

Durchführungsvertrag

gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB)

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 27/III

"Rheindorf - Nord - zwischen Elbestraße, Insterstraße
und Königsberger Platz"

zwischen

**der Stadt Leverkusen,
vertreten durch den Oberbürgermeister,
Friedrich- Ebert- Platz 1 in 51373 Leverkusen**

- nachfolgend **Stadt** genannt -

und

der Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH (WGL)
Heinrich von Stephan-Straße 6, 51373 Leverkusen
vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Wolfgang Mues und
den Prokuristen Herrn Stefan Altenbach

- nachfolgend **Vorhabenträgerin** genannt –

Präambel

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt im Bereich zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz Wohnbebauung und tertiäre Nutzungen zu errichten. In Abstimmung mit der Stadt Leverkusen wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt, welches ca. 60 Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen und entlang der

Fußgängerzone erdgeschossig Dienstleistungseinrichtungen und Läden vorsieht. Die gesamten Außenanlagen sowie die vorhandenen Fußgängerbereiche samt Platz sollen neu gestaltet werden. Darüber hinaus sollen zusätzliche öffentliche Stellplätze im öffentlichen Raum entstehen. Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 27/II „Rheindorf-Nord – zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben geschaffen.

Rechte und Pflichten dieses Vertrages ergeben sich aus den nachfolgend genannten Vertragsinhalten einschließlich der Anlagen dieses Vertrages.

Aufbauend auf diesen Durchführungsvertrag wird für die öffentlichen Stellplätze entlang der Insterstraße zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin ein mit den städtischen Ämtern abgestimmter separater Erschließungsvertrag abgeschlossen, der Art, Umfang und Ausführung der öffentlichen Stellplätze im Zusammenhang mit bestehenden Baumpflanzungen regelt.

Darüber hinaus wird die Vorhabenträgerin die Planungen zu den Fußgängerbereichen samt Platzgestaltung einschließlich der Materialien und Baumarten mit den städtischen Ämtern abstimmen.

Dies vorausschickend schließen die Parteien folgenden Durchführungsvertrag:

Teil I - Allgemeines

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin der Flurstücke 1487, 1488, 1489 und 1490 sowie von Teilflächen der Flurstücke 1278 und 1491 in der Flur 3 der Gemarkung Rheindorf.
- (2) Gegenstand des Vertrages ist die Durchführung des Vorhabens nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplans zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 27/II „Rheindorf-Nord – zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz“, der sich derzeit im Aufstellungsverfahren befindet.
- (3) Dieser Vertrag regelt gemäß § 12 BauGB die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien im Zusammenhang mit der Umsetzung des Vorhabens und der künftigen Nutzung.

§ 2 Vertragsbestandteile

Bestandteile des Vertrages sind

- der Lageplan mit Umgrenzung des Vertragsgebietes (Anlage 1),

- der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit textlichen Festsetzungen und Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2)
- die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Anlage 3).

Teil II - Durchführung des Vorhabens

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Die Vorhabenträgerin beabsichtigt nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb des Vertragsgebietes
 - a) den Rückbau aller für die Neubauten erforderlichen baulichen Anlagen und Außenanlagen,
 - b) die Verlagerung einer Fernwärme- und Wasserleitung südlich der Elbestraße,
 - c) die Errichtung von Neubauten mit rd. 60 Wohneinheiten mit bedarfsgerechten Wohnungsgrößen, mit gewerblichen Nutzungen und Ladenlokalen im Erdgeschoss entlang der Ladenzone entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes,
 - d) die Errichtung eines erdgeschossigen Parkgeschosses mit den bauordnungsrechtlich notwendigen privaten Stellplätzen und von Fahrradstellplätzen in ausreichender Zahl (1Stellplatz pro Wohneinheit),
 - e) die Herstellung von ca. 11 öffentlichen Parkplätzen entlang der Insterstraße,
 - f) die Herstellung der Außen- und Grünanlagen einschließlich Spielflächen für Kleinkinder (gemäß Kleinkinderspielflächensatzung der Stadt vom 17.09.2001) mit einer Mindestgröße von 220 qm,
 - g) die Herstellung des Platzes und der Wegeverbindungen entlang der Ladenzone/Fußgängerbereich,
 - h) die Herstellung von ca.16 privaten Stellplätzen im südlichen Vertragsgebiet und
 - i) den Nachweis aller bislang bauordnungsrechtlich bereitzustellenden Parkplätze für bestehende Wohngebäude im Umfeld des Vertragsgebietes.
- (2) Das Vertragsgebiet mit Standort und Lage der einzelnen Vorhaben ergibt sich aus den Anlagen 1 und 2.

§ 4 Vorhaben- und Erschließungsplan

- (1) Die Vorhabenträgerin hat über die in § 3 beschriebenen einzelnen Vorhaben einen Vorhaben- und Erschließungsplan entworfen und mit der Stadt sowie den Behörden abgestimmt.
- (2) Die Stadt hat den Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 27/II "Rheindorf-Nord - zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz" aufgenommen und wird im Rahmen der Abwägung überprüfen, ob das Aufstellungsverfahren abgeschlossen werden kann.

§ 5 Bebauungsplan

- (1) Die Parteien sind sich einig, dass das oben genannte Vorhaben nur mittels eines neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplans verwirklicht werden kann. Die Stadt hat deshalb auf Antrag des Vorhabenträgers ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingeleitet und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Ein Anspruch auf Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 27/II "Rheindorf - Nord - zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz" durch die politischen Gremien der Stadt besteht nicht.
- (2) § 4 Abs. 1 gilt entsprechend.

§ 6 Durchführungsverpflichtung und Fristen

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des in § 3 und im Vorhaben- und Erschließungsplan beschriebenen Vorhabens gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und den Regelungen dieses Vertrags.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das Bauvorhaben spätestens 6 Monate nach Baugenehmigung zu beginnen und innerhalb von 24 Monaten fertigzustellen. Neben den Hochbauten zählen hierzu auch die privaten Außenanlagen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten versehenen Flächen (Straßen, Wege und Plätze) sowie die herzustellenden öffentlichen Stellplätze in der Insterstraße.
- (3) Die Vorhabenträgerin hat Anspruch auf Fristverlängerung, wenn die oben genannten Fristen aus Gründen, die die Vorhabenträgerin nicht zu verantworten hat (z. B. Außervollzugsetzung der Baugenehmigung oder wirtschaftliche Hindernisse wie mangelnde Vermietbarkeit), nicht einzuhalten sind. Dann ist eine Überschreitung der Fristen für die Fertigstellung des Vorhabens entsprechend der Dauer der Verzögerungszeiten zulässig. Den Zeitraum der Verzögerung muss die Vorhabenträgerin gegenüber der Stadt schriftlich nachweisen und den weiteren Verlauf mit der Stadt abstimmen. Die maximale Fristverlängerung beträgt drei Jahre.
- (4) Nach diesem Zeitraum ist die Stadt berechtigt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzuheben, ohne dass daraus Ansprüche der Vorhabenträgerin ent-

stehen. Soweit Dritte wegen der Aufhebung des Bebauungsplanes Ansprüche erheben, stellt die Vorhabenträgerin die Stadt davon frei.

§ 7 Einsatz effizienter Energien

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bei der Realisierung und künftigen Nutzung des in § 3 Absatz 1 Ziffer c) dieses Vertrages beschriebenen Vorhabens zur sparsamen und effizienten Energienutzung in Form von Fernwärme.

§ 8 Öffnungszeiten und Betriebszeiten

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bei der Vermietung von Ladenlokalen die Öffnungszeiten der einzelnen Geschäftsnutzungen vertraglich auf den Zeitraum von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr zu beschränken. Gleiches gilt für den Betrieb von Außengastronomieflächen.

Teil III - Erschließung

§ 9 Sicherstellung der Erschließung

- (1) Die Vorhabenträgerin übernimmt gemäß § 12 Abs. 1 BauGB die Herstellung bzw. Anpassung der notwendigen öffentlichen Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet sowie in dem hiermit im unmittelbaren Zusammenhang stehenden Umfeld. Hierbei handelt es sich um die Errichtung öffentlicher Stellplätze in der Insterstraße. Näheres regelt ein gesonderter und mit dem Fachbereich Tiefbau abzuschließender Erschließungsvertrag.
- (2) Die Arbeiten im öffentlichen Verkehrsraum sind durch den Vorhabenträger nach den Vorgaben der Technischen Betriebe Leverkusen (TBL) durchzuführen.
- (3) Die Arbeiten zur elektrischen Versorgung sind nach den Vorgaben der für die Stadt zuständigen Energieversorgung Leverkusen (EVL) durchzuführen.
- (4) Betreffen die Arbeiten bestehende Bäume oder handelt es sich um Neupflanzungen im öffentlichen Raum, sind Sicherungsmaßnahmen durchzuführen bzw. Vorgaben des Fachbereichs Stadtgrün zu beachten.

§ 10 Straßen, Wege und Plätze mit öffentlichem Charakter

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bei der Realisierung die zum Gesamt-

vorhaben gehörenden und von der Öffentlichkeit nutzbaren Straßen, Wege und Plätze entsprechend der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen durchzuführen.

Zu dieser Verpflichtung gehört der Einbau von Oberflächenmaterialien (z. B. Pflastersteine) die Platzmöblierung (z. B. Poller, Bänke, Beleuchtung) sowie die stadtraumwirksamen Baumpflanzungen.

- (2) Die Vorhabenträgerin wird für die Ausbauplanung der Erschließungsmaßnahmen ein qualifiziertes Planungsbüro beauftragen, das eine technisch einwandfreie Umsetzung gewährleistet. Der Planung sind die einschlägigen technischen Vorschriften und Richtlinien in der jeweils neuesten Fassung zugrunde zu legen.
- (3) Die Planung ist in den jeweiligen Planungsphasen mit der Stadt abzustimmen. Eine Prüfung der Planungen und Ausführungspläne einschließlich der Profile, Quer- und Längsschnitte, Leitdetails, Beleuchtung und Bepflanzung erfolgt durch die Fachbereiche Stadtplanung, Tiefbau und Stadtgrün. Die Zustimmung gilt als erteilt, insofern nach Eingang der Planunterlagen im Baudezernat nicht innerhalb von drei Wochen eine schriftliche Rückmeldung erfolgt.
- (4) Die Vorhabenträgerin wird die Oberflächenmaterialien, die Möblierung, die Beleuchtung sowie die Baumpflanzungen mit Qualitätsangaben vor Ausführung ebenfalls mit der Stadt abstimmen.

§ 11 Vorbereitungsmaßnahmen

Im Bereich der öffentlich nutzbaren Straßen, Wege und Plätze sind erforderliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger von der Vorhabenträgerin dinglich zu sichern.

§ 12 Nutzung bestehender Straßen, Wege und Plätze

- (1) Während der Umbaumaßnahmen hat die Vorhabenträgerin die Benutzbarkeit der bestehenden Straßen, Wege und Plätze mit öffentlichem Charakter in ausreichendem Umfang sicherzustellen.
- (2) Nach Realisierung der unter Absatz 1 genannten Straßen, Wege und Plätze stellt die Vorhabenträgerin eine dauerhafte und verkehrssichere Nutzung für die Allgemeinheit sicher.
- (3) Die Vorhabenträgerin hat die öffentliche Zugänglichkeit des unter § 3 Absatz 1 Buchstabe f genannten Kleinkinderspielfeldes dauerhaft zu gewährleisten.

§ 13 Beschädigungen von Zufahrtsstraßen

- (1) Die Vorhabenträgerin wird mit den Technischen Betrieben Leverkusen (TBL) zu Beginn und nach Beendigung der gesamten Baumaßnahmen

eine Dokumentation des Straßenzustandes der Zufahrtsstraßen zum Erschließungsgebiet durchführen.

- (2) Straßenschäden, die im Rahmen der Baumaßnahmen durch die Vorhabenträgerin oder von ihr beauftragter Dritter entstanden sind, werden durch die Vorhabenträgerin zu ihren Lasten nach den Vorgaben der Stadt beseitigt.

§ 14 Kosten

- (1) Die Vorhabenträgerin errichtet das Vorhaben auf eigene Kosten. Das gilt auch, soweit durch die Abriss- und Baumaßnahmen Ersatz- oder Entschädigungsansprüche Dritter entstehen. Von derartigen Ansprüchen stellt sie die Stadt frei.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den durch die Anlage von ca. 11 öffentlichen Parkplätzen in der Insterstraße notwendigen Straßenumbau auf eigene Kosten durchzuführen.

Teil IV – Schlussbestimmungen

§ 15 Nutzungs- und Verwertungsrecht

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, der Stadt Arbeitsergebnisse aus dem Bebauungsplanverfahren und im Rahmen des Verfahrens erstellte Gutachten im vollen Wortlaut mit allen Anlagen frei von ausschließlichen Nutzungs- und Verwertungsrechten Dritter schriftlich oder in Textform in einem gängigen Format unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Sie stellt die Stadt in diesem Zusammenhang von urheberrechtlichen Ansprüchen frei.
- (2) Die Stadt ist berechtigt, die Entwürfe nach § 4 Absatz 1 und 2 beliebig zu ändern.

§ 16 Wechsel der Vorhabenträgerin

- (1) Ein Wechsel der Vorhabenträgerin bedarf nach § 12 Nr. 5 Satz 1 BauGB der Zustimmung der Stadt. Die Zustimmung darf nur dann verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der Frist nach § 4 Nr. 2 Satz 1 gefährdet ist.
- (2) Die heutige Vorhabenträgerin haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 17 Haftungsausschluss, Schadensersatz

- (1) Die Stadt übernimmt keine, auch keine privatrechtliche Garantie dafür, dass der Bebauungsplan als Satzung beschlossen wird und in Kraft tritt. Die Vorhabenträgerin trägt das Risiko, dass der Bebauungsplan nicht beschlossen wird. Sie stellt die Stadt von allen Ansprüchen auch von dritter Seite frei, die daraus resultieren, dass der Bebauungsplan nicht zustande kommt.
- (2) Schadensersatzansprüche der Vorhabenträgerin gegenüber der Stadt im Fall der Aufhebung oder Aussetzung der Vollziehbarkeit der Baugenehmigung oder eines Baustopps sowie bei Feststellung der Unwirksamkeit des Bebauungsplanes oder einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes sind ausgeschlossen. Die Stadt entscheidet im Benehmen mit der Vorhabenträgerin, ob gegen derartige Entscheidungen Rechtsbehelfe eingelegt werden.
- (3) Im Falle der (Teil-) Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verpflichtet sich die Stadt, unverzüglich Schritte zur Behebung der zur Unwirksamkeit führenden Mängel einzuleiten.

§ 18 Wirksamwerden, Rücktrittsrechte

- (1) Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Kraft tritt.
- (2) Die Vorhabenträgerin ist berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, solange sie nicht mit der Realisierung des in § 3 dieses Vertrages bezeichneten Vorhabens begonnen hat.
Als Beginn ist der Zeitpunkt des Eingangs der Baubeginnsanzeige gemäß § 75 Abs. 7 BauO NW für die erste Maßnahme zur Umsetzung des in der Präambel bezeichneten Vorhabens bei der Stadt, bei einem Verstoß gegen § 75 Abs. 5 BauO NW der Zeitpunkt, in dem die Baubeginnsanzeige spätestens hätte bei der Stadt eingehen müssen, anzusehen.
- (3) Die Stadt Leverkusen ist berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn keine Genehmigungsfähigkeit für das in § 3 dieses Vertrages bezeichnete Vorhaben hergestellt wurde oder die in § 6 dieses Vertrages angeführten Fristen nicht eingehalten wurden und die Vorhabenträgerin eventuell durch die Stadt gesetzte angemessene Nachfristen ebenfalls nicht eingehalten hat.

§ 19 Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dieses gilt auch für Änderungen dieser Regel. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Stadt behält sich vor, diesen Vertrag in öffentlicher Sitzung des Stadtrates zu beraten.

- (3) Der Bestand dieses Vertrages wird nicht durch die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen oder durch Regelungslücken berührt. Eine unwirksame Bestimmung oder eine Regelungslücke ist durch eine gültige Bestimmung zu ersetzen bzw. auszufüllen, die dem Sinn und Zweck der weggefallenen oder nicht getroffenen Bestimmung weitestgehend entspricht.
- (4) Gerichtsstand ist Leverkusen.

Stadt Leverkusen

Wohnungsgesellschaft

Leverkusen GmbH

Leverkusen,

Leverkusen,

In Vertretung

.....
Andrea Deppe
Dezernentin für Planen und Bauen

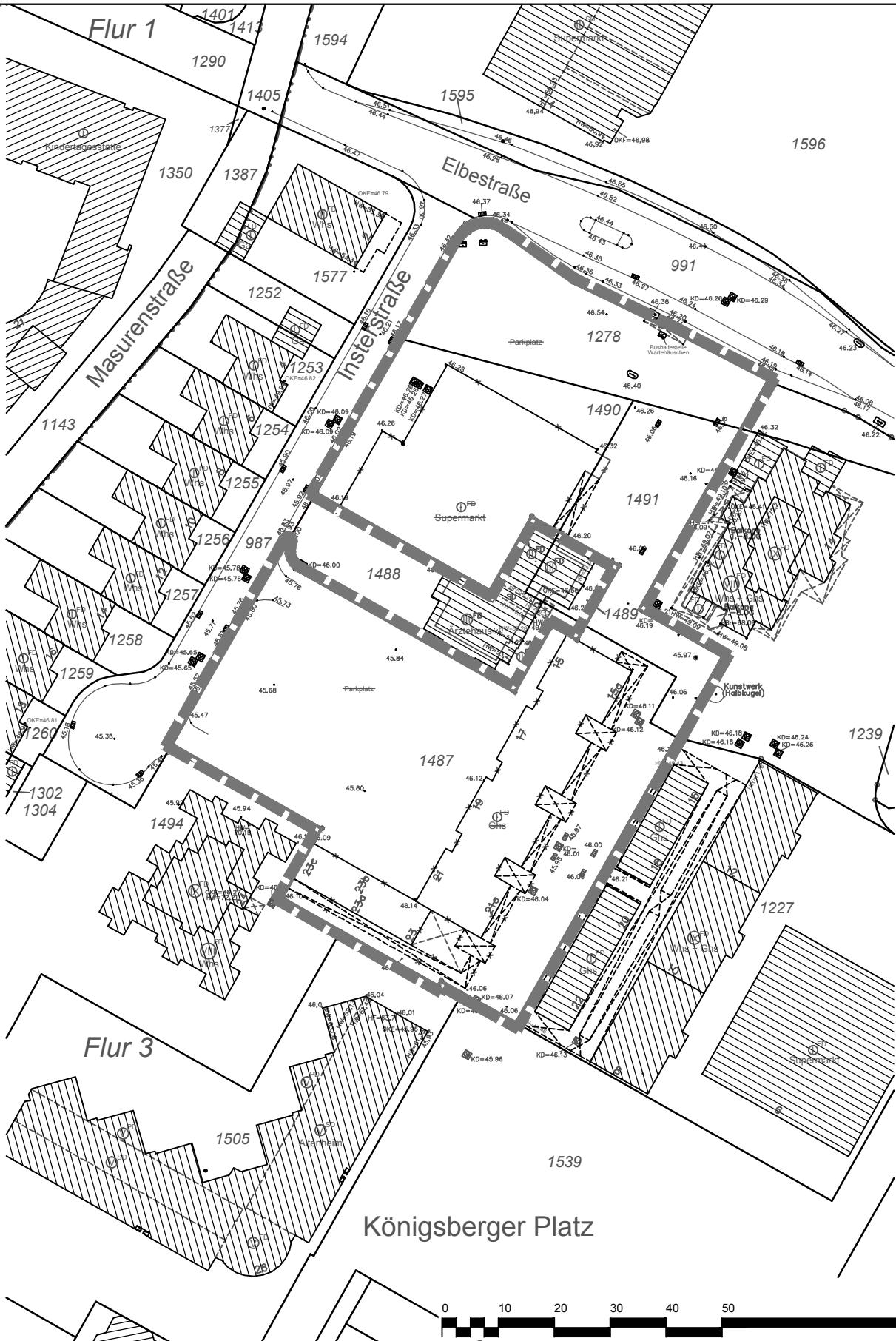
.....
Wolfgang Mues
Geschäftsführer

Im Auftrag

.....
Petra Cremer
Leiterin des
Fachbereichs Stadtplanung

.....
Stefan Altenbach
Prokurist

Vertragsgebiet



Grenze des Vertragsgebietes sowie Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 27/1 "Rheindorf-Nord, zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz"



Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung

Projekt: V 27/1 "Rheindorf-Nord, zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz"

Maßstab 1:1000 Stand: Februar 2017

Abt.: 613 Sachbearbeitung: Bearb./CAD: Geplottet/gedruckt am: 08.02.2017

Pfad: G:\613\Zeichner\Zeichnungen\B\Pläne\V_27_1_Rheindorf_Nord_Königsberger_Platz_Insterstr\03_Anlagen\Arbeitsdatei_2017\

Dateiname: 170207_160621_613hg_neustruktur_Tho_Anlage_1_Vertragsgebiet.dwg

Zuletzt gespeichert am: 08.02.2017



Vorhaben- und Erschließungsplan



Herausgeber:
Stadt Leverkusen
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung

Stand: 27.01.2017 BLATT

Grundriss Wohnung 1 - 2 (Beispiel)

Vorgarten

Wohnung 1: 29,17 m²

Wohnung 2: 29,17 m²

Gärten

Abstellraum 2

Grundriss Wohnung 3 - 5 (Obergeschoss, Beispiel)

Wohnung 3: 30,63 m²

Wohnung 4: 29,95 m²

Wohnung 5: 30,63 m²

ohne Maßstab

Rechtsguidungen

- Gemeindericht für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.7.1984, der derzeit gültigen Fassung
- Baupraktische Regeln (BR) vom 23.9.2004, in der derzeit gültigen Fassung
- Baurechnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung BAu NRW) vom 23.9.2000, in der derzeit gültigen Fassung
- Verordnung über die Anfertigung der Baueisenblätter und die Darstellung des Planmaterials (Baueisenanfertigungsverordnung 1990, PlanEiF NRW) vom 16.12.1990, in der derzeit gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.1.1990, in der derzeit gültigen Fassung
- Bundesdenkmalpflegegesetz (BDMG) vom 26.07.2009, in der derzeit gültigen Fassung

Wichtige Hinweise zur Koordinaten- und Höhenangabe

- die angegebenen Koordinaten beziehen sich auf das Lagebezugssystem ETRS89/UTM (UTM48N / UTM-Zone 32N)

Auf Grund der UTM-Abbildungsdehnung sind aus ETRS89/UTM-Koordinaten ermittelte Strecken (S) vor der Übertragung in die Orientik mit dem für eventuellen geringen Maßstabsfehler mit $\Delta S = 0,0002 \times S$ zu korrigieren.
 Beispiel: $S(\text{Orientik}) = S(\text{UTM}) \times (1 + 0,0002 \times (\text{Koordinatenwert} \div 10^6))$

- die angegebenen Höhen wurden drüßflächennormiert und beziehen sich auf die im deutschen Hochsystem (DHN) (DHN2022).

Projekthöhenberechnung: $NH = NN + 0,034 \text{ m}$

Dieser Plan enthält die Mindestdetaillierung im Sinne des § 30 BauGB sowie weitere Festsetzungen im Sinne des § 18 BauGB

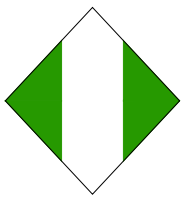
Anmerkungen:

Im Urogen gilt für den Bestand die Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsgis in Nordrhein - Westfalen (Zeichenvorschrift NN) in der jeweils gültigen Fassung

Herabgeber:

Stadt Leverkusen
 Herr Oberbürgermeister
 Fachbereich Stadtplanung

Fachbereich Stadtplanung Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 27/01 "Reinholdt-Nord, zwischen Elberstraße, Innerstraße und Königsberg Platz" Der Planfassung liegt zugrunde: • Bauordnungsvordnung (BauNVO) • in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1989 (BGR i. S. 132), in der derzeit gültigen Fassung. • Katastergrundlage Entspricht für den Geltungsbereich des Standortes im Bezugsrahmen für die integrierten Koordinaten im 2D-Geokoordinatensystem UTM-ETRS2011 (UTM-Zone 32n), Datum: Epoch, Chinese Meridian Am Kreispunkt 2.51379 Nordungen (Gauß) Städtebauliche Planung in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Stadtplanung der Stadt Leverkusen durch Planungsbüro Stadtplanung Zimmermann GmbH, Langer Str. 31, 50939 Köln	
Fachbereichszeichnung 61 Gezeichnet: Gerdmut Oberdorfer Planungsplan: 71.01 - 615 Zugemessen: 1 Zuletzt gezeichnet am: 23.02.2017	Planungsbüro (61) - Abteilungszeichnung:
Stand: 27.01.2017 BLATT	



Stadt Leverkusen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 27/I
„Rheindorf-Nord – zwischen Elbestraße, Insterstraße und
Königsberger Platz“

Begründung zum Satzungsbeschluss

Stand: Februar 2017

Erstellt in Zusammenarbeit mit:
Stadtplanung Zimmermann GmbH, Köln

Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich	3
2. Anlass und Verfahren	3
2.1 Anlass der Planung	3
2.2 Bebauungsplanverfahren	4
3. Ausgangslage	8
3.1 Bevölkerungsentwicklung und Wohnbaulandbedarfsprognose	8
4. Planungsziele	9
5. Planungsbindungen und Bestand	10
5.1 Landesentwicklungsplan	10
5.2 Regionalplan	10
5.3 Flächennutzungsplan	10
5.4 Sanierungssatzung	10
5.5 Bestehende verbindliche Bauleitpläne	10
5.6 Landschaftsplan	11
5.7 Vorhandene Nutzung	11
5.8 Eigentumsverhältnisse	11
5.9 Verkehr	11
5.10 Technische Ver- und Entsorgung	12
5.11 Stadtbild und Denkmalpflege	12
5.12 Artenschutz	12
5.13 Altlasten	12
5.14 Kampfmittel	12
5.15 Erdbebengefährdung	12
5.16 Gewässerschutz	13
6. Städtebauliches Konzept	13
7. Begründung der Festsetzungen	14
Allgemeine Wohngebiete	14
7.1. Art der baulichen Nutzung	15
7.2 Maß der baulichen Nutzung	15
7.3 Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO	17
7.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	18
7.5 Gestaltung	18
7.6 Immissionsschutz	19
7.7 Grünflächen, Pflanzmaßnahmen, Kinderspielflächen	20
7.8 Verkehr	21
7.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	21
7.10 Ver- und Entsorgung	22
7.11 Nachrichtliche Übernahme	22
7.12 Hinweise	22
8. Umweltauswirkungen	23
8.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Artenschutz	24
8.2 Schutzgut Klima/Luft	25
8.3 Schutzgut Landschaft	25
8.4 Schutzgut Boden	25
8.5 Schutzgut Wasser	25
9. Auswirkungen der Planung und Abwägung	26
10. Planvollzug	27
10.1 Bodenordnung	27
10.2 Kosten und Durchführung der Planung	27
10.3 Gutachten	28
10.4 Flächenbilanz	28

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 27/I „Rheindorf-Nord – zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz“ befindet sich im Stadtteil Rheindorf und liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 34/66 aus dem Jahre 1968. Der Geltungsbereich ist grob wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch die Insterstraße,
- im Norden durch die Elbestraße,
- im Osten und Süden durch den Fußgängerbereich/Ladenzone und die Nordseite des Königsberger Platzes sowie die flankierenden 5- bis 11-geschossigen Gebäude.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Flurstücke Nr. 1278, 1487, 1489 und 1490 der Flur 3, Gemarkung Rheindorf, im Eigentum der WGL Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH (WGL), die Vorhabenträger ist. Das Flurstück 1488 (Flur 3, Gemarkung Rheindorf), das sich nicht im Eigentum der WGL befindet, soll gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden, um ein abgestimmtes städtebauliches Konzept zu ermöglichen. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,83 ha. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes hat eine Größe von 0,73 ha.

2. Anlass und Verfahren

2.1 Anlass der Planung

Die Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH (WGL) ist Eigentümerin von Grundstücksflächen zwischen der Insterstraße, Elbestraße und dem Königsberger Platz und möchte hier nachfrageorientierte Wohn- und Dienstleistungsnutzungen realisieren.

Sich änderndes Kaufverhalten hat zu Leerständen in der bestehenden Ladenzeile geführt. Innerhalb des Quartiers findet eine Entwicklung zu Dienstleistungseinrichtungen statt. Ein Vollsortimenter an der Straßenecke Insterstraße und Elbestraße hat den Standort verlassen. Weiterhin gibt es eine sehr hohe Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen für Senioren, aber auch für Alleinerziehende und Kleinfamilien bei geringer Verfügbarkeit von Wohnbauflächen und einer steigenden Zuwanderungsentwicklung.

Am vorgesehenen Standort soll ein Nutzungsmix aus Wohnen und wohnverträglichen tertiären Nutzungen entstehen, der zu einer Stärkung des Stadtteiles Rheindorf-Nord beiträgt. Ziel der Planung ist es, das Nahversorgungszentrum Rheindorf durch ergänzende Nutzungen und eine hochwertige Gestaltung der öffentlichen Räume zu stärken, langfristig zu erhalten und ausreichend Wohnraum zu schaffen. Darüber hinaus sollen zusätzliche Stellplätze im öffentlichen Raum geschaffen werden.

Grundlage der städtebaulichen Planung bildet ein von der WGL in den Jahren 2014/2015 durchgeführtes Gutachterverfahren. Das ausgewählte städtebauliche

Konzept des ersten Ranges bildet die Grundlage für die künftige städtebaulich geordnete Entwicklung des Bereiches.

2.2 Bebauungsplanverfahren

Auf Grundlage des seit dem 03.08.1968 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 34/66, der ein Kerngebiet (MK) festsetzt, soll ein Bebauungsplan in modifizierter Form mit deutlich mehr Wohnraum aufgestellt werden.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 27/I liegt ein konkretes Vorhaben zu Grunde. Daher soll der Bebauungsplan als „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Dies ermöglicht eine projektbezogene Festlegung der Planinhalte, die über die Festsetzungsmöglichkeiten des angebotsorientierten Bebauungsplanes gemäß § 9 BauGB hinausgehen. Außerdem können in dem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Leverkusen weitere detailliertere Regelungen vereinbart werden. Diese Detaillierungsmöglichkeiten sollen zur Sicherung der Planungsziele an dem Standort genutzt werden, um städtebauliche Qualitäten sowie eine hohe Gestaltqualität der Architektur und der Außenanlagen umzusetzen.

Es ist das Ziel der Stadt Leverkusen, die stadträumlichen und architektonischen Qualitäten auf Grundlage des durch die Mehrfachbeauftragung ausgewählten bzw. gemeinsam zwischen WGL und der Stadt Leverkusen überarbeiteten Planentwurfes in die Festsetzungen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu übertragen.

Dies sind:

- hohe und an die Bebauung des Umfeldes angepasste städtebauliche Dichte,
- drei- bis viergeschossige homogene, kompakte Baukörperstrukturen, die den Stadtraum klar und einheitlich fassen und einen neuen Platz in der Ladenzone schaffen und die Nord-Süd-Fußwegeverbindung betonen,
- sechsgeschossiger Neubau am Königsberger Platz als Vermittlung zu acht- bis elfgeschossigen Baukörpern,
- Abstufung auf zwei bis drei Geschosse zur Insterstraße,
- unterschiedlich große Wohneinheiten, barrierefrei und auch für ältere Menschen nutzbar,
- Dienstleistungs- und Sozialeinrichtungen im Erdgeschoss zur östlichen Ladenzone,
- Parkdeck im Erdgeschoss und ebenerdige Stellplätze im Süden,
- architektonisch homogene Gestaltung der Architektur und der Freiflächen,
- Schaffung von Aufenthaltsqualitäten auf den Plätzen und Wegeverbindungen.

Mit Datum vom 16.04.2015 hat die WGL die Einleitung eines Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan beantragt. Auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes des in einer Mehrfachbeauftragung ausgewählten Planentwurfes wurde das Verfahren eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 27/I „Rheindorf-Nord – zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB eingeleitet.

Da es sich um ein Planverfahren zur Wiedernutzbarmachung von Flächen und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, erfolgt die Aufstellung des vorha-

benbezogenen Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Aus folgenden Gründen kann das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden:

- der Bebauungsplan wird für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt,
- das Plangebiet ist dem Siedlungsbereich zuzuordnen,
- das Plangebiet ist im FNP als "W" (Wohnbauflächen) dargestellt,
- das Plangebiet ist bereits voll erschlossen,
- es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Gesetzen über die Umweltverträglichkeitsprüfung,
- die Größe der zulässigen Grundfläche liegt unterhalb 20.000 m² und erfordert damit auch keine Vorprüfung des Einzelfalles,
- es sind keine europäischen Schutzgebiete nach der FFH- oder Vogelschutzrichtlinie betroffen,
- es sind keine weiteren Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter zu erkennen.

Im beschleunigten Verfahren können die Regelungen über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB angewendet werden. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB kann verzichtet werden. Die Öffentlichkeit wurde aufgrund der Bedeutung der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB dennoch durch eine einmonatige Aushanginformation und eine öffentliche Informationsveranstaltung beteiligt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 01.06.2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 27/I „Rheindorf-Nord – zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz“ und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.08. bis 28.09.2015. Im Rahmen der Beteiligung haben sich 18 Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange zu dem Verfahren geäußert. Davon haben 12 das Planverfahren lediglich zur Kenntnis genommen, bzw. erklärt, nicht betroffen zu sein.

Die Planung wurde im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 27.08.2015 vorgestellt, erörtert und diskutiert. Auf Wunsch der Öffentlichkeit wurden drei Planungsvarianten mit unterschiedlichen Gebäudehöhen dargestellt. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind von der Öffentlichkeit 11 Äußerungen eingegangen. Darüber hinaus waren bei der öffentlichen Informationsveranstaltung ca. 60 Personen anwesend. Fragen wurden zu den Themen

- Bauleitplanverfahren,
- städtebauliche Konzepte,
- Bebauungsdichte und Gebäudehöhen,
- Freiflächengestaltung,

- Lärmschutz,
- Entwässerung und Wasserschutz,
- Erschließung, Verkehr und ruhender Verkehr

gestellt. Die Fragen wurden während der öffentlichen Informationsveranstaltung am 27.08.2015 beantwortet und sind in der Niederschrift nachzulesen.

Themen der eingegangenen schriftlichen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit waren im Wesentlichen

- Höhe und Dichte der geplanten Bebauung,
- Reduzierung von Freiflächen,
- Wertverlust der Einfamilienhäuser,
- Verschärfung der Parkplatzproblematik/fehlende Stellplätze,
- Entstehung von Angsträumen/negative Auswirkungen durch Treffpunkt für Jugendliche,
- Einkesselung/Belichtungsverhältnisse der vorhandenen Arztpraxen und
- insgesamt zu geringe Abstände zu bestehenden Gebäuden.

Die einzelnen Äußerungen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden in der Entwurfsplanung geprüft und, soweit möglich und sinnvoll, berücksichtigt (siehe Kapitel 9, Auswirkungen der Planung und Abwägung).

Mit dem daraufhin erarbeiteten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB im Zeitraum vom 28.10. bis 28.11.2016 durchgeführt. Aus der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme ein. Themen der eingegangenen schriftlichen Stellungnahme aus der Öffentlichkeit waren im Wesentlichen

- Artenschutz (Fledermäuse, Vögel),
- Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung, sonstige Grünmaßnahmen
- Einbeziehung des Friedensparks,
- erforderliche Stellplätze,
- Verwendung regenerativer Energien.
- Überschreitungsmöglichkeiten für Firsthöhe und Baulinien sowie
- Trennung von Schmutz- und Niederschlagswasser, Zisternen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden parallel im gleichen Zeitraum beteiligt. Von den Trägern öffentlicher Belange gingen 11 Stellungnahmen, von den internen Sonderordnungsbehörden drei Stellungnahmen ein.

Themen der eingegangenen schriftlichen Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange waren im Wesentlichen

- Leitungen und Richtfunkstrecken im und um das Plangebiet,
- Anforderungen an Müllsammelplätze und Transportwege im Plangebiet,
- Ver- und Entsorgung,
- Festsetzung der Baugebietsart (Kerngebiet / Allgemeines Wohngebiet) sowie
- Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss

Themen der eingegangenen schriftlichen Stellungnahmen der internen Sonderordnungsbehörden waren im Wesentlichen

- Lärmschutz
- nach Bauordnung (BauO NRW) erforderliche Abstandflächen
- GRZ-/GFZ-Berechnung
- nach BauO NRW erforderliche Stellplätze und
- Kleinkinderspielplätze.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurden die textlichen Festsetzungen sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan klarstellend überarbeitet und eine Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümerin sowie des Fachbereichs Bauaufsicht gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt. Die Grundzüge der Planung wurden durch die geringfügigen Änderungen nicht berührt.

Die einzelnen Änderungen sind:

Im Vorhaben- und Erschließungsplan:

- Vergrößerung der Kleinkinderspielfläche auf dem Garagengeschoss südlich des geplanten viergeschossigen Gebäudes an der Elbestraße von rd. 105 m² auf rd. 220 m²
- Vergrößerung des Abstandes zwischen dem geplanten viergeschossigen Gebäude an der Elbestraße (inkl. Außentreppe auf das Garagengeschoss) und dem bestehenden Ärztehaus um rund 1,0 m

Innerhalb der textlichen Festsetzungen:

- Klarstellende Änderung der Festsetzung 2.1 zur Grundflächenzahl (GRZ)
- Redaktionelle Änderung der Festsetzung 2.2 zur Geschossflächenzahl (GFZ)
- Klarstellende Änderung der Festsetzung 2.3 zur Höhe baulicher Anlagen hinsichtlich der Definition von Attika- und Gebäudehöhe

- Geringfügige Änderung der Festsetzung 3.1 und 3.2 zur Unterschreitungsmöglichkeit der Bauline
- Klarstellende Änderung der Festsetzung 7.2 zu Werbeanlagen

Mit den vorliegenden Unterlagen soll jetzt der Satzungsbeschluss herbeigeführt werden.

3. Ausgangslage

3.1 Bevölkerungsentwicklung und Wohnbaulandbedarfsprognose

Leverkusen verbuchte in den letzten zehn Jahren überwiegend Wanderungszugewinne. Derzeit wächst die Stadt sogar deutlich, auch aber nicht nur durch die Flüchtlingszuwanderung. Dieser deutliche Bevölkerungszuwachs vor allem in jüngster Zeit verstärkt den Druck am Wohnungsmarkt, abzulesen an steigenden Preisen und geringen Wohnungsleerständen. Regional gesehen verzeichnet Leverkusen Wanderungsgewinne aus den Städten Köln und Monheim. An die bergischen Nachbarn hingegen verliert Leverkusen Einwohner, auch wenn sich dieser Trend in den letzten Jahren abgeschwächt hat. Hintergrund der Kern-Umland-Wanderung ist oftmals der Wunsch nach Wohneigentum. Maßgeblichen Einfluss hat die in den unmittelbaren Nachbargemeinden weit größere Verfügbarkeit an Grundstücken, insbesondere für den Eigenheimbau.

In der aktuellsten Bevölkerungsvorausberechnung von 2015 des Landesbetriebes Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) wird für Leverkusen ein Bevölkerungswachstum bis 2030 auf 170.500 Einwohner prognostiziert. Aktuell (Stand 30.04.2016) beträgt die Einwohnerzahl in Leverkusen tatsächlich bereits knapp 166.000. Die Stadt Leverkusen ist nicht nur vor die Aufgabe gestellt, für die zunehmende Zahl an Wohnbevölkerung ausreichenden Wohnraum zu schaffen. Derzeit müssen zusätzlich noch angemessene Unterkünfte für die Flüchtlinge realisiert werden. Schon allein aus dieser jüngsten Zuwanderungsentwicklung sind weitere, zum einen bezahlbare Wohnungen, aber auch familienorientierte Wohnangebote mit Eigentumsbildung dringend erforderlich.

Neben dem deutlichen Bevölkerungszuwachs durch Zuwanderung nach Leverkusen ist der Trend der Haushaltsverkleinerung – immer weniger Menschen teilen sich eine Wohnung – in Leverkusen nach wie vor ungebrochen. Ursachen sind demografisch (Remanenzeffekte, d. h. Beharrungstendenzen) und wohlstandsbedingt (Zunahme Single- und Zweipersonenhaushalte). Beide Entwicklungen führen zu einem anhaltenden Bedarf an Wohnfläche und damit zu einem zusätzlichen Baulandbedarf. In der Baulandbedarfsprognose des Handlungsprogramms Wohnen ist deshalb bis 2020 ein zusätzlicher Baulandbedarf von 153 Hektar Bruttobauland errechnet worden (vgl. Handlungsprogramm Zukunft Wohnen in Leverkusen, 7. Auflage, 2015).

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan weist ein Wohnbauflächenangebot (ohne Nachverdichtungspotentiale) in Höhe von 76 Hektar aus (Stand 02/2016). Hierzu sind noch die Wohnbauflächenpotenziale der Neuen Bahnstadt Opladen mit rund 5 Hektar hinzuzurechnen, so dass Leverkusen über rund 81 Hektar Wohnbauflächenpotenziale verfügt. Ein Teil dieser Flächen ist zwischenzeitlich bereits entwickelt und bebaut worden.

Um die Wohnbevölkerung bis 2020 und darüber hinaus ausreichend mit Wohnraum zu versorgen, fehlen derzeit Wohnbauflächen. Diese können z. B. über eine zumin-

dest in Teilen höhere Dichte der Bebauung und zweitens aus dem Bestand heraus entwickelt werden. Die derzeit vorhandenen Bauflächenpotenziale für den Wohnungsbau müssen vor diesem Hintergrund in Gänze einer Wohnnutzung zugeführt werden. Weiterhin ist zur Deckung des Bedarfes eine verstärkte Aktivierung von Wohnbaupotenzialflächen notwendig.

3.2 Demografischer Wandel

Die Bevölkerung Leverkusens wird seit Jahren durchschnittlich älter. Dieser Prozess wird sich auch in Zukunft fortsetzen. Der angenommene jährliche Pro-Kopf-Wohnflächenzuwachs könnte aufgrund einer immer stärker wirksam werdenden demografischen Entwicklung mit einer erheblichen Zunahme von Singlehaushalten aufgrund der Alterung noch höher ausfallen und damit den Bedarf an Wohnflächen noch steigern. Um den demografischen Wandel in seiner Geschwindigkeit zu bremsen, sollen mit Baulandangeboten Entwicklungsspielräume geschaffen werden, damit „junge Haushalte“ Immobilien erwerben können und in der Stadt bleiben bzw. aufgrund des Angebotes nach Leverkusen ziehen.

Die Stadt Leverkusen muss vor dem Hintergrund einer derzeit wachsenden Einwohnerzahl als Wohnstandort attraktiver werden und zielgruppenorientiert Wohnangebote schaffen. Neben Seniorenhaushalten und Haushalten mit geringem Einkommen sind Familien mit Eigentumswunsch eine weitere wichtige Zielgruppe. Durch Schaffung eines entsprechenden Angebotes will Leverkusen diese Haushalte in der Stadt halten.

Bis 2020 sollen deshalb jährlich 250 Wohneinheiten als Eigenheime und 160 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau entstehen, das entspricht 225 Gebäuden in Eigenheimbauweise und ca. 30 Wohngebäuden in Geschossbauweise. Der Eigenheimbauweise wird somit eine Dominanz eingeräumt. Dies gilt auch ab 2020. Demografisch bedingt wird dann aber insgesamt die Nachfrage nach Wohnraum leicht zurückgehen. Es sollen dann jährlich 140 Wohneinheiten in Eigenheimbauweise und 140 Wohneinheiten in Geschossbauweise errichtet werden. Das entspricht 120 Gebäuden als Eigenheime und ca. 23 Gebäuden in Geschossbauweise. Der bauliche Schwerpunkt verbleibt damit bis 2030 beim Eigenheimbau und verfestigt die derzeitige Gebäudestruktur in Leverkusen mit anteilig rund 70 % aller Gebäude als Ein- und Zweifamilienhäuser und 30 % aller Gebäude als Mehrfamilienhäuser.

Der frühere Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht hat in der Vorlage 2204/2013 ‚Handlungsprogramm Wohnen‘ in der Anlage 1 zum Geschosswohnungsbau darauf hingewiesen, dass für den notwendigen zusätzlichen Bedarf an Geschosswohnungen bis 2030 nicht ausreichende Flächenpotentiale vorhanden sind. In diesem Rahmen hat eine Prüfung aller vorhandenen Potentialflächen für den Geschosswohnungsbau stattgefunden. Der Standort zwischen Königsberger Platz und Elbestraße ist aus städtebaulicher Sicht geeignet für Geschosswohnungsbau.

4. Planungsziele

Ziel der Planung ist es, das Nahversorgungszentrum Rheindorf-Nord durch ergänzende Nutzungen und eine hochwertige Gestaltung der öffentlichen Räume zu stärken und langfristig zu erhalten. Es sollen künftig insgesamt ca. 60 Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen entstehen. Entlang der Ladenzone, deren zugehörige Grundstücke sich im Eigentum der WGL befinden und den Charakter einer Fußgängerzone besitzen, sind erdgeschossig Dienstleistungseinrichtungen vorgesehen; dies können z. B. eine Bäckerei, eine Versicherungsvertretung oder gastrono-

mische Einrichtungen sein. Darüber hinaus sollen zusätzliche Stellplätze im öffentlichen Raum geschaffen werden, um die Situation des ruhenden Verkehrs zu verbessern.

Folgende Ziele werden vorrangig durch die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt:

- Verbesserung des Wohnraumangebotes in Rheindorf im Bereich des Geschosswohnungsbaues bzw. auch im Sektor des geförderten öffentlichen Wohnungsbaues,
- Schaffung von barrierefreiem und auch seniorengerechtem Wohnraum in der Nähe vorhandener Infrastruktur und in der Nähe stationärer und teilstationärer Pflege- und Beratungsangebote,
- Verbesserung der Nahversorgung,
- Wohnumfeldverbesserung und Stärkung der Aufenthaltsqualitäten durch Gestaltung der Außenflächen und der öffentlich zugänglichen Räume zwischen Königsberger Platz und Elbestraße,
- Erhalt und Entwicklung von Grünbeziehungen sowie Anpflanzung von Bäumen im Plangebiet,
- Optimierung der verkehrlichen Erschließung und des ruhenden Verkehrs.

5. Planungsbindungen und Bestand

5.1 Landesentwicklungsplan

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

5.2 Regionalplan

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

5.3 Flächennutzungsplan

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

5.4 Sanierungssatzung

Die Fläche ist Bestandteil der Sanierungssatzung „Soziale Stadt Rheindorf“ (rechtsverbindlich seit dem 12.11.2009). Sie ist auf 15 Jahre befristet und gemäß § 142 Abs. 3 BauGB wird die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 dabei ebenso wie die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB insgesamt ausgeschlossen.

5.5 Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Der seit dem 03.08.1968 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 34/66 setzt für den Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 27/I „Rheindorf-Nord – zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz“ Kerngebietsflächen (MK) fest. Neben Baugrenzen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Gemeinschaftsstellplätze (GSt) festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,8, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,2 festgesetzt. Es sind maximal zwei Geschosse

zulässig. Die durch ein Leitungsrecht gesicherte Fernwärmeleitung im nördlichen Teil des Plangebietes stellt keine Bindung dar; sie kann in den Straßenraum verlegt werden.

5.6 Landschaftsplan

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

5.7 Vorhandene Nutzung

Die Umgebung des Plangebietes ist im Wesentlichen geprägt durch dichte Wohngebäude mit Flachdächern. Sowohl als Einfamilienhäuser als auch hauptsächlich als Geschosswohnungsbauten in bis zu neugeschossiger Bauweise. Im Bereich der Insterstraße westlich des Plangebietes bestehen eingeschossige Einfamilienhäuser mit Flachdächern, während sich westlich des Königsberger Platzes ein fünfgeschossiges Seniorenzentrum der AWO befindet. In der Umgebung des Plangebietes sind Nahversorgungseinrichtungen des Grundbedarfes und Einrichtungen, wie Kita, Schule und AWO-Altenheim, vorhanden. Südwestlich des Plangebietes befindet sich in fußläufiger Entfernung mit dem „Friedenspark“ ein großer öffentlicher Park.

Das Plangebiet selbst ist geprägt durch acht- bis zu elfgeschossige Geschosswohnungsbauten der 1960er und 1970er Jahre sowie durch eine eingeschossige Ladenzone, die seinerzeit zur Versorgung des Ortsteiles mit den Gütern des täglichen Bedarfes geplant war und damals das Stadtquartier ausreichend versorgen konnte. Ausgeprägte Grünflächen bzw. zusammenhängende Grünstrukturen sind nicht vorhanden. Die bestehende Ladenzone (Fußgängerstraße) zwischen Elbestraße und Königsberger Platz befindet sich im Eigentum der WGL, hat aber durch ihre Nutzung und Gestaltung einen öffentlichen Charakter, der auch beibehalten werden soll.

5.8 Eigentumsverhältnisse

Außer dem Flurstück 1488 (Flur 3, Gemarkung Rheindorf) mit dem bestehenden dreigeschossigen Servicer/Ärztelhaus befinden sich alle übrigen Grundstücke im Plangebiet im Eigentum der städtischen WGL.

5.9 Verkehr

Das Plangebiet ist über die Elbestraße (Norden), die Insterstraße (Westen) sowie die Ladenzone zwischen Königsberger Platz und Elbestraße erschlossen. Die Elbestraße gilt im Bereich des Plangebietes als so genannte „anbaufreie Strecke“ (außerhalb der Ortsdurchfahrt – OD). Eine Querungshilfe wurde hier Ende 2015 realisiert.

Innerhalb des südlichen Plangebietes bestehen derzeit 36 Stellplätze im Eigentum der WGL. Im Bereich des zwischenzeitlich geschlossenen Vollsortimenter-Marktes (Kaisers-Supermarkt) sind 19 Stellplätze vorhanden. Beide Stellplatzanlagen befinden sich im Eigentum der WGL. Ein Parken wird durch die WGL derzeit geduldet. Die Stellplätze sind keine baurechtlich erforderlichen Stellplätze. Einige öffentliche Stellplätze sind entlang der Insterstraße vorhanden.

Durch die Bushaltestelle mit vier Buslinien an der Elbestraße ist eine direkte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und die auch fußläufig erreichbare S-Bahnhaltestelle Leverkusen-Rheindorf gegeben.

Die bestehende und im Eigentum der WGL befindliche Fläche der Ladenzone/Fußgängerbereich zwischen Elbestraße und Königsberger Platz hat durch ihre Nutzung und Gestaltung einen öffentlichen Charakter und stellt eine wichtige Fuß- und Radwegeverbindung dar.

5.10 Technische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über entsprechende Trassen in den umliegenden Straßen an das Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt Leverkusen angebunden. Im Norden des Plangebietes verläuft eine Fernwärmeleitung, die im Zuge der Baumaßnahmen auf Kosten des Vorhabenträgers in den Straßenraum der Elbestraße verlegt wird (vgl. Punkt 10.2).

5.11 Stadtbild und Denkmalpflege

Eingetragene Denkmäler sind im Plangebiet und in der Umgebung nicht vorhanden. Das Stadtbild von Rheindorf-Nord ist geprägt durch eine stark durchgrünte Mischung von Geschosswohnungsbau und Einfamilienhäusern aus den 1960er und 1970er Jahren. Ein schützenswertes Ortsbild in Form von Baudenkmalern, historischer Bebauung oder historischen Siedlungsstrukturen ist im nahen Umfeld des Plangebietes nicht gegeben.

5.12 Artenschutz

Die durch den Fachgutachter Dipl.-Ing. G. Kursawe, Planungsgruppe Grüner Winkel, 51588 Nümbrecht, durchgeführte Artenschutzvorprüfung (ASVP, Stufe 1) vom April 2016 kommt zu dem Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V27/I nicht ausgelöst werden.

5.13 Altlasten

Ausweislich der im Zuge der Erfüllung der Nachforschungspflicht eingesehenen und ausgewerteten Unterlagen [Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK), GIS Leverkusen "OSIRIS", Topographische Karte TK 25, Deutschen Grundkarte DGK 5] liegen nach heutigem Kenntnisstand für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 27/I „Rheindorf-Nord - zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz“ keine Hinweise auf Altlasten und/oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor. Dies schließt jedoch nicht aus, dass im Zuge der Bautätigkeit Bodenbelastungen vorgefunden werden können.

5.14 Kampfmittel

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

5.15 Erdbebengefährdung

Die Gemarkung Rheindorf der Stadt Leverkusen ist nach der "Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland - Nordrhein-Westfalen, 1 : 350 000 (Karte zu DIN 4149)" der Erdbebenzone 1 in geologischer Untergrundklasse T zuzuordnen.

Gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan erhält einen entsprechenden Hinweis.

5.16 Gewässerschutz

Das Plangebiet befindet sich überwiegend im gesetzlich festgesetzten Wasserschutzgebiet (vom 03.04.1998) in der Wasserschutzzone II und zu einem geringfügigen Teil in der Wasserschutzzone IIIa. Tiefgaragen und Kellergeschosse sind im Plangebiet nicht zulässig. Auch Nutzungen mit wassergefährdenden Stoffen im Sortiment sind nicht zulässig.

6. Städtebauliches Konzept

Die WGL beabsichtigt, auf ihren Grundstücksflächen Maßnahmen durchzuführen, die zur städtebaulichen Weiterentwicklung von Rheindorf-Nord beitragen. In den Jahren 2014/2015 fand eine von der WGL durchgeführte Mehrfachbeauftragung mit drei Architektenbüros statt. Diese haben für die Bebauung des Plangebietes Vorschläge erarbeitet, dessen rangbesten Entwurf die Grundlage für die Festsetzungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bildet. Das Verfahren der Mehrfachbeauftragung begann am 08.12.2014 und endete mit der Jurysitzung am 24.02.2015. Auslöserin der Mehrfachbeauftragung war die WGL. Das Verfahren der Mehrfachbeauftragung erfolgte in enger Abstimmung mit der Stadt Leverkusen. Die Mehrfachbeauftragung wurde als einstufiges und beschränktes Verfahren mit drei eingeladenen Architekturbüros durchgeführt und ergab ein einstimmiges Votum für einen weiter zu verfolgenden städtebaulichen Entwurf. Das städtebauliche Konzept des Architekturbüros Rotterdam Dakowski aus Leverkusen liegt diesem Bebauungsplan zugrunde.

Das städtebauliche Konzept richtet die geplante Bebauung auf einen neuen Platz am Fußgängerbereich bzw. der Ladenzone aus, die dadurch eine besondere Aufenthaltsqualität erhält. Der Entwurf bezieht das sich nicht im Eigentum der WGL befindliche Fremdgrundstück (Flurstück 1488, Flur 3, Gemarkung Rheindorf) optional ein, ist aber auch ohne dieses umsetzbar.

Die Geschossigkeit vermittelt mit einer durchgehend homogenen drei- bis viergeschossigen Bebauung zwischen den eingeschossigen Kettenhäusern und der Bebauung am Königsberger Platz. Ein sechsgeschossiger Hochpunkt im Süden, nordwestlich des Königsberger Platzes, markiert den Übergang zum neuen Platz.

Die Planung sieht ca. 60 Wohneinheiten (WE) zuzüglich gewerblicher Nutzungen im Erdgeschoss an der Ostseite zum neuen Platz hin vor. Die WGL plant hier hauptsächlich Zwei- bis Drei-Zimmer-Wohnungen, die barrierefrei hergestellt werden sollen. Die erforderlichen privaten Stellplätze sind in einem ebenerdigen Garagengeschoss im nördlichen Wohnblock vorgesehen. Im südlichen Plangebiet der WGL sind 16 ebenerdige Stellplätze der WGL für ihre Mieter vorgesehen. Nach einer Untersuchung des Büros ISAPLAN sind ca. 11 öffentliche Parkplätze zusätzlich im Straßenraum der Insterstraße realisierbar. Eine Fläche für Kinderspiel wird auf dem Dach des nördlichen Gebäudeblocks des erdgeschossigen Parkgeschosses realisiert.

Das neue zukunftsorientierte Stadtteilquartier entwickelt sich unter dem Leitgedanken „Menschen in die Stadt“. Durch die zentrale Lage des Entwicklungsbereiches entsteht am Königsberger Platz ein Quartier mit stadtypischen Wohnformen und kleinen Läden. Die Bebauung geht auf die wachsende Bedeutung und Nachfrage nach altersgerechten und barrierefreien Wohnungen in zentraler Lage ein. Das Wohnnutzungskonzept sieht ausschließlich barrierefreie Wohnungen mit Stellplätzen in einem erdgeschossigen Parkgeschoss vor. Die neue Bebauung im Plangebiet erstreckt sich östlich der Insterstraße vom Königsberger Platz bis zur Elbestraße. Entlang dem bestehenden kleinen Einkaufsbereich zwischen Königsberger Platz und

der Elbestraße entsteht eine drei- bis viergeschossige Bebauung mit erdgeschossigen Laden- und Gewerbeflächen sowie Wohnbebauung, welche den Fußgängerbereich in ihrer Höhe fasst. Die Ecke zum Königsberger Platz ist durch einen sechsgeschossigen Turm markiert, um den Auftakt in die Einkaufsstraße zu betonen und zwischen der angrenzenden vier- bis neungeschossigen Bebauung zu vermitteln.

Die Laden- und Gewerbeflächen öffnen und orientieren sich in Richtung der Ladenzone als Pendant zu der bestehenden Ladenzeile auf der anderen Seite. In den neuen Gewerbeflächen entstehen kleine Läden des täglichen Bedarfes, Restaurants etc. Durch die Außengastronomie wird die Aufenthaltsqualität dieses Standortes gestärkt und einen positiven Einfluss auch auf das Sicherheitsempfinden im Stadtteilquartier haben.

Die Ladenzone wird in ihrer Funktion weiter gestärkt und über Fußwege mit dem Umfeld und mit dem Friedenspark vernetzt. Der städtebauliche Entwurf zeigt deutlich, dass durch die grünen Wegeverbindungen die umgebenden Grün- und Freibereiche mit den bestehenden und geplanten Baugebieten vernetzt werden.

Das neue Stadtteilquartier wird verkehrlich von der Insterstraße im Westen erschlossen. Hierüber gelangen die Bewohner der WGL-Gebäude sowohl auf das begrünte Dach des ebenerdigen Parkgeschosses als auch zu dem begrünten Stellplatz hinter dem südlichen Wohngebäude. Die Anlieferung der Gewerbeeinheiten erfolgt über den südlich angeordneten Parkplatz.

Die erdgeschossige Parkebene ist vollständig überdacht, so dass zwischen der aufgehenden Wohnbebauung eine intensiv begrünte Dachterrasse mit kleinen Gärten, Spielmöglichkeiten und halböffentlichen Aufenthaltsbereichen, welche zum Verweilen einladen, entsteht. Die Dachterrasse wird vom öffentlichen Raum aus über zwei Außentreppen erschlossen, so dass allen Bewohnern der WGL-Wohnungen die Aufenthaltsplätze zur Verfügung stehen. Das vorliegende städtebauliche Konzept zeichnet sich u. a. durch geradlinige, klar geordnete Strukturen sowohl für die Hochbauten als auch die Außenanlagen aus. Als Fassadenmaterialien werden Putz/Klinkerfassaden mit Balkonanlagen aus Holzverschalungen mit großformatigen Fensterflächen realisiert und im Weiteren durch den Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan gesichert. Balkone und Gärten orientieren sich zu den sonnenbeschienenen Seiten.

Im Vergleich zum Ergebnis der ausgewählten Planung der Mehrfachbeauftragung wurde das städtebauliche Konzept gemeinsam zwischen WGL und der Stadt Leverkusen dahingehend weiter spezifiziert, dass das Winkelgebäude südlich der Elbestraße und westlich der nördlichen Ladenzone von drei auf vier Geschosse erhöht wurde, um zwischen der Planung und dem bestehenden östlichen Hochpunkt zu vermitteln und dem geplanten Riegel an der Elbestraße mehr Gewicht zu geben und weiteren Wohnraum zu schaffen.

7. Begründung der Festsetzungen

Allgemeine Wohngebiete

Östlich der fußläufigen Verbindung (Ladenzone) zwischen Königsberger Platz und der Elbestraße sollen in einer ausgewogenen Höhenentwicklung von einer sechsgeschossigen Bebauung am Königsberger Platz über eine vier- und dreigeschossige Bebauung bis zur zwei- bis dreigeschossigen Bebauung an der Insterstraße Geschosswohnungsbauten mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen entstehen.

Umgeben ist das Wohngebiet, außer an der Insterstraße und der nördlichen Elbestraße (eingeschossig), von fünf- bis neugeschossigen Gebäuden vorwiegend aus den 1960er und 1970er Jahren.

7.1. Art der baulichen Nutzung

Beide Baugebiete für Wohnen („WA 1“ und „WA 2“) werden als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) dienen vorwiegend dem Wohnen. Darüber hinaus sind weitere, das Wohnumfeld ergänzende Nutzungen im „WA 1“ und „WA 2“ zulässig, die der Versorgung des Gebietes dienen, wie z. B. kleinere Läden, Gastronomie, nicht störende Handwerksbetriebe und Dienstleistungen im Erdgeschoss; auch Räume zugunsten freier Berufe, wie z. B. Arztpraxen. Dies entspricht auch der allgemeinen Entwicklung zu Wohnen und Arbeiten unter einem Dach und führt im Bebauungsplangebiet nicht zu unerwünschten Gemengelagen.

Für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird das Baugebiet „WA 1“ und für die nicht im Eigentum der WGL befindliche Grundstücksfläche das Baugebiet „WA 2“ ausgewiesen. Die Abgrenzungen des „WA 1“ zum „WA 2“ entsprechen dabei auch den Grenzen des Grundstückseigentums zwischen WGL und „Ärztehaus“ (Königsberger Platz 5).

Im möglichen Nutzungskatalog der BauNVO für allgemeine Wohngebiete sind als allgemein zulässig auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke aufgeführt.

Dieser Bedarf wird für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für beide allgemeinen Baugebiete (WA 1 und WA 2) grundsätzlich nicht gesehen. Die Nutzungen sind in der Regel sehr flächenintensiv und werden von einer Vielzahl von Besuchern auch mit dem PKW angefahren. Nach den Zielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dem beschlossenen Entwurfskonzept sind aber weitere große und verkehrsintensive Nutzungen nicht erwünscht. Zur Sicherung der Wohnruhe und zur Reduzierung der möglichen Verkehrsmengen sind diese Nutzungen deshalb nur ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahmen müssen ihre Verträglichkeit mit der Wohn- und Verkehrsstruktur nachweisen.

Die nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur als Ausnahme zulässigen Nutzungen, wie Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, sind aufgrund ihrer zu erwartenden Gebäudegröße und -struktur, des zusätzlichen hohen Verkehrs- und Lärmaufkommens und der Geruchsbelästigungen (Tankstelle) nicht mit dem Entwurfskonzept und den Zielen des Bebauungsplanes vereinbar. Daher sind diese in beiden Wohngebieten („WA 1“ und „WA 2“) nicht zulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch überbaubare Grundstücksflächen in Verbindung mit der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Die Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossflächenzahl gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO

Für beide Baugebiete („WA 1“ und „WA 2“) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 festgesetzt.

Die Überschreitung der Obergrenzen der BauNVO für allgemeine Wohngebiete wird damit begründet, dass hier im Zentrum von Rheindorf-Nord bereits jetzt eine verdichtete, städtische Wohnbebauung vorhanden ist. Wegen der Lage in der Wasserschutzzone II ist keine Tiefgarage zulässig, so dass die Stellplätze nur ebenerdig angeordnet werden dürfen. Die hohe Zahl an Wohneinheiten erfordert auch eine entsprechend hohe Anzahl an Stellplätzen. Je Wohneinheit wird ein Stellplatz gefordert. Eine wasserdurchlässige Gestaltung der nicht überbauten Flächen ist zum Schutz der Wasserschutzzone II nur eingeschränkt möglich. Die Überfahrungen für Lkw und Pkw müssen so ausgebildet werden, dass kein (verschmutztes) Wasser in den Untergrund gelangen kann.

Als Kompensation der hohen GRZ dienen einerseits die geplanten Begrünungsmaßnahmen wie z. B. Baumpflanzungen entlang der Ladenzone und auf der neuen Platzfläche im Plangebiet. Andererseits stellt die große und mit Bäumen bestandene Grünfläche des Friedensparks in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet einen Naherholungsraum dar, der fußläufig schnell erreichbar ist. Weiterhin dient das begrünte Dach des ebenerdigen Parkdecks als geschützte private Grünfläche den Bewohnern der angrenzenden Wohnungen als zentraler Aufenthalts- und Erholungsraum. Die Qualitäten der Begrünungen im Plangebiet werden im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan detailliert gesichert.

7.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO

Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 für das Baugebiet „WA 1“ entspricht der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO.

Die Festsetzung einer GFZ von 2,0 für das Baugebiet „WA 2“ wird erforderlich, weil das Ärztehaus im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 34/66 in einem Kerngebiet liegt, für das gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO die Obergrenze der GFZ bei 3,0 liegt. Durch die Erhaltung des Ärztehauses und ggf. ergänzende Wohnnutzungen an der Insterstraße, wie sie im Konzept der Mehrfachbeauftragung vorgeschlagen werden, ergibt sich die Notwendigkeit der erhöhten GFZ. Würde man hier die Obergrenze der BauNVO von 1,2 ansetzen, wäre eine zusätzliche Wohnbebauung auf dem Grundstück, wie sie der städtebauliche Entwurf vorsieht, nicht realisierbar. Gerade das innerstädtische verdichtete Wohnquartier und eine Schließung der Bauflucht entlang der Insterstraße, wie es das ausgewählte städtebauliche Konzept vorsieht, ist aber Zielsetzung der Planung.

Als Kompensation der hohen GFZ dienen einerseits die geplanten Begrünungsmaßnahmen wie z. B. Baumpflanzungen entlang der Ladenzone und auf der neuen Platzfläche im Plangebiet. Andererseits stellt die große und mit Bäumen bestandene Grünfläche des Friedensparks in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet einen Naherholungsraum dar, der fußläufig schnell erreichbar ist. Weiterhin dient das begrünte Dach des ebenerdigen Parkdecks als geschützte private Grünfläche den Bewohnern der angrenzenden Wohnungen als zentraler Aufenthalts- und Erholungsraum. Die Qualitäten der Begrünungen im Plangebiet werden im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan detailliert gesichert.

7.2.3 Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO

Die Festsetzung der maximalen Geschossigkeiten begründet sich aus dem städtebaulichen Entwurfskonzept und den durch das Preisgericht des Gutachterverfahrens formulierten städtebaulichen und stadträumlichen Planungszielen. Die festgesetzten Geschossigkeiten vermitteln zwischen den eingeschossigen Häusern der Insterstraße und den zum Teil neungeschossigen Wohnhäusern am Königsberger Platz.

Die Festsetzungen der Geschossigkeiten für die östlichen Gebäude sollen eine stadträumlich prägende Einfassung sicherstellen und die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes im stadträumlichen Kontext angemessen ermöglichen.

7.2.4 Höhe baulicher Anlagen

Da nicht nur die Zahl der Vollgeschosse, sondern auch die Höhen der Gebäude das städtebauliche Erscheinungsbild wesentlich prägen, werden auch Festsetzungen zu maximalen Gebäudehöhen (GH) und zwingenden Attikahöhen über NHN (Normalhöhennull) getroffen.

Die festgesetzten zwingenden Attikahöhen (OK Attika) dürfen im Bereich der Baulinien ausnahmsweise entweder bis zu 1,0 m über- oder bis zu 1,0 m unterschritten werden. Als Attikahöhe gilt das Maß bis zur Schnittlinie der aufgehenden Wand mit der Dachhaut. Als Gebäudehöhe gilt der oberste Punkt des Gebäudes.

Die zwingenden Attikahöhen in Verbindung mit Baulinien stellen zudem die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes sicher, der eine starke räumliche Fassung der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Fußgängerzone vorsieht. Die festgesetzten Höhen dürfen entweder bis zu 1,0 m über- oder bis zu 1,0 m unterschritten werden, um für die Ausführungsplanung die erforderliche Flexibilität zu bewahren. Insbesondere für das ebenerdige Parkgeschoss ergibt sich die endgültige Höhe erst aus der sich aus der Ausführungsplanung ergebenden Konstruktionshöhe.

Die maximalen Gebäudehöhen werden festgesetzt, um die Höhenentwicklung nach oben zu begrenzen und ein homogenes Stadtbild zu erhalten. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch technische Anlagen, wie z. B. Antennen, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und/oder Fotovoltaik, Fahrstuhlüberfahrten, Lüftungsanlagen oder Treppenhäuser um bis zu 2 m überschritten werden, wenn die technischen Anlagen um das Maß der Überschreitung von der Gebäudefassade zurück springen. Diese Festsetzung sorgt dafür, dass solche technischen Aufbauten von der Straße aus nicht wahrnehmbar sind.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien abgegrenzt, so dass das zusammenhängende städtebauliche Konzept realisiert werden kann. Diese Festsetzungen sichern ein einheitliches, räumliches Erscheinungsbild des Quartiers.

Von den festgesetzten Baulinien darf im Erdgeschoss zurückgewichen werden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht zur Ladenzone/Fußgängerbereich in großen Teilen eine erdgeschossige Nutzung für kleinere Läden, Gastronomie, nicht störende Handwerksbetriebe und Dienstleistungen, auch Räumlichkeiten zugunsten freier Berufe vor. Insbesondere, um individuelle Grundriss- und Fassadengestaltungen der jeweiligen Nutzer des Erdgeschosses zu ermöglichen, soll ein Zurücktreten der Fassade entlang der östlichen Ladenzone bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 m ermöglicht werden.

Baulinien werden dort festgesetzt, wo eine Fassung des öffentlichen Raumes besonders wichtig ist, nämlich entlang der Ladenzone/Fußgängerbereich. Hier sollen enge Räume einen spannungsreichen städtebaulichen Übergang zum weiträumigen Königsberger Platz und der Elbestraße bilden. In Verbindung mit zwingenden Höhenfestsetzungen können bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandflächen unterschritten werden. Die Anforderungen an nachbarliche Belange, gesunde Wohnverhältnisse, Brandschutz, ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohnungen bleiben davon unberührt.

7.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Garagen sind nur auf den überbaubaren Flächen im Erdgeschoss zulässig. Eine Tiefgarage ist aufgrund der Wasserschutzzone II nicht zulässig.

Sonstige Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Nebenanlagen sind mit Ausnahme der Kinderspielplätze gemäß § 9 BauO NRW, den notwendigen Fahrradabstellplätzen und Flächen zur Abfallentsorgung und Stromversorgung nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.5 Gestaltung

Um dem Quartier ein eigenständiges und wiedererkennbares Straßen- und Ortsbild zu geben, werden Regelungen für die Dachform, die Gestaltung von Dächern, Fassaden, Nebenanlagen und Einfriedungen aufgestellt. Sind diese im Vorhaben- und Erschließungsplan nicht festgesetzt, werden im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan Regelungen hierzu vereinbart. Die Bebauung soll sich an gleichartigen Gestaltungselementen der angrenzenden Umgebungsbebauung orientieren und insbesondere in der Baumasse und Kubatur aufeinander abgestimmt sein.

Daher sind die Größen- und Höhenbeschränkungen sowie Dachformfestlegungen notwendig. Die Beschränkung der Materialauswahl und Farbe für die Fassaden, Fassadenmaterialien sowie die Regelungen zu Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen, Müllstandorten und Einfriedungen sind notwendig, um eine gestalterische Grundlinie umzusetzen, die die ganzheitliche Identifikation mit dem Stadtquartier ermöglicht.

Aus diesem Grund werden im Plangebiet, entsprechend der vorherrschenden Nachbarbebauung mit Flachdächern, für die Neubauten Dächer mit gleicher Dachneigung von maximal 5 % festgesetzt. Die Flachdächer sollen sich an die Dachformen der Umgebung anpassen und ein einheitliches Stadtbild schaffen.

Alle Dächer sind mindestens zu 50 % extensiv zu begrünen, um eine ökologisch sinnvolle kleinklimatische Verbesserung des Stadtklimas zu erzielen und eine verzögerte Einleitung von Regenwasser in die Kanalisation zu gewährleisten. Darüber hinaus können durch die festgesetzten Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 5 % Begrünungsmaßnahmen und technische Aufbauten etc. bautechnisch einfacher realisiert werden.

Damit Werbeanlagen in ihrer Größe und Farbigkeit nicht die Gebäudefassaden sowie Straßen- und Platzräume negativ beeinträchtigen und dominieren, werden nachfolgende Festsetzungen getroffen.

Es sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung und nur an den Gebäuden entlang der Ladenzone (Fußgängerbereich) einschließlich ihrer Eckbereiche (z. B. an

der Elbestraße) parallel zur Fassade im Erdgeschoss zulässig. Je Gewerbeeinheit ist nur eine Werbeanlage, in Ausnahmefällen - z. B. in den Eckbereichen - max. zwei Werbeanlagen, zulässig.

Werbeanlagen sind mit einer Höhe von maximal 0,60 m, einer Tiefe von maximal 0,20 m und einer Größe von maximal 2 m² zulässig.

Werbeanlagen sind nur in Form von angestrahnten oder schwach hinterleuchteten Einzelbuchstaben zulässig. Ausnahmsweise kann eine einteilige Flachwerbung zugelassen werden, wenn das Gehäuse nicht größer als die Aufschrift ist.

Werbeanlagen mit greller Signalwirkung sowie mit Blink-, Lauf- bzw. Wechselbeleuchtung sind unzulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind so zu errichten, dass Verkehrsteilnehmer auf der Straße nicht geblendet werden.

Die Regelungen zum Einfrieden von Müllbehälterstandorten mittels Bepflanzungen sollen eine gestalterische Integration in das vorhandene Ortsbild und zum benachbarten Straßenraum fördern und die Einsehbarkeit einschränken.

7.6 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist vor allem durch Straßenverkehrslärm der Elbestraße vorbelastet. Gesunde Wohnverhältnisse können im Plangebiet jedoch mit passiven Schallschutzmaßnahmen, d. h. Maßnahmen an Bauteilen der Außenwänden, sichergestellt werden. Zu diesem Zwecke werden gemäß DIN 18005 Lärmpegelbereiche berechnet, die im Bebauungsplan festgesetzt werden. Hierdurch wird die Einhaltung der einschlägigen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (tags/nachts) für allgemeine Wohngebiete bei den Neubaumaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren sicherstellt.

Entsprechend der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche III bis V sind Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen vorzusehen. Die hieraus resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung ein niedrigerer Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 nachgewiesen wird.

Die Lärmpegelbereiche III bis V wurden fassadenbezogen entlang der Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Diese Festsetzung ist möglich, da mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan ein konkretes, genau definiertes Vorhaben umgesetzt werden soll. Aus den unterschiedlichen Lärmpegelbereichen ergeben sich die nach DIN 4109 erforderlichen resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile des Gebäudes.

Es ist zu beachten, dass ohne konkrete Planung oder spezielle Voraussetzungen aus der Kenntnis des Lärmpegelbereiches nicht auf die erforderlichen resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile des Gebäudes und demzufolge auch nicht auf Schallschutzklassen für in Außenbauteilen vorhandene Fenster geschlossen werden kann. Hierfür bedarf es der Kenntnis der jeweiligen Raumnutzung, Raumgröße sowie der Fassadengestaltung. Es wird daher empfohlen, im Vorfeld einer detaillierten Planung die Auslegung des notwendigen Schallschutzes gegen Außenlärm sowie nachher die Ausführungsplanung und Baufortschritt durch ein geeignetes Ingenieurbüro fachlich begleiten zu lassen.

Kennzeichnung im Plan	Lärmpegelbereich	Außenlärmpegel	$R'_{w,res}$ erforderlich für Büronutzung und ähnliches	$R'_{w,res}$ erforderlich für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume und ähnliches
LP III	III	$\leq 65 \text{ dB(A)}$	30 dB	35 dB
LP IV	IV	$\leq 70 \text{ dB(A)}$	35 dB	40 dB
LP V	V	$\leq 75 \text{ dB(A)}$	40 dB	45 dB

Für Schlafräume würden sich unter Berücksichtigung der anzustrebenden niedrigeren Innenraumpegel für die Nachtzeit für die der Elbestraße zugewandte Fassade des ersten Baukörpers Anforderungen gemäß dem Lärmpegelbereich V ergeben, so dass die Fenster der Schlafräume nicht zur lärmzugewandten Seite angeordnet werden. Entlang der übrigen Fassadenbereiche innerhalb des Plangebietes werden die Orientierungswerte unterschritten, so dass keine besonderen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile zu stellen sind.

Innerhalb des Plangebietes ist für Schlaf- und Kinderzimmer eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen über fensterunabhängige Lüftungssysteme mit geeignetem Schallschutz sicher zu stellen. Auf die Sicherstellung einer fensterunabhängigen Belüftung kann verzichtet werden, wenn und soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass ein Außenpegel von 45 dB (A) im Nachtzeitraum eingehalten wird. Diese Festsetzung dient der Sicherstellung der ungestörten Nachtruhe.

7.7 Grünflächen, Pflanzmaßnahmen, Kinderspielflächen

Die Festsetzungen zu Anpflanzungen von Bäumen und sonstigen Begrünungen der Frei- und auch Dachflächen sollen den Begrünungsanteil im Plangebiet erhöhen und zu einer attraktiveren Grüngestaltung des Plangebietes beitragen, um die Aufenthaltsqualität attraktiver zu gestalten. Die genauen Baumstandorte und sonstigen Bepflanzungen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die ungefähre Lage der Bäume ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Quantität und Qualitäten der Begrünungsmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan formuliert.

Die Festsetzung zur Dachbegrünung des ebenerdigen Parkdecks dient der Erhöhung des bislang nur geringen Grünanteiles im Plangebiet. Die Begrünung hat auch positive kleinklimatische Auswirkungen und trägt zu einem verzögerten Niederschlagswasserabfluss bei. Darüber hinaus trägt die Begrünung der Steigerung der Aufenthaltsqualität auf dieser Dachfläche und einer adäquaten Gestaltung des Innenhofes bei. Als Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas im Plangebiet sollen zudem alle Flachdächer und flach geneigte Dächer (Neigung bis max. 5 %) der jeweils obersten Geschosse extensiv begrünt werden. Die Dachabschlüsse der darunter liegenden Geschosse, soweit sie z. B. als Dachterrassen oder Loggien genutzt werden, sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Ebenso sind technische Aufbauten von der Festsetzung ausgenommen.

7.8 Verkehr

Zur Beurteilung der bestehenden und künftigen Verkehrssituation bei Umsetzung der Planung sowie für die Ermittlung zusätzlicher öffentlicher Parkplätze wurde ein Verkehrsgutachter im Planverfahren beteiligt. In einer verkehrlichen Stellungnahme (ISAPLAN Ingenieur GmbH, Leverkusen, März 2016) wurden die verkehrlichen Auswirkungen ermittelt, die sich bei der Umsetzung der durch die WGL beabsichtigten Wohnbauflächenentwicklung auf dem Areal südlich der Elbestraße ergeben können. Die Untersuchung beschränkt sich dabei auf den Bereich des Kraftfahrzeugverkehrs, da in diesem Fall nur hier die Kapazitätsbetrachtungen von Bedeutung sind. Untersucht wurde die vorfahrtgeregelter Anbindung des Plangebietes über die Insterstraße an die Elbestraße.

Die Untersuchung geht von Knotenpunktbelastungen aus, die sich aus einer Verkehrserhebung vom 06.12.2012 ergeben. Eine Vergleichserhebung aus dem Jahr 2015 (18.08.2015) ergab, dass die vorhandenen Verkehrsbelastungen deutlich unterhalb denen aus dem Jahr 2012 liegen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass ein im Jahr 2012 auf dem Planungsgebiet vorhandener Verbrauchermarkt (Kaisers-Supermarkt) inzwischen entfallen ist. Die Verkehrserhebungen zeigen, dass die Verkehrsbelastungen auf der untergeordneten Insterstraße deutlich zurückgegangen und die auf der übergeordneten Elbestraße nahezu unverändert geblieben sind. Für die weiterführenden, verkehrstechnischen Berechnungen wurden die Werte aus dem Jahr 2012 zugrunde gelegt, um ein Extrem-Szenario (Worst-Case-Szenario) abzubilden. Folglich wurden diese ermittelten Verkehrsbelastungen anhand von statistischen Prognosewerten auf das Jahr 2030 hochgerechnet. Die prognostizierten Verkehrsbelastungen wurden anschließend mit einem Neuverkehr aus der geplanten Gebietsentwicklung überlagert.

Die Untersuchung zeigt folgende Ergebnisse:

- Der vorhandene, vorfahrtgeregelter Knotenpunkt Elbestraße/Insterstraße entspricht in seiner Bau- und Betriebsform den Richtlinien integrierter Netzgestaltung (RIN 2008) und Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 2006).
- Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bau- und Betriebsform führt die Addition des Neuverkehrs mit den für das Jahr 2030 prognostizierten Verkehrsbelastungen am Knotenpunkt Elbestraße/Insterstraße zu einem Verkehrsaufkommen, dass in der vormittäglichen Spitzenstunde mit einer sehr guten Qualität des Verkehrsablaufes abgewickelt werden kann.
- Die Beaufschlagung der prognostizierten Verkehrsbelastungen mit den zusätzlichen Verkehrsmengen aus der Gebietsentwicklung führt in der nachmittäglichen Spitzenstunde zu einer Qualitätsstufe B (d. h. die Anwesenheit anderer Verkehrsteilnehmer macht sich bemerkbar, bewirkt aber eine nur geringe Beeinträchtigung des Einzelnen. Der Verkehrsfluss ist im Zufahrtsbereich der untergeordneten Insterstraße nahezu frei. Dies entspricht einer guten Qualität des Verkehrsablaufes. Die rechnerische Rückstaulänge liegt bei 6 m für die kombinierte Links- und Rechtsabbiegespur. Die Wartezeit liegt bei ca. 11 Sekunden je Fahrzeug [sec./Fz].

7.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Um die geplante Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer sowie die Anlieferung der Ladengeschäfte zu sichern, wird für nahezu die gesamte nicht überbaute Fläche

ein Gehrecht und Fahrrecht für Radfahrer für die Allgemeinheit und ein Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger festgesetzt. Auch Leitungsrechte zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger werden gesichert. Die Verkehrssicherungspflicht für diese Fläche wird im Durchführungsvertrag geregelt.

7.10 Ver- und Entsorgung

In Rheindorf-Nord ist ein Fernwärmenetz vorhanden. Das Plangebiet soll an das vorhandene Versorgungsnetz der umweltfreundlichen Fernwärme angebunden werden. Über die Versorgungsleitungen in den umliegenden Straßen kann das Plangebiet an die Strom- und Wasserversorgung angebunden werden.

Die Entwässerung des Schmutzwassers sowie des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Kanalisation. Eine Versickerung ist aufgrund der Lage in der Wasserschutzzone II nicht zulässig. Der Kanal ist ausreichend dimensioniert, um das anfallende Niederschlagswasser aufzunehmen.

7.11 Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone II des Wasserwerkes Leverkusen-Rheindorf der EVL (Energieversorgung Leverkusen GmbH). Tiefgaragen und Kellergeschosse sowie Gründungspfähle sind nicht zulässig. Nutzungen mit wassergefährdenden Stoffen im Sortiment sind ebenfalls nicht zulässig.

7.12 Hinweise

- 1 Bodendenkmäler
Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung sofort der Stadt Leverkusen oder dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
- 2 Kampfmittel
Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Fachbereich Recht und Ordnung der Stadt Leverkusen bzw. außerhalb der Bürozeiten die Feuerwehr zu verständigen.
- 3 Bauten in deutschen Erdbebengebieten
Gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen. Die Gemarkung Rheindorf der Stadt Leverkusen ist nach der "Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland - Nordrhein- Westfalen, 1 : 350 000 (Karte zu DIN 4149)" der Erdbebenzone 1 in geologischer Untergrundklasse T zuzuordnen.
- 4 Kriminalprävention
Wohngebäude und Garagen(-anlagen) sowie Gewerbeobjekte sollen zum wirksamen Schutz vor Einbrüchen und kriminalitätssteigernden Faktoren entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen gestaltet werden. Die Beratung der technischen und städtebaulichen Kriminalprävention ist kostenlos (kp-o.koeln@polizei.nrw.de, 0221-229-8655 oder 0221-229-8008).

8. Umweltauswirkungen

Das Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) erfordert keinen Umweltbericht; gleichwohl sind die möglichen Umweltauswirkungen der Planung darzustellen. Es ist zu beachten, dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe nicht auszugleichen sind.

Um die vorhandene Umweltsituation darzulegen und die Auswirkungen der Planung darzulegen, werden die einzelnen Umweltschutzgüter kurz beschrieben.

Der Bewertung der Auswirkungen der Planung liegen folgende Gutachten zugrunde:

- 1 Königsberger Platz Rheindorf in Leverkusen, Verkehrliche Stellungnahme, SA-PLAN Ingenieur GmbH Leverkusen, März 2016,
- 2 Gutachterliche Stellungnahme zu der zu erwartenden Geräuschsituation im Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 27/I „Rheindorf-Nord, Königsberger Platz / Insterstraße der Stadt Leverkusen, ACCON Köln GmbH vom 02.05.2016, klarstellend aktualisiert am 13.02.2017,
- 3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan 27/I „Rheindorf-Nord – zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz“ in Leverkusen-Rheindorf, Rückbau von Bestandsgebäuden, Artenschutzvorprüfung (ASVP), Planungsgruppe Grüner Winkel Nümbrecht, April 2016, 8.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist durch Immissionen des Individualverkehrs vorbelastet. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung (s. o.) wurden die Auswirkungen untersucht und entsprechende verkehrliche Maßnahmen festgesetzt. Dadurch sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben. Von den Neuplanungen gehen keine wesentlichen Störungen aus. Wesentliche negative Auswirkungen auf den Menschen sind nicht zu erwarten.

Einwirkungen auf das Plangebiet durch Verkehrslärm sowie Auswirkungen auf die Wohnbebauung, die Umgebung durch planbedingten Verkehr sowie durch die geplanten Garagenausfahrten und Stellplatzanlagen sowie ggf. durch gewerbliche Nutzungen wurden fachgutachterlich ermittelt und beschrieben.

Relevante Geräuscheinwirkungen aus dem Straßenverkehr, die oberhalb der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 liegen, sind gemäß des Gutachtens (ACCON Köln GmbH vom 02.05.2016, klarstellend aktualisiert am 13.02.2017) lediglich an der Nordfassade des Gebäudekörpers an der Elbestraße zu erwarten. Für tagsüber genutzte Räume sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile bis hinauf zum Lärmpegelbereich IV zu erfüllen. Für Schlafräume würden sich unter Berücksichtigung der anzustrebenden niedrigeren Innenraumpegel für die Nachtzeit für die der Elbestraße zugewandte Fassade des ersten Baukörpers Anforderungen gemäß dem Lärmpegelbereich V ergeben, so dass Schlafräume nicht in dieser Fassade angeordnet werden. Innerhalb des Plangebietes werden die Orientierungswerte unterschritten, so dass keine besonderen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile zu stellen sind.

Die gewerblichen Geräuschemissionen resultieren aus Anliefervorgängen bei den einzelnen Geschäften und die geplanten Flächen für außergastronomische Nutzungen. Eine gewerbliche Nutzung im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) ist ausgeschlossen; dies wird über den Durchführungsvertrag und die jeweiligen Baugenehmigungen gesichert. Da die Anliefervorgänge innerhalb der Öffnungszeiten der Geschäfte erfolgt, ist nicht davon auszugehen, dass in den Ruhezeiten (6.00 Uhr bis

7.00 Uhr bzw. 20.00 Uhr bis 22.00 Uhr) Anlieferungen erfolgen. Damit werden die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet um mindestens 2 dB(A) unterschritten.

Durch die Nutzung der privaten Stellplätze in der überdachten Parkebene sind keine Überschreitungen der hilfsweise zur Beurteilung herangezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der gegenüberliegenden Bestandsbebauung an der Insterstraße zu erwarten.

Im Ergebnis wurden passive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereiche, fensterunabhängige Belüftung) festgesetzt (siehe Kapitel 6.7). Erforderliche Regelungen zum Lärmschutz, wie z. B. zu Öffnungszeiten der Ladenlokale, zur Anlieferung oder zur Ausgestaltung des Garagengeschosses, werden im Durchführungsvertrag gesichert und Bestandteil der Baugenehmigung.

8.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Artenschutz

Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erwarten sind, gemäß § 13a Abs. 2

Nr. 4 BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich für Eingriffe, die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassen werden, ist somit nicht erforderlich.

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Bestandsgebäude und damit verbunden potentiellen Fledermausquartieren war die Erarbeitung einer Artenschutzprüfung (Stufe I, Artenschutzvorprüfung) durch einen Fachgutachter erforderlich. Diese ergab keine Hinweise auf eine vertiefende Untersuchung nach Stufe II.

Aufgrund der vorhandenen Biotopausstattung und der Vorbelastungen im Wirkraum können Vorkommen der im MTB 4907 Quadrant 2 (Leverkusen) gelisteten planungsrelevanten Vogelarten (LANUV 2016) ausgeschlossen werden. Das Messtischblatt 4907 ist einsehbar beim LANUV oder beim Fachbereich Stadtplanung Leverkusen zu den üblichen Öffnungszeiten. Zur Vermeidung des Eintretens des Tötungstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG für die ubiquitären, d. h. überall verbreiteten und ungefährdeten europäischen Vogelarten, sind die folgenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen („V“) jedoch unerlässlich:

V1a – bau-/rückbaubedingt: Zeitliche Begrenzung zur Beseitigung von Gehölzen und Gebäuderückbau – Vögel

V2a – bau-/rückbaubedingt: Ökologische Baubegleitung – Vögel

Zur Vermeidung des Eintretens des Tötungstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind für die gebäudebewohnenden Fledermausarten folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen unerlässlich:

V 2b – bau-/rückbaubedingt: Ökologische Baubegleitung – Fledermäuse

Aufgrund der Vorbelastung können zusätzliche bau- und anlagebedingte Störmwirkungen, die durch die geplante Bebauung entstehen können, ausgeschlossen werden. Unter Einhaltung der o. g. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen treten durch die Vorhabenumsetzung keine Verbotstatbestände i. S. des § 44 Abs. 1 BNatSchG ein.

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

8.2 Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet, obwohl schon weitgehend versiegelt, zeichnet sich durch gute luft-hygienisch-stadtklimatische Bedingungen aus. Dies lässt sich mit den ausgedehnten Freiflächen seiner Umgebung (z. B. Friedenspark) und mit der relativ großen Entfernung zum lokalen Hauptemittenten (BAB 59) erklären. Rheindorf-Nord verfügt über einen S-Bahn-Anschluss, ist gut mit dem ÖPNV/Fahrrad erreichbar und liegt an einer der Hauptfernwärmetrassen des Stadtgebietes.

Durch die geplanten und zum Teil im Bebauungsplan festgesetzten Begrünungsmaßnahmen wird sich der Grünanteil im Plangebiet im Vergleich zum Bestand deutlich erhöhen, so dass sich die klimatische Situation im Plangebiet grundsätzlich verbessern wird.

Gleichwohl fließen bei der vorgesehenen Siedlungsentwicklung Aspekte der von der Stadt Leverkusen aufgestellten „Klimaschutz-Bausteine“ mit in die Planung ein. Das städtebauliche Konzept schafft die Voraussetzungen zur Berücksichtigung der „Klimaschutz-Bausteine“ Nr. 1 zum energetischen Gebäudestandard, Nr. 2 zur aktiven und passiven Solarenergienutzung sowie Nr. 5 zur Durchbegrünung von Baugebieten.

Zudem ist geplant, das Plangebiet vollständig an das bestehende Fernwärmenetz anzubinden, so dass emittierende Anlagen im Plangebiet nicht auftreten.

8.3 Schutzgut Landschaft

Wesentliche negative Auswirkungen auf die Landschaft sind, da es sich hier um eine Wiedernutzung innerstädtischer Flächen handelt, nicht zu erwarten.

8.4 Schutzgut Boden

Bei dem Plangebiet handelt es sich um bereits stark überprägtes Gelände, das durch die vorhandene Bebauung, Erschließungen und Parkplätze einen hohen Versiegelungsgrad von ca. 80 % aufweist. Auch der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 34/66 lässt mit einer festgesetzten GRZ von 0,8 eine Versiegelung von 80 % des Grundstückes zu. Es liegt kein naturnah genutzter, besonders schützenswerter Boden vor.

Das Vorhaben beansprucht keine neuen Flächen und dient damit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Der Abgleich zwischen der vorhandenen Situation, dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 34/66 und dem städtebaulichen Konzept zeigt, dass der Versiegelungsgrad nicht wesentlich verändert wird. In der Summe der geplanten Bebauung wird es keine relevante Neuversiegelung geben. Durch das Anlegen von begrünten Dächern, auch des ebenerdigen Parkdecks sowie durch das Anpflanzen von Bäumen entlang des Fußgängerbereiches und des Platzes wird der Grünanteil im Plangebiet im Vergleich zum Bestand jedoch deutlich erhöht.

8.5 Schutzgut Wasser

Der Bebauungsplanbereich liegt zu großen Teilen in der Wasserschutzzone II der Wassergewinnung Leverkusen-Rheindorf. Die Wasserschutzzone wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen. Aufgrund der nach wie vor hohen Versiegelung ist keine reduzierte Grundwasserneubildungsrate zu erwarten.

Aufgrund der Lage von Teilbereichen des Plangebietes in der Wasserschutzzone II sind Eingriffe in den Boden nicht zulässig. Die Wohnbebauung wird ohne Unterkellerung und ohne Tiefgarage hergestellt, so dass Eingriffe in den Boden und damit

Auswirkungen auf das Grundwasser ausgeschlossen sind. Durch die Festsetzung der Nutzungen und den Ausschluss wassergefährdender Sortimente für die Läden im Erdgeschoss sind Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers nicht zu befürchten.

Bei der erforderlichen Verlegung der Fernwärmeleitung sind Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers in Abstimmung mit der Stadt zu treffen.

9. Auswirkungen der Planung und Abwägung

Im Bereich des Bebauungsplanes V 27/I „Rheindorf-Nord – zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz“ sollen Wohnnutzungen mit ergänzenden gewerblichen Nutzungen sowie öffentlich zugängliche Wegeverbindungen gesichert werden. Durch die Umsetzung der Planung wird das Zentrum von Rheindorf-Nord einer Nachverdichtung mit Wohnungsbau zugeführt. Ergänzende Nutzungen und eine hochwertige Gestaltung der öffentlichen Räume stärken auch die Nahversorgung des Zentrums zusätzlich. Dies trägt zu einer städtebaulichen Aufwertung des Plangebietes, des Umfeldes und des gesamten Stadtteiles bei.

Das Plangebiet ist durch Immissionen des Individualverkehrs vorbelastet. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung (s. o.) wurden die Auswirkungen untersucht und entsprechende Maßnahmen festgesetzt. Dadurch sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben. Von den Neuplanungen gehen keine wesentlichen Störungen aus. Wesentliche, negative Auswirkungen auf den Menschen sind nicht zu erwarten.

Relevante Geräuscheinwirkungen aus dem Straßenverkehr, die oberhalb der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 liegen, sind gemäß des Gutachtens (ACCON Köln GmbH vom 02.05.2016, klarstellend aktualisiert am 13.02.2017) lediglich an der Nordfassade des Gebäudekörpers an der Elbestraße zu erwarten. Für tagsüber genutzte Räume sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile bis hinauf zum Lärmpegelbereich IV zu erfüllen. Für Schlafräume würden sich unter Berücksichtigung der anzustrebenden niedrigeren Innenraumpegel für die Nachtzeit für die der Elbestraße zugewandte Fassade des ersten Baukörpers Anforderungen gemäß dem Lärmpegelbereich V ergeben, so dass Schlafräumfenster nicht in dieser Fassade angeordnet werden. Innerhalb des übrigen Plangebietes werden die Orientierungswerte unterschritten, so dass keine besonderen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile zu stellen sind.

Wesentliche negative Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen oder auf die Population eventueller, streng geschützter Arten sind nicht zu erwarten. Bodenfunktionen werden nicht beeinträchtigt. Die Bebauung des Plangebietes wird sich nicht auf den Wasserhaushalt auswirken.

Die zum Bebauungsplan innerhalb des Verfahrens erarbeitete Beschreibung der Umweltschutzgüter zeigt auf, dass durch die Umsetzung der Planinhalte keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten sind.

Das Plangebiet ist mit den geplanten unterschiedlichen Wohnungsgrößen von überwiegend Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen sowohl für Senioren auch für Alleinerziehende mit Kindern und auch Kleinfamilien mit einem Kind geeignet. Die geplanten, begrünten Räume bieten Begegnungsraum für die Anwohner und Spielraum für Kinder, auch aus dem Umfeld. Durch die fußläufige Anbindung des Wohngebietes an den Friedenspark bieten sich vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung.

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

Hinweise auf durch die Planung verursachte unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer hinsichtlich der Verpflichtung zur Umsetzung einer effektiven Gleichstellungspolitik (Gender Mainstreaming) sind nicht zu erkennen.

10. Planvollzug

10.1 Bodenordnung

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Flurstücke Nr. 1278, 1487, 1489 und 1490 der Flur 3, Gemarkung Rheindorf, im Eigentum des Vorhabenträgers. Das Flurstück 1488 (Flur 3, Gemarkung Rheindorf), das sich nicht im Eigentum der WGL befindet, soll gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

10.2 Kosten und Durchführung der Planung

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden die Planungs- und Erschließungskosten zu 100 % vom Vorhabenträger übernommen. Finanzielle Auswirkungen für die Stadt Leverkusen sind nicht zu erwarten, da sich der Vorhabenträger im bereits geschlossenen städtebaulichen Vertrag (Juli/August 2014) verpflichtet hat, sämtliche mit dem Planverfahren verbundenen Planungs- und Erschließungskosten zu übernehmen.

Zur Umsetzung der Planung wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Vorhaben vor dem Satzungsbeschluss geschlossen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplanes innerhalb des Vertragsgebietes

- zum Rückbau aller für die Neubauten erforderlichen baulichen Anlagen und Außenanlagen,
- zur Verlagerung einer Fernwärme- und Wasserleitung südlich der Elbestraße,
- zur Errichtung von Neubauten mit rd. 60 altersgerechten und barrierefreien Wohneinheiten mit bedarfsgerechten Wohnungsgrößen mit gewerblichen Nutzungen und Ladenlokalen im Erdgeschoss entlang der Ladenzone entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes,
- zur Errichtung eines erdgeschossigen Parkgeschosses mit den bauordnungsrechtlich notwendigen privaten Stellplätzen sowie von Fahrradstellplätzen in ausreichender Zahl (1 pro WE) ,
- zur Herstellung von ca. 11 öffentlichen Parkplätze entlang der Insterstraße,
- zur Herstellung der Außen- und Grünanlagen einschließlich Spielflächen für Kleinkinder gemäß Kleinkinderspielflächensatzung der Stadt (vom 17. September 2001),
- zur Herstellung des Platzes und der Wegeverbindungen entlang der Ladenzone/Fußgängerbereich,

- zur Herstellung von ca.16 privaten Stellplätzen im südlichen Vertragsgebiet,
- zum Nachweis aller bislang bauordnungsrechtlich bereitzustellenden Parkplätze für bestehende Wohngebäude im Umfeld des Vertragsgebietes.
- Die Gestaltung der unter § 3 Abs. 1 dieses Vertrages genannten Flächen mit öffentlichem Charakter mit ihren Materialien, Farben und Bepflanzungen erfolgt in Abstimmung mit der Stadt.

10.3 Gutachten

Folgende Gutachten wurden für das Planverfahren erstellt:

- Königsberger Platz Rheindorf in Leverkusen, Verkehrliche Stellungnahme, ISAPLAN Ingenieur GmbH Leverkusen, März 2016,
- Gutachterliche Stellungnahme zu der zu erwartenden Geräuschsituation im Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 27/I „Rheindorf-Nord, Königsberger Platz / Insterstraße der Stadt Leverkusen, ACCON Köln GmbH vom 02.05.2016, klarstellend aktualisiert am 13.02.2017,
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan 27/I „Rheindorf-Nord – zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz“ in Leverkusen-Rheindorf, Rückbau von Bestandsgebäuden, Artenschutzvorprüfung (ASVP), Planungsgruppe Grüner Winkel Nümbrecht, April 2016, 8.1 Schutzgut Mensch.

10.4 Flächenbilanz

Plangebietsgröße - vorhabenbezogener Bebauungsplan:	ca. 0,83 ha
Plangebietsgröße - Vorhaben- und Erschließungsplan:	ca. 0,73 ha
Wohneinheiten (WE):	ca. 60 WE
Gewerbliche Flächen:	ca. 450 m ²
Stellplätze (St.) privat (1 St. je WE):	ca. 60 St.
Stellplätze (St.) öffentlich (0,18 St. je WE):	ca. 11 St.
Versiegelte Flächen (Ladenzone, Zufahrten):	ca. 3.500 m ²
Unversiegelte Flächen (Grünflächen):	ca. 900 m ²
Grundflächenzahl (GRZ):	0,9
Geschossflächenzahl (GFZ):	1,2 und 2,0

Leverkusen, 17.02.2017

.....

gez. Petra Cremer

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung