhöhen. Die Beschränkung für Doppelhäuser soll eine weitere Unterteilung in kleine Eigentumswohnungen o. ä. verhindern. Aus diesem Grunde ist auch eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt, die Aufteilung in kleinere Grundstücke darf nicht erfolgen. Die kleinen privaten Verkehrsflächen, die zu diesen direkt am Ortsrand liegenden Häusern führen, können nicht den Verkehr aufnehmen, der durch noch mehr Wohneinheiten zu befürchten ist.

Die vorhandenen Bauten an dem Verbindungsweg zwischen "Im Weidenblech" und "Auf der Weide" nutzen die Wegeparzelle als Vorgartenfläche. Die Planung der vorgesehenen Planstraße berücksichtigt dieses und rückt entsprechend weiter westlich ab. Die bereits vor den Wohngrundstücken genutzten Flächen werden als – nicht überbaubares – reines Wohngebiet ausgewiesen und sind den Nutzern zum Erwerb angeboten worden.

6.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Als Bauweise ist entsprechend dem Planungskonzept hauptsächlich eine Beschränkung auf Einzelhäuser vorgenommen worden. Diese entspricht dem Charakter der umgebenden Wohnbebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern und führt zur besseren Einbindung in die Landschaft und zur Verdeutlichung des Ortsrandes. Lediglich an den Stichwegen sind zwei Doppelhäuser denkbar, da durch diese die Grundstücke besser ausgenutzt werden können. Es sind hier aber auch Einzelhäuser realisierbar.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch auf die Grundstücksparzellen bezogene Baugrenzen abgegrenzt, so dass das zusammenhängende städtebauliche Konzept realisiert werden kann.

6.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Diese Festsetzung sichert die Einhaltung der straßenseitigen Baufluchten sämtlicher Hochbauten und das Erscheinungsbild einer Wohnsiedlung mit begrünten Vorgärten.

6.4 Stadtbild/Gestalterische Festsetzungen

In Anlehnung an die bestehende Bebauung sind Regelungen zur Dachform und Dachgestaltung, zu den Abfallbehältern und zu den Einfriedungen getroffen worden.

Aus Gründen einer homogenen Erscheinung des Gesamtgebiets in sich und in Bezug auf die benachbarten Bestandsbereiche werden im Wohngebiet Satteldächer festgesetzt. Durch die Festsetzung der Traufhöhen und Dachneigung wird das gewünschte homogene Stadtbild ergänzt.

Die Beschränkung der Zulässigkeit der Größen von Dachgauben, -aufbauten, und -einschnitten sichert die Wahrnehmbarkeit der Traufen und Dachformen im Plangebiet.

Die Regelungen zum Abpflanzen der Müllbehälterstandorte sollen eine gestalterische Integration in das vorhandene Ortsbild und zum benachbarten Straßenraum fördern.

6.5 Verkehr

Die Erschließung der neuen Wohngebäude erfolgt direkt von der Planstraße aus. Dazu muss der heutige Wirtschaftsweg zu einer Straße ausgebaut werden, die dann auch die vorhandene Bebauung erschließt, die zurzeit von der Straße „In der Hartmannswiese“ erschlossen ist.

Die Planstraße ist als ca. 5,5 m breite Fahrbahn mit einem einseitigen Gehweg von ca. 1,5 m Breite vorgesehen. Für den ruhenden Verkehr sind ca. 4 Parkplätze im öffentlichen Straßenraum vorgesehen. Um eine Straßenraumgestaltung mit Bäumen und Baumscheiben zu ermöglichen, ist die Lage und damit die Zahl der möglichen Grundstückszufahrten beschränkt worden. Die Erschließung der bestehenden Häuser ist gesichert.

Durch die einschränkenden Festsetzungen der Bauweise und der Zahl der Wohnungen ist sichergestellt, dass sich durch die zusätzlichen Bewohner keine erhöhte Verkehrsbelastung für die anderen Straßen des Wohngebiets ergibt.

6.6 Technische Ver- und Entsorgung

Der Anschluss der neuen Baugebiete erfolgt durch Ausweitung der vorhandenen Versorgungsnetze. Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an den vorhandenen Mischkanal in der Planstraße bzw. der Straße Im Weidenblech.

6.7 Niederschlagswasserbeseitigung

Im Plangebiet ist nach Auswertung des vorhandenen Gutachtens eine Versickerung der anfallenden Niederschlagswasser vor Ort wegen der Bodenverhältnisse und wegen des hohen Grundwasserstands ausgeschlossen. Daher wird das Regenwasser aller privaten und öffentlichen Flächen vom städtischen, hier leistungsfähigen Kanal aufgenommen.

6.8 Anpflanzungen und Pflanzbindungen

Zur Gestaltung des Ortsrandes und zur Verbesserung des Lebensraums für die heimische Tierwelt ist eine freiwachsende Laubhecke entlang der gesamten westlichen Plangebietsgrenze in einer ca. 5,0 m breiten öffentlichen Grünfläche festgesetzt. So wird sichergestellt, dass diese Maßnahme zur Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild durchgehend vor Realisierung der einzelnen Baumaßnahmen erfolgt. Diese Maßnahme deckt sich mit den Entwicklungszielen des Landschaftsplans, der eine Ausstattung mit natürlichen Landschaftselementen vorsieht.

Im öffentlichen Straßenraum sollen zur Gestaltung 6 hochstämmige Laubbäume gepflanzt werden, die lediglich textlich festgesetzt werden, damit die Ausbauplanung mit einer Flexibilität auf die Baumstandorte bezogen durchgeführt werden kann.

7. Umweltauswirkungen

Das Verfahren gemäß § 13 a BauGB erfordert keinen Umweltbericht, gleichwohl sind die möglichen Umweltauswirkungen der Planung darzustellen.

Es ist zu beachten, dass innerhalb des Bebauungsplans weniger als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt werden, daher sind gem. §13 a Abs. 2, Nr. 4 BauGB Eingriffe nicht auszugleichen.

Um die vorhandene Umweltsituation darzulegen und die Eingriffe aufzuzeigen, werden die einzelnen Umwelt-Schutzgüter kurz beschrieben.

7.1 Schutzgut Mensch

Für das Plangebiet bestehen keine wesentlichen Vorbelastungen durch Schadstoff- und Lärmemissionen. Die Verkehrsbelastung der angrenzenden Wohnstraßen ist gering.

Von den Neuplanungen mit wenigen Wohneinheiten und geringem Verkehrsaufkommen gehen keine wesentlichen Störungen aus. Wesentliche negative Auswirkungen auf den Menschen sind nicht zu erwarten.

7.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Artenschutz

Die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche stellt keinen hochwertigen Lebensraum für Pflanzen und Tiere, insbesondere nicht für gefährdete oder streng geschützte Arten dar. Bäume oder Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden.

Wesentliche negative Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen oder auf die Population eventueller, streng geschützter Arten sind nicht zu erwarten.

Gegenüber dem westlich angrenzenden Landschaftsraum soll die 5,0 m breite Randeingrünung durch eine freiwachsende Hecke aus heimischen Sträuchern erfolgen, die den Lebensraum zukünftig aufwerten. Diese Maßnahme deckt sich mit den Entwicklungszielen des Landschaftsplans, der eine Ausstattung mit natürlichen Landschaftselementen vorsieht.

7.3 Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet liegt am Rand der bebauten Ortslage im Übergangsbereich zur freien Landschaft. Die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen des Plangebiets sind potenzielle Kaltluftentstehungsgebiete mit kleinklimatischer Bedeutung.

Das bisher weitgehend unbebaute Plangebiet erfährt durch die Bebauung und Erschließung eine Versiegelung von ca. 50 % der Fläche. Die mikroklimatische Situation wird dadurch verschlechtert, ohne dass dieses in der Randlage zur freien Landschaft zu wesentlichen Auswirkungen für die benachbarten Wohnbereiche oder den Ortsteil führt.

Wesentliche negative Auswirkungen auf Klima und Luft sind nicht zu erwarten.

7.4 Schutzgut Landschaft

Der Landschaftsraum ist Bestandteil des Freiraums zwischen Bürrig und Rheindorf und der Wupperrau. Der Mühlengraben und die nördlich angrenzende Landschaft sind Landschaftsschutzgebiete. Die Wupperschleife ist als FFH-Schutzgebiet deklariert, sie liegt über 500 m vom Plangebiet entfernt und wird nicht beeinträchtigt.

Das Landschaftsbild wird durch die großen landwirtschaftlichen Flächen und den linearen Bewuchs entlang des Mühlengrabens geprägt.

Die Wohnstraßen und die angrenzenden Gebäude besitzen zur Landschaft hin kaum sichtbare Anpflanzungen und stellen so eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds dar. Durch die niedrige, eingeschossige Bebauung und die Randeingrünung werden die vorhandenen Auswirkungen auf das Landschaftsbild verringert.

Der Flächennutzungsplan sieht außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 180-II „Bürrig-Nord“ eine Umwandlung der Freiflächen in eine Grünfläche Parkanlage mit Spielbereichen vor. Diese Entwicklung wird langfristig das Landschaftsbild ändern.

Wesentliche negative Auswirkungen auf die Landschaft sind auch wegen der geringen Fläche nicht zu erwarten.

7.5 Schutzgut Boden

Nach heutigem Kenntnisstand besteht kein Altlastenverdacht. Schädliche Bodenveränderungen sind für das Plangebiet zurzeit nicht bekannt. Die geplante Versiegelung bedeutet einen Verlust an Bodenfunktionen. Diese Auswirkungen sind nicht

ausgleichbar, werden aber unter dem Aspekt der Wohnraumbereitstellung in Kauf genommen.

7.6 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Mühlengrabens, der Bestandteil des Gewässersystems der Wupper ist. Die durch die Versiegelung reduzierte Grundwasserneubildungsrate ist wegen der geringen Größe des Plangebiets und seiner Versiegelung unwesentlich. Der Hochwasserschutz wird durch die Planung nicht berührt.

8. Auswirkungen der Planung und Abwägung

Die Fläche ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen als Wohnbaufläche dargestellt und bildet eine Abrundung der vorhandenen Siedlung im Nordwesten von Bürrig. Gegenüber der sehr viel größeren Darstellung von Siedlungsbereichen im Regionalplan ist bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans bewusst eine Reduzierung vorgenommen worden, um große Teile des Freiraums zu erhalten und die Verkehrsbelastung im Bestandsgebiet nicht zu vergrößern.

Die jetzt neu überplante Fläche ermöglicht es, die vorhandene Erschließung der nur einseitig angebauten Straße wirtschaftlicher auszunutzen, ohne deutlich in die Freiflächen einzugreifen. Die kleine Fläche bedeutet bei der angestrebten Beschränkung auf aufgelockerte Einzel- und Doppelhausbebauung keine zusätzliche Belastung der vorhandenen Siedlungs- und Erschließungsstrukturen. Das Ziel der an das Wohngebiet angrenzenden Freiraumaufwertung durch eine Grünfläche zum Mühlengraben wird nicht berührt.

Mit dem Bebauungsplan soll die Verbesserung des Wohnraumangebots im Bereich Bürrig im Sektor Einfamilienhäuser verfolgt werden. Der Planungsbereich bietet für die Befriedigung der Nachfrage nach Einzeleigentum gute Voraussetzungen. Der Standort ist durch die vorhandenen Straßen und Wege gut erschlossen und liegt im Siedlungsgefüge. Die Flächen können zeitnah für den Wohnungsbau aktiviert werden. Aus städtebaulicher Sicht ist es daher sinnvoll, diese Fläche zu überplanen. Die neu geplanten Verkehrsflächen und die damit einhergehende Versiegelung wurde auf das mögliche Mindestmaß reduziert, ohne die Erschließungsfunktion zu beeinträchtigen.

Bedingt durch die Lage, bzw. Einbindung im Straßennetz entstehen aus dem Neuplanungsbereich Verkehrsmengen, die in ihrer Relation zum Gesamtnetz völlig unbedeutend sind. Die Zusatzbelastung ist aus dem Gebiet durch die geplante Neubebauung von ca. 11 Wohneinheiten derart gering, dass hier keine nennenswerten Veränderungen zum heutigen Zustand zu erwarten sind.

Die vorhandene Freifläche und damit potenzielle Lebensräume für Tiere und Pflanzen werden durch die Umsetzung der Planung des Bebauungsplanes Nr. 180-II „Bürrig-Nord“ beseitigt. Der entstehende Verlust von nicht schützenswerter Vegetation und die Versiegelung von Flächen führen lediglich zu einer Veränderung des lokalen Kleinklimas im Plangebiet, ohne jedoch wesentliche Beeinträchti-

gungen seiner unmittelbaren Umgebung hervorzurufen. Wesentliche Lebensräume von gefährdeten oder geschützten Arten sind nicht betroffen. Durch die Flächenversiegelung werden die Bodenfunktionen nachhaltig gestört und gehen verloren. Die Versiegelung wird sich auf den Wasserhaushalt nur unbedeutend auswirken.

Das Plangebiet liegt im hochwassergefährdeten Bereich und wird durch einen Deich geschützt, der das Gebiet bis zu einem 200-jährigen Hochwasser (BHW 200) sichert. 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. Weiterhin ist mit schwankenden Grundwasserständen (teilweise sehr hohen, bei Hochwasser) zu rechnen. Die Gebäude (Keller) müssen entsprechend diesen natürlichen Gegebenheiten ausgelegt werden. Der Hochwasserschutz wird durch die Planung nicht berührt.

Maßnahmen zur Beeinflussung der klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse im Plangebiet lassen sich planungsrechtlich nicht durchsetzen. Konkrete örtliche Gegebenheiten, die es unter dem Gesichtspunkt des vorbeugenden Immissions-schutzes rechtfertigen könnten, feste Brennstoffe generell auszuschließen, sind nicht gegeben. Vertragliche Vereinbarungen in Kaufverträgen sind jedoch möglich. Die Ausrichtung der Gebäude unterstützt die Nutzung der Solarenergie.

Die Planung hat keine wesentlichen unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden Anregungen vorgebracht, die sich auf die Erschließungssituation und mögliche Konflikte Hochwasserschutz und Bebauung bezogen. Außerdem wurde angeregt, die Fläche, wenn überhaupt, dann nur mit einer Bauzeile zu bebauen.

Zur optimalen Vermarktung mit wirtschaftlichen Grundstücksgrößen und zur wirtschaftlichen Optimierung der Erschließungsaufwendungen für alle Erschließungsbeitragspflichtigen wurde der geringfügig dichteren Variante II (mit 11 Wohneinheiten gegen über 8 Wohneinheiten der Variante I) mit einer Zeile entlang der Straße und zwei zusätzlichen Gruppen an privaten Stichwegen der Vorrang gegeben.

9. Planvollzug

9.1 Bodenordnung

Die Grundstücke im Plangebiet stehen in städtischem Eigentum. Nach Rechtskraft und Erschließung ist vorgesehen, die Grundstücke freihändig zu veräußern.

9.2 Erschließung

Zur Realisierung ist der Bau der Erschließungsanlagen durch die Stadt Leverkusen bzw. der Bau privater Erschließungsanlagen durch die Eigentümer erforderlich.

9.3 Überschlägige Kostenschätzung

Die privaten Verkehrsflächen der Stichwege zu den Wohngruppen und die Regenwasserbeseitigungsanlagen dieser Flächen sind durch die Eigentümer zu erstellen.

Die Kosten für den Vollausbau der öffentlichen Verkehrsfläche betragen ca. 222.000,- €

Die Straße stellt den Erstausbau der Erschließung für alle angrenzenden Grundstücke dar und ist erschließungsbeitragspflichtig. Den Erschließungskosten stehen durch die geplante Veräußerung der städtischen Grundstücke zu erwartende Einnahmen für die Stadt gegenüber.

9.4 Flächenbilanz

Gesamtgebiet	0,84 ha
Wohngebiet	0,56 ha
öffentl. Verkehrsfläche	0,18 ha
private Erschließung	0,02 ha
Grünfläche	0,08 ha

Leverkusen, den 11.03.2010

gez. Lena Zlonicky