

Stadt Leverkusen



Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 26/III

„Lützenkirchen-Quartier am Markt / Im Dorf“

Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Stand Textfassung: 21. Dezember 2015

Pässler Sundermann + Partner, Architekten Stadtplaner
Bahnhofstraße 13a, 42799 Leichlingen

Landschaftsarchitektin Dipl.-Ing. Yvonne Goeckemeyer

STADT LEVERKUSEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
V 26/III – „Lützenkirchen – Quartier am Markt / Im Dorf“

SATZUNGSBEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

gemäß § 9 (8) BauGB

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Grundlagen und Planung	Seite
1. Anlass und Ziel der Planung	5
2. Geltungsbereich und Verfahren	5
2.1 Geltungsbereich.....	5
2.2 Verfahren:	6
2.3 Bisheriges Planverfahren und Planungsanlass	10
2.4 Planungsziele	11
3. Planungsbindungen	15
3.1 Landesplanung	15
3.2 Flächennutzungsplan und Nahversorgungskonzept	15
3.3 Landschaftsplan, Schutzgebiete und Artenschutz	15
3.4 Bestehendes Planungsrecht.....	17
3.5 Bestand und vorhandene Nutzung	17
3.6 Topographie und Höhenlage des Geländes.....	17
3.7 Verkehr	18
3.8 Technische Ver- und Entsorgung	18
3.9 Boden / Altlasten.....	18
3.10 Ökologie und Landschaft.....	19
3.11 Denkmalschutz	19
4. Städtebauliches Konzept	19
4.1 Bauliches Konzept	19
4.2 Erschließung / Verkehr	20
4.3 Grünordnung.....	21
4.4 Ver- und Entsorgung.....	21
4.5 Immissionsschutz	21
4.6 Stadtklima	22
4.7 Klimaschutz	22
4.8 Kinder- und Familienfreundlichkeit	23
5. Begründung der Festsetzungen:	23
5.1 Art der baulichen Nutzung	23
5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Fläche und Höhe der baulichen Anlage ...	24
5.3 Öffentlicher Raum / Verkehr	25
5.4 Garagen und Stellplätze	25
5.5 Geländeänderungen	25
5.6 Freiraum / Grün	25
5.7 Ausgleich nach der Eingriffsregelung	26
5.8 Technische Ver- und Entsorgung	26
5.9 Gestaltung / Stadtbild	27
5.10 Immissionsschutz / Freizeit- und Verkehrslärm.....	27
5.11 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise.....	27

Teil B: Umweltbericht

1. Einleitung	28
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte des Bebauungsplanes	28
1.2 Ziele des Umweltschutzes	28
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	31
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	31
2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	35
2.3 Prognose zu den Belangen des Umweltschutzes	36
2.3.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima etc.	36
2.3.2 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gem. Bedeutung.....	40
2.3.3 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen etc.	40
2.3.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Energienutzung	41
2.3.5 Darstellungen in Landschaftsplänen u. a.	41
2.3.6 Luftqualität	41
2.3.7 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	41
2.3.8 Berücksichtigung der Vorgaben des § 1a BauGB	42
2.3.9 Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung	42
2.3.10 Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG	42
2.4 Geplante Maßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Klimaschutzbausteine ..	43
2.4.1 Dachbegrünung	43
2.4.2 Versickerung von Niederschlägen:	43
2.4.3 Vegetation:.....	43
2.4.4 Anpflanzen von Laubbäumen	44
3. Zusätzliche Angaben	44
3.1 Monitoring	44
3.2 Gegenüberstellung der Beeinträchtigungen und der Kompensationsmaßnahmen:	44
3.3 Zusammenfassung	44
3.4 QUELLEN	45

Teil C: Auswirkungen der Planung, Abwägung und Umsetzung

1. Auswirkungen der Planung und Abwägung	46
2. Planverwirklichung	46
2.1 Bodenordnung	46
2.2 Erschließung	47
2.3 Umsetzung der Planung	47
2.4 Durchführungsvertrag	47
2.5 Kosten	47
2.6 Flächenbilanz.....	48

Stand 21-12-2015

BEGRÜNDUNG

Teil A: Grundlagen und Planung

1. Anlass und Ziel der Planung

Schon seit Jahren beabsichtigen die bisherigen Eigentümer der beiden großen Tennishallen, im Zentrum des Ortsteiles Lützenkirchen die Nutzung aufzugeben. In diesem Zuge hat es immer wieder Ideen zur Neugestaltung für dieses Areal gegeben, die aber nicht weiterverfolgt wurden.

Mit Schreiben vom 25.02.2014 hat nun der Vorhabenträger ID GmbH INDIVIDUELL BAUEN aus Leichlingen einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt.

Die Planung sieht die Verlegung und Neuordnung des Lützenkirchener Marktplatzes vor, um eine funktionale und stadtbildprägende Beziehung zum Zentrum von Lützenkirchen herzustellen. Der neue Platz soll in gleicher Größe inkl. Stellplatzflächen wie der bisherige Marktplatz hergestellt und mit einer Wohnbebauung umfasst werden.

2. Geltungsbereich und Verfahren

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 26/III Lützenkirchen – Quartier am Markt / Im Dorf“ betrifft überwiegend Flächen, für die der Vorhabenträger einen Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet hat. Einzelne Flächen außerhalb des eigentlichen Vorhaben- und Erschließungsplanes werden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einbezogen. Hierdurch werden die im Bebauungsplan Nr. 44/78/III „Lützenkirchen – Im Dorf“ als „Sondergebiet“ festgesetzten Flächen vollständig erfasst, um diese an die im Bebauungsplan Nr. 44/78/III festgesetzten Nutzungen der angrenzenden Flächen anzugleichen. Dieses betrifft kleinere Teilflächen im Norden und Osten des Plangebietes, die entsprechend der neuen städtebaulichen Konzeption im weiteren Verfahren als private Grünfläche bzw. als Mischgebiet festgesetzt werden.

Das zur Entwicklung anstehende Gebiet befindet sich im Leverkusener Ortsteil Lützenkirchen nördlich der Straße „Im Dorf“ und in unmittelbarer Nähe des Ortszentrums an der Lützenkirchener Straße. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 26/III „Lützenkirchen - Quartier am Markt / Im Dorf“ ist wie folgt begrenzt:

- Im Westen durch die westliche Grenze der Flurstücke 118 teilweise, 860, 861, 1056 und 1055, Gemarkung Lützenkirchen, Flur 14.
- Im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 104 in Richtung Osten innerhalb des Flurstücks 1055 bis auf die nördliche Grenze des Flurstückes 1056, Gemarkung Lützenkirchen, Flur 14, und weiter entlang dieser Grenze, dann entlang der gemeinsamen Grenze zwischen den Flurstücken 483 und 1060 (vorher 859 teilweise) bis zur Verlängerung der westlichen Grenze des Flurstücks 751.
- Im Osten durch die östliche Grenze des Flurstücks 1060 (vorher 859 teilweise) und deren Verlängerung in Richtung Norden sowie parallel zur

östlichen Grenze des Flurstücks 1058, Gemarkung Lützenkirchen, Flur 14 innerhalb der Flurstücke 967, 984 und 985.

- Im Süden ungefähr parallel der nördliche Grenze des Flurstücks 857 durch das Flurstück 1059 bis zum Schnittpunkt mit dem Flurstück 897. Entlang der östlichen Grenze dieses Flurstückes nach Süden bis auf den Schnittpunkt mit dem Flurstück 963 (Straßenparzelle Im Dorf). Weiter nach Westen entlang der Achse der Straße „Im Dorf“, Flurstück 963, bis zum Lot von dem Schnittpunkt der der östlichen Grenze des Flurstückes 119 mit der nördlichen Grenze des Flst 963.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem als Anlage 4.1 beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen. Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beträgt ca. 11.500 m², davon entfallen auf die Fläche des eigentlichen Vorhaben- und Erschließungsplanes ca. 10.500 m².

2.2 Verfahren:

Mit Schreiben vom 25.02.2014 hat der Vorhabenträger ID GmbH INDIVIDUELL BAUEN aus Leichlingen einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt.

Der Vorhabenträger hat das Tennishallengrundstück sowie das nordöstlich angrenzende Grundstück zwischenzeitlich notariell erworben. Der Marktplatz und eine ergänzende Fläche im Westen des Plangebietes (ca. 1.400 m²) befinden sich noch im städtischen Eigentum und werden abschließend mit Satzungsbeschluss übertragen bzw. getauscht. Ein hierzu von der Stadt Leverkusen erstelltes Angebot wurde vom Investor angenommen, der Rat der Stadt Leverkusen hat am 19.05.2014 dem Verkauf zugestimmt. Der Verkauf wurde im Dezember 2014 notariell beurkundet. Der Vorhabenträger kann somit über die fraglichen Flächen verfügen.

Der vorliegende städtebauliche Entwurf des Investors sieht vor, den Bereich des Marktplatzes sowie die Tennishallengrundstücke neu zu ordnen und mit einer Wohnbebauung einschließlich Tiefgaragen zu entwickeln. Zur Projektrealisierung sind die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

In seiner Sitzung am 28.04.2014 hat der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen den Einleitungsbeschluss und den Beschluss zur frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Bürgerversammlung (Vorlage Nr. 2634/2014) beschlossen.

Entsprechend dem oben genannten Beschluss erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch eine Bürgerversammlung am 24.06.2014 sowie durch Aushang des Vorentwurfes des Vorhaben- und Erschließungsplanes und zusätzlicher Planunterlagen im Verwaltungsgebäude Hauptstraße 101 (Elberfelder Haus) im Zeitraum vom 24.06.2014 bis einschließlich 08.07.2014. Zusätzlich waren die Planunterlagen in diesem Zeitraum auf der Internetseite der Stadt Leverkusen eingestellt.

Bürgerversammlung

Die am 24.06.2014 durchgeführte Bürgerversammlung fand im Pfarrheim St. Maurinus in Lützenkirchen unter dem Vorsitz von Herrn Bezirksvorsteher Schönberger mit einer Beteiligung von ca. 65 Bürgerinnen und Bürgern statt.

Nach der Bürgerversammlung gingen 7 schriftliche Anregungen beim Fachbereich Stadtplanung ein.

Hierbei wurden im Wesentlichen folgende Themen angesprochen:

- Nutzung Marktplatz (Wochenmarkt, Veranstaltungen etc.)
- Parkplätze / Verkehr
- Massivität der Baukörper
- Zukunft der Squashhalle
- Eingriff in den Grün- und Landschaftsraum

Die in der Bürgerversammlung gestellten Fragen bzw. geäußerten Bedenken konnten direkt beantwortet werden. Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen werden im Rahmen der Abwägung teilweise berücksichtigt.

Stellungnahmen Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen betreffen im Wesentlichen

- den Umgebungsschutz der vorhandenen Denkmäler
- die Regenwasserbewirtschaftung im Plangebiet
- die Nutzung des Nahversorgungszentrums mit Wohnbebauung
- vorhandene Versorgungsleitungen

Die Informationen und Hinweise wurden im Wesentlichen berücksichtigt. Entsprechende Hinweise zu Bodendenkmälern und Kampfmitteln, Bodendenkmalschutz wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 02.03.2015 für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 26/III "Lützenkirchen - Quartier am Markt / Im Dorf" in Leverkusen-Lützenkirchen die öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Bebauungsplan mit Begründung und integriertem Umweltbericht wurde vom 23.04.2015 bis einschl. 28.05.2015 öffentlich ausgelegt bzw. konnte im Internet auf der Homepage der Stadt Leverkusen eingesehen werden. Des Weiteren wurden auch die umweltrelevanten und sonstigen im Rahmen des Planverfahrens eingegangenen Stellungnahmen sowie die zugehörigen Gutachten (Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Bodenuntersuchung zu Bodenbelastungen, Verkehrsuntersuchung, Schalltechnische Untersuchung zu Verkehrsräuschen und Freizeitlärm) offengelegt.

Während der Auslegungsfrist konnten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen schriftlich eingereicht oder mündlich zur Niederschrift abgegeben werden.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden zwei schriftliche Anregungen beim Fachbereich Stadtplanung eingereicht mit im Wesentlichen folgenden Anregungen:

- Verlagerung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes
- Sicherstellung der Marktplatznutzung

- Parkplätze
- Massivität der Baukörper
- Zukunft der Squashhalle
- Ausgleichsmaßnahmen

Die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB betreffen im Wesentlichen Anregungen zu den Themen

- Kriminalprävention auf städtebaulicher Ebene
- Organisation der Müllbeseitigung
- Nutzung des Nahversorgungszentrums mit Wohnbebauung
- vorhandene Versorgungsleitungen

Die Informationen und Hinweise wurden im Wesentlichen bereits bei der frühzeitigen Beteiligung vorgetragen und insofern berücksichtigt.

Zu den eingegangenen Stellungnahmen wurde ein Abwägungsvorschlag der Verwaltung erarbeitet.

Nach der Auslegung wurden aufgrund von eingegangenen Stellungnahmen Änderungen im Bebauungsplan notwendig. Diese Änderungen des Bebauungsplans erfolgen zum Satzungsbeschluss. Da keine Grundzüge der Planung betroffen sind, wurden nur die jeweils betroffenen Grundstückseigentümer entsprechend § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB in der Zeit vom 20.11.2015 bis einschließlich 03.12.2015 beteiligt.

Die Änderungen nach der öffentlichen Auslegung umfassen:

1. Änderung der Plangebietsgrenze

Die Plangebietsgrenze war ursprünglich so gewählt, dass diese das vom Vorhabenträger für die Baumaßnahme beanspruchte Grundstück vollständig umfasst. Entlang der Grundstücksgrenze besteht gleichzeitig auch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit (GFL), das durch den seit dem Jahr 1983 rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 44/78/III „Lützenkirchen, Im Dorf“ zur Erschließung der hinteren Grundstückflächen an der Straße „Im Dorf“ festgesetzt wurde. Mit Festlegung der Plangebietsgrenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde das eingetragene GFL sowohl vom Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 26/III (Flurstücke Nr. 118 und Nr. 119) erfasst als auch vom Bebauungsplan Nr. 44/78/III (Flurstück Nr. 117).

Zur Klarstellung der Lage des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes innerhalb nur eines Bebauungsplans wird die Plangebietsgrenze nunmehr so gewählt, dass sich das GFL wieder ausschließlich im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 44/78/III „Lützenkirchen, Im Dorf“ befindet und somit die bestehende Erschließungsmöglichkeit planungsrechtlich unverändert bleibt. Im Weiteren kann innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 26/III „Lützenkirchen – Quartier am Markt / Im Dorf“, im Übergang zur Straße „Im Dorf“, auf die Festsetzung eines GFL verzichtet werden.

2. Verzicht auf die Großbaumverpflanzung

Der zur Großbaumverpflanzung vorgesehene Baumbestand wurde noch einmal fachlich vertieft untersucht mit dem Ergebnis, dass die Großbaumverpflanzung aus mittel- und langfristiger Sicht als wenig zielführend bewertet werden muss, da die meisten Bäume am Marktplatz deutliche Defizitsymptome und damit nur eine begrenzte Zukunftsperspektive aufweisen. Dies hat zu der grundsätzlichen Entscheidung geführt, die am Marktplatz anzupflanzenden Bäume neu zu setzen und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen extern anzulegen.

Nach der erneuten Beteiligung der Betroffenen nach § 4a Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch (BauGB) wurden zwei schriftliche Anregungen beim Fachbereich Stadtplanung eingereicht, die sich im Wesentlichen auf die im Bebauungsplan Nr. 44/78/III mit Geh- Fahr und Leitungsrecht versehenen Flächen beziehen. Grundsätzlich wurden die Änderungen begrüßt. Die darüberhinausgehenden Anregungen können teilweise im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt werden, so dass eine erneute Änderung des Bebauungsplans nicht erforderlich wird.

3) Geltungsbereich (VEP)

Weiterhin wurde zur Klarstellung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans zu der im Nordwesten gelegenen Grünfläche ergänzend dargestellt (Anlage 4.2 der Vorlage).

4) Standort Bergischer Löwe

Zudem erfolgt gegenüber dem Stand der Auslegung des Vorhaben- und Erschließungsplans V 26/III eine Änderung zum Standort des Denkmals des „Bergischen Löwen“. Mit Stand Auslegung war dieser Standort innerhalb der wassergebundenen Fläche an der östlichen Seite zwischen den Baumstandorten vorgesehen. Nunmehr ist als Standort eine nicht durch Bäume verdeckte Lage geplant. Hierzu befindet sich das Denkmal am südlichen Randbereich der wassergebundenen Fläche in unmittelbarer Lage an der Erschließungsstraße „Im Dorf“, womit eine maximale Wahrnehmung des Denkmals im öffentlichen Raum erzielt wird.

Satzungsbeschluss

Als nächster Verfahrensschritt soll der Beschluss über die eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen sowie der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 26/III (einschließlich Begründung mit Umweltbericht) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB erfolgen. Der Geltungsbereich wurde nach der öffentlichen Auslegung verkleinert und die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans zu der im Nordwesten gelegenen Grünfläche ergänzend im Bebauungsplan dargestellt. Bei den textlichen Festsetzungen erfolgten zur Satzung redaktionelle Änderungen sowie Angaben für Ausgleichsmaßnahmen aufgrund des Verzichts auf die Großbaumverpflanzung. Zusätzliche inhaltliche Änderungen sind hiermit nicht verbunden.

Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt.

Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP)

Im Parallelverfahren erfolgte in der Sitzung des Rates der Stadt Leverkusen am

14.12.2015 der Beschluss zur 11. Änderung des FNP (Vorlage 2015/0713).

Entwidmung der Marktplatzfläche

Der Marktplatz Lützenkirchen soll gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 26/III „Quartier am Markt – Im Dorf“ verschoben werden. Da nun der größte Teil entweder durch Wohnbebauung oder durch die neue Erschließungsstraße überbaut wird, sieht die Verwaltung die Notwendigkeit zu einem förmlichen Einziehungsverfahren nach Straßen- und Wegegesetz und späterer Neuwidmung des neuen Marktplatzes (Vorlage 2015/0342). Die Absicht zur Einziehung des Marktplatzes Lützenkirchen wurde am 16.04.2015 im Amtsblatt der Stadt Leverkusen bekanntgemacht. Anregungen oder Bedenken dazu wurden in den darauffolgenden drei Monaten nicht geäußert. Die Entwidmung kann damit zum gegebenen Zeitpunkt erfolgen.

Neuaufstellung Landschaftsplan

In geringfügigen Teilen werden bisher im Landschaftsschutz befindliche Flächen in Anspruch genommen, deshalb wurde die Untere Landschaftsbehörde (ULB) frühzeitig über die Planung informiert. Sie spricht sich für eine klare Kante zum Grünzug aus. So wird der bisherige Verlauf der Landschaftsschutzgebietsgrenze im Plangebiet im Rahmen der Neuaufstellung des Landschaftsplanes begradigt. Grundsätzliche Bedenken gegenüber der Planung wurden nicht geäußert, so dass die Grenze des Landschaftsschutzgebietes mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes entsprechend § 29 (4) Landschaftsgesetz NRW zurücktritt.

2.3 Bisheriges Planverfahren und Planungsanlass

Das bestehende Planungsrecht wird durch den seit dem Jahr 1982 rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 44/78/III „Lützenkirchen, Im Dorf“ festgesetzt. Auf Grundlage dieser Planung kam es in den 80er Jahren zur Errichtung von zwei Tennishallen, einer Squashhalle sowie des Marktplatzes. Die Hallen wurden auf einer als Sondergebiet für den Sport ausgewiesenen Fläche errichtet.

Die Grundstückseigentümer und Betreiber der Tennishallen teilten Anfang 2007 der Stadtverwaltung mit, die Nutzung der beiden Tennishallen aufzugeben. Zeitgleich erklärte ein Investor seine Absicht, auf den Flächen der Tennishallen unter Einbezug des Marktplatzes einen großflächigen Einzelhandel sowie Wohnungsbau zu errichten. Die hierbei vorgestellten Planungen wurden in der Öffentlichkeit kontrovers diskutiert.

Aufgrund der Umnutzungsabsichten der Tennishallengrundstücke wurde in der Sitzung des Rates vom 27.08.2007 die Verwaltung beauftragt, für den Bereich der Tennishallen und des Marktplatzes ein Planverfahren einzuleiten. Die Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde mit der Priorität 1 in das „Arbeitsprogramm Verbindliche Bauleitplanung“ aufgenommen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 174/III „Lützenkirchen, Marktplatz, Im Dorf“ sowie die Durchführung der frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 02.06.2008 durch den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen beschlossen (Vorlage Nr. BP 66/16. TA). Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 15.09.2008 in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt. Hierbei wurden unterschiedliche Planvarianten zur Entwicklung der Tennishallengrundstücke und des Marktplatzes vorgestellt.

Über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Anregungen entschied der Rat der Stadt Leverkusen am 16.02.2009 mittels eines Abwägungsbeschlusses (Vorlage Nr. R 1448/16. TA). Demnach sollte die weitere Ausarbeitung des Bebauungsplans Nr. 174/III „Lützenkirchen-Marktplatz, Im Dorf“ unter der Berücksichtigung folgender Punkte erfolgen:

- die Tennishallengrundstücke als allgemeines Wohngebiet und den Grundstücksbereich der Squashhalle als Mischgebiet zu entwickeln,
- eine kleinteilige Bebauungsstruktur vorzusehen,
- die Bebauung auf eine zweigeschossige Bauweise zu beschränken,
- den Marktplatz in seiner Größe und Funktion als öffentlichen Platz zu erhalten.
- Zur Einzelhandelsnutzung wurden Betriebe mit max. 400 m² Verkaufsfläche für zulässig erklärt.

Aufgrund des Abwägungsbeschlusses des Rates wurden die zuvor beantragten Pläne zur Einzelhandelsnutzung durch den Investor zurückgezogen und nicht weiter verfolgt. Konkrete Konzepte zur Entwicklung von Wohnbebauung haben sich im Anschluss an den Ratsbeschluss nicht ergeben, so dass das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 174/III „Lützenkirchen-Marktplatz, Im Dorf“ seit diesem Zeitpunkt ruhte.

Mit dem am 28.04.2014 durch den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen gefassten Einleitungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 26/III „Lützenkirchen – Quartier am Markt / Im Dorf“ wurde der vom Bau- und Planungsausschuss am 02.06.2008 gefasste Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 174/III „Lützenkirchen – Marktplatz, Im Dorf“ aufgehoben.

2.4 Planungsziele

Dem nunmehr mit dem o. g. Antrag des Vorhabenträgers eingereichten Vorhaben- und Erschließungsplan geht ein längerer Abstimmungsprozess mit Variantenentwicklungen voraus, da sich das Anforderungsprofil an die Planung im Laufe der Vorabstimmungen konkretisierte.

Variante 1: Im Herbst 2012 ist der Vorhabenträger ID GmbH INDIVIDUELL BAUEN an die Stadt Leverkusen herangetreten mit Planungskonzeptionen, die sich komplett auf eigenem Grundstück bewegen (siehe Variante 1).

In diesen Gesprächen wurde einerseits auf die verfahrenstechnische Vorgeschichte mit den entsprechenden Ratsbeschlüssen zu diesem Plangebiet hingewiesen, zum anderen auf interne Studien, die die städtebaulichen Chancen einer Gesamtplanung untersuchen.

**Variante 1**

Verfahrenstechnisch wurde hingewiesen auf den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 174/III „Lützenkirchen, Marktplatz, Im Dorf“ vom 02.06.2008, die anschließende Beteiligung der Öffentlichkeit im September/Oktober 2008 sowie auf den Abwägungsbeschluss des Rates zu den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 174/III „Lützenkirchen, Marktplatz, Im Dorf“ (vgl. Punkt 1.3). **Variante 2:** Die Abwägungsentscheidung enthielt bereits den Hinweis, dass die Lage des Marktplatzes innerhalb des Plangebietes verändert werden kann, wenn sich dadurch städtebauliche Verbesserungen, wie bspw. die Einbindung des Platzes in das Ortszentrum erreichen lassen. Diese Vermutung wurde unterstützt durch verwaltungsinterne Studien zum Plangebiet, die deutlich machten, dass eine Gesamtbeplanung des Areals inklusiv Marktplatz und städtischem Grundstück aus stadtgestalterischer Sicht eine große Chance zur Aufwertung und Fortentwicklung des Ortskerns von Lützenkirchen bietet. Planungsansätze, die von einer Verlagerung des Marktplatzes in die Sichtachse zur Lützenkirchener Straße ausgingen, zeigten, dass auf diese Weise ein erlebbares und attraktives Ensemble aus Kirche und Marktplatz mit dem Einkaufsbereich in der Mitte entstehen kann. Aus diesen Überlegungen heraus entstand die Variante 2, die gleichzeitig mit dem Angebot des Investors verbunden war, im Falle einer Verlagerung des Marktplatzes die Hälfte der Platzneubaukosten zu übernehmen.

**Variante 2**

Variante 3: Im Oktober 2013 wurden im Rahmen einer ersten Ämterbeteiligung weitere Anforderungen vorgetragen. Seitens des Fachbereiches Soziales wurde die Anregung für seniorenrechtlichen Wohnungsbau eingebracht, da im Bereich von Lützenkirchen dieser Bedarf grundsätzlich gesehen wird. Seitens des Fachbereiches Kinder und Jugend erfolgte der Hinweis, dass an dieser Stelle schon länger die Realisierung einer Kindertagesstätte vorgesehen ist und dass insofern eine mindestens viergruppige Kindertagesstätte in die Planung zu integrieren ist. Dies führte zu der Variante 3, die im Osten des Plangebietes im Rahmen einer mehrgeschossigen Bebauung die Option für eine viergruppige Kindertagesstätte enthält, die vom Investor erstellt werden müsste. Eine Anordnung der Kindertagesstätte auf städtischen Flächen im Westen wurde dabei verworfen, da eine viergruppige KITA eine Grundstücksfläche von ca. 2.200 m² benötigt und hier nur ca. 1.400 m² städtische Fläche zur Verfügung stehen. Neben der Beteiligung an der Platzverlagerung wäre hier zusätzlich ein Erwerb von ca. 800 m² Grundstücksfläche erforderlich.

Die Variante 3 wurde somit in Abstimmung zwischen Investor und Verwaltung unter den genannten Voraussetzungen als Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 26/III „Lützenkirchen – Quartier am Markt / Im Dorf“ zunächst ausgewählt. Damit verbunden wurden die Zielsetzungen zur Verlagerung und Neugestaltung des Marktplatzes, zur Ausweisung des Tennishallengrundstückes und der platzbegleitenden Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) und die Option zur Integration einer viergruppigen Kindertagesstätte.

Aus Gründen der Planungssicherheit sollte gegenüber dem Investor der Betrieb der Kindertagesstätte durch die Stadt Leverkusen bestätigt werden. Aufgrund einer aktuellen Überprüfung der Bedarfssituation hat sich jedoch ergeben, dass derzeit nur ein Optionsbedarf für eine Kindertagesstätte in Lützenkirchen besteht.

**Variante 3**

Unter Berücksichtigung der Unwägbarkeiten zum Zeitpunkt der Errichtung einer Kindertagesstätte an diesem Standort erfolgte eine Entscheidung des Verwaltungsvorstandes, dass diese Option auf einem anderen Grundstück in Lützenkirchen festgeschrieben werden soll.

Variante 4 – Vorhaben und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 26/III

Aufgrund des Wegfalls der Kindertagesstätte wurde der städtebauliche Entwurf vom Investor überarbeitet.

Der städtebauliche Entwurf entspricht vom Grundsatz her den Zielsetzungen des Abwägungsbeschlusses des Rates zum Bebauungsplan Nr. 174/III. Abweichend von diesen Vorgaben ist jedoch anstelle einer zweigeschossigen Bauweise eine Wohnbebauung mit jeweils drei Geschossen plus Staffelgeschoss vorgesehen. Dieses ist zum einen städtebaulich begründet, da sich hierdurch eine Anpassung an die Umgebungsbebauung erzielen lässt sowie eine dem Maßstab des Platzes angemessene Randbebauung entsteht. Zum anderen wird ein Angebot für Eigentumswohnungen im qualitätsbezogenen Geschosswohnungsbau sowie für altengerechtes und weitgehend barrierefreies Wohnen geschaffen, wodurch dem hierfür ermittelten Bedarf in Leverkusen entsprochen wird.

Im Abwägungsprozess wurde zudem geprüft, ob im Erdgeschoss der Bebauung am östlichen Platzrand Nutzungen festgeschrieben werden können, die zu einer Belebung des Platzes beitragen und den zentralen Versorgungsbereich ergänzen (z. B. Dienstleistungen, Gastronomie). Grundsätzlich sind der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Gastronomieeinrichtungen sowie Dienstleistungsbetriebe innerhalb eines WA-Gebietes möglich. Aufgrund der zu diesem Zeitpunkt nicht zu beurteilenden Nachfragesituation und um zukünftigen Leerstand auszuschließen, erfolgt mit Satzungsbeschluss keine Festsetzung dieser Nutzungen innerhalb des städtebaulichen Vertrages.



Variante 4

3. Planungsbindungen

3.1 Landesplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet findet sich die Darstellung „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“, „Regionaler Grünzug“.

3.2 Flächennutzungsplan und Nahversorgungskonzept

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen stellt die Flächen der Sporthallen und des Marktplatzes als Sonderbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dar mit den Zweckbestimmungen Mehrzweckhalle (MZH) sowie Festplatz (F). Parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgt das Verfahren zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 26/III befindet sich teilweise in dem vom Rat der Stadt Leverkusen beschlossenen Nahversorgungszentrum für Lützenkirchen.

3.3 Landschaftsplan, Schutzgebiete und Artenschutz

Am nördlichen Plangebietsrand verläuft die Grenze des Landschaftsplanes der Stadt Leverkusen und überschneidet sich teilweise mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 26/III. Als Entwicklungsziel des Landschaftsplanes wird der „Erhalt einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestalteten Landschaft und ihrer Gestaltung als öffentliche Grünanlage“ benannt. Das Plangebiet überdeckt in geringfügigem Maße die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes 2.2-4 Landschaftsschutzgebiet „Ölbachtal und Wiehbachtal“.

In Teilen werden aber bisher im Landschaftsschutz befindliche Flächen in Anspruch genommen, deshalb wurde die Untere Landschaftsbehörde (ULB) früh-

zeitig über die Planung informiert. Sie spricht sich für eine klare Kante zum Grünzug aus. So wird der bisherige Verlauf der Landschaftsschutzgebietsgrenze im Plangebiet im Rahmen der Neuaufstellung des Landschaftsplanes begründet. Grundsätzliche Bedenken gegenüber der Planung wurden nicht geäußert, so dass die Grenze des Landschaftsschutzgebietes mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes entsprechend § 29 (4) Landschaftsgesetz NRW zurücktritt.

- **Artenschutz**

Am 06.05. und am 26.06.2013 jeweils erfolgte morgens (zur Vogelbeobachtung) und abends (zur Fledermausbeobachtung) eine intensive Begehung des Plangebietes durch einen Biologen der Naturschutzstation Rhein-Berg. Dabei wurden neben einer Erfassung der Vögel und Fledermäuse auch auf Hinweise bzgl. planungsrelevanter Arten aus Tab. 1 des Fachinformationssystems (FIS) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes NRW, die alle in Nordrhein-Westfalen aktuell und historisch vorkommenden planungsrelevante Arten auflistet, geachtet. In diesem Zuge wurden insbesondere Versteckmöglichkeiten wie Totholzhaufen (auf der Streuobstbrache), dichtes Strauchwerk sowie Bauschutt und Gerümpel durchsucht. Höhlen wurden in den Bäumen auch den Obstbäumen nicht vorgefunden.

Die Ergebnisse wurden in der artenschutzrechtlichen Vorprüfung vom 11.10.2013 durch den NABU zusammengefasst.

Für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 26/III „Lützenkirchen – Quartier am Markt / Im Dorf“ sind danach keine Erkenntnisse hinsichtlich des Vorkommens von gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten im vorgegebenen Status (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nach Tab. 1) bekannt. Auch die Auswertung vorliegender Daten (eigene Erhebungen, Biotopkataster der LANUV) und anderer Grundlagenwerke unter Berücksichtigung der vorhandenen Habitatstrukturen, den Strukturen des näheren Umfelds und den bestehenden starken Vorbelastungen ergab, dass mit dem Vorkommen planungsrelevanter Arten nicht zu rechnen ist.

Damit sind Tatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, d. h. erhebliche Störung der lokalen Population, Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie unvermeidbare Verletzungen oder Tötungen und signifikant erhöhtes Tötungsrisiko bzgl. planungsrelevanter und anderer geschützter Arten, durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Ergänzend zu der in 2013 erstellten artenschutzrechtlichen Vorprüfung erfolgt am 08.10.2014 eine detailliertere Darstellung von Beeinträchtigungen planungsrelevanter und anderer geschützter Arten sowie deren Minderung durch Art-für-Art-Protokolle. Auch der Abschlussbericht zu diesen Erhebungen kommt zu dem Ergebnis, dass es zwar durch die Baufeldräumung mit Rodung und Abriss zu einem Lebensraumverlust und stellenweise direkter Tötung kommen kann, was zu einer Abnahme betroffener Populationen führt. Dies betrifft jedoch nur die sogenannten „Allerweltsarten“ mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Planungsrelevante und andere geschützte Arten sind hiervon nicht betroffen. Damit wird bestätigt, es liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d. h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Um die Auswirkungen so gering wie möglich zu halten, sollten der Abriss der Tennishallen und die Ro-

derung der Vegetation im Winter durchgeführt werden. Keinesfalls sollte damit während der Brutzeit begonnen werden (1.März – 30.September).

3.4 Bestehendes Planungsrecht

Für das Gebiet besteht seit dem 05.04.1983 ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 44/78/III „Lützenkirchen, Im Dorf“. Die Fläche der Tennishallen, die westlich angrenzende Grünfläche und der Marktplatz sind als Sondergebietsfläche (SO) festgesetzt. Sie gliedert sich in einen überbaubaren und einen nicht überbaubaren Teil. Für den überbaubaren Teil erfolgt die Ausweisung als Tennis- und Mehrzweckhalle, für die nicht überbaubare Fläche teilweise als Stellplatzanlage.

An seiner westlichen Grenze wird die Sondergebietsfläche überlagert durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, das zu einer im rückwärtigen Bereich zur Straße „Im Dorf“ festgesetzten Einfamilienhausbebauung führt.

Die südöstlich des Geltungsbereichs liegende Squashhalle befindet sich innerhalb eines vom Bebauungsplan Nr. 44/78/III festgesetzten Mischgebietes (MI).

Im Bereich des Übergangs zur freien Landschaft des Wiembachtals überschneiden sich z. T. die Festsetzungen der Sondergebietsfläche mit der hier eingetragenen Grenze des bestehenden Landschaftsplanes.

3.5 Bestand und vorhandene Nutzung

Das Gelände ist heute mit zwei Tennishallen einschließlich Vereinsheim bebaut. Die Nutzung der Tennishallen wird im Jahr 2015 aufgegeben. Im Zuge der Umgestaltung werden die vorhandenen Gebäude abgerissen. Vor den beiden Tennishallen befindet sich im Osten die zugehörige Stellplatzanlage und im Westen der Lützenkirchener Marktplatz mit einer öffentlichen Stellplatzanlage (14 Stellplätze).

Auf dem Lützenkirchener Marktplatz findet wöchentlich jeweils dienstags der Wochenmarkt statt, im Mai das Frühlingsfest und im November der Martinstreff und Weihnachtsmarkt. Diese Märkte und Veranstaltungen werden auch zukünftig stattfinden. Zusätzlich wird die bisherige Fläche des Marktplatzes in Teilen zum Parken genutzt (siehe auch 3.7 Verkehr).

Nördlich des Plangebietes grenzt das Wiembachtal mit seinem dichten und teilweise hohen Baumbestand an. Im Nordwesten, außerhalb des Plangebietes, befindet sich eine Wiesenfläche mit einigen Obstbäumen. Im Plangebiet befindet sich angrenzend ein Gehölzbereich. Prägnant ist eine große Blutbuche (*Fagus silvatica* ‚*Atropunicea*‘) auf dem Nachbargrundstück an der südwestlichen Ecke des Plangebietes.

Die Umgebung des Plangebietes ist im Süden und Osten vornehmlich durch dreigeschossige und im Westen durch zweigeschossige Wohnhäuser jeweils zzgl. ausgebauter Dachgeschosse geprägt.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, insbesondere entlang der Lützenkirchener Straße, befinden sich Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie schulische, soziale, kirchliche und sportliche Einrichtungen.

3.6 Topographie und Höhenlage des Geländes

Während die angrenzende Straße „Im Dorf“ weitgehend eben auf einer Höhe von ca. 94 m ü. NHN verläuft und nur geringfügig nach Westen hin abfällt, stellt sich das nördlich angrenzende Plangebiet eher als eine Kuppe dar, deren höchster Punkt im Zentrum auf der Höhe der angrenzenden Straße „Im Dorf“

liegt, aber das ansonsten Richtung Westen und Osten im Wesentlichen um ca. 1,5 m und Richtung Norden zum Wiembachtal um ca. 3 m abfällt. Der Haupthöhenunterschied im Plangebiet ist Richtung Nordwesten gegeben mit ca. 5 – 6 m bis zur äußersten Plangebietsgrenze. Überformt wird diese natürliche Topographie durch starke Geländeänderungen, da im Rahmen des Neubaus der Tennishallen und des Marktplatzes Aufschüttungen und Abgrabungen erfolgten.

3.7 Verkehr

Das Plangebiet ist über die Straße „Im Dorf“ unmittelbar an die L 219 / Lützenkirchener Straße angebunden. In ca. 100 Meter Entfernung befindet sich der Kreuzungspunkt der Landstraßen L 219 und L 58, so dass eine gute Anbindung an das überregionale Straßenverkehrsnetz besteht.

Im Bereich der Lützenkirchener Straße befinden sich in beiden Fahrtrichtungen Haltestellen der Buslinien 201, 205, 206, 215, 220 und 229.

Als öffentliche Parkflächen sind im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes auf der Straße „Im Dorf“ 9 Parkplätze vorhanden. Weiterhin wird die Fläche des Marktplatzes und die angrenzende Parkplatzfläche zum Zwecke des Parkens genutzt. Eine Untersuchung auf der Grundlage von Luftbildern und Begehungen im Oktober / November 2014 ergab, dass der Marktplatz mit der zugehörigen Parkplatzfläche in der Regel von 6 - 12, in Einzelfällen von maximal 25 Fahrzeugen zum Parken genutzt wird (siehe auch Verkehrsuntersuchung Schüßler-Plan, Köln, Dezember 2014) .

3.8 Technische Ver- und Entsorgung

- **Versorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser wird durch das vorhandene Netz in der Straße „Im Dorf“ sichergestellt.

- **Entsorgung**

Es besteht eine Trennkanalisation in der Straße „Im Dorf“, welche das anfallende Schmutzwasser der Neubebauung und das Regenwasser des Platzes und der öffentlichen Stellplatzanlage bis zu einer Fläche von ca. 2.500 m² aufnehmen kann. Das auf die Tennisgebäude auftreffende Regenwasser wird bisher in einer Rigole nördlich der Hallen versickert. Auch zukünftig ist das auf den privaten Flächen anfallende Regenwasser ortsnah zu versickern.

3.9 Boden / Altlasten

Im südöstlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 26/III „Lützenkirchen- Quartier am Markt – Im Dorf“ befindet sich eine Teilfläche der im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen unter der Bezeichnung „NE 2029 - Emballagenreinigung Gebrüder Boddenberg“ geführten Fläche. Der vorgenannte Altstandort umfasst die Flurstücke 857 und 685, Flur 14, Gemarkung Lützenkirchen. Davon liegt das Flurstück 857 geringfügig innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aber außerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Im Zeitraum von 1954 bis 1988 wurden hier Chemikalienfässer gereinigt. In 1988 und 1990 wurden auf dem ehemaligen Betriebsgelände Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Ausweislich der vorliegenden Untersuchungsbefunde ist eine potentielle Gefährdung von Schutzgütern (z. B. Mensch, Grundwasser) durch die im Untergrund verbliebenen Restbelastungen bei den aktuellen Verhältnissen vor Ort nicht anzunehmen. Bei zukünftigen Veränderungen insbe-

sondere Nutzungsänderungen, Entsiegelungen, Bodeneingriffen etc. besteht jedoch im Hinblick auf die im Untergrund verbliebenen Restbelastungen Handlungsbedarf. Auf der Grundlage der vorliegenden Informationen wird der Altstandort im BAK unter dem Status „Sanierte Fläche mit Überwachung“ geführt. Im Bebauungsplan wird die Fläche als Altlast mit erheblichen schädlichen Bodenveränderungen gekennzeichnet.

Nördlich der Plangebietsgrenze und damit außerhalb des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 26/III befindet sich die im BAK ausgewiesene Fläche „NE 2009 - Lehner Mühle (Berganlehnung)“. Bei dieser Fläche handelt es sich um eine Altablagerung. Hierzu wurde im Jahr 2013 durch das Ingenieurbüro GEO Consult eine orientierende Untersuchung durchgeführt und ausgewertet. Gemäß Untersuchungsbefund beschränken sich die Auffüllungen (= umgelagerter Bodenaushub mit sehr geringen Anteilen an Bauschutt) auf eine Fläche von ca. 280 m². Die maximal erbohrte Auffüllungsmächtigkeit beträgt ca. 4,6 m.

Die an den Auffüllungen und Oberbodenschichten durchgeführten chemischen Untersuchungen zeigen ausschließlich unauffällige Befunde. Ausweislich der vorliegenden Untersuchungsbefunde ist eine Gefährdung von Schutzgütern (z. B. Mensch, Grundwasser) weder bei der aktuellen noch bei einer zukünftigen sensibleren Nutzung zu besorgen. Auf Grundlage der Untersuchungsbefunde wurde der Status der Fläche von „altlastenverdächtige Fläche/Verdachtsfläche“ auf „Verdacht generell ausgeräumt“ geändert.

3.10 Ökologie und Landschaft

Überwiegend ist das Plangebiet durch die Anlage der Tennishallen, der Parkplatzflächen sowie des Marktplatzes versiegelt. Eine mit Gehölzstrukturen bewachsene Fläche besteht nördlich des Marktplatzes. Zudem findet sich insbesondere an der westlichen und nördlichen Kante des Marktplatzes eine platzbegleitende Baumreihe aus Spitz-Ahorn. Die nördliche Grenze des Planbereichs markiert den Übergang vom Siedlungsbereich in den Landschaftsbereich des Wiembachtals.

3.11 Denkmalschutz

Lützenkirchen zählt zu den historisch gewachsenen Ortsteilen der Stadt Leverkusen. Östlich in ca. 60 m bis 100 m Entfernung zum Geltungsbereich und teilweise im Blickzusammenhang mit dem Vorhaben befinden sich die beiden unter Denkmalschutz stehenden Fachwerkhäuser Kapellenstraße 9 und Kapellenstraße 15 sowie die katholische Annakapelle. Südlich an der Lützenkirchener Straße in ca. 80 m Entfernung liegt die kath. Kirche St. Maurinus.

Innerhalb des Plangebietes sind keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern gegeben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist jedoch vorsorglich mit einem Hinweis zum Verhalten bei Bodenfunden versehen.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Bauliches Konzept

Die Planung sieht die Verlegung und Neuordnung des Lützenkirchener Marktplatzes vor, um eine funktionale und stadtbildprägende Beziehung zum Zentrum von Lützenkirchen herzustellen. Der neue Platz soll in gleicher Größe (inkl. Stellplatzflächen) wie der bisherige Marktplatz hergestellt und mit neuen Bäumen umfasst werden. Das vorhandene Denkmal des Bergischen Löwen wird bei der Planung ebenfalls berücksichtigt.

Die Einfassung des Platzes erfolgt mit dreigeschossigen Baukörpern zuzüglich jeweils einem zurückgestaffelten Dachgeschoss. Die Gesamtgebäudehöhe entspricht der vorhandenen Umgebungsbebauung. Die Anordnung der Baukörper führt zu einer städtebaulich raumbildenden Gesamtstruktur und berücksichtigt Blick- und Sichtbeziehungen in den angrenzenden Landschaftsraum. Gegliederte Fassaden und strukturierte Freibereiche weisen auf unterschiedliche Wohnformen hin, die sich innerhalb der Bebauung umsetzen lassen.

Vorgesehen ist ein allgemeines Wohngebiet mit einem Wohnungsangebot für Familien, Paare und Singles sowie einem Schwerpunkt im Bereich barrierearmer Wohnungen. Insgesamt können hierbei ca. 75 - 85 Wohneinheiten auf den Flächen rund um den neuen Marktplatz entstehen.

Der Entwurf zielt darauf, ein kleines Quartier mit einem ausgewogenen sozialen Gefüge zu entwickeln, in dem sowohl der demografische Wandel als auch das Bedürfnis jüngerer Familien nach Wohnraum in zentraler Lage und guter Infrastrukturanbindung Berücksichtigung findet. Dazu tragen auch wohnungsnahe Kleinkinderspielflächen bei.

Durch den Abriss der unmaßstäblichen und ortsuntypischen Tennishallen, die Neubebauung sowie die neue Platzgestaltung wird insgesamt eine Fortentwicklung der Ortsmitte von Lützenkirchen angestrebt.

4.2 Erschließung / Verkehr

Das Plangebiet wird direkt von der Straße „Im Dorf“ aus erschlossen. Die Anbindung an die überörtliche Haupteerschließung erfolgt über den Knotenpunkt „Im Dorf / Lützenkirchener Straße“ (L 219). Die innere Erschließung der geplanten Wohnbebauung erfolgt über eine Ringerschließung, die um die neue Platzfläche geführt wird.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde von Schüßler-Plan, Köln eine Verkehrsuntersuchung (Dezember 2014) zum Neubauvorhaben durchgeführt, um die Leistungsfähigkeit nachzuweisen. Danach kann das bestehende Straßenverkehrsnetz die zusätzlich durch die Neubebauung zu erwartende Verkehrsmenge aufnehmen. Ausgehend von insgesamt ca. 85 Wohneinheiten, einer mittleren Einwohnerzahl von 2,5 EW je WE (geschätzter Wohnungsmix 15 % 4 Zimmer, 65 % 3 Zimmer, 20 % 2 Zimmer), einem MIV-Anteil im Bewohnerverkehr von 63 %, entsteht ein zusätzliches Fahrtenaufkommen von ca. 430 Kfz-Fahrten pro Tag (einschließlich Besucher und Wirtschaftsverkehr). Dies entspricht einem maximalen Spitzenstundenverkehr von ca. 42 Kfz am Nachmittag. Der zu- und abfließende Verkehr wird über den Knotenpunkt Lützenkirchener Straße / Im Dorf / Im Kirchfeld geführt. Hier ergeben sich auch mit Berücksichtigung des Mehrverkehrs aus dem Baugebiet in den vorfahrtrechtlich untergeordneten Fahrbeziehungen der Linksabbieger Wartezeiten von maximal 38 Sekunden. Damit kann für diese Abbiegebeziehungen die Qualitätsstufe D nachgewiesen werden (Prognosehorizont 2030), d. h. die Mehrzahl der Fahrzeugführer muss Haltevorgänge verbunden mit deutlichen Zeitverlusten hinnehmen. Staus bilden sich aber wieder zurück. Insgesamt ist der Verkehrszustand noch stabil. In den Spitzenstunden wird die Qualitätsstufe D allgemein als angemessen und ausreichend erachtet. Von daher bestehen gegen die Errichtung von 85 Wohnungen aus verkehrsplanerischer Sicht keine Bedenken.

Bzgl. des ruhenden Verkehrs stehen nach der Umgestaltung am Marktplatz selbst 27 Stellplätze und im öffentlichen Straßenraum 13 also insgesamt 40 öffentliche Stellplätze zur Verfügung. Dies deckt nach der Parkraumbilanz von Schüßler-Plan (Verkehrsuntersuchung Dezember 2014) auch den zukünftigen

Stellplatzbedarf im öffentlichen Raum - bisherige Stellplatznachfrage zzgl. Parkraumbedarf für Besucher der geplanten Bebauung - ab.

Die zur Neubebauung gehörigen privaten Kfz-Stellplätze (ca. 110) werden überwiegend in Tiefgaragen unter den Gebäuden sowie teilweise oberirdisch untergebracht.

4.3 Grünordnung

Die den Wohngebäuden zugeordneten Freiflächen können als Garten- und Grünflächen genutzt werden. Tiefgaragen etc. werden entsprechend begrünt. Zusätzlich wird durch eine Pflanzung standortgerechter Laubbäume auf die neue Platzfläche eine Attraktivierung des öffentlichen Raumes geplant. Weiterhin erfolgt durch Pflanzstreifen eine Eingrünung des Vorhabens zum Landschaftsraum und durch Heckenpflanzen eine Eingrünung zum öffentlichen Raum.

4.4 Ver- und Entsorgung

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll u. a. durch Dachbegrünung teilweise verdunstet und durch die Verwendung durchlässiger Materialien bzw. Versickerungsanlagen ortsnahe in den Untergrund eingeleitet werden. Es besteht ansonsten eine Trennkanalisation in der Straße „Im Dorf“, welche das anfallende Schmutzwasser der Neubebauung aufnehmen kann. Das auf den öffentlichen Flächen (Erschließungsstraße, Platzfläche und öffentliche Stellplatzanlage) anfallende Niederschlagswasser soll ebenfalls wieder dem Grundwasser zugeführt werden; entweder durch Anschluss an den städtischen Regenwasserkanal und/oder mittels Verwendung durchlässiger Materialien (Sickerpflaster).

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität, Gas und Wasser wird durch das vorhandene Netz in der Straße „Im Dorf“ sichergestellt.

Die Erschließungsstraße ist in ihrer Dimensionierung auch für die Befahrung durch Müllfahrzeuge ausgelegt. Die dauernde Aufstellung der Müllbehälter erfolgt auf dem jeweiligen Baugrundstück in maximal 15 m Entfernung zur Erschließungsstraße gemäß Abfallsatzung der Stadt Leverkusen.

Die im Plangebiet befindlichen Versorgungsleitungen der Versorgungsträger werden wie im alten Bebauungsplan durch Leitungsrechte gesichert.

4.5 Immissionsschutz

Grundsätzlich treten laut Umgebungslärmkartierung 2012 im Bereich der geplanten Wohnbebauung keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm auf. Die Beurteilungspegel liegen im Bereich der geplanten Wohnbebauung unterhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau".

Vertiefend wurde auf der Grundlage des vorliegenden Planungskonzeptes im März 2014 von Kramer Schalltechnik GmbH, St. Augustin, die zu erwartende Geräuschsituation durch das Geschehen im Bereich des zukünftigen Marktplatzes ermittelt und im Hinblick auf mögliche Lärmkonflikte innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes beurteilt.

Bezüglich der Verkehrsgeräuschsituation durch die geplanten Parkplätze am Rand des Marktplatzes (ca. öffentliche 27 Pkw-Parkplätze) kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für WA-Gebiete von tags 59 dB(A), nachts 49 dB(A) sicher eingehalten werden. Es wäre sogar durchaus möglich, mehr als die doppelte Anzahl öffentlicher Park-

plätze mit der typischen Nutzungsfrequenz auf dem Marktplatz zu realisieren.

Bezüglich weiterer Nutzungen des Marktplatzes (Märkte, Veranstaltungen usw.) wurden neun verschiedene Beurteilungsfälle untersucht, in die sich die möglichen Nutzungen des Marktplatzes einordnen lassen:

Wochenmarkt - Aufbau in der Ruhezeit, Wochenmarkt - Werktag außerhalb der Ruhezeit, Trödelmarkt - Aufbau in der Ruhezeit, Trödelmarkt - Sonn- und Feiertag in der Ruhezeit, Weihnachtsmarkt - Sonn- und Feiertag in der Ruhezeit, Weihnachtsmarkt - mit kleinem Fahrgeschäft oder Kleinbühne, Sonn- und Feiertag in der Ruhezeit, Volksfest - ohne Musik, Sonn- und Feiertag in der Ruhezeit, Volksfest - mit Musik, Sonn- und Feiertag in der Ruhezeit, Festzelt - mit Beschallung Tag- und Nachtzeit.

Bezüglich der Nutzungen Wochenmarkt und Trödelmarkt kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte eingehalten werden, soweit der Aufbau erst ab 6.00 Uhr erfolgt. Die Nutzungen Weihnachtsmarkt und Volksfest ohne Musik sind wie bisher im Rahmen sogenannter „seltener Ereignisse“ (an nicht mehr als 10 Tagen im Kalenderjahr) nach Runderlass Freizeitlärm zulässig. Volksfeste mit Musik, Weihnachtsmärkte mit einem kleinen Fahrgeschäft oder einer Kleinbühne sowie Festzelte mit Beschallung können wie bisher als Veranstaltungen im Rahmen einer Ausnahmegenehmigung zugelassen werden.

Insgesamt kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die geplante Platzverlagerung und die Errichtung der angrenzenden Wohnbebauung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 26/III „Lützenkirchen – Quartier am Markt / Im Dorf“ somit aus schalltechnischer Sicht wie geplant realisiert werden kann und mögliche Lärmkonflikte bei Veranstaltungen im Rahmen von Genehmigungen wie bisher seitens der Ordnungsbehörden gesteuert werden können. Die Nutzung des Marktplatzes als Veranstaltungsort ist damit unter den gleichen immissionsschutzrechtlichen Bedingungen wie bisher gesichert. Mit Schreiben vom 06.01.2015 wurde seitens des Sachverständigen bestätigt, dass diese Aussagen auch noch uneingeschränkt für die überarbeiteten und nun zur öffentlichen Auslegung vorgesehenen Planungen gültig sind.

4.6 Stadtklima

Bzgl. der lokalen stadtklimatischen-lufthygienischen Standortbedingungen ist davon auszugehen, dass die Verwirklichung des städtebaulichen Konzeptes zu keiner wesentlichen Änderung führt.

4.7 Klimaschutz

Das Bauvorhaben beansprucht einen innerhalb des Ortsgefüges liegenden Bereich, der bereits durch bauliche Anlagen sowie versiegelte Flächen beansprucht wird. Hierdurch orientiert sich das Plangebiet am Konzept der „kompakten Stadt“, die auf den sparsamen Umgang mit der Fläche, Ressourcenschonung und optimale Ausnutzung der städtischen Infrastruktur ausgerichtet ist.

Als energetischer Gebäudestandard sind hochwärmegedämmte Wohnhäuser geplant, die zusätzlich erneuerbare Energien (voraussichtlich Solarthermie) bei der Beheizung bzw. Warmwasserversorgung mit einbeziehen. Alternativ wird die Anlage eines kleinen Nahwärmenetzes mit Blockheizkraftwerk geprüft. Ergänzend sind zum sommerlichen Wärmeschutz Dachbegrünungen (ergänzende Dämmung, Kühlung über Verdunstung) vorgesehen.

Grundsätzlich werden mit dem Vorhaben auch die praktischen Ziele zur Umsetzung des Klimaschutzes in der Stadt Leverkusen erfüllt. Im Einzelnen werden

folgende zwei Klimaschutzbausteine umgesetzt:

- **Klimabaustein 6: Kompakte / verdichtete Stadt - Stadt der kurzen Wege**
Die Lage, Anordnung und Ausgestaltung der Baukörper führt zum sparsamen Umgang mit der Fläche, Ressourcenschonung und einer optimalen Ausnutzung der städtischen Infrastruktur. Auch das A/V-Verhältnis von maximal 0,65 - Standard für Klimaschutzsiedlungen in NRW - wird durch das Vorhaben insgesamt eingehalten.
- **Klimabaustein 5: Grüne Siedlung**
Als Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel, zur Vergrößerung der CO₂-Senken sowie aus lufthygienischen und wasserwirtschaftlichen Gründen wird eine Durchgrünung des Baugebietes in Form von Gehölzanpflanzungen und Dachbegrünungen (teilw.) realisiert.

4.8 Kinder- und Familienfreundlichkeit

Das Baukonzept schafft Wohnraum für junge Familien bzw. alleinerziehende mit Kindern mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen und -grundrissen. Ermöglicht wird ein Wohnen in zentraler Lage mit guter Infrastrukturanbindung und kurzen Wegen zu Kindergärten sowie zur Grundschule „Im Kirchfeld“. Fußläufig sind der nördlich gelegene Grünraum des Wiembachtals sowie das Geschäftsumfeld im Lützenkirchener Ortszentrum zu erreichen. Durch die Planung werden wohnungsnaher Kleinkinderspielflächen berücksichtigt; auch der Marktplatz als öffentlicher Raum bietet beispielbaren Raum im unmittelbaren Wohnumfeld.

5. Begründung der Festsetzungen:

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet und insbesondere das Tennishallengrundstück wird gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um die Flächen als Wohnstandort zu entwickeln und die vorhandene Nutzungsstruktur weiter zu führen.

Einzelne Flächen außerhalb des eigentlichen Vorhaben- und Erschließungsplanes werden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einbezogen. Hierdurch werden die im Bebauungsplan Nr. 44/78/III „Lützenkirchen – Im Dorf“ als „Sondergebiet“ festgesetzten Flächen vollständig erfasst, um diese an die im Bebauungsplan Nr. 44/78/III festgesetzten Nutzungen der angrenzenden Flächen anzugleichen. Dieses betrifft kleinere Teilflächen im Norden und Osten des Plangebietes, die entsprechend der neuen städtebaulichen Konzeption im weiteren Verfahren als private Grünfläche bzw. als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt werden.

Aufbauend auf den Ratsbeschluss der Stadt Leverkusen vom 16.02.2009 wird die Verkaufsfläche für Einzelhandelsflächen auf 400 m² beschränkt, um damit der im Ortskern von Lützenkirchen vorhandenen Einzelhandelsstruktur zu entsprechen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Fläche und Höhe der baulichen Anlage

Der Bebauungsplan zielt darauf, den Marktplatz zu verlagern, höhenmäßig an die Straße „Im Dorf“ anzupassen und mit einer Bebauung als durchgehende Platzkante einzufassen. Insgesamt soll sich das Vorhaben in das Umfeld einfügen. Zusammen mit den umfangreichen Tiefgaragenanlagen und der speziellen Geländesituation (siehe 3.8) stellt dies eine besondere städtebauliche Situation dar, die vielfältige aber auch besondere Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung erforderlich macht. Das Maß der baulichen Nutzung wird zum einen über die Festsetzung einer Grundflächenzahl, einer Geschossigkeit, konkreter Höhenfestsetzungen und zum anderen über überbaubare Flächen beschränkt. Im Einzelnen sind die Festsetzungen wie folgt begründet:

- GRZ: Als Grundflächenzahl wird 0,6 festgesetzt. Die oben beschriebene besondere städtebauliche Situation, insbesondere die aufgrund der Topographie rückwärtig aus dem Gelände herausragenden Tiefgaragenanlagen, führen zu einer deutlichen Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) und machen die Zulassung einer Überschreitung der nach § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen (0,4) erforderlich. Weiterhin wird zur Klarstellung aber auch um Verzerrungen für einzelne Baukörper bei der Ermittlung der Grundflächenzahl zu vermeiden, gemäß § 19 (3) BauNVO, eine Festsetzung für das gesamte, maßgebende Baugrundstück, aber auch für die Anrechnung von Tiefgaragen im Bebauungsplan aufgenommen.

Auch bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19(4) BauNVO ist aufgrund der besonderen städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes zur Verdichtung des Wohnungsbaus auf einer bereits weitestgehendst versiegelten Fläche die Zulassung einer Überschreitung bis 0,72 notwendig (siehe auch Punkt 5.4).

- Überbaubare Flächen / Höhenfestsetzungen: Für die unterschiedlichen überbaubare Flächen, die die geplante Bebauung in Ihrer Lage zum Platz definieren, kommen detaillierte Höhenfestsetzungen über NHN (Normalhöhen Null) hinzu, die die Baukörper differenziert auch in Ihrer vertikalen Ausdehnung begrenzen. Die Zulassung von geringfügigen Überschreitungen der Baugrenzen und Höhenfestsetzungen zielt darauf, funktional notwendige Anpassungen bei der weiteren Gebäudeplanung zu ermöglichen.
- Geschossigkeit: Die Geschossigkeit für die geplante Bebauung wird zwingend auf vier Geschosse festgesetzt. Zusammen mit den oben genannten Höhenfestsetzungen und den Festsetzungen über eine Rückstaffelung für das oberste Geschoss wird damit sichergestellt, dass der Platz mit der Bebauung auch von der Proportion her das gewünschte Bild ergibt. Gleichzeitig sollen auch die Spielräume für die Ausgestaltung der Dachgeschosse erhalten bleiben und Konflikte bei der Beurteilung von Staffelgeschossen im Rahmen der Genehmigung bzw. Genehmigungsfreistellung möglichst gering gehalten werden. Entsprechend den schematischen Schnittzeichnungen im Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bebauungsplan V 26/III „Lützenkirchen – Quartier am Markt / Im Dorf“ ist insofern der Begriff der Außenwand (siehe Festsetzung I.3. Satz 3, Definition der Bezugsebene für die Rückstaffelung) als innerhalb

der überbaubaren Fläche befindliche, abstandflächenrelevante Gebäudeaußenkante zu verstehen. Bei übereinanderliegenden Balkonen, bildet die Außenkante der Balkone die relevante Bezugsebene für die erforderliche Rückstaffelung.

5.3 Öffentlicher Raum / Verkehr

Im Zentrum des Plangebietes wird als Ergebnis der unter Punkt 2 erläuterten städtebaulichen Untersuchungen eine öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Markt- und Festplatz festgesetzt. Da auch der Erhalt des Platzes für lokale Veranstaltungen Bestandteil des Bebauungsplanes ist, wird die Festplatznutzung mit aufgenommen. Die benötigte Anordnung von öffentlichen Stellplätzen ist an den seitlichen Platzrändern vorgesehen. Die genaue Platzgestaltung wird im zugehörigen Durchführungsvertrag geregelt. Um den Marktplatz wird zur Erschließung der neuen Bauvorhabens eine Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

5.4 Garagen und Stellplätze

Um eine angemessene Anzahl von privaten Stellplätzen im Baugebiet zu gewährleisten, enthält der Bebauungsplan großzügig dimensionierte Flächen für Tiefgaragen und teilweise für Stellplätze als zeichnerische Festsetzung. Im Durchführungsvertrag wird zudem ein Stellplatzschlüssel von 1,3 St./WE festgelegt.

5.5 Geländeänderungen

Um die unter Punkt 3.8 beschriebene komplexe Topographie zu klären und die zukünftige Bebauung um den Platz aufeinander abzustimmen, wird eine neue Geländeoberfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Das neue Geländeniveau passt gleichzeitig, ausgehend von den Bestandshöhen der Nachbargrundstücke im Osten und Westen aber auch der freien Landschaft im Norden, das Baugrundstück höhenmäßig an den neuen Platz an.

5.6 Freiraum / Grün

Zur Attraktivierung des neuen Marktplatzes und des Straßenraumes wird die Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen im öffentlichen Raum festgesetzt. Hierzu wird die Anpflanzung von Laubbäumen auf der neuen Platzfläche erfolgen.

Ergänzt durch Versickerung des Niederschlagswassers, teilweise wasserdurchlässige Gestaltung der Stellplätze, Dachbegrünung auf den Decken der Tiefgaragen und den Gebäuden, Heckenpflanzungen zum öffentlichen Raum soll so insgesamt ein attraktives, durchgrüntes Bauvorhaben entstehen, welches notwendigen ökologischen Ansprüchen gerecht wird.

Stützwände sowie Wände von Kellergeschossen und Tiefgaragen werden durch das Anpflanzen von Rankgewächsen oder Gehölze eingegrünt, um die aufgrund der topografischen Verhältnisse teilweise resultierende Sichtbarkeit des Tiefgaragengeschosses zu verdecken. Nach Osten, Westen und Norden wird das Vorhaben zudem durch einen Pflanzstreifen mit Baumpflanzungen eingegrünt.

5.7 Ausgleich nach der Eingriffsregelung

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 26/III werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die durch eine intensive Ein- und Begrünung des Bauvorhabens und der Freiflächen teilweise im Plangebiet kompensiert werden können. Die Eingriffe durch Erschließung und Bebauung können jedoch nicht vollständig im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 26/III ausgeglichen werden. Als Ersatz-/ Ausgleichsmaßnahme sind landschaftspflegerische Maßnahmen (Extensivierung von Ackerflächen und Gehölzpflanzung) auf einer städtischen Fläche (1346 m²) in Rheindorf-Süd (Gemarkung Rheindorf, Flur 9, Flurstück 228) östlich des Wirtschaftswegs von der Straße „Im Löh“ zur Wupperstraße bestimmt. Diese Maßnahme ist bereits umgesetzt und wird durch eine Einzahlung auf das Ökokonto der Stadt Leverkusen abgegolten. Näheres regelt der Durchführungsvertrag.

Die genaue Berechnung und Gegenüberstellung der Bestands- mit der Planungssituation und die geplanten Maßnahmen zum Ausgleich der negativen ökologischen Punktbilanz werden im Umweltbericht (Teil B der Begründung) und im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag von Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin Yvonne Göckemeyer dargestellt.

Die sich daraus ergebenden wesentlichen Maßnahmen wurden im Bebauungsplan festgesetzt:

- Eingrünung des Baugebietes und Anpflanzung von Bäumen
- Dachbegrünung
- Versickerung des gesamten anfallenden Regenwassers; von den privaten Flächen im Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes; von Erschließung und Marktplatz über den städt. Regenwasserkanal und/oder über durchlässige Beläge

Ergänzende Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit dem Investor verbindlich geregelt:

- Wiederherstellung einer natürlichen Geländeoberfläche durch Rückbau des Rigolenüberlaufs in den Wiembach
- Wiederherstellung einer natürlichen Geländeoberfläche durch Entfernung von Gartenabfällen in der nördlichen angrenzenden Grünfläche
- Ausgleichszahlung für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen auf das Ökokonto der Stadt Leverkusen.

Der Eingriff kann damit zu 100 % ausgeglichen werden. Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurde damit Rechnung getragen.

5.8 Technische Ver- und Entsorgung

Zur Sicherstellung des geplanten Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes wird eine Festsetzung zur Beseitigung des Niederschlagswassers in den Plan aufgenommen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde durch eine hydrogeologische Untersuchung des Ingenieurbüros Middendorf Geoservice (Leverkusen) nachgewiesen. Zusätzlich werden Vorgaben für Dachbegrünungen gemacht. Die hydraulischen Voraussetzungen für den Anschluss der Platz- und Erschließungsfläche an den Regenwasserkanal sind im Bestand gegeben.

5.9 Gestaltung / Stadtbild

Über die Anordnung der überbaubaren Flächen und Festsetzungen zur Höhenentwicklung, Rückstaffelungen im Dachgeschoss etc. wird eine differenzierte bauliche Anlage festgeschrieben werden, die sich in das Stadtbild gut einfügt.

Zur Sicherstellung einer geordneten Entwicklung erfolgen im Bebauungsplan Festsetzungen zur Fassadengestaltung. Die Fassaden sind durch Materialwechsel zwischen hellem Putz (weiß, beige, grau) und dunklem Klinker (rot, braun, grau) vertikal zu gliedern. Hierdurch sollen die länglichen Baukörper mit ortstypischen Fassadenmaterialien vertikal gegliedert werden, um sich der Maßstäblichkeit der Bebauung im Umfeld anzugleichen.

Ergänzend zu den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgen weitergehende, differenzierte Regelungen zur Umsetzung des Vorhabens in dem zum Satzungsbeschluss vorliegenden Durchführungsvertrag.

5.10 Immissionsschutz / Freizeit- und Verkehrslärm

Auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung von Kramer Schalltechnik GmbH, St. Augustin sind Festsetzungen zum Immissionsschutz innerhalb des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

5.11 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Kennzeichnungen von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Als Hinweise werden Erläuterungen zu Bodendenkmälern und Kampfmittelbeseitigung in den Plan aufgenommen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist im Südosten des Plangebietes eine Kennzeichnung der im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen ausgewiesenen Fläche „NE 2029 Emballagenreinigung Gebrüder Boddenberg“ als Fläche mit erheblichen schädlichen Bodenveränderungen aufgenommen worden.

TEIL B: UMWELTBERICHT**1. Einleitung****1.1 Kurzdarstellung der Inhalte des Bebauungsplanes**

Im Rahmen des Verfahrens muss ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt werden. Er dient der Darstellung des Bestandes in Bezug auf umweltrelevante Aspekte und der erwarteten Auswirkungen des Vorhabens. Als Bestand wird hierbei der Zustand angenommen, der sich bei Umsetzung der Vorgaben des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 44/78 III ergeben hätte. Da der neue Vorhabenplan nicht die gesamte Fläche des Bebauungsplanes überplant, werden die außerhalb liegenden Bereiche in Bilanzierung, Analyse u. a. außen vor gelassen. Dies ist trotz der Umwandlung von SO = Sondergebiet zu MI = Mischgebiet vertretbar, da der max. Versiegelungsgrad von 0,8 = 80 % im SO-Gebiet auch im MI mit 0,6 und zulässiger Überschreitung erreicht wird. Darüber hinaus wird aber in der Betrachtung auch der derzeitige Zustand verbal dargestellt.

Im Plangebiet ist auf einer Fläche von ca. 10.600 m² die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, einer Mischgebietsfläche, eines öffentlichen Platzes inkl. Marktnutzung, PKW-Stellplätze, Gehölzbereiche und Baumpflanzungen vorgesehen.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Diese sind – unter Berücksichtigung des geplanten Eingriffes – umfassende (Ausgleichs-) Maßnahmen, um eine hohe Biodiversität auf dem Eingriffsareal zu fördern. Dabei wird bewusst ein möglichst hoher Teil auf der eigentlichen Plangebietsfläche vorgesehen, um Biotopvernetzung u. a. zu ermöglichen.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
schutzgut-übergreifend	Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW), Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und Verordnungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die soziale, wirtschaftliche u. umweltschützende Anforderungen in Einklang bringt ▪ Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen: Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen. ▪ Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen bei der Aufstellung von Bauleitplänen ▪ Berücksichtigung der Auswirkungen der Bauleitplanung auf die einzelnen Schutzgüter, deren Wirkungsgefüge und die biologische Vielfalt ▪ Vermeidung von Emissionen ▪ sparsame, effiziente Nutzung von Energie einschl. erneuerbarer Energien ▪ Berücksichtigung der Darstellung von Landschafts- und sonstigen Plänen ▪ Eingriffsregelung – Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes mit seinen Schutzgütern ▪ Festlegung und Darstellung von Kompensationsmaßnahmen ▪ Durchführung einer Umweltprüfung zum Bauleitplan ▪ Erstellung eines Umweltberichtes als gesonderter Teil der Begründung und Einstellung in den Verfahrensablauf ▪ Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Monitoring – Vorschriften zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen ▪ Darstellung von Schutzausweisungen u. Restriktionen im Sinne des Umweltschutzes ▪ Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre, sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) ▪ Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht Wärme, Strahlen u.ä. Erscheinungen) <p><u>Berücksichtigung im Bebauungsplan</u> Der Plan bereitet die städtebaulich sinnvolle Nachnutzung der ehemaligen Sondergebietsflächen vor. Ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag wurde erarbeitet, mögliche bzw. zu erwartende Konflikte ermittelt und Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen konzipiert und festgesetzt.</p>
Boden	Baugesetzbuch (BauGB), Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Bundesnatur-schutzgesetz (BNatSchG), Landschaftsgesetz Nordrhein-West-falen (LG NW), Kreislaufwirt-schaftsgesetz (KrWG)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bodenschutzklausel: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. ▪ langfristiger Schutz des Bodens und seiner Funktion im Naturhaushalt, insbes. als Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere und Pflanzen, als Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), historisches Archiv, Standort für Rohstofflagerstätten und Nutzungen ▪ Schutz vor u. Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen ▪ Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten; sachgerechter Umgang mit kontaminierten Flächen ▪ Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. ▪ Bodenerosionen sind zu vermeiden. ▪ Ordnungsgemäße Verwertung und Beseitigung von Abfällen (hier: Bodenaushub etc.) <p><u>Berücksichtigung im Bebauungsplan</u> Es sind Altlasten bekannt. Diese liegen aber am Rande und schwerpunktmäßig außerhalb des Plangebietes. Im Boden- und Altlastenkataster der Stadt Leverkusen wird diese Fläche als „Sanierte Fläche mit Überwachung“ geführt.</p>
Wasser	Bundesnatur-schutzgesetz (BNatSchG), Landschaftsgesetz Nordrhein-West-falen (LG NW), Wasserhaushalts-gesetz (WHG), Landeswasser-gesetz (LWG NW)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen. ▪ Natürliche oder naturnahe Gewässer sowie deren Uferzonen und natürliche Rückhalteflächen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen. ▪ Änderungen des Grundwasserspiegels, die zu einer Zerstörung oder nachhaltigen Beeinträchtigung schutzwürdiger Biotope führen können, sind zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen. ▪ Gewässer, die sich in einem natürlichen oder naturnahen Zustand befinden, sollen in diesem Zustand erhalten bleiben und nicht naturnah ausgebaute natürliche Gewässer sollen so weit wie möglich wieder in einen naturnahen Zustand zurückgeführt werden, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem nicht entgegenstehen <p><u>Berücksichtigung im Bebauungsplan</u> Das auf den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird ortsnah versickert. Das auf den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser wird entweder in den Regenwasserkanal eingeleitet oder ortsnah versickert.</p>

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Klima/Luft	Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Bundes-Immissionschutzgesetz (BImSchG) und Verordnungen, TA Luft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz ▪ Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen) zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen. ▪ Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt ▪ Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden; hierbei kommt dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien besondere Bedeutung zu. ▪ Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. ▪ Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen. <p><u>Berücksichtigung im Bebauungsplan</u> Es ist davon auszugehen, dass die Verwirklichung des städtebaulichen Konzeptes zu keiner wesentlichen Änderung führt. Mit der Umsetzung der Planung werden zwei Klimabausteine der Stadt Leverkusen – Klimabaustein 6 : kompakte / verdichtete Stadt und Klimabaustein 5: grüne Siedlung - realisiert.</p>
Tiere und Pflanzen	Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW), EU-Vogelschutz-Richtlinie (VSRL), Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) mit Anhängen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume auf Dauer gesichert sind. ▪ Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten. ▪ Nachnutzung von Konversionsflächen: die Beseitigung von durch Sukzession oder Pflege entstandenen Biotopen oder Veränderungen des Landschaftsbildes auf Flächen, die in der Vergangenheit rechtmäßig baulich oder für verkehrliche Zwecke genutzt waren, gilt bei Aufnahme einer neuen oder Wiederaufnahme der ehemaligen Nutzung nicht als Eingriff (Natur auf Zeit); dennoch gelten insbesondere die Beseitigung von Hecken, Alleen, Baumreihen und Streuobstwiesen, soweit sie prägende Bestandteile der Landschaft sind, sowie von Tümpeln und Weihern mit einer Fläche von mehr als 100 m² als Eingriff. ▪ Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen. ▪ Tötungs-, Störungs- und Schädigungsverbote gegenüber besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten. ▪ Berücksichtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von NATURA 2000-Gebieten <p><u>Berücksichtigung im Bebauungsplan</u> Ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag wurde erarbeitet, mögliche bzw. zu erwartende Konflikte sowie die Betroffenheit der nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu berücksichtigenden Arten ermittelt und geeignete Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen konzipiert und festgesetzt.</p>
Landschaftsbild/Erholung	Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Landschaftsgesetz Nordrhein-West-	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhaltung und Entwicklung des baukulturellen Orts- und Landschaftsbildes ▪ Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswertes der Landschaft sind zu vermeiden. Zum Zweck der Erholung sind

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
	falen (LG NW)	<p>nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vor allem im siedlungsnahen Bereich sind ausreichende Flächen für die Erholung bereitzustellen. <p><u>Berücksichtigung im Bebauungsplan</u> Die Planung ermöglicht positive Veränderungen des Zentrums von Lützenkirchen. Durch die Verlagerung des Marktplatzes entsteht ein erlebbares Ensemble aus Marktplatz, Kirche und Einkaufsbereich in der Mitte. Der neue baumbestandene Platz in der Mitte eines durchgrünten Quartiers bietet neue Aufenthaltsqualitäten.</p>
Mensch	Baugesetzbuch (BauGB), Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und Verordnungen, TA Luft, TA Lärm, DIN 18005	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt ▪ Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde, sozial und kulturell ausgewogene Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung. ▪ Berücksichtigung der Belange von Bildungswesen, Sport, Freizeit und Erholung. ▪ Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge; Sicherung eines ausreichenden Schallschutzes als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung. ▪ Grundsatz der Lärmvorsorge und -minderung, insbes. am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen ▪ Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge, Definition von Emissions- und Immissionsrichtwerten für Luftverunreinigungen. ▪ Unbebaute Bereiche sind wegen ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und für die Erholung zu erhalten. ▪ Es sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen. Vor allem im siedlungsnahen Bereich sind ausreichende Flächen für die Erholung bereitzustellen. <p><u>Berücksichtigung im Bebauungsplan</u> Es wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Es treten keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm auf. Die Nutzung des Marktplatzes als Veranstaltungsort ist unter den gleichen immissionsschutzrechtlichen Bedingungen wie bisher gesichert. Insgesamt ist ein durchgrüntes Quartier geplant mit umfangreichen Gehölzanzpflanzungen und Dachbegrünungen etc..</p>
Kultur- und Sachgüter	Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW), Denkmalschutzgesetz (DSchG NW)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen. ▪ Historische Kulturlandschaften und -landschaftsteile von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler, sind zu erhalten. <p><u>Berücksichtigung im Bebauungsplan</u> Im Umfeld befinden sich mehrere Denkmäler. Durch Gliederung der Baukörper und Fassaden wird dem Umgebungsschutz Rechnung getragen.</p>

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

- **Wirkung für umliegende Flächen:**

Der rechtsgültige Bebauungsplan sieht auf 90 % der Fläche eine Sondergebietsnutzung vor. Dies bedeutet, dass etwa 70 % versiegelt werden können und ca. 20 % begrünt werden müssen. Ergänzend ist auf diesen Flächen auch die

Pflanzung von 34 heimischen Bäumen mit einem Endkronendurchmesser von mind. 6 m vorgegeben. Auf ca. 10 % des Plangebietes sind im Landschaftsschutzgebiet Gehölze u. a. vorgesehen. Bei Umsetzung dieser Planung würde es - primär durch die Gehölz- und Baumpflanzungen - Nahrungs- und Lebensraum für Tiere, insbesondere Insekten, Vögel und Kleinsäuger geben.

In der Realität befinden sich Tennishallen und Nebengebäude auf knapp 40 % des Areals. Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser wird einer Rigolenversickerung im nördlichen Hangbereich zum Wiembach hin zugeführt. Damit wird Grundwasser ergänzt. Ein Notüberlauf mündet in den Wiembach. Eine fast ebenso große Fläche wird als öffentlicher Platz mit Marktnutzung, PKW-Stellplätzen u. a. genutzt. Hier geht das Niederschlagswasser in den städt. Regenwasserkanal. Diese Fläche ist eingerahmt mit 17 Bäumen, die einen Kronendurchmesser zwischen 7 und 9 m aufweisen. Im hinteren Bereich finden sich in der nordwestlichen Ecke Gehölzbereiche und an der nördlichen/nordöstlichen Kante Wiese bzw. Gartennutzung. Diese Flächen stellen Nahrungs- und Lebensraum für Tiere dar. Das anfallende Regenwasser kann hier unmittelbar versickern.

- **Störungen:**

Die Belastungen/Störungen des Plangebietes würden bei Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes primär von der Sondergebietsnutzung und den angrenzenden Straßenräumen herrühren.

Heute rühren sie, da die Tennishallen nicht mehr genutzt werden, vor allem von der Straße „Im Dorf“ und in einem geringen Maße auch von der Lützenkirchener Straße her. Die benachbarte Squashhalle trägt mit dem PKW-Verkehr der Nutzenden ebenfalls zu einer gewissen Belastung/Störung bei.

- **Angewandte Untersuchungsmethoden, Grundlagen**

Das Gebiet wird anhand der Maßgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes erfasst und bewertet. Darüber hinaus werden auch Aussagen auf den derzeitigen realen Bestand gemacht.

Außerdem wurden ergänzende Aspekte recherchiert. Dabei handelt es sich um:

ÖPNV:

In ca. 100 m Entfernung befindet sich die Bushaltestelle Lützenkirchen der Linien 201, 205, 206, 215, 220 und 229. Die Linien umfassen folgende Strecken:

201 - Lev-Chempark, S-Bahn bis Forellental und umgekehrt mit Gesamtfahrzeit 48 min., Mo-Fr tagsüber alle 20 min, abends und am Wochenende alle 30 min. (bis Chempark stündlich)

205 - Kleinbus-Rundlinie Lützenkirchen, Biesenbach und zurück mit Gesamtfahrzeit 18 min, Mo-Fr zweistündlich zwischen 9 und 17 Uhr, am Wochenende keine Fahrten

206 - Kleinbus-Rundlinie Lützenkirchen, Sportplatz, Quettingen Am Hagelkreuz und zurück mit Gesamtfahrzeit 21 min., Mo-Fr stündlich zwischen 6 und 17 Uhr

215 - Lev-Meckhofen bzw. Forellental, Lützenkirchen, Steinbüchel, Schlebusch, Schlebusch-Stadtbahn und umgekehrt mit Gesamtfahrzeit 36 min. (Start bzw. Ende Meckhofer Feld) bzw. 33 min. (Start bzw. Ende Forellental), Mo-Fr im Bereich Lützenkirchen alle 30 min. zwischen 6 und 18 Uhr, Sa stündlich zwischen 8 und 18 Uhr mit ausschließlichen Start im Forellental

220 - Lützenkirchen, Quettingen, Lev-Mitte, Lev-Chempark (bis hier nur zwi-

schen 4 und 7 Uhr von Lützenkirchen aus, Gegenrichtung immer nur ab Lev-Mitte) und zurück mit Gesamtfahrzeit 32 min., Mo-Fr von 5 - 19 Uhr alle 20 min, Sa von 6 (7) - 19 (20) Uhr stündlich nur bis Lev-Mitte

229 - Kleinbus-Rundlinie Lützenkirchen, Burscheid und zurück, nur Mo-Fr zweistündlich zwischen 6 und 18 Uhr

Radverkehrsnetz:

Das Plangebiet liegt ca. 1,5 bis 1,7 km von drei Teilstrecken des örtlichen Radwegenetzes entfernt. Zum Panoramaradweg Balkantrasse auf Leverkusener Stadtgebiet mit dem maximalen Streckenverlauf Opladen – Remscheid ist eine Strecke von ca. 2,6 km zurückzulegen.

Landschaftsplan:

Am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft die Grenze des Landschaftsplanes der Stadt Leverkusen und überschneidet sich teilweise mit dem Geltungsbereich. Als Entwicklungsziel des Landschaftsplans wird der „Erhalt einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestalteten Landschaft und ihrer Gestaltung als öffentliche Grünanlage“ benannt. Das Plangebiet überdeckt in geringfügigem Maße die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes 2.2-4 Landschaftsschutzgebiet „Ölbach und Wiehbachtal“. In Teilen werden aber bisher im Landschaftsschutz befindliche Flächen in Anspruch genommen, deshalb wurde die Untere Landschaftsbehörde (ULB) frühzeitig über die Planung informiert. Sie spricht sich für eine klare Kante zum Grünzug aus. So wird der bisherige Verlauf der Landschaftsschutzgebietsgrenze im Plangebiet im Rahmen der Neuaufstellung des Landschaftsplanes begradigt. Grundsätzliche Bedenken gegenüber der Planung wurden nicht geäußert, so dass die Grenze des Landschaftsschutzgebietes mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes entsprechend § 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz NRW zurücktritt.

Regionalplan / Flächennutzungsplan:

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet findet sich die Darstellung „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung, Regionaler Grünzug“.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen stellt die Flächen der Sporthallen und des Marktplatzes als Sonderbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dar mit den Zweckbestimmungen Mehrzweckhalle (MZH) sowie Festplatz (F).

Raumordnung / Handlungsprogramm Zukunft Wohnen

In der entsprechenden Veröffentlichung der Stadt Leverkusen wird unter Bezugnahme auf andere Veröffentlichungen von einer relativ stabilen Bevölkerungszahl ausgegangen, was unter dem landes- und raumordnungspolitischen Leitziel einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung (= Stärkung der Zentren) als positiv angesehen wird. Ebenfalls erfolgt ein Hinweis auf den demographischen Wandel.

Diese Informationen sind inklusive ergänzender Kenntnisse analysiert worden und dienen zusammen mit dem derzeitigen Zustand als Grundlage für die Planung.

- **Tiere**

Das Plangebiet weist aufgrund Lage und Ausgestaltung eine geringe Biotopfunktion auf. Grünflächen und Gehölze stellen für verschiedene Tiergattun-

gen Nahrungs- und/oder Lebensraum dar.

Es erfolgte eine intensive Begehung des Plangebietes durch einen Biologen der Naturschutzstation Rhein-Berg. Die Ergebnisse wurden in der artenschutzrechtlichen Vorprüfung vom 11.10.2013 zusammengefasst. Danach sind 'keine Erkenntnisse hinsichtlich des Vorkommens von gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten im vorgegebenen Status bekannt. Auch die Auswertung vorliegender Daten und anderer Grundlagenwerke ergab, dass mit dem Vorkommen planungsrelevanter Arten nicht zu rechnen ist.'

Ergänzend wurden mit Datum vom 08.10.2014 noch Art-Protokolle mit Darstellung von Beeinträchtigungen planungsrelevanter und anderer geschützter Arten sowie deren Minderung erstellt. Auch dieser Bericht kommt zu dem Ergebnis, dass zwar gewisse Beeinträchtigungen (teilweiser Lebensraum- und Nahrungshabitatverlust) gegeben sind, aber artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz bezüglich gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten sicher ausgeschlossen werden können.

- **Pflanzen**

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 44/78/III „Lützenkirchen - Im Dorf“ würde die Vegetation aus heimischen Laubbäumen, Grünflächen im eigentlichen Baugebiet und Gehölzbereichen im Landschaftsschutzgebiet bestehen.

Die vorhandene Vegetation besteht im vorderen Bereich aus wenigen Ziergehölzen und den Laubbäumen, in der nordwestlichen Ecke aus Wildgehölzen sowie im Norden und Nordosten aus Wiese und/oder Gartenpflanzen.

- **Boden**

Es ist nach den Karten des Geologischen Dienstes NRW ein Boden mit besonders schutzwürdigen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG betroffen. Der Boden ist der Schutzstufe 3 zuzuordnen. Die Einstufung resultiert aus besonderen Regelungs- und Pufferfunktionen sowie natürlicher Bodenfruchtbarkeit. Lt. Bodenkarte NRW, Blatt L 4908 Solingen, 1:50.000, handelt es sich um Parabraunerde mit einer sehr hohen Wertzahl (65 - 85 gemäß Bodenschätzung = sehr hoher Ertrag). Im Plangebiet weist die Bodenfläche außerhalb der durch Aufbauten versiegelten Bereiche neben Stellen mit Aufschüttungen einen relativ natürlichen Aufbau auf. Unter einer ca. 20 cm dicken Oberbodenschicht befindet sich in einer Stärke von mindestens 1,3 m ein schwach sandiger Schluff.

- **Wasser**

Momentan kann das Niederschlagswasser der Vegetationsflächen direkt versickern und damit wieder dem natürlichen Kreislauf zugutekommen. Von den Gebäuden versickert das Regenwasser in einer Rigolenanlage im Hang zum Wiembachtal mit Notüberlauf in den Bachlauf. Die befestigte Platzfläche entwässert in den städtischen Regenwasserkanal.

Es ist davon auszugehen, dass bei Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes der Umgang mit dem Regenwasser ähnlich gewesen wäre. Allerdings enthält dieser Plan keine Festsetzung zur Versickerung.

- **Luft / Klima**

Das Plangebiet zeichnet sich aufgrund seiner Lage im ländlich geprägten Osten des Stadtgebietes abseits des lokalen Siedlungs- und Industrieschwerpunktes durch eine vergleichsweise gute Luftqualität aus. Überschreitungen gesetzlicher

Grenzwerte für die Luftqualität gem. 39. BImSchV sind hier nicht zu erwarten. Das Wiembachtal nördlich des Plangebietes stellt aus stadtklimatisch-lufthygienischer Sicht eine Frischluftschneise dar. Das Plangebiet selbst ist heute insbesondere in seiner Osthälfte von einer massiven Versiegelung / Bebauung (Tennishallen) geprägt.

- **Landschaft**

Die im Plangebiet liegenden Flächen bilden einen Hangbereich. Im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 44/78 III erfolgt für diesen Bereich die Festsetzung als Sondergebiet. In der Realität befinden sich stillgelegte Tennishallen, eine Platzfläche und Grünbereiche im Plangebiet. In den Randbereichen am nördlichen Gebietsrand finden sich Bereiche mit natürlicher Entwicklung. Hochwertige Biotopflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden und werden daher durch die Baumaßnahme nicht berührt. Bildprägend ist ein Bestandsbaum (Blutbuche = *Fagus silvatica* ‚Atropunicea‘) auf dem Nachbargrundstück an der südwestliche Ecke des Plangebietes.

- **Mensch**

Durch die derzeitige Ausgestaltung des Plangebietes gibt es, wie für jeden nachvollziehbar, die unterschiedlichsten Auswirkungen auf den Lebensbereich von Menschen. Das örtliche Kleinklima wird durch Staubbindung und Verdunstung der Gehölze positiv beeinflusst.

Die südlich gelegene Lützenkirchener Straße stellt durch ihre Frequentierung die maßgebliche Lärmquelle dar. Laut Umgebungslärmkartierung 2012 treten im Bereich der geplanten Wohnbebauung keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm auf. Die Beurteilungspegel liegen im Bereich der geplanten Wohnbebauung unterhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau".

- **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Ca. 60 - 100 m vom Plangebiet entfernt befinden sich verschieden eingetragene Denkmäler: Kath. Kirche St. Maurinus südlich, Kapelle St. Anna östlich, 3 Fachwerkhäuser östlich an der Kapellenstraße. Ein gem. §§ 5, 6 DSchG unter Schutz gestellter Denkmalbereich liegt jedoch nicht vor.

Innerhalb des Plangebietes sind keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern gegeben. Der Bebauungsplan ist jedoch vorsorglich mit einem Hinweis zum Verhalten bei Bodenfunden versehen.

2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtumsetzung der Planung ist davon auszugehen, dass sich das Areal nicht wesentlich verändert. Das Erscheinungsbild der nicht mehr genutzten Tennishallen würde sich allerdings weiter verschlechtern. Die Gartenbereiche würden vermutlich weiterhin so genutzt. Weitere Entwicklung fände bei den Gehölzbereichen statt.

2.3 Prognose zu den Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

2.3.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Hier werden die Auswirkungen des Vorhabens analysiert. Dabei wird nicht zwischen rechtskräftigem Bebauungsplan und realem Bestand unterschieden, da beides weitestgehend analoge Elemente aufweist - allerdings in anderer Mengenverteilung.

- **Schutzgut Tiere**

Im Rahmen der Baumaßnahme werden einige Arten durch den Verlust von Freiflächen Lebens- bzw. Nahrungsraum verlieren. Dies wird dazu führen, dass ein Teil der derzeitigen Fauna wohl das Gebiet dauerhaft verlassen wird. Dabei ist mit Ausweichen auf unmittelbar bis mittelbar angrenzende Flächen zu rechnen. Dies wurde in dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag auch für die geschützten Arten, wie die Rauchschnalbe, der Abendsegler, die Zwergfledermaus und die Mehlschnalbe, festgestellt.

Als Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen sind Gehölzpflanzungen, extensive und intensive Dachbegrünung sowie Baumpflanzungen vorgesehen. Diese geben entsprechenden Arten Lebens- und Nahrungsraum. Bei der extensiven Dachbegrünung sind dies z. B. verschiedene Insektenarten (Schmetterlinge, Heuschrecken), die ansonsten durch den Rückgang von Magerstandorten Probleme haben. Hier kann auch in einem gewissen Umfang das Nahrungsangebot für die geschützten Arten wieder gesichert werden.

- **Schutzgut Pflanzen**

Durch die umfassende Änderung der Flächenaufteilung (Verlagerung des Platzes, Baukörper rundherum) wird voraussichtlich die gesamte vorhandene Vegetation verloren gehen. Die neu geplanten Anpflanzungen sind zum größten Teil mit heimischen Pflanzen durchzuführen. In den Eingrünungsbereichen ist in Teilbereichen auch Raum für natürliche Entwicklung gegeben. Bäume als Neu- und auch als Umpflanzungen weisen im Kronenbereich eine zusätzliche Biotopebene auf.

- **Schutzgut Boden**

Im Rahmen der Bebauung wirken Tief- und Hochbauarbeiten auf den Bodenbereich negativ ein. Durch die Baumaßnahme wird das natürliche Bodengefüge in den bisher unversiegelten Bereichen des Gebietes zerstört, durch Versiegelungen gehen dort die natürlichen Bodenfunktionen verloren. Es werden Flächen für die Gebäude und deren Erschließung sowie die Platzanlage in Anspruch genommen. Diese Flächen werden dem Naturhaushalt hinsichtlich der Regulations- und Pufferfunktion, der natürlichen Bodenfruchtbarkeit, der Regelung des Wasserhaushaltes sowie als Lebensraum für Pflanzen und Tiere entzogen.

In Bezug auf den rechtskräftigen Bebauungsplan und praktisch im gleichen Maße auf die reale Nutzung erhöht sich die Versiegelung (Gebäude, Pflaster u. a.) lediglich von ca. 73 % auf ca. 79 % des Gesamtareals.

Mit Boden (Oberboden, Rohboden) ist während der Baumaßnahmen sorgfältig

entsprechend Bodenschutzgesetz umzugehen. Die besonderen Regelungen im Umgang mit Oberboden zu dessen Schutz und Erhalt (z. B. Wiederverwertung, Aufmieten) sind einzuhalten. Wenn die Bodenkennwerte u. a. es ermöglichen, soll so viel Material wie möglich auf dem Areal verbleiben. Dabei ist für die neue Geländemodellation eine entsprechende Umschichtung des Rohbodens notwendig (Aushub und Auffüllung für eingeschobene Bereiche der Tiefgaragen/Keller, Auffüllung für einen Teil der Platzfläche). Falls das vorhandene Material nicht für die baulichen Erfordernisse ausreichend belastbar ist, muss entsprechend Boden ausgetauscht werden. Bei Einbringung von Fremdboden ist vorab die Untere Bodenschutzbehörde einzuschalten.

Im südöstlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 26/III „Lützenkirchen- Quartier am Markt – Im Dorf“ befindet sich eine Teilfläche der im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen unter der Bezeichnung „NE 2029 - Emballagenreinigung Gebrüder Boddenberg“ geführten Fläche. Der vorgenannte Altstandort umfasst die Flurstücke 857 und 685, Flur 14, Gemarkung Lützenkirchen. Davon liegt das Flurstück 857 geringfügig innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aber außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Im Zeitraum von 1954 bis 1988 wurden hier Chemikalienfässer gereinigt. In 1988 und 1990 wurden auf dem ehemaligen Betriebsgelände Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Ausweislich der vorliegenden Untersuchungsbefunde ist eine potentielle Gefährdung von Schutzgütern (z. B. Mensch, Grundwasser) durch die im Untergrund verbliebenen Restbelastungen bei den aktuellen Verhältnissen vor Ort nicht zu besorgen. Bei zukünftigen Veränderungen insbesondere Nutzungsänderungen, Entsiegelungen, Bodeneingriffen etc. besteht jedoch im Hinblick auf die im Untergrund verbliebene Restbelastungen Handlungsbedarf. Auf der Grundlage der vorliegenden Informationen wird der Altstandort im BAK unter dem Status „Sanierte Fläche mit Überwachung“ geführt. Im Bebauungsplan wird die Fläche als Altlast mit erheblichen schädlichen Bodenveränderungen gekennzeichnet.

Nördlich der Plangebietsgrenze und damit außerhalb des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 26/III befindet sich die im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen ausgewiesene Fläche „NE 2009 - Lehner Mühle (Berganlehnung)“. Bei dieser Fläche handelt es sich um eine Altablagerung. Hierzu wurde im Jahr 2013 durch das Ingenieurbüro GEO Consult eine orientierende Untersuchung durchgeführt und ausgewertet. Gemäß Untersuchungsbefund beschränken sich die Auffüllungen (= umgelagerter Bodenaushub mit sehr geringen Anteilen an Bauschutt) auf eine Fläche von ca. 280 m². Die maximal erbohrte Auffüllungsmächtigkeit beträgt ca. 4,6 m.

Die an den Auffüllungen und Oberbodenschichten durchgeführten chemischen Untersuchungen zeigen ausschließlich unauffällige Befunde.

Ausweislich der vorliegenden Untersuchungsbefunde ist eine Gefährdung von Schutzgütern (z. B. Mensch, Grundwasser) weder bei der aktuellen noch bei einer zukünftigen sensibleren Nutzung zu besorgen. Auf Grundlage der Untersuchungsbefunde wird der Status der Fläche von „altlastenverdächtige Fläche/Verdachtsfläche“ auf „Verdacht generell ausgeräumt“ geändert.

- **Schutzgut Wasser**

Aufgrund des Landeswassergesetzes und des hydrogeologischen Gutachtens von Middendorf Geoservice vom 09.07.2014 ist im Plangebiet eine naturnahe

Bewirtschaftung des Regenwassers umzusetzen.

Dies soll mittels extensiver und intensiver Dachbegrünung, Versickerung des Wassers von öffentlichen Platz- und Erschließungsflächen mittels Anschluss an städt. Regenwasserkanal und/oder durchlässiges, reinigendes Sickerpflaster und offener Gestaltung im Stellplatzbereich mit Rasenfugenpflaster geschehen. Überschusswasser aus den Dachbereichen ist Mulden oder Rigolen im Plangebiet zur Versickerung zuzuführen. Von den nicht befestigten Flächen ist das Regenwasser unmittelbar der Versickerung zuzuführen, damit es der Vegetation zur Verfügung steht.

Zur Verbesserung der Situation in Bezug auf den Wiembach wird der Notüberlauf der vorh. Rigolenanlage im Hangbereich am Wiembach rückgebaut.

- **Schutzgut Luft / Klima**

Es ist davon auszugehen, dass die Verwirklichung des städtebaulichen Konzeptes zu keiner wesentlichen Änderung der lokalen stadtklimatisch-lufthygienischen Standortbedingungen führen wird.

Nach Realisierung der Baumaßnahme werden in etwas verstärktem Umfang als bisher durch die neuen Baumassen vor allem im Sommer Thermikbewegungen mit der entsprechenden Staubverwirbelung auftreten. Die geplanten Ein- und Begrünungsmaßnahmen sind hier in der Lage, durch Beschattung und Verdunstung die negativen Effekte deutlich abzumindern. Auch bewirken Gehölze u. a. durch die Blattoberflächen ein hohes Maß an Staubbindung und damit auch Luftreinigung. Die Dachbegrünung trägt ebenfalls wesentlich zur Verbesserung der Luftqualität bei. So ist z. B. schon 1 m² extensive Begrünung in der Lage, etwa 8 g Feinstaub und 350 g Kohlenstoff im Jahr zu binden.

Der MIV-Verkehr (motorisierte Individualverkehr) verursacht Abgasimmissionen. Die geplanten Wohnungen liegen im Zentrum von Lützenkirchen in unmittelbarer Nähe von Verkehrsanbindungen mittels ÖPNV. Durch das sich sukzessiv ändernde Mobilitätsverhalten (Nutzung von Pedelecs, tageweise Home-Office-Arbeitsplätze u. a.) ist perspektivisch mit einer zurückgehenden PKW-Nutzung zu rechnen.

Die Grünflächen angrenzend an das Plangebiet stellen einen Frischluftherkunfts- bzw. -durchzugsraum dar. Damit tragen sie auch - neben Begrünung u. a. - durch die Anordnung der Baukörper mit Öffnungsbereichen Richtung Hang zu Luftbewegungen im Plangebiet bei. Dies ist insbesondere im Sommer bei Hitzeperioden positiv zu sehen.

Im Rahmen der Baumaßnahmen ist, besonders bei trockenem Wetter, mit einer starken Staubbelastung zu rechnen.

- **Schutzgut Landschaft**

Das derzeitige Erscheinungsbild in Bezug auf die umgebende Landschaft wird sich drastisch ändern. Die Platzfläche wird verlagert und damit für Lützenkirchen der Kernbereich mehr in den Blick gerückt. Statt der ca. 8 m hohen, flächigen Gebäude der Sondergebietsfläche entstehen Geschosswohnungsbauten auf einer geringeren Grundfläche aber mit einer ca. 4 m höheren Oberkante.

Die Baumpflanzungen im Platzbereich vermitteln zwischen Fläche und Baukörpern. Die Heckenpflanzungen an den 'Vorgärten' und die weitere Begrünung ergänzen diesen Aspekt.

Die um das Plangebiet herum zu pflanzenden Bäume und Gehölzflächen be-

wirken eine Überleitung in den angrenzenden Grünraum. Intensive Dachbegrünungen auf den Tiefgaragen tragen hierzu auch bei.

Der bildprägende Baum auf dem Nachbargrundstück wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Vielmehr ermöglicht die Entsiegelung an der Grundstücksgrenze und die Verlagerung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes in Richtung Osten den dauerhaften Bestand. Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass aufgrund der nicht vorhandenen Baumschutzsatzung in der Stadt Leverkusen die Eigentümergeinschaft dieses Grundstückes freie Hand hat, den Baum zu fällen.

- **Schutzgut Mensch**

Während der Bauphase des Gebäudekomplexes erfolgt auf angrenzenden Flächen Lärmbelästigung.

Nach Realisierung der Baumaßnahme ist u. a. durch den zunehmenden MIV (motorisierter Individualverkehr) mit entsprechenden Lärmimmissionen auf angrenzenden Flächen zu rechnen.

Auf der Grundlage des vorliegenden Planungskonzeptes wurde im März 2014 von Kramer Schalltechnik GmbH, St. Augustin, die zu erwartende Geräuschsituation durch das Geschehen im Bereich des zukünftigen Marktplatzes ermittelt und im Hinblick auf mögliche Lärmkonflikte innerhalb und außerhalb des Bauungsplangebietes beurteilt.

Bezüglich der Verkehrsgeräuschsituation durch die geplanten Parkplätze auf dem Marktplatz (ca. öffentliche 27 Pkw-Parkplätze) kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für WA-Gebiete von tags 59 dB(A), nachts 49 dB(A) sicher eingehalten werden. Es wäre durchaus möglich, mehr als die doppelte Anzahl öffentlicher Parkplätze mit der typischen Nutzungsfrequenz auf dem Marktplatz zu realisieren.

Bezüglich weiterer Nutzungen des Marktplatzes (Märkte, Veranstaltungen usw.) wurden neun verschiedene Beurteilungsfälle untersucht, in die sich die möglichen Nutzungen des Marktplatzes einordnen lassen:

Wochenmarkt - Aufbau in der Ruhezeit, Wochenmarkt - Werktag außerhalb der Ruhezeit, Trödelmarkt - Aufbau in der Ruhezeit, Trödelmarkt - Sonn- und Feiertag in der Ruhezeit, Weihnachtsmarkt - Sonn- und Feiertag in der Ruhezeit, Weihnachtsmarkt - mit kl. Fahrgeschäft oder Kleinbühne, Sonn- und Feiertag in der Ruhezeit, Volksfest - ohne Musik, Sonn- und Feiertag in der Ruhezeit, Volksfest - mit Musik, Sonn- und Feiertag in der Ruhezeit, Festzelt - mit Beschallung Tag- und Nachtzeit.

Bezüglich der Nutzungen Wochenmarkt und Trödelmarkt kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte eingehalten werden, soweit der Aufbau erst ab 6.00 Uhr erfolgt. Die Nutzungen Weihnachtsmarkt und Volksfest ohne Musik sind wie bisher im Rahmen sogenannter „seltener Ereignisse“ (an nicht mehr als 10 Tagen im Kalenderjahr) nach Runderlass Freizeitlärm zulässig. Volksfeste mit Musik, Weihnachtsmärkte mit einem kleinen Fahrgeschäft oder einer Kleinbühne sowie Festzelte mit Beschallung sind im Rahmen einer Ausnahme zu genehmigen.

Insgesamt kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die geplante Platzverlagerung und die Errichtung der angrenzenden Wohnbebauung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 26/III „Lützenkirchen – Quartier am Markt, Im Dorf“ somit aus schalltechnischer Sicht wie geplant realisiert werden kann und mögliche Lärmkonflikte bei Veranstaltungen im Rahmen von Ge-

nehmigungen wie bisher seitens der Ordnungsbehörden gesteuert werden können. Die Nutzung des Marktplatzes als Veranstaltungsort ist damit unter den gleichen immissionsschutzrechtlichen Bedingungen wie bisher gesichert. Mit Schreiben vom 06.01.2015 wurde seitens des Sachverständigen bestätigt, dass diese Aussagen auch noch uneingeschränkt für die überarbeiteten und nun zur öffentlichen Auslegung vorgesehenen Planungen gültig sind.

Gegenüber dem Istzustand lt. rechtskräftigem Bebauungsplan bzw. realem Bestand der Geländeversiegelung mit ca. 7.778 m² wird sich die überwiegende bis vollständige Versiegelung von offener Oberbodenfläche geringfügig erhöhen. Es ist mit ca. 574 m² = 7 % Erhöhung zu rechnen.

Die Festsetzungen der Planung beinhalten Versickerung, Dachbegrünung, Gehölz- und Baumpflanzungen. Hiermit wird ein Teil des Ausgleichs des Eingriffs erreicht. Die notwendigen zusätzlichen Maßnahmen, die vom Vorhabenträger umgesetzt werden, schaffen den verbleibenden Ausgleich.

- **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Die Planung mit Verlagerung des Platzes, 'in-Wert-Setzung' des Denkmals des Bergischen Löwen, gegliederte Geschosswohnungsgebäude, Be- und Durchgrünung des Plangebietes platziert den Bereich sinnvoll ins Ortsgefüge von Lützenkirchen. Eine erste Vorabstimmung zu den denkmalrechtlichen Belangen des Vorhabens im Rahmen des Umgebungsschutzes hat mit der Unteren Denkmalbehörde bereits stattgefunden. In diesem Zuge wurde das geplante Vorhaben und das Gestaltungskonzept wie folgt gewertet: „Durch die vorliegende Fassadengestaltung mit ihren Vor- und Rücksprüngen sowie den Materialwechseln wird eine kleingliedrige Architektursprache geschaffen, die die Einfügung der neuen Bauvolumina in den historischen Ortskern von Lützenkirchen ermöglicht.“

Durch einen Hinweis im Bebauungsplan wird gewährleistet, dass entsprechend Denkmalschutzgesetz beim Auftreten archäologischer Bodenfunde das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn, unverzüglich informiert wird und die Regelungen hinsichtlich des Verhaltens bei der Entdeckung von Bodendenkmälern bekannt sind.

2.3.2 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete

Beim Plangebiet sind lt. Gutachten keine entsprechenden Flächen und/oder Arten betroffen.

2.3.3 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Der Gebäudekomplex wird lt. der aktuellen Energieeinsparverordnung errichtet. Allerdings steigert sich durch die Baumassen die sommerliche Aufheizung mit den entsprechenden Auswirkungen auf das Kleinklima. Hier wird durch die Dachbegrünungen und die Eingrünungen in einem hohen Maße die negative Wirkung verhindert bzw. reduziert.

Der in Gebieten dieser Ausprägung bedingte MIV wird auf den umliegenden Flächen mit Lärm und Abgasen wirken.

Abfälle der Wohneinheiten werden lt. Vorgaben der Abfallsatzung der Stadt Leverkusen getrennt. Damit wird ein Recycling von Wertstoffen ermöglicht.

Das gesamte Niederschlagswasser wird über Einleitung in Regenwasserkanal bzw. durchlässige Beläge, Grünflächen und Rigolen wieder in den natürlichen

Kreislauf geführt.

Die Schmutzwässer werden in den Schmutzwasserkanal in der Straße „Im Dorf“ eingeleitet. Die geplanten extensiven und intensiven Dachbegrünungen dämpfen - neben vielfältigen anderen Wirkungen - aufgrund der erhöhten Rauigkeit den Umgebungslärm. Entsprechende Untersuchungen weisen z. B. eine Minderung der Schallreflexion um bis zu 3 dB und eine Verbesserung der Schalldämmung eines Daches um bis zu 8 dB nach.

2.3.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Energienutzung

Es wird noch geprüft, die neue Bebauung unter den Vorgaben/Empfehlungen als 'Klimaschutzsiedlung NRW' entstehen zu lassen. Damit wären umfassende energetische Vorgaben verbunden. Nach einem ersten Vorgespräch wurde aber deutlich, dass das Bauvorhaben wesentliche Anforderungen, z. B. überwiegende Süd-Orientierung der Gebäude, nicht erfüllt und insofern in eine Auswahlkommission müsste. Wenn dadurch dieses 'Label' nicht zum Tragen kommt, wird entsprechend der Vorgaben der aktuellen Energieeinsparverordnung mit einem Endenergieverbrauch von max. 100 kWh/m²/Jahr geplant und gebaut. Damit verbunden wäre auch die Nutzung erneuerbarer Energien als solarthermische Anlage und/oder die Errichtung eines kleinen Nahwärmenetzes mit Blockheizkraftwerk auf z. B. Erdgasbasis.

Die vorgesehenen Dachbegrünungen bringen zusätzliche Dämmwirkung (je 6 cm Aufbau entspricht ca. 1 cm Dämmstoff). Damit kann die sommerliche Wärmelast reduziert werden und im Winter wirken die begrüneten Dachbereiche als bessere Dämmung. Bei Nutzung von Photovoltaik würde diese sinnvollerweise auf den Flächen mit extensiver Begrünung aufgeständert, denn durch die Verdunstung der Pflanzen wird die drastische Verringerung der Ausbeute an heißen Tagen verhindert.

2.3.5 Darstellungen in Landschaftsplänen u. a.

Das eigentliche Plangebiet ist im derzeit gültigen Landschaftsplan nur geringfügig enthalten.

In Bezug auf andere Vorgabepläne wie z. B. Wasserschutzgebiet o. a. ist die Fläche nicht ausgewiesen.

2.3.6 Luftqualität

Die Beheizung und die Klimatisierung der Gebäude sowie der MIV verursachen Immissionen in Form von Abgasen. Hier führen die effiziente Energienutzung im Zusammenwirken mit einer optimalen Gebäudehülle sowie die geplanten Grünbereiche zu einer Minderung der negativen Auswirkungen.

2.3.7 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Wie schon aus den obigen Ausführungen ersichtlich, sind die einzelnen Schutzgüter intensiv miteinander verknüpft.

Die Bodenflächen sind Grundlage der Vegetation, reinigen durch Bakterien u. a. das einsickernde Regenwasser und stellen es durch Kapillarkräfte auch wieder für Verdunstung zur Verfügung.

Die Vegetationsflächen ermöglichen Tieren Nahrungsaufnahme und teilweise Lebensraum, bewirken Verdunstung von Regenwasser und damit eine Verbesserung des Kleinklimas. Hiermit wird auch effektiv Klimafolgenanpassung (Minderung von Hitzeinseln u. a.) erreicht.

2.3.8 Berücksichtigung der Vorgaben des § 1a BauGB

- **Bodenschutzklausel**

Die Versiegelung auf den Bauflächen stellt in Bezug auf die Bodenschutzklausel die gewichtigste Beeinträchtigung dar. Die neue Baumaßnahme greift aber nur geringfügig mehr in den Boden ein als der Bestand lt. rechtskräftigem Bebauungsplan bzw. real und kann daher unter dem Aspekt Nachverdichtung und sonstiger Innenentwicklung positiv gesehen werden, denn es sind keine neuen Erschließungen u. a. notwendig.

- **Umwidmungssperrklausel**

Landwirtschaftliche, als Wald oder für Wohnungszwecke genutzte Flächen werden für das Vorhaben nicht in Anspruch genommen.

2.3.9 Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung

Nach § 15 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz besteht die Verpflichtung, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in dem betroffenen Naturraum auszugleichen oder zu ersetzen. Im vorliegenden Fall wird als Bestand die Wertigkeit angesetzt, die sich bei Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ergeben hätte.

Die genaue Berechnung und Gegenüberstellung der Bestands- mit der Planungssituation und die geplanten Maßnahmen zum Ausgleich der negativen ökologischen Punktbilanz werden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag von Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin Yvonne Göckemeyer dargestellt.

Die sich daraus ergebenden wesentlichen Maßnahmen wurden im Bebauungsplan festgesetzt:

- Eingrünung des Baugebietes und Anpflanzung von Bäumen
- Dachbegrünung
- Versickerung des gesamten anfallenden Regenwassers; von den privaten Flächen im Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes; von Erschließungsflächen und Marktplatz über den städt. Regenwasserkanal und/oder über durchlässige Beläge.

Ergänzende Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit dem Investor verbindlich geregelt:

- Wiederherstellung einer natürlichen Geländeoberfläche durch Rückbau des Rigolenüberlaufs in den Wiembach
- Wiederherstellung einer natürlichen Geländeoberfläche durch Entfernung von Gartenabfällen in der nördlichen angrenzenden Grünfläche
- Ausgleichzahlung für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen auf das Ökoko-Konto der Stadt Leverkusen.

Der Eingriff kann damit zu 100 % ausgeglichen werden. Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurde damit Rechnung getragen.

2.3.10 Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG

Da sich keine entsprechenden Schutzgebiete im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe befinden, ist hier eine Prüfung verzichtbar.

2.4 Geplante Maßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Klimaschutzbausteine

Grundsätzlich werden mit dem Vorhaben durch die Berücksichtigung der folgende zwei Klimaschutzbausteine auch die praktischen Ziele zur Umsetzung des Klimaschutzes in der Stadt Leverkusen erfüllt:

- Klimabaustein 6: Kompakte / verdichtete Stadt - Stadt der kurzen Wege
Die Lage, Anordnung und Ausgestaltung der Baukörper führt zum sparsamen Umgang mit der Fläche, Ressourcenschonung und einer optimalen Ausnutzung der städtischen Infrastruktur. Auch das A/V-Verhältnis von maximal 0,65 - Standard für Klimaschutzsiedlungen in NRW - wird durch das Vorhaben insgesamt eingehalten.
- Klimabaustein 5: Grüne Siedlung
Als Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel, zur Vergrößerung der CO₂-Senken sowie aus lufthygienischen und wasserwirtschaftlichen Gründen wird eine intensive Durchgrünung des Baugebietes in Form von Gehölzanzpflanzungen und Dachbegrünungen realisiert.

Im Einzelnen sind zum Ausgleich bzw. Ersatz die im Folgenden aufgelisteten und erläuterten Maßnahmen vorgesehen:

2.4.1 Dachbegrünung

Die Luftqualität wird durch Staubbindung und Verdunstung verbessert. Außerdem findet Lärminderung im Umfeld durch die Rauigkeit statt. Für entsprechende Arten wird Nahrungs- und teilweise Lebensraum geschaffen.

Durch Verdunstung und Versickerung des Restwassers wird der Wiembach entlastet. Dies stellt eine Form des Hochwasserschutzes dar.

Dachbegrünung ist auch Bestandteil des Klimaschutzbausteins 5. Grüne Siedlung‘.

2.4.2 Versickerung von Niederschlägen:

Bei Umsetzung einer ortsnahen Versickerung des Regenwassers wird der städt. Regenwasserkanalnetz im Bereich Lützenkirchen entlastet.

Es findet eine mittelbare Ergänzung des Grundwassers statt. Die Grundwassererneuerung wird vor Ort ggfls. umfassender als bisher ermöglicht. Eine Verschlechterung insbesondere in Bezug auf die Bodenwasserhaushalts- und Grundwasserschutzfunktionen des Bodens wird vermieden und die Funktion des Bodens hinsichtlich dieser Funktionen dauerhaft erhalten.

Bei den Stellplätzen mit Rasenfuge kann neben den genannten positiven Auswirkungen die sommerliche Aufheizung dieser befestigten Flächen durch die Verdunstung des Grüns gemindert werden.

2.4.3 Vegetation:

Die umfangreichen Be- und Eingrünungsmaßnahmen schaffen Nahrungs- bzw. Lebensraum für Insekten, Vögel u. a. Hier ist eine unmittelbare Ergänzung des Grundwassers möglich. Das Kleinklima wird durch Verdunstung und Staubbindung positiv beeinflusst. Und auch das Erscheinungsbild des Gebietes erlangt eine Aufwertung.

Gehölzanzpflanzungen sind auch Bestandteil des Klimaschutzbausteins 5. Grüne Siedlung‘.

2.4.4 Anpflanzen von Laubbäumen

Die Schattenwirkung und Verdunstung durch die Blattmasse in der Vegetationsperiode verhindert Aufheizung. Es wird Nahrungs- bzw. Lebensraum für viele Tierarten (Vögel, Insekten, Kleinsäuger) geschaffen. Im Bereich der Baumscheiben ist ebenfalls eine unmittelbare Ergänzung des Grundwassers möglich. Verbesserung des Kleinklimas durch Verdunstung und Staubbindung zeigt sich insbesondere an heißen Sommertagen sehr deutlich. Bäume haben eine positive Wirkung auf die optische Wahrnehmung des Gebietes.

Baumpflanzungen sind auch Bestandteil des Klimaschutzbausteins 5. Grüne Siedlung‘.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Monitoring

Durch faunistische und floristische Kartierungen kann nach ca. 10 Jahren überprüft werden, ob die Kompensationsmaßnahmen in Bezug auf Tiere und Pflanzen die angenommenen Ziele erfüllt haben

3.2 Gegenüberstellung der Beeinträchtigungen und der Kompensationsmaßnahmen:

Eingriff	Umweltbeeinträchtigung	Kompensation
Versiegelung	Lebensraumverlust Fauna	Begrünung / Anpflanzung
	Lebensraumverlust Flora	Begrünung / Anpflanzung
	Zerstörung der vorh. Bodenstruktur	Begrünung der verbleibenden freien Bodenflächen
	Einschränkung der unmittelbaren Versickerung	Versickerung des auf Dachflächen anfallenden Niederschlags
	Wärmelasten Gebäude / versiegelte Flächen	Begrünung / Anpflanzung /Versickerung
Abtrag des Oberbodens	Zerstörung des vorh. Bodengefüges	Fachgerechter Umgang mit dem Oberboden durch entsprechende Wiederverwertung auf anderen Flächen (ggfls. mit Zwischenlagerung mittels fachgerechter Aufmietung)
		Entmüllung von benachbarten Flächen (Grünabfälle u. a.) und damit Ermöglichung einer natürlichen Entwicklung des Bodens in diesen Bereichen
MIV (Motorisierter Individualverkehr)	Lärm, Abgase	Begrünung / Anpflanzung, Förderung Rad- und Fußverkehr durch Aufenthalt- bzw. Abstellmöglichkeiten
Baukörper	Landschaftsbild	Ein- und Begrünung
	Minderung des Luftaustausches	Möglichst günstige Positionierung der Gebäude zur (Mit-)Nutzung der Kaltluftflusses im Wiembachtal

3.3 Zusammenfassung

Das Plangebiet wird durch die vorgesehenen Baumaßnahmen einen deutlich anderen Charakter als derzeit bekommen. Aus Platzfläche und nicht mehr genutzten Hallen wird ein Wohngebiet mit einem zentralen, vielfältig nutzbaren Platz für die Lützenkirchener Bevölkerung. Die engere Beziehung zur Lützen-

kirchener Straße schafft insgesamt ein erlebbares und attraktives Ensemble aus Kirche, Marktplatz und Einkaufsbereich in der Mitte, welches nicht nur das Plangebiet sondern den gesamten Ortsteil aufwertet.

Als Beeinträchtigung der Umweltfaktoren sind die geringe zusätzliche Versiegelung und der mit der Nutzung verbundene Verkehr anzusehen. Dabei ist aber auch zu berücksichtigen, dass das Vorhaben durch seine fußläufige Anbindung an die Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen zu einer Verminderung von Kurzstreckenfahrten beitragen kann. Alle entsprechenden Belange sind in dem vorliegenden Umweltbericht gewürdigt worden. Wo Ausgleich möglich ist, wird dieser entsprechend erfolgen.

Als Ausgleich für diese Beeinträchtigungen sind Versickerung, Dachbegrünung, Gehölz- sowie Baumpflanzungen innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Der bilanztechnische Ausgleich kann zusätzlich durch besondere Maßnahmen auf externen Flächen erreicht werden. Der Investor wird im Durchführungsvertrag zur Umsetzung dieser Ausgleichsmaßnahmen verpflichtet.

Generell ergeben sich im Rahmen des Umweltberichtes keine Hinweise auf Ausschlusskriterien, die einer Realisierung des geplanten Vorhabens entgegenstehen.

Die relevanten Eingriffe der vorliegenden Planung in die verschiedenen Schutzgüter können unter Beachtung der Empfehlungen des Umweltberichtes und der Bilanzierung ‚Planung‘ im Zusammenwirken mit externen Maßnahmen durch den Vorhabenträger als ausgleichbar angesehen werden.

Bei entsprechender Umsetzung der festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen in den untersuchten Umweltbereichen nicht zu erwarten. Daher ist die Maßnahme unter dem Aspekt der Entwicklungsmöglichkeit für die Stadt Leverkusen, und hier insbesondere die Ortslage Lützenkirchen, vertretbar.

3.4 Quellen

Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen

Internetauftritt der Stadt Leverkusen

Klimaschutz in der Bauleitplanung – Infoblatt für Investoren und Bauträger der Stadt Leverkusen

Internetauftritt des Landes NRW bzgl. Radrouten (www.radroutenplaner.nrw.de)

Verbundfahrplan des Verkehrsverbundes Rhein-Sieg

Internetauftritt des Landes NRW bzgl. Umweltdaten (www.uvo.nrw.de)

Internetauftritt des Landes NRW bzgl. Bodenkarte (www.tim-online.nrw.de)

Hydrogeologisches Gutachten Middendorf Geoservice vom 09.07.2014

Artenschutzrechtliche Vorprüfung der Naturschutzstation Rhein-Berg vom 11.10.2013

Artenschutzrechtliche Vorprüfung - Art-Protokolle der Naturschutzstation Rhein-Berg vom 08.10.2014

Erhebungen vor Ort durchgeführt vom Architekturbüro Pässler, Sundermann + Partner

Teil C: Auswirkung der Planung und Umsetzung

1. Auswirkungen der Planung und Abwägung

Das Plangebiet bedarf aufgrund der Nutzungsaufgabe und des sanierungsbedürftigen Zustandes der Tennishallen einer baulichen Neugestaltung. Gemeinsam mit dem nicht in den Ortsbereich integrierten Marktplatz ergibt sich an dieser Stelle die Möglichkeit zu einer städtebaulichen Neuordnung. Bestrebungen dazu sind in den vergangenen Jahren aus vielerlei Gründen gescheitert.

Das dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 26/III „Lützenkirchen – Quartier am Markt / Im Dorf“ zugrunde liegende Vorhaben reagiert einerseits auf unterschiedlichen Bedarfslagen und schafft Wohnraum für junge Familien aber auch ältere Menschen, stärkt andererseits durch die Verlegung des Platzes die Zentralität der Ortsmitte und verbindet den Marktplatz funktional mit dem bestehenden Versorgungsschwerpunkt an der Lützenkirchener Straße. Es entsteht somit insgesamt ein im Zusammenhang erlebbares Ensemble aus Kirche, Marktplatz und dem öffentlichen Versorgungsbereich der Lützenkirchener Straße. Hierdurch ergibt sich eine über das Plangebiet hinaus gehende Aufwertung des gesamten Ortsteils.

Der damit einhergehende Verzicht auf die Möglichkeit der Ansiedlung von Nahversorgungseinrichtungen im festgesetzten Nahversorgungszentrum ist aufgrund der Ergebnisse der Bürgerbeteiligung aus 2007, den vorliegenden Äußerungen des Werberings und den Flächenoptionen an der Ecke Kapellenstraße / Altenbergerstraße vertretbar.

Die planungsrechtliche Festsetzung der durch das Vorhaben angestrebten besonderen städtebaulichen Situation erfordert differenzierte Regelungen zur Geschossigkeit, Topographie und die Zulassung unterschiedlicher Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl. Insgesamt werden aber durch die überwiegende Inanspruchnahme von bereits bebauter Fläche nur geringe Flächen zusätzlich versiegelt. Mit der baulichen Innenverdichtung und der Wiedernutzung von Flächen im Stadtgebiet wird den im Baugesetzbuch formulierten nachhaltigen Entwicklungszielen der Raumordnung entsprochen. Es werden die städtebaulichen Voraussetzungen geschaffen, auf die zusätzliche Ausweisung von Bauland an bisher unbebauten Stadträndern zu verzichten. Weiterhin wird auch mit Maßnahmen zum Klimaschutz, Grundwasserneubildung, Artenschutz etc. Nachhaltigkeit angestrebt.

Einzelne Flächen außerhalb des eigentlichen Vorhaben- und Erschließungsplanes werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einbezogen. Diese werden als private Grünfläche bzw. als Mischgebiet festgesetzt werden und damit an die im Bebauungsplan Nr. 44/78/III festgesetzte Art der baulichen Nutzung der angrenzenden Flächen angepasst. Der Übergang des Vorhabens zur freien Landschaft im rückwärtigen Plangebiet wird entsprechend landschaftspflegerischer Gesichtspunkte neu gestaltet und damit auch die Grenze zum Landschaftsschutzgebiet neu definiert und festgelegt.

2. Planverwirklichung

2.1 Bodenordnung

Der Investor hat die Verfügungsgewalt über die privaten Grundstücksflächen gegenüber der Stadt Leverkusen nachgewiesen. Zwischenzeitlich wurde auch

der Flächentausch bzw. Verkauf der städtischen Flächen in Abhängigkeit vom Abschluss des Durchführungsvertrages und der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 26/III „Lützenkirchen – Quartier am Markt / Im Dorf“ notariell beurkundet.

Zur Umsetzung der vorgesehenen Planung ist insofern keine Umlegung erforderlich.

2.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt durch den Vorhabenträger. Die im Rahmen der Erschließung anfallenden Kosten werden im Durchführungsvertrag bzw. im Erschließungsvertrag vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes geregelt.

2.3 Umsetzung der Planung

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Planung wird zum Satzungsbeschluss durch einen zwischen der Stadt Leverkusen und dem Vorhabenträger ausverhandelten Durchführungsvertrag ergänzt. Mit dem Durchführungsvertrag werden Inhalte verbindlich vereinbart, für die das normale planungsrechtliche Instrumentarium nicht ausreicht.

2.4 Durchführungsvertrag

Bestandteile des Durchführungsvertrages sind der vorhabenbezogene Bebauungsplan V 26/III „Lützenkirchen – Quartier am Markt, im Dorf“, der zugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan, ein Begrünungsplan, ein Gestaltungsplan zum Marktplatz sowie ein Umsetzungsplan zur Gesamtmaßnahme.

Der Vertragstext selbst regelt im Wesentlichen folgende Punkte:

- Herstellung der Marktplatzfläche, der öffentlichen Parkplätze und der Erschließungsfläche mit Festlegung des Ausbaustandards
- Errichtung der platzbegleitenden Wohnbebauung, Gliederung der Fassaden, Unterbringung der privaten Stellplätze
- Regelungen zu ergänzenden Ausgleichsmaßnahmen, Begrünungsmaßnahmen
- Zeitliche Fristen zur Umsetzung der Erschließungsplanung sowie der Gesamtbaumaßnahme

2.5 Kosten

Die Stadt Leverkusen wird mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag abschließen. Hierzu verpflichtet sich der Vorhabenträger zur 100-prozentigen Kostenübernahme für die Herstellung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Plangebiet sowie des Marktplatzes. Die Neuerstellung der Marktplatzfläche sieht eine hälftige Kostenbeteiligung der Stadt Leverkusen vor. Diese Kosten wurden bei der Festlegung des Kaufpreises für die städtischen Grundstücksflächen berücksichtigt, die zur Umsetzung der Planung durch den Vorhabenträger von der Stadt Leverkusen erworben werden müssen. Der Rat der Stadt Leverkusen hat am 19.05.2014 dem Verkauf der städtischen Flächen zugestimmt (Vorlage 2771/2004). Der Verkauf wurde im Dezember 2014 notariell beurkundet. Der Erwerb ist gekoppelt an den Satzungsbeschluss und den Abschluss des Durchführungsvertrages.

Die Kosten für die notwendigen Planungsleistungen, wie z. B. den städtebaulichen Entwurf, den Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes, den Bebauungsplanentwurf sowie notwendige Fachgutachten als auch die Kosten für

Umbaumaßnahmen im öffentlichen Raum, werden durch den Vorhabenträger übernommen.

2.6 Flächenbilanz

Plangebiet vorhabenbezog. Bebauungsplan	ca.	11.500 m ²
Plangebiet Vorhaben- und Erschließungsplan	ca.	10.500 m ²
davon		
- öffentliche Verkehrsfläche (Straße „Im Dorf“):	ca.	510 m ²
- Fläche Markplatz mit Erschließungsstr.:	ca.	2.650 m ²
- Nettobaufläche:	ca.	7.400 m ²
Voraussichtliche Anzahl der Wohneinheiten:	ca.	75 - 85 WE
Parkplätze öffentlich im Plangebiet:	ca.	31 P
Stellplätze privat	ca.	110 Stp.

Leverkusen, _____ 2015

Im Auftrag

gez. Petra Cremer
Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung