

Bebauungsplan Nr. 184/I „Beckers Kämpchen/Tönges Feld“

Entwurfsbegründung

1. Geltungsbereich und Verfahren

1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 184/I „Beckers Kämpchen/Tönges Feld“ befindet sich im Stadtteil Leverkusen-Hitdorf. Der Geltungsbereich umfasst einen Gebietsabschnitt zwischen Widdauener Straße, Beckers Kämpchen, Kreuzkamp, Tönges Feld und Langenfelder Straße und orientiert sich an den von der Kennzeichnung betroffenen bzw. angrenzenden Flurstücken. Die Abgrenzung betrifft die Flurstücke Nr. 356, 674, 675, 676, 678, 679, 680, 688, 785, 689, 722, 163/64, 164/64, 165/64, 166/65, 167/65, 169/65, 170/66, 172/66 sowie 173/65. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.2 Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 184/I „Beckers Kämpchen/Tönges Feld“ überlagert die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 109/I „Hitdorf-Nord“. Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt, da die Fläche dem Siedlungsbereich zuzuordnen ist, die Grundfläche im Sinne des § 19 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) weniger als 20.000 qm beträgt und es sich hier um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Beim beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich, gleichwohl müssen die Belange der Umwelt umfänglich in die Abwägung miteinbezogen werden.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 184/I „Beckers Kämpchen/Tönges Feld“ und der Beschluss zur Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung erfolgte am 23.03.2009 durch den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen unter der Bezeichnung Nr. 109/I „Hitdorf-Nord“ 2. Änderung, „Beckers Kämpchen/Tönges Feld“. Die öffentliche Auslegung zur frühzeitigen Beteiligung erfolgte in der Zeit vom 28.04.2009 bis zum 14.05.2009. Hierbei erfolgten keine entgegenstehenden Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit und der Behörden.

Mit dem Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplans durch den Bau- und Planungsausschuss am 14.09.2009 wurde das Bebauungsplanverfahren unter der Planbezeichnung Nr. 184/I „Beckers Kämpchen/Tönges Feld“ weitergeführt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfs fand vom 23.11.2009 bis zum 23.12.2009 statt, parallel erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Entgegenstehende Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit und der Behörden sind nicht eingegangen. Aufgrund neuer Erkenntnisse und der damit verbundenen Stellungnahmen des Fachbereichs Umwelt im Rahmen der Offenlage kann die bislang nur als Ausnahme vorgesehene Art des Umgangs mit den Bodenbelastungen (Austausch der angetroffenen Bodenverunreinigungen bis in mindestens 0,6 Meter Tiefe gegen sauberen, kulturfähigen Boden, Einbringen einer Signal- und Sperrschicht) nunmehr auch allgemein zugelassen werden. Der Verbleib schadstoffbelasteter Böden ist nur möglich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und unter der Voraussetzung einer vollständigen Versiegelung der hievon betroffenen Flächen.

2. Ausgangslage/Problemstellung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 184/I „Beckers Kämpchen/Tönges Feld“ besteht seit dem 02.09.1998 der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 109/I „Hitdorf-Nord“. Dieser sieht hier ein allgemeines Wohngebiet (WA) sowie öffentliche Erschließungsstraßen vor. Die vollständige Erschließung der Straße „Beckers Kämpchen“ kann nicht realisiert werden, solange das Umlegungsverfahren zur Zuordnung der hierzu benötigten Flächen nicht abgeschlossen ist. Die Umlegung dieser in privatem Eigentum befindlichen Grundstücke kann solange nicht erfolgen, bis die hier in den Böden dieser Flächen vorhandenen schädlichen Bodenverunreinigungen nicht im rechtsverbindlichen Bebauungsplan gekennzeichnet sind.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 184/I „Beckers Kämpchen/Tönges Feld“ ist die Kennzeichnung der Flächen, unter denen sich schädliche Bodenbelastungen befinden sowie Festsetzungen zum Umgang mit dem belasteten Boden. Zudem erfolgt eine Anpassung der überbaubaren Flächen für Grundstücke mit Bodenbelastungen. Die zwischen „Beckers Kämpchen“ und Widdauener Straße im Bebauungsplan vorgesehene Fußwegverbindung wird durch einen öffentlichen Grünstreifen räumlich erweitert.

Zielsetzung der Stadt ist es, mit einem privaten Investor einen Erschließungsvertrag abzuschließen zu können, um die Straße „Beckers Kämpchen“ sowie die Fußwegverbindung herstellen zu lassen. Dieser Erschließungsvertrag wird nur möglich, wenn die Umlegung der privaten Grundstücksflächen vollzogen werden kann. Mit der Sicherung der Erschließung kann die Aktivierung der in den Bebauungsplänen Nr. 109/I „Hitdorf-Nord“ und Nr. 184/I „Beckers Kämpchen/Tönges Feld“ festgesetzten Wohnbauflächen erfolgen.

3. Planungsbindungen

3.1 Landesentwicklungsplan

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

3.2 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan der Bezirksregierung Köln weist für den Bereich des Plangebietes einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

3.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt. Die Festsetzungen des B-Plans sind aus dem FNP entwickelt.

3.4 Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Landschaftsplan befindet sich der Geltungsbereich innerhalb einer Fläche, für die als Entwicklungsziel die Anreicherung einer im Ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen beschrieben ist.

Gem. § 29 (4) Landschaftsgesetz (LG) treten mit Rechtskraft eines Bebauungsplanes widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren dem Bebauungsplan nicht widersprochen hat.

3.5 Vorhandenes Planungsrecht

Für den zur Planung anstehenden Geltungsbereich besteht seit dem 02.09.1998 der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 109/I „Hitdorf-Nord“. Dieser sieht hier ein allgemeines Wohngebiet (WA) sowie öffentliche Erschließungsstraßen vor.

Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplan 184/I „Beckers Kämpchen/Tönges Feld“ werden die baurechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 109/I „Hitdorf-Nord“ überlagert.

3.6 Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straßen Beckers Kämpchen, Tönges Feld und Kreuzkamp. Hierüber besteht Anschluss an das weiterführende Straßenverkehrsnetz der Stadt Leverkusen.

3.7 Technische Ver- und Entsorgung

Im betroffenen Gebiet zwischen Widdauener Straße und Langenfelder Straße sind Versorgungsleitungen für Strom, Wasser und Gas vorhanden. Der Stadtteil Hitdorf-Nord, in dem sich das Plangebiet befindet, wird im qualifizierten Mischsystem entwässert.

3.8 Hochwasser/Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich teilweise im hochwassergefährdeten Bereich des Rheins. Für ein hundertjähriges Hochwasserereignis (BHW 100) in diesem Bereich wird ein Wasserstand von 42,84 m ü. NN prognostiziert, bei einem zweihundertjährigen Hochwasserereignis (BHW 200) würde der Wasserstand 43,33 m ü. NN erreichen. Die Wasserstände liegen teilweise oberhalb der NN-Höhen des Plangebietes.

Durch die planfestgestellte Hochwasserschutzanlage in Leverkusen-Hitdorf (geplant: Fertigstellung bis Ende 2010) befindet sich das Plangebiet künftig im Schutzbereich

dieser Anlage, die bis auf eine Höhe von BHW 100 ausgelegt ist und auf BHW 200 erweitert werden kann.

Gemäß Überschwemmungskarte sind jedoch weiterhin bei BHW 100 oder darüber hinaus Überschwemmungen aus dem Hinterland der Stadt Monheim möglich, da hier entsprechende Schutzvorkehrungen fehlen. Die Stadt Monheim plant die Einleitung eines Planfeststellungsverfahrens für Anlagen zur Anpassung an den Hochwasserschutz in 2009.

In Rheinnähe korrespondiert der Grundwasserstand mit dem Wasserstand des Rheins. Bei Hochwasser ist im Plangebiet mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen und es ist nicht auszuschließen, dass es zu einer Beeinträchtigung von Untergeschossen und Kellern kommt. Deshalb sollte eine entsprechende Bauvorsorge getroffen und eine dem Hochwasser angepasste Bauweise beachtet werden. Dazu zählen insbesondere Kellerabdichtungen gegen drückende Grundwasser, Auftriebsicherungen von Öltanks sowie eine Sicherung elektrischer Leitungen.

3.9 Boden/Altlasten

Gem. Altlastenerlass NRW und § 9 Abs. 5 Nr.3 BauGB sollen im Bebauungsplan Flächen gekennzeichnet werden, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 184/I „Beckers Kämpchen/Tönges Feld“ befinden sich zwei Flächen, die im Altlasten- und Bodenschutzkataster der Stadt Leverkusen geführt werden. Es handelt sich um den Altstandort NW2047 (Rilio/ Dietz) sowie um die Altablagerung NW 2048 (Kreuzkamp/ Widdauener Straße). Für beide Flächen liegen Untersuchungsergebnisse zu vorhandenen Bodenbelastungen vor und Aussagen, welche Maßnahmen bei baulichen Eingriffen zu beachten sind.

3.9.1 Altstandort NW 2047 (Rilio/ Dietz)

Auf dem Altstandort NW 2047 in Leverkusen-Hitdorf (Gemarkung Hitdorf, Flur 2, Flurstücke 172/66, 169/65, 165/64, 167/65 und 164/64) befinden sich derzeit ein Wohngebäude (Langenfelder Str. 77 b), eine nicht unterkellerte, zweigeschossige Halle sowie 2 als Garagen gekennzeichnete Gebäude. Die Zufahrt von der Langenfelder Straße und der Vorplatz von Wohnhaus und Halle sind versiegelt. Die restliche Fläche ist unversiegelt und wird als Rasenfläche bzw. Streuobstwiese genutzt.

Aufgrund der Vornutzung als Standort für ein Fuhrunternehmen und einem schaumstoffverarbeitenden Gewerbebetrieb (Rilio Chemische Produkte GmbH) wurde in 2007 im Auftrag der Stadt Leverkusen durch das Büro Dr. Thomas aus 53179 Bonn eine orientierende Gefährdungsabschätzung für den Altstandort durchgeführt. Zur Eingrenzung und abschließenden Bewertung von im Zuge der vorgenannten Untersuchungen festgestellten Bodenverunreinigungen im Bereich eines unterirdischen und eines unmittelbar benachbarten oberirdischen Heizöltanks wurden im Auftrag des Grundstückseigentümers ergänzende Bodenuntersuchungen durchgeführt. Die Untersuchungsergebnisse sind in den Gutachten vom 10.12.2007 und 24.06.2008 dokumentiert.

Die im Untersuchungsgebiet durchgeführten Bodenluftuntersuchungen zeigten keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen durch leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW) und/oder aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX-Aromaten).

Die an Oberbodenmischproben durchgeführten Untersuchungen zeigten für die derzeit unversiegelten Teilbereiche der Flurstücke 164/64 und 165/64 (nordöstlich der Halle) erhöhte Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Zink. Die vorgenannten Bodenverunreinigungen sind an oberflächennahe Auffüllungsböden gebunden.

Die übrigen Oberbodenuntersuchungen zeigten keine Auffälligkeiten.

Im Bereich des unterirdischen Heizöltanks (Flurstück 165/64, unmittelbar nordwestlich der Halle) wurden in einer Tiefe von ca. 1,3 bis 2,1 m unter Oberkante Gelände (OKG) kleinräumige Bodenverunreinigungen durch mineralölähnliche Kohlenwasserstoffe (MKW) festgestellt.

Hinweise auf weitere Bodenverunreinigungen wurden im Zuge der bislang durchgeführten Untersuchungen nicht festgestellt.

Bewertung:

Ausweislich der vorliegenden Untersuchungsbefunde ist aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Leverkusen (UBB) bei den derzeitigen Verhältnissen vor Ort eine Gefährdung von Schutzgütern (z. B. Mensch, Grundwasser) nicht zu besorgen. Bei zukünftigen Veränderungen, insbesondere Bodeneingriffen, Nutzungsänderungen etc., besteht jedoch Handlungsbedarf.

3.9.2 Altablagerung NW 2048 (Kreuzkamp/Widdauener Straße)

Die Altablagerung NW 2048 in Leverkusen-Hitdorf (Gemarkung Hitdorf, Flur 2) befindet sich auf den Flurstücken 356, 674, 675, 678 und 679. Die betroffene Fläche ist größtenteils unversiegelt und wird als Gartenland mit Zier- und Nutzpflanzen genutzt.

Die Altablagerung entstand aufgrund der Verfüllung einer ehemalige Kies- bzw. Sandabgrabung mit Bauschutt, Erdaushub und anderen Materialien. Zur genaueren Eingrenzung der Altablagerung führte das Büro Dipl.-Geol. H. Jütte sowie das Büro für Geotechnik (GFP Duisburg) in den Jahren 2004, 2005, 2006 und 2009 Untersuchungen durch. Die Untersuchungsergebnisse sind in den Gutachten vom 13.11.06, 17.11.06 und 08.07.09 dokumentiert.

Die Untersuchungen wurden vom Erschließungsträger des Baugebiets (B-Plan Nr. 109/I „Hitdorf-Nord“) sowie der Stadt Leverkusen (Gutachten vom 08.07.09) beauftragt. Art und Umfang der Untersuchungen wurden dabei jeweils im Vorfeld der Maßnahmen mit der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) abgestimmt.

In den Sickerwasserprognosen v. 13.11.06 und 08.07.09 sowie der Analyse der Aushubmaterialien vom 17.11.06 wird neben Bauschutt und Bodenhaushub der Nachweis von müllartigen Abfällen (Teerpappe, Autoreifen, Styropor, Kabel, Asche, Schlacken etc.) beschrieben. Die auffälligen Materialien befinden sich in einer Mächtigkeit von ca. 4,20 m/5,20 m unterhalb des vorhandenen unauffälligen Oberbodenmaterials (d=0,30 m) und weisen neben lokalen Belastungen durch Polycyclische

aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) vor allem Belastungen mit Schwermetallen wie Blei, Kupfer, Zink und Quecksilber auf, die vom Gutachter der Entsorgungsklasse Z2 bis Z4 (gemäß LAGA-Mitteilung 20) zugeordnet werden.

Bewertung:

Die im Rahmen der vorgenannten Sickerwasserprognosen durchgeführten Untersuchungen zeigen mit Ausnahme einer geringfügigen Eluierbarkeit für die Metalle Kupfer und Quecksilber keine Hinweise auf relevante Sickerwasserausträge aus der Altablagerung in das Grundwasser. Die Sickerwasserbelastung durch die o. g. Metalle wird vom Gutachter und der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Leverkusen (UBB) aufgrund der bei (seltenen) Hochwasserereignissen zeitlich als unerheblich einzustufenden Einstaudauer als nachrangig eingestuft. Ein dauerhafter, relevanter Schadstoffaustrag in das Grundwasser ist aufgrund der in der unmittelbaren Umgebung vorhandenen Sedimentstruktur nicht anzunehmen.

Für die planungsrechtlich ausgewiesene Nutzung, insbesondere für zukünftige Baumaßnahmen, sind im Wesentlichen potentielle Gefährdungen des Schutzgutes Mensch bei Direktkontakt (Wirkungspfad Boden-Mensch) zu besorgen. Darüber hinaus sind die Auffüllungsmaterialien bei zukünftigen Bodeneingriffen oder Bauvorhaben zu berücksichtigen (z. B. ordnungsgemäße Durchführung von Entsorgungsarbeiten, Baustatik).

3.10 Kampfmittel

Gemäß Erkenntnis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Es wird empfohlen, vor Erdarbeiten wie Rammarbeiten, Verbauarbeiten, Pfahlgründungen, Rüttel- und hydraulische Einpressarbeiten sowie vergleichbaren Arbeiten, bei denen erhebliche mechanische Kräfte auf den Boden ausgeübt werden, eine Sicherheitsüberprüfung durchzuführen. Empfohlen werden hierzu Sondierungsbohrungen ($\varnothing$ max. 120 mm) im Schneckenbohrverfahren. Beim Auftreten von plötzlichen ungewöhnlichen Widerständen ist die Bohrung sofort aufzugeben und der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW zu informieren. Eine Bohrlochdetektion ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW abzustimmen.

4. Planung

Das Städtebauliche Konzept des Bebauungsplans Nr. 184/I „Beckers Kämpchen/Tönges Feld“ (ehem. Nr. 109/I „Hitdorf-Nord“ 2. Änderung, „Beckers Kämpchen/Tönges Feld“) sowie die damit verbundenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Pkt. 4.2), zur Bauweise (Pkt. 4.3) und zur Gestaltung (Pkt. 4.8) entsprechen im Wesentlichen den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 109/I „Hitdorf-Nord“.

4.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans Nr. 184/I „Beckers Kämpchen/Tönges Feld“ sieht – wie schon der Bebauungsplans Nr. 109/I „Hitdorf-Nord“ in diesem Bereich - eine Wohnbebauung in offener Bauweise vor, um der bestehenden Nachfrage nach Einfamilienhäusern zu entsprechen.

Eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern in Einzel- oder Doppelhausbauweise auf den Grundstücksflächen mit vorhandener Bodenbelastung ist möglich, wenn das gesamte belastete Material ausgekoffert und entsorgt wird. Aufgrund des ordnungsbehördlich geforderten Mindestmaßes sowie der wirtschaftlichen Verhältnismäßigkeit ist auch die im Bebauungsplan festgesetzte Teilsanierung möglich, bei der durch Aushub der oberen Bodenschichten und Einbringen einer Grabesperre/Signalschicht der Kontakt Mensch-belasteter Boden wirksam unterbunden würde.

Auf den Baufeldern an den Erschließungsstraßen „Kreuzkamp“, „Tönges Feld“ und „Langenfelder Straße“ wird Wohnbebauung vorgesehen.

4.2 Verkehr und Wegebeziehungen

Die im Geltungsbereich geplanten Erschließungsstraßen werden als Wohnstraßen mit verkehrsberuhigtem Charakter geplant.

Die fußläufige Wegeverbindung zwischen Widdauener Straße und Beckers Kämpchen ist Bestandteil des Fußwegenetzes im Baugebiet „Hitdorf-Nord“. Durch die Wegeverbindung wird ein verkehrssicherer Zugang zur öffentlichen Spielfläche an der Widdauener Straße hergestellt. Zur städtebaulichen Gestaltung und zur Betonung der Wegeverbindung wird der Fußweg durch die Anordnung einer öffentlichen Grünfläche räumlich erweitert.

Im südöstlichen Planbereich wird durch die Anbindung der Straße Tönges Feld an den Lohe Weg eine fußläufige Durchquerung ermöglicht.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der vorherrschenden Wohnnutzung ist für das gesamte Plangebiet die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Die in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen, werden ausgeschlossen, da sie sich nicht in das städtebauliche Konzept einfügen. Vor dem Hintergrund insbesondere einer Nutzung des Altbestands werden die übrigen Ausnahmen, wie z. B. nicht störende Handwerksbetriebe, nicht ausgeschlossen. Die Verträglichkeit mit der umgebenden Wohnnutzung ist im Einzelfall zu prüfen.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die grundlegende Plankonzeption des Bebauungsplans Nr. 184/I „Beckers Kämpchen/Tönges Feld“ entspricht dem städtebaulichen Entwurf des Bebauungsplans Nr. 109/I „Hitdorf-Nord“. Analog diesen Festsetzungen werden die Anzahl der Geschosse sowie die städtebaulichen Kennwerte von GRZ, GFZ, Traufhöhen bestätigt und festgesetzt. Grundzug der Planung ist weiterhin die Schaffung von Bauflächen, vorrangig für den Einfamilienhausbau.

Für die mit Schadstoffen belasteten Flurstücke 674 und 678 wird ein gemeinsames Baufeld ausgewiesen. Hierdurch kann bei baulichen Eingriffen in den Boden ein Plankonzept umgesetzt werden, das den Umgang mit den belasteten Bodenmaterialien grundstücksbezogen regelt. Durch die Änderung der überbaubaren Flächen der Flurstücke 674 und 678 ergibt sich auch für das benachbarte Flurstück Nr. 785 eine

geänderte Baufläche. Hier erfolgt die Ausweisung eines gemeinsamen Baufeldes, in dem auch eine Reihenhausbauung möglich ist.

Auf dem Flurstück Nr. 356 erfolgt anstelle der im Bebauungsplan Nr. 109/I „Hitdorf-Nord“ festgesetzten Baumanpflanzungen eine Erweiterung der Baufläche um ca. 5 Meter, da aufgrund der wirtschaftlichen Verhältnismäßigkeit die geplante Pflanzmaßnahme auf der mit Bodenbelastungen gekennzeichneten Fläche nicht weiter vorgesehen wird. Zur Kompensation der zwei entfallenden Bäume werden durch den Bebauungsplan vier Baumanpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Mit Anpassung der öffentlichen Grünfläche an die vorhandene Grundstücksgrenze zwischen Flurstück Nr. 356 und Flurstück Nr. 775 erfolgt gegenüber der im Bebauungsplan Nr. 109 dargestellten Lage die geringfügige Rücknahme der Baugrenze des südlichen Baukörpers.

Die Baugrenze des benachbarten Baukörpers passt sich entsprechend der Grundstücksgrenze an und wird hierauf zurückgeführt.

4.4 Stellplätze und Garagen

Um eine geordnete Zuordnung von Stellplätzen und Garagen zu erreichen, werden auf den seitlichen Abstandsflächen der Wohnbebauung an der Straße „Beckers Kämpchen“ sowie am „Kreuzkamp“ Flächen für Stellplätze und Garagen ausgewiesen. Außerhalb der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie den dafür vorgesehenen Flächen ist die Anlage von Stellplätzen und Garagen unzulässig. Die Garten- und Vorgartenzonen sind begrünte Flächen auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts und dienen der Qualitätssicherung des Wohngebiets. Der optisch wirksame Straßenraum, bestehend aus den öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Vorgärten, wird somit weitgehend von zusätzlich ruhendem Verkehr geschützt. Die Freihaltung der Gartenbereiche dient der Schaffung weitgehend zusammenhängender Grünräume und somit gleichzeitig ökologischen und sozialen Zielen.

Die Überschreitung der Baugrenzen durch Tiefgarage kann ausnahmsweise gestattet werden. Um strukturreiche Gärten zu ermöglichen und das durch Gartenräume charakteristische Ortsbild sowie ökologische Funktionen zu sichern, wird für Tiefgaragen eine Mindestüberdeckung von 60 cm festgesetzt (Regelschichtdicke 60 cm zur Intensivbegrünung mit Großsträuchern und Kleinbäumen gem. Richtlinie der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau, 1995).

4.5 Technische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet soll im Mischsystem entwässert werden. Die Kanalisation wird an das vorhandene Kanalnetz der Straßen Beckers Kämpchen, Tönges Feld und Kreuzkamp angeschlossen. Zur Verringerung des Eingriffs in den mit umweltgefährdeten Stoffen belasteten Boden wird der Mischwasserkanal im betroffenen Teilabschnitt der Straße „Beckers Kämpchen“ ausgespart.

4.6 Öffentliche Grünfläche

Die zwischen „Beckers Kämpchen“ und Widdauener Straße festgesetzte Fußwegverbindung wird durch eine öffentliche Grünfläche räumlich erweitert. Hierdurch soll die Verbindung des Siedlungsbereichs in den öffentlichen Raum erlebbar gestaltet

werden. Die auf dieser Fläche festgesetzten 4 Baumanpflanzungen ersetzen zwei Bäume, die an der Straße Beckers Kämpchen durch den Bebauungsplan Nr. 109/I „Hitdorf Nord“ vorgesehen waren und künftig entfallen. Die Begrünungsmaßnahmen sind als Teil der Ausgleichsmaßnahmen den Flächen „G“ des Bebauungsplans Nr. 109/I „Hitdorf-Nord“ zugeordnet.

4.7 Niederschlagswasserversickerung

Die Niederschlagswässer aller Dach-, Hof- und Terrassenflächen sind gem. § 51 a (LWG NW) über Versickerungsanlagen auf den Privatgrundstücken dem Grundwasser zuzuführen. Die grundsätzliche Eignung der Böden zur Versickerung wurde im Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 109/I „Hitdorf Nord“ festgestellt.

Eine Ausnahme hiervon wird nur zugelassen, wenn der Nachweis geführt werden kann, dass die anstehenden Bodenschichten zur Versickerung nicht geeignet sind bzw. wenn die Versickerung nur mit einem unverhältnismäßigen Aufwand durchzuführen ist.

Bei geplanten Versickerungsmaßnahmen auf Flächen mit Bodenbelastungen ist zu berücksichtigen, dass diese zur Verhinderung von sickertwasserbedingten Schadstofffreisetzungen nicht innerhalb von Auffüllungsböden errichtet werden können. Die Auffüllungsböden sind entweder im Bereich der gesamten Versickerungsanlage zu entfernen, wobei auf ausreichende Sicherheitsabstände (auch in seitlich durchströmten Bereichen) zu achten ist, oder bei ausreichendem Grundwasserflurabstand durch eine geeignete Rohr- Rigolenversickerung zu unterfahren.

4.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen zu Dachgauben, Dacheinschnitten und Dachaufbauten werden getroffen, um ein geordnetes Siedlungsbild zu erhalten. Gestalterische Vorgaben zu Dachform und Dacheindeckung sowie die übrigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden zum Zweck einer homogenen städtebaulichen Entwicklung in Hitdorf Nord festgesetzt.

5. Belange des Umweltschutzes

Das Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 184/I „Beckers Kämpchen/Tönges Feld“ wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Bei einem beschleunigten Verfahren ist kein Umweltbericht erforderlich, gleichwohl sind die Belange des Umweltschutzes zu erfassen, zu bewerten und mit in die Abwägung einzustellen, soweit sie im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung voraussichtlich berührt werden.

5.1 Natur und Landschaft

Die unbebauten Flächen werden zurzeit als Gartenland (incl. Nebenanlagen und Garagen) genutzt. Es gibt derzeit keine konkreten Hinweise auf seltene/schützenswerte Arten im Plangebiet.

Über den Bebauungsplan wird kein zusätzlicher – über das bestehende rechtskräftige Bauplanungsrecht hinausgehender - Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet.

Für die Änderungsplanung kann bezüglich der Umweltverträglichkeitsprüfung auf das bisherige Abwägungsergebnis im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes verwiesen werden. Daher werden die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 109/I „Hitdorf-Nord“ zur Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen und Festsetzungen zur Bepflanzung/Begrünung übernommen. Die Begrünungsmaßnahmen der öffentlichen Grünfläche des Bebauungsplans Nr. 184/I „Beckers Kämpchen/Tönges Feld“ werden als Teil der Ausgleichsmaßnahmen den Flächen „G“ des Bebauungsplans Nr. 109/I „Hitdorf-Nord“ zugeordnet.

5.2 Mensch

Potentiell wirkt sich jede bauliche Entwicklung auf die Umgebung aus. Unter Zugrundelegung der tatsächlichen Verkehrsströme sowie der geringen, aus der Neubepflanzung gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 109/I „Hitdorf-Nord“ resultierenden Zusatzbelastungen (ca. 1 - 4 Wohneinheiten) sind jedoch keine grundlegenden zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Entlang der Langenfelder Straße sind die im B-Plan Nr. 109/I „Hitdorf-Nord“ erfolgten Festsetzungen für passive Schallschutzmaßnahmen für diesen Bebauungsplan (Nr. 184/I „Beckers Kämpchen/Tönges Feld“) übernommen worden (s. Pkt. 5.6 Lärm).

5.3 Boden

Im Plangebiet befinden sich zwei Flächen, die im Altlasten- und Bodenschutzkataster der Stadt Leverkusen geführt werden. Es handelt sich um den Altstandort NW 2047 (Rilio/Dietz) sowie um die Altablagerung NW 2048 (Kreuzkamp/ Widdauener Straße). Für beide Flächen liegen Untersuchungsergebnisse zu vorhandenen Bodenbelastungen vor und Aussagen, welche Maßnahmen bei baulichen Eingriffen zu beachten sind.

5.3.1 Maßnahmen zum Bodenschutz/Altstandort NW 2047 (Rilio/ Dietz)

Für die planungsrechtlich ausgewiesene/zulässige Umnutzung und Bebauung der Flächen NW 2047 zu Wohnzwecken oder als Kinderspielfläche muss gewährleistet sein, dass gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse vorliegen. Daher sind für das gesamte Gelände die Vorsorgeanforderungen des Bodenschutzrechts zu Grunde zu legen. Folgende Maßnahmen und Vorgehensweisen werden festgesetzt:

1. Die schadstoffbelasteten Auffüllungsböden werden vollständig aufgenommen und gegen sauberen, kulturfähigen Boden zur Wiederherstellung des bestehenden Geländeniveaus ausgetauscht. Die angetroffenen Bodenverunreinigungen werden einer geeigneten Entsorgung zugeführt. Im Hinblick auf den vorsorgenden Grundwasserschutz werden darüber hinaus im Zuge des Rückbaus der bereits stillgelegten Heizöllagertanks die kleinräumigen Bodenverunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) aufgenommen und einer geeigneten Entsorgung zugeführt.

Die Sanierungsmaßnahmen sind durch einen Fachgutachter zu begleiten und zu dokumentieren. Die Einzelmaßnahmen sind im Vorfeld mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Für im Rahmen der Sanierungsarbeiten vom Ge-

lände zu entsorgende Bodenmassen ist die untere Abfallwirtschaftsbehörde einzuschalten und der Entsorgungsweg abzustimmen. Zur Vermeidung unnötiger Verzögerungen sollte die Abstimmung mindestens 4 Wochen vor Beginn von Sanierungs- und Entsorgungsarbeiten stattfinden.

Werden im Rahmen von Eingriffen in den Untergrund/Tiefbaumaßnahmen Auffälligkeiten im Boden (Verfärbungen, Geruch, Materialien etc.) festgestellt, die über die im Rahmen der bislang durchgeführten Untersuchungen angetroffenen Auffälligkeiten hinausgehen, so ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren. Die weitere Vorgehensweise ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Nach vollständiger Aufnahme/Entsorgung der schadstoffbelasteten Böden kann die Fläche dann im Kataster der Unteren Bodenschutzbehörde zukünftig als sanierte Fläche ohne Überwachung nachrichtlich geführt und einer multifunktionalen Nutzung zugeführt werden.

2. Ohne vollständige Aufnahme/Entsorgung der schadstoffbelasteten Böden sind für den gesamten Bereich des Altstandorts folgende Maßnahmen zu benennen:
 - Der Altstandort ist gemäß Punkt 2.1.5 Altlastenerlass NRW und § 9 Abs. 5 BauGB im o. g. B-Plan qualifiziert als Fläche zu kennzeichnen, dessen Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.
 - Die vorgefundenen Belastungen sind im Rahmen von Tiefbaumaßnahmen und bei geplanten Regenwasserversickerungen zu berücksichtigen.
 - Vor dem Hintergrund der lokal in oberflächennahen Auffüllungsböden ermittelten Belastungen ist in den ausgewiesenen Grundstücksbereichen gemäß § 4 Abs. 4 und § 4 Abs. 2 und 6 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, 1999) eine sensible Nutzung (z. B. Wohngarten, Kinderspielfläche) nur nach einem vorausgegangenen Austausch der angetroffenen Bodenverunreinigungen bis in mindestens 0,6 Meter Tiefe gegen sauberen, kulturfähigen Boden unter Einhaltung der Vorsorgewerte gemäß § 12 der BBodSchV, möglich.

Der aufzutragende, saubere Boden ist dabei durch Einbringen einer Signal- und Sperrschicht (z. B. Geogitter, Vlies) von den unterlagernden, verunreinigten Böden zu trennen. Die Sanierungsmaßnahmen sind durch einen Fachgutachter zu begleiten und zu dokumentieren. Die Einzelmaßnahmen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde im Vorfeld abzustimmen.

- Alle vom Gelände abzufahrenden Aushubmassen unterliegen der Abfallüberwachung gemäß Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz und können nicht ohne vorherige abfalltechnische Prüfung und rechtzeitige Abstimmung mit der unteren Abfallwirtschaftsbehörde entsorgt werden. Zur Vermeidung unnötiger Verzögerungen sollte die Abstimmung mindestens 4 Wochen vor Beginn von Entsorgungsarbeiten stattfinden.
- Die Einrichtung von Versickerungsanlagen bedarf gemäß §§ 2, 7 u. 8 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Für den Fall von geplanten Regenwasserversickerungen ist zu berücksichtigen, dass diese zur Verhinderung von sickerwasserbedingten Schadstofffreisetzungen nicht innerhalb von Auffüllungsböden/schädlichen Bodenveränderungen errichtet werden können. Die Auffüllungsböden/schädlichen Bodenveränderungen sind entweder im Bereich der gesamten Versickerungsanlage zu entfernen, wobei auf ausreichende Sicherheitsabstände (auch in seitlich durchströmten Bereichen) zu achten ist, oder aber durch eine geeignete Rohr-Rigolenversickerung zu unterfahren.

- Werden im Rahmen von Eingriffen in den Untergrund/Tiefbaumaßnahmen Auffälligkeiten im Boden (Verfärbungen, Geruch, Materialien etc.) festgestellt, die über die im Rahmen der bislang durchgeführten Untersuchungen angetroffenen Auffälligkeiten hinausgehen, so ist die untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren. Die weitere Vorgehensweise ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
 - Ferner wird darauf hingewiesen, dass jegliche Bodeneingriffe zu schädlichen Bodenveränderungen führen. Diese sind gem. § 1 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
3. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist der Verbleib der schadstoffbelasteten Böden unter der Voraussetzung einer vollständigen Versiegelung möglich.

5.3.2 Maßnahmen zum Bodenschutz/Altablagerung NW 2048 (Kreuzkamp/Widdauener Straße)

Für die planungsrechtlich ausgewiesene/zulässige Umnutzung und Bebauung der Fläche NW 2048 zu Wohnzwecken oder als Kinderspielfläche muss gewährleistet sein, dass gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse vorliegen. Ebenfalls muss der Schutz des Grundwassers sichergestellt sein. Für den gesamten Bereich der Altablagerung sind die Vorsorgeanforderungen des Bodenschutzrechts zu Grunde zu legen. Folgende Maßnahmen und Vorgehensweisen werden festgesetzt:

1. Die schadstoffbelasteten Auffüllungsböden werden vollständig aufgenommen und gegen sauberen, kulturfähigen Boden zur Wiederherstellung des bestehenden Geländeniveaus ausgetauscht. Die betroffenen Bodenverunreinigungen werden einer geeigneten Entsorgung zugeführt.

Die Sanierungsmaßnahmen sind durch einen Fachgutachter zu begleiten und zu dokumentieren. Die Einzelmaßnahmen sind im Vorfeld mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Für im Rahmen der Sanierungsarbeiten vom Gelände zu entsorgende Bodenmassen ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde einzuschalten und der Entsorgungsweg abzustimmen. Zur Vermeidung unnötiger Verzögerungen sollte die Abstimmung mindestens 4 Wochen vor Beginn von Sanierungs- und Entsorgungsarbeiten stattfinden.

Werden im Rahmen von Eingriffen in den Untergrund/Tiefbaumaßnahmen Auffälligkeiten im Boden (Verfärbungen, Geruch, Materialien etc.) festgestellt, die über die im Rahmen der bislang durchgeführten Untersuchungen angetroffenen Auffälligkeiten hinausgehen, so ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren. Die weitere Vorgehensweise ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Nach vollständiger Aufnahme/Entsorgung der schadstoffbelasteten Böden kann die Fläche dann im Kataster der Unteren Bodenschutzbehörde zukünftig als sanierte Fläche ohne Überwachung nachrichtlich geführt und einer multifunktionalen Nutzung zugeführt werden.

2. Ohne vollständige Aufnahme/Entsorgung der schadstoffbelasteten Böden sind für den gesamten Bereich des Altstandorts folgende Maßnahmen zu benennen:
 - Die Altablagerung ist gemäß Punkt 2.1.5 Altlastenerlass NRW und § 9 Abs. 5 BauGB im o. g. B-Plan qualifiziert als Fläche zu kennzeichnen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.
 - Vor dem Hintergrund der in den Auffüllungsböden ermittelten Belastungen ist in allen nicht durch eine zukünftige dauerhafte Überbauung gesicherten Bereichen der vorgenannten Altablagerung (Freisitze, Gartenwege, Gartenhäuschen, Holzterrassen etc. gelten nicht als dauerhafte Überbauung) gemäß § 4 Abs. 4 und § 4 Abs. 2 und 6 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, 1999) eine sensible Nutzung (z. B. Wohngarten, Kinderspielfläche) nur nach einem vorausgegangenen Austausch der angetroffenen Bodenverunreinigungen bis in mindestens 0,6 Meter Tiefe gegen sauberen, kulturfähigen Boden unter Einhaltung der Vorsorgewerte gemäß § 12 der BBodSchV, möglich.

Der aufzutragende, saubere Boden ist dabei durch Einbringen einer Signal- und Sperrschicht (z. B. Geogitter, Vlies) von den unterlagernden, verunreinigten Böden zu trennen. Die Sanierungsmaßnahmen sind durch einen Fachgutachter zu begleiten und zu dokumentieren. Die Einzelmaßnahmen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde im Vorfeld abzustimmen.

 - Für größere, genehmigungspflichtige Baumaßnahmen (z. B. Hausbau) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens unter Berücksichtigung der vorliegenden Daten durch einen Fachgutachter ein Sanierungs- und Entsorgungskonzept zu erstellen und mit den zuständigen Behörden der Stadt Leverkusen frühzeitig abzustimmen. Hierunter fallen auch evtl. erforderliche Maßnahmen zur bautechnischen Bodenverbesserung wie Rüttelstopfverdichtung oder ähnliches.
 - Alle sonstigen Tiefbau- und Sanierungsmaßnahmen sowie die Entsorgung von Bodenaushub/Auffüllungsmaterial sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde und der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde der Stadt Leverkusen frühzeitig – jedoch mindestens 4 Wochen vor Maßnahmenbeginn – abzustimmen und unter gutachterlicher Begleitung/Überwachung auszuführen.

- Werden im Rahmen von Eingriffen in den Untergrund/Tiefbaumaßnahmen Auffälligkeiten im Boden (Verfärbungen, Geruch, Materialien etc.) festgestellt, die über die im Rahmen der bislang durchgeführten Untersuchungen angetroffenen Auffälligkeiten hinausgehen, so ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren. Die weitere Vorgehensweise ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde und der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.
 - Alle tiefbaulichen Maßnahmen sind mit Datum und unter Nennung des mit der gutachterlichen Begleitung beauftragten Fachgutachters mindestens 4 Wochen vor Beginn der Maßnahmen zu benennen. Dies betrifft auch baurechtlich genehmigungsfreie Tiefbaumaßnahmen.
 - Die Einrichtung von Versickerungsanlagen bedarf gemäß §§ 2, 7 u. 8 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis (näheres zum Antragsverfahren bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Leverkusen). Für den Fall von geplanten Regenwasserversickerungen ist zu berücksichtigen, dass diese zur Verhinderung von sickерwasserbedingten Schadstofffreisetzungen nicht innerhalb von Auffüllungsböden/schädlichen Bodenveränderungen errichtet werden können. Die Auffüllungsböden/schädlichen Bodenveränderungen sind im Bereich der gesamten Versickerungsanlage zu entfernen, wobei auf ausreichende Sicherheitsabstände (auch in seitlich durchströmten Bereichen) zu achten ist, oder aber durch eine geeignete Rohr-Rigolen- oder Schachtversickerung zu unterfahren.
 - Die ordnungsgemäße Durchführung der mit den zuständigen Behörden abgestimmten Arbeiten ist in Form gutachterlicher Berichte (einschl. Plan- und Fotounterlagen sowie der Nachweise über den Verbleib sämtlicher Abfälle zur Verwertung und Beseitigung) zu dokumentieren. Die Berichte sind den zuständigen Behörden der Stadt Leverkusen spätestens 6 Wochen nach Abschluss der Maßnahmen vorzulegen.
3. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist der Verbleib der schadstoffbelasteten Böden unter der Voraussetzung einer vollständigen Versiegelung möglich.

5.4 Wasser

Um eine Beeinträchtigung des Grundwassers zu vermeiden, sollen die Niederschlagswässer aller Dach-, Hof- und Terrassenflächen gem. § 51a (LWG NW) über Versickerungsanlagen auf den Privatgrundstücken dem Grundwasser zugeführt werden. Die grundsätzliche Eignung der Böden zur Versickerung wurde im Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 109/I „Hitdorf Nord“ festgestellt.

Eine Ausnahme hiervon wird nur zugelassen, wenn der Nachweis geführt werden kann, dass die anstehenden Bodenschichten zur Versickerung nicht geeignet sind bzw. wenn die Versickerung nur mit einem unverhältnismäßigen Aufwand durchzuführen ist.

Bei geplanten Versickerungsmaßnahmen auf Flächen mit Bodenbelastungen ist zu berücksichtigen, dass diese zur Verhinderung von sickерwasserbedingten Schad-

stofffreisetzung nicht innerhalb von Auffüllungsböden und/oder schädlichen Bodenveränderungen errichtet werden dürfen.

5.5 Klima/Luft

Über den Bebauungsplan erfolgt kein zusätzlicher und über das bestehende, rechtskräftige Bauplanungsrecht hinausgehender Eingriff in Natur und Landschaft. Die Auswirkungen auf Klima und Luft werden als geringfügig eingestuft.

5.6 Lärm

Die innerhalb des Bebauungsplans liegenden Verkehrsstraßen dienen der inneren Erschließung des Wohngebiets. Nennenswerte Belastungen durch Lärm und Geräusche sind nicht zu erwarten. Die Langenfelder Straße hingegen weist eine höhere Verkehrsbelastung auf. Hier sind passive Schallschutzmaßnahmen auf Grundlage der Tabelle 8 zur DIN 4109 erforderlich, um den in dieser Tabelle beschriebenen Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen zu entsprechen.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (nach DIN 4109, Tab.8)					
Spalte	1	2	3	4	5
Raumarten					
Zeile	Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB (A)	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
			Resultierendes Schalldämmmaß für Außenbauteile in dB (A)		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
1) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.					

5.7 Denkmalschutz

Denkmalpflegerische Belange sind nicht betroffen. In der Umgebung des Plangebiets sind keine Denkmäler bzw. andere Kultur – oder sonstige Sachgüter festzustellen.

6. Planvollzug/Realisierung

6.1 Bodenordnung

Während der Offenlage des Bebauungsplans sind keine entgegenstehenden Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit und der Behörden eingegangen. Die Inkraftsetzung des Umlegungsplanes „Hitdorf-Nord“ durch Bekanntmachung ist bereits erfolgt. Weitere bodenordnende Maßnahmen müssen nicht erfolgen.

6.2 Erschließung

Gemäß dem Entwurf zum Erschließungsvertrag soll die Straßenbaumaßnahme „Beckers Kämpchen“ auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 109/I „Hitdorf-Nord“ hergestellt werden. Die Erschließungsmaßnahme zur Verlängerung der Straße Beckers Kämpchen einschließlich des Gehwegs wurde gem. Vorlage R 1591/16. TA am 18.05.2009 durch den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen beschlossen.

7. Kosten

Die Stadt Leverkusen wird mit einem Erschließungsträger einen städtebaulichen Vertrag zur Herstellung der geplanten Erschließung abschließen. Die Erschließungskosten trägt der Erschließungsträger. Für die innerhalb des Bebauungsplans Nr. 184/I „Beckers Kämpchen/Tönges Feld“ liegenden Verkehrsflächen ergeben sich nach überschlägiger Kostenschätzung voraussichtlich folgende Herstellungskosten:

- Straßenbau (incl. Kanal)	ca. 250.000 € *
- Fußwegverbindung	ca. 22.000 € *
- Grünanlage	ca. 8.000 € *

* zzgl. Kosten zur Bodensanierung

Die Kosten zur Sanierung der mit umweltgefährdenden Stoffen belasteten Flächen bemessen sich nach dem Umfang des baulichen Eingriffs sowie nach Art der anzutreffenden Bodenbelastungen und sind von den Grundstückseigentümern zu tragen.

8. Flächenbilanz

Grün:	120 m ²
Nettobauland:	9468 m ²
Verkehrsfläche:	1437 m ²
Geltungsbereich:	11025 m ²
Wohneinheiten Bestand	ca. 6 WE
Wohneinheiten geplant	ca. 45 WE

Leverkusen, den

Lena Zlonicky