

Bebauungsplan Nr. 182/II „Westlich Feldsiefer Weg“
Begründung zum Vorentwurf

Erstellt durch Heinz Jahnen Pflüger – Aachen in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht der Stadt Leverkusen

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 182/II „Westlich Feldsiefer Weg“ befindet sich im Stadtteil Quettingen westlich der Straße „Feldsiefer Weg“.

Der Bereich wird

- im Norden durch die nördliche Grenze der Parzellen 35, 34, 33 in Verlängerung auf die westliche Grenze des Flurstücks 1162 sowie die südliche Grenze der Parzellen 1162 und 1177,
- im Osten durch den Feldsiefer Weg und die bereits bebauten Parzellen westlich des Feldsiefer Weges,
- im Süden durch die nördliche Abgrenzung der Straße „Auf dem Bruch“ und
- im Westen in etwa durch die westliche Grenze der Parzellen 35, 32, 42, 40 und 67 in Verlängerung Richtung Süden, begrenzt.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung (s. Anlage 4) zu entnehmen.

2. Anlass und Verfahren

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 182/II „Westlich Feldsiefer Weg“ sollen freistehende Einfamilienhäuser sowie eine Kindertagesstätte (KiTa) mit Betreuungsplätzen für Unter-3-jährige Kinder (U3) realisiert werden. Der überwiegende Teil des Plangebietes befindet sich in städtischem Besitz, so dass eine Realisierung der Planung in großen Teilen kurzfristig möglich ist. Lediglich im Norden und Süden befinden sich insgesamt 7 Flurstücke bzw. Teilflurstücke in Privatbesitz.

Für das Wohngebäude Feldsiefer Weg 28 a, das angrenzende Hofgebäude sowie einer umliegenden Fläche aus der Parzelle 41 besteht ein lebenslanges Wohn- und Nutzungsrecht. Dementsprechend wurden alle Varianten so entwickelt, dass dieser Bereich zu einem späteren Zeitpunkt eine Entwicklung erfahren kann.

Vor dem Hintergrund der angestrebten Baulandaktivierung ist die hier geplante Innenentwicklung in Form einer Arrondierung des Ortsrandes von besonderer Bedeutung.

Im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden bereits zwei Fachbereichsbeteiligungen durchgeführt. Die Anregungen wurden weitestgehend in den aktuellen städtebaulichen Entwürfen berücksichtigt.

Nachfolgend ist angestrebt, den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 182/II und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zu fassen.

Vorgesehenes Verfahren

Die Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004. Mit Inkrafttreten der Änderung des BauGB im Dezember 2006 besteht die Möglichkeit gemäß § 13 a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung im sogenannten „beschleunigten“ Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen. Die hierzu notwendigen Voraussetzungen – Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung, Größe der Grundfläche innerhalb des Plangebietes weniger als 20.000 m² – sind im vorliegenden Fall gegeben. Darüber hinaus unterliegt der Bebauungsplan nicht der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung, und es bestehen keine Anhaltspunkte, dass eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie vorliegt.

Um sicherzustellen, dass keine planungsrelevanten Arten durch die Planung betroffen sind, wird im weiteren Verfahren eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Vorbehaltlich dieser Prüfung kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden.

3. Planungsziele

Es hat sich gezeigt, dass die bislang ausgewiesene Friedhofserweiterung durch den Bebauungsplan 33/77/II „Friedhof Quettingen“ für den Ortsteil Quettingen zu großflächig erfolgte (siehe auch Teilaufhebung des Bebauungsplanes 33/77/II „Friedhof Quettingen“). Teile dieser Flächen sollen daher für Wohnbauzwecke zur Verfügung gestellt werden und einer sinnvollen Ortsrandarrondierung dienen.

Folgende Ziele werden vorrangig durch die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt:

- Schaffung eines attraktiven Wohnungsangebotes in Form freistehender Einfamilienhäuser im Ortsteil Quettingen.
- Flächenbereitstellung für eine Kindertagesstätte zur Deckung des Bedarfes, der u. a. durch die Einführung des gesetzlichen Anspruches eines Kindergartenplatzes für Unter-3-jährige ab 2013 entsteht.
- Ausbildung eines attraktiven Ortsrandes.

4. Planungsbindungen

4.1 Landesentwicklungsplan

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

4.2 Regionalplan

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

4.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich überwiegend als Wohnbaufläche dar. Lediglich im südlichen Bereich wird ein geringer Teil als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt. Im nordwestlichen Bereich, angrenzend an die Wohnbaufläche, ist eine Kindereinrichtung ausgewiesen.

4.4 Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und darüber hinaus besteht der rechtskräftige Bebauungsplan 33/77/II „Friedhof Quettingen“. Dieser setzt im Planbereich öffentliche Grünfläche - Friedhof sowie im nördlichen Bereich Verkehrsfläche - öffentliche Parkfläche fest.

Im nordwestlichen Bereich dieses Bebauungsplanes besteht bereits ein katholischer Friedhof. Eine Erweiterung dieses Friedhofes kann von der katholischen Gemeinde finanziell nicht geleistet werden und eine städtische Beteiligung an einer Erweiterung ist aufgrund eines stark rückläufigen Bedarfes an Friedhofsflächen nicht vorgesehen. Infolgedessen werden die Flächen für die geplante Arrondierung des Ortsrandes für eine Friedhofserweiterung nicht mehr benötigt.

Im südwestlichen Bereich sind eine Dauerkleingartenanlage sowie Erweiterungsflächen hierfür festgesetzt. Die Erschließung und die Parkierungsflächen werden über den Holzer Weg gewährleistet. Darüber hinaus ist eine Fläche zur Errichtung eines Vereinshauses ausgewiesen.

Es ist beabsichtigt, den bestehenden Bebauungsplan 33/77/II „Friedhof Quettingen“ in Teilbereichen aufzuheben. Das Verfahren der Teilaufhebung soll parallel eingeleitet werden. Nach Rechtskraft der Aufhebung wird für einen Teilbereich § 34 BauGB, ansonsten § 35 BauGB gelten, sofern diese Bereiche nicht von dem neu aufzustellenden Bebauungsplan 182/II „Westlich Feldsiefer Weg“ nach dessen Rechtsverbindlichkeit erfasst werden.

5. Bestand

5.1 Nutzung

Die Umgebung des Plangebietes besteht größtenteils aus Wohnbebauung in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern. Dabei sind freistehende Häuser ebenso vorzufinden wie Doppel- und Reihenhäuser. Im westlichen Bereich schließen sich landwirtschaftliche Fläche bzw. Dauerkleingärten an. Diese Freibereiche bilden einen großen grünen Innenbereich zwischen der Bebauung der Quettinger Straße, dem Holzer Weg und dem Feldsiefer Weg. Im Süden wird dieser Grünraum vom Kötzelbach begrenzt.

Die Flächen im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden derzeit als landwirtschaftliche Flächen genutzt. Im mittleren Bereich befinden sich drei Wohngebäude und mehrere ehemalige landwirtschaftliche Gebäude, die der Pferdehaltung dienen. Auf gleicher Höhe im bzw. angrenzend an den Geltungsbereich ist eine

Obstwiese vorhanden, die zurzeit als Pferdeweide genutzt wird. Im südlichen Plangebiet und angrenzend stellen sich die Flächen als Wiesenland dar.

5.2 Verkehr

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Feldsiefer Weg. Innerhalb des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Wege, die die westlich angrenzenden Agrarflächen erschließen. Eine Privatstraße erschließt darüber hinaus die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke Feldsiefer Weg 22 und 24.

Der öffentliche Personennahverkehr dient das Plangebiet über Bushaltestellen im Bereich der Quettinger Straße an.

Parkmöglichkeiten sind als öffentliche Stellplätze im Straßenraum des Feldsiefer Weges vorhanden.

5.3 Technische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet grenzt an den östlich verlaufenden Feldsiefer Weg, in dem eine Mischwasserkanalisation vorhanden ist. Der Anschluss des Neubaugebietes an den vorhandenen Kanal ist unter Berücksichtigung des § 51 a LWG NRW möglich.

6. Planung

6.1 Städtebauliche Planungen

Mit der geplanten Siedlungsergänzung wird das Ziel verfolgt, der Nachfrage nach neuen Wohnbauflächen im Ortsteil Quettingen gerecht zu werden. Die rückwärtige Lage der Wohnbauflächen an den großen, im Innenbereich befindlichen Freibereichen bietet die Möglichkeit zur Ausbildung eines ruhigen und durchgrüntes Wohngebietes. Diesbezüglich ist eine offene Bebauung geplant, die den zukünftigen Wohnansprüchen in dörflicher Umgebung gerecht wird.

Abgesehen von dem neu geplanten Angebot an Wohnbauflächen sind Teilbereiche als öffentliche Freifläche bzw. Ortsrandgestaltung vorgesehen.

Insgesamt verfolgen die städtebaulichen Ziele eine qualitätvolle Arrondierung des Ortsrandes, die in besonderer Weise die Lage in 2. Reihe an den exponierten Freiflächen im Blockinnenbereich berücksichtigt.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurden drei Entwurfsvarianten für eine Bebauung erarbeitet, die der Öffentlichkeit im weiteren Verfahren vorgestellt werden.

Insgesamt sollen hier je nach Variante ca. 27 - 35 Wohneinheiten als freistehende max. zweigeschossige Einfamilienhausbebauung realisiert werden.

Die Varianten unterscheiden sich im Wesentlichen durch die Art der Erschließung und die Raumbildung innerhalb der Bebauung und zur Landschaft.

Den vorliegenden drei städtebaulichen Varianten liegen folgende Vorgaben und Planungsprinzipien zu Grunde:

- Die geplante Kindertageseinrichtung, mit zurzeit vom Fachbereich Kinder und Jugend geplanten acht Gruppen, ist in das städtebauliche Konzept integriert;(s. Grundsatzbeschluss vom 29.06.2009 Vorlage Nr. R 1597/16.TA)
 - die Größe des Grundstückes für die geplante zweigeschossige Kindertageseinrichtung beträgt ca. 3.400 m²;
 - angeboten werden Wohngrundstücke mit einer Größe von ca. 400 - 500 m² für freistehende Einfamilienhäuser;
 - eine mögliche stufenweise Entwicklung (von Nord nach Süd) unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Hofstelle, die mit lebenslangem Wohnrecht belegt ist, ist denkbar;
 - auf den nördlich sowie südlich angrenzenden privaten Grundstücksflächen wird die Option einer Wohnentwicklung dargestellt;
 - die vorhandene Erschließung südlich des Flurstückes 1162 wird zur Anbindung der neuen Wohnbauflächen genutzt;
 - die Tiefgaragenzufahrt des Flurstücks 1162 bleibt uneingeschränkt möglich;
 - an die bestehenden Wirtschaftswege wird angeschlossen;
 - eine fußläufige Erschließung des Friedhofs ist vorgesehen;
 - Fuß- bzw. Radwegeverbindungen bestehen über den Feldsiefer Weg und die Straße „Auf dem Bruch“;
 - öffentliche Stellplätze werden in den geplanten Verkehrsflächen angeboten;
 - der Nachweis der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze erfolgt auf den Grundstücken;
 - die Erschließung der Garagen der Häuser Feldsiefer Weg 22 - 26 ist gesichert;
 - der Ausgestaltung des Ortsrandes wird besondere Aufmerksamkeit geschenkt;
 - die Errichtung eines Kinderspielplatzes ist vorgesehen;
 - die Topographie und die Blickbeziehungen werden beachtet;
 - die Ausrichtung der Gebäude und ihrer Freiflächen orientieren sich an einer optimalen Belichtung und Besonnung sowie
 - eine mögliche zentrale Regenwasserrückhaltung/Versickerung ist im Süden des Plangebietes berücksichtigt.
- Variante 1:

Das städtebauliche Konzept geht von einer parallel zum Feldsiefer Weg geführten neuen Erschließungsstraße aus. Sie ist leicht geschwungen, um eine interessante Raumbildung mit differenzierten Blickbeziehungen zu erzielen.

Im Süden ist die Erschließungsstraße als Stichweg gestaltet, der dann übergeht in eine fußläufige Verbindung, die im weiteren Verlauf an die Straße „Auf dem Bruch“ anschließt. Entlang der bestehenden Bebauung ist Richtung Süden eine weitere Fußwegeverbindung geplant.

Die Kindertagesstätte ist am Feldsiefer Weg vorgesehen.

Richtung Westen sind entlang der Straße zwei platzartige Aufweitungen angeordnet. Sie können im Zuge der schrittweisen Entwicklung als Wendeanlagen dienen und im Endausbau als Landschaftsterrassen attraktiv gestaltet werden.

Der Ortsrand erhält eine differenzierte Gestaltung, in der die Obstwiese und die Regenrückhaltung integriert werden.

Teile der bestehenden Hofstelle können entweder modernisiert oder auch durch Neubauten ersetzt werden.

Dieser Vorentwurf ermöglicht ca. 27 Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser (zzgl. der bestehenden Hofanlage).

- Variante 2:

Der städtebauliche Ansatz sieht eine fingerförmige Entwicklung vor. Drei Stiche mit platzartigen Aufweitungen erschließen ausgehend vom Feldsiefer Weg im Blockinnenbereich neue Wohnbauflächen.

Im Norden wird unter Benutzung der vorhandenen Erschließung die Kita und im rückwärtigen Bereich ca. sieben Grundstücke erschlossen. Im mittleren Bereich und im Süden sind zwei überschaubare Nachbarschaften mit ca. 13 - 15 Grundstücken geplant. Es ist geplant, dass die Erschließung über bestehende Zuwegungen erfolgt. Fußläufig sind die drei Teilbereiche von Norden nach Süden, teilweise entlang der bestehenden Bebauung, verbunden.

Angestrebt wird eine hohe Verzahnung mit der Landschaft. Diesbezüglich sind für die drei „Grünfinger“ unterschiedliche Nutzungen und Gestaltungen vorgesehen. Fast sämtliche Grundstücke grenzen an den vielfältig zu gestaltenden Ortsrand.

Teile der bestehenden Hofstelle können entweder modernisiert werden oder auch durch Neubauten ersetzt werden.

Dieser Vorentwurf ermöglicht ca. 35 Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser (zzgl. der bestehenden Hofanlage).

- Variante 3:

Die Erschließung erfolgt über eine parallel zum Feldsiefer Weg geführte Wohnstraße. Die geschwungene Straßenführung ermöglicht eine differenzierte Ortsrandgestaltung. Die geplante Kindertagesstätte ist am Feldsiefer Weg vorgesehen.

Die geplante Ringerschließung im mittleren Bereich erlaubt eine hohe Ausnutzung der Fläche und bietet im Zuge einer schrittweisen Entwicklung flexible Möglichkeiten.

Entlang der bestehenden Bebauung ist Richtung Süden eine Fußwegeverbindung vorgesehen.

Dieser Vorentwurf ermöglicht ca. 35 Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser (ohne die bestehende Hofanlage).

6.2 Technische Versorgung

Die notwendige Infrastruktur für die Wasser-, Strom-, Gas- und Telefonversorgung wird im Zuge der Erschließung des Gebietes hergestellt. Über den Anschluss an die in der Umgebung vorhandenen, entsprechenden Leitungsnetze wird die Versorgung des neuen Siedlungsbereiches ordnungsgemäß sichergestellt. Die Vorbereitung und Koordinierung der jeweiligen Anschlüsse wird ordnungsgemäß vor Erschließungsbeginn vorgenommen.

Im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens wird ein detaillierter Entwässerungsentwurf für den geplanten Bereich erstellt. Darüber hinaus erfolgt eine Prüfung des bestehenden Kanalnetzes im Hinblick auf zusätzliche Kapazitäten. Eventuell erforderliche Sanierungsmaßnahmen der äußeren Erschließung sind in der Planbegründung zu beschreiben bzw. in Abstimmung mit dem Abwasserbeseitigungskonzept umzusetzen.

6.3 Verkehr

Die bereits in Auftrag gegebene Verkehrsuntersuchung des Büros Schüßler-Plan prüft die Umsetzbarkeit des geplanten Wohngebietes „Westlich Feldsiefer Weg“ sowie die am Feldsiefer Weg vorgesehene achtgruppige Kindertagesstätte im Hinblick auf die zu erwartenden zusätzlichen Verkehre. Hier bei werden auch die angrenzende Potentialfläche des Flächennutzungsplanes („Jakob-Eulenberg-Weg“) mit einbezogen. Die hierzu erforderlichen Zählungen erfolgen im März 2010. Die Ergebnisse der o. g. Untersuchung werden voraussichtlich bis zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerinformationsveranstaltung) vorliegen und fließen dann in den Bebauungsplanentwurf für die Offenlage mit ein.

7. Umweltbelange

Aufgrund der beabsichtigten Durchführung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, vorbehaltlich der artenschutzrechtlichen Prüfung, ist die Erstellung eines Umweltberichtes zum Bebauungsplan gemäß § 2a BauGB nicht erforderlich. 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. §13a Abs. 2, Nr. 4 BauGB Eingriffe nicht auszugleichen. Um dennoch die vorhandenen Umweltsituation darzulegen und die Eingriffe aufzuzeigen, werden die einzelnen Umwelt-Schutzgüter kurz beschrieben.

Das Verfahren gemäß § 13 a BauGB ist nur anwendbar, wenn durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen. Davon ist in diesem Fall nicht auszugehen, so dass der Bebauungsplan voraussichtlich im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann. Gleichwohl erfolgt eine Würdigung der Belange im Rahmen des Planverfahrens.

Natur und Landschaft sowie Artenschutz

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich der Bebauung westlich des Feldsiefer Weges angrenzend an den im Innenbereich liegenden Landschaftsraum. Dieser wird zu großen Teilen landwirtschaftlich genutzt. Im Süden grenzt eine Obstwiese an die Gebäude der ehemaligen Hofstelle.

Der Landschaftsplan trifft keine Aussagen zu den Flächen im Geltungsbereich.

Durch die Umsetzung der geplanten Bebauung, abhängig von der jeweiligen Variante, würden Teile der landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie der Obstwiese entfallen.

Um einen angemessenen Übergang von der geplanten Bebauung zum Freiraum zu schaffen sowie eine Minimierung der negativen Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft durch die vorgesehenen Verkehrs- und Bauflächen zu bewirken, sollte die Siedlung durch Gebüschstrukturen und Hecken eingegrünt werden.

Durch die Neugestaltung des neuen Ortsrandes bzw. des Landschaftsraumes mit Anpflanzungen von Bäumen und Heckenstrukturen wird der Eingriff in Natur und Landschaft gemindert. Langfristig können durch die Anpflanzung positive Effekte für Natur und Landschaft erwartet werden.

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

In Bezug auf den Artenschutz sind nach erster Einschätzung der ULB keine Winterquartiere von Fledermäusen im Bereich des Plangebietes zu erwarten. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Eulen, Greifvögel und Fledermäuse untersucht werden müssen. Sollte eine Population streng geschützter Tierarten, beispielsweise der Zauneidechse auf den Flächen vorkommen, kann die geplante Maßnahme nur realisiert werden, wenn ein Ersatzhabitat geschaffen wird und die Zauneidechsen dieses auch angenommen haben.

Hierzu sind fachlich belastbare Aussagen erforderlich. Im Hinblick auf streng geschützte Tierarten sollte eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt werden. Die Erhebung faunistischer Fachdaten ist zeitnah zum geplanten Eingriff durchzuführen, da sich sonst zwischenzeitlich neue Arten etablieren könnten.

Im weiteren Verfahren wird eine entsprechende artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Klima/Luft und allgemeiner Klimaschutz

Die geplante Bebauung wird die stadtklimatischen Standortbedingungen des Plangebietes deutlich verändern. Die stadtklimatische Ausgleichsfunktion der bisherigen Freifläche für die benachbarten Wohngebiete geht im Wesentlichen verloren.

Durch den teilweisen Erhalt der vorhandenen Vegetation, durch die vorgesehene Begrünung und die Bauart sowie die klimatisch vorteilhafte räumliche Nähe zum Bürgerbusch sind die Beeinträchtigungen insgesamt als nicht problematisch anzusehen.

Relevante nachteilige Auswirkungen auf das Klima außerhalb des Plangebietes und der nahen Umgebung sind durch die Realisierung der Planung nicht zu erwarten.

Es ist vorgesehen, im weiteren Verfahren die Möglichkeiten zur Co²-Reduzierung in Bezug auf die geplante Bebauung -zur Umsetzung des vom Rat beschlossenen Klimaschutzprogrammes- zu prüfen.

Immissionsschutz

Durch die geplante achtgruppige Kindertagesstätte sowie die Wohnbebauung können aufgrund der zusätzlich entstehenden Verkehre sowie der Geräusche im Bereich der Außenflächen der KiTa Immissionen auf das Plangebiet sowie die Umgebung einwirken.

Im weiteren Verfahren ist daher ein schalltechnisches Gutachten erforderlich, welches die Gebietsverträglichkeit dieser Einrichtung prüft.

Boden/Altlasten

Durch die geplanten Baumaßnahmen werden die Bodenfunktionen nachhaltig gestört, in überbauten Bereichen gehen die Bodenfunktionen vollends verloren.

Als Minimierungsmaßnahmen sind daher vorzusehen:

- Die Vermeidung von Verdichtungen außerhalb des tatsächlich zu bebauenden Bereiches,
- die Sicherung des Oberbodens zwecks weiterer Verwendung im Plangebiet sowie
- eine Reduzierung von Versiegelungen durch Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen etc.

Unter der Voraussetzung, dass die o. g. Maßnahmen durchgeführt werden, bestehen nach heutigem Kenntnisstand aus Sicht des Bodenschutzes hinsichtlich der geplanten Bebauung keine grundsätzlichen Bedenken.

Derzeit sind keine Altlasten bekannt und es besteht auch kein Verdacht auf Altlasten. Sollten im Zuge der Bautätigkeit schädliche Bodenbelastungen vorgefunden werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Wasser

Für den Bebauungsplanbereich ist kein Wasserschutzgebiet festgesetzt.

Im Geltungsbereich befindet sich jedoch eine Grundwassermessstelle NE 46 (Bereich geplantes Rückhaltebecken). Diese Messstelle ist nach Möglichkeit zur Gewährleistung der Dichte des Messstellennetzes der Stadt Leverkusen zu erhalten.

Des Weiteren sind im Plangebiet keine Oberflächengewässer und Hochwasserschutzanlagen vorhanden und darüber hinaus befindet sich der Geltungsbereich außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) besteht für Grundstücke, die ab dem 01.01.1996 erstmals bebaut bzw. befestigt worden sind, grundsätzlich eine Verpflichtung zur Versickerung der unbelasteten Niederschlagswässer oder der ortsnahen Einleitung in ein Gewässer, soweit dieses schadlos möglich ist.

Nach Aussage des hydrogeologischen Gutachtens zur Versickerung von Niederschlagsabflüssen für den Bebauungsplan Nr.182/II „Westlich Feldsiefer Weg“ vom Geologischen Büro Slach GmbH vom Februar 2009 ist über die angetroffenen Bodenschichten und die hydrogeologischen Gegebenheiten eine schadlose Versickerung der Niederschlagsabflüsse in den Untergrund in großen Bereichen des Plangebietes nicht möglich. Eine dezentrale Versickerung scheidet demnach aus.

Die in allen Varianten geplante zentrale Regenwasserrückhaltung befindet sich in einem Bereich, in dem eine Versickerung möglich ist. Aufgrund dessen sollte dort eine Becken- oder Teichrandversickerung realisiert werden. Im Hinblick auf die vorhandene Topographie ist eine oberirdische Zuleitung möglich und sinnvoll.

8. Planvollzug

8.1 Bodenordnung

Die Grundstücke im Plangebiet stehen größtenteils in städtischem Eigentum. Im Nord-Westen sowie im Süden sind private Grundstücke mit in die Planung einbezogen. Die weitere Einbeziehung in die Planung ist abhängig von den Ergebnissen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit. Ggf. können bodenordnende Maßnahmen notwendig werden. Dies ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

8.2 Erschließung

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

8.3 Überschlägige Kostenschätzung

Die notwendigen Erschließungskosten sowie die Kosten für den geplanten Kindergarten werden zum Verfahrensschritt der Auslegung vorausgeschätzt.

Demgegenüber stehen durch die geplante Veräußerung der städtischen Grundstücke erwartete Einnahmen für die Stadt.

Leverkusen, den 11.03.2010

gez. Lena Zlonicky