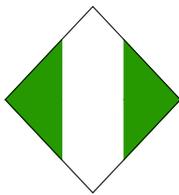


STADT LEVERKUSEN



Begründung zum Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 203/III „Steinbüchel - Fester Weg“

Stand: 13.08.2018

Bearbeitung:
Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Zur Pumpstation 1, 42781 Haan



INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass und Ziel der Planung.....	5
2. Geltungsbereich und Verfahren	7
2.1 Geltungsbereich	7
2.2 Verfahren.....	8
3. Planungsbindungen	9
3.1 Regionalplan.....	9
3.2 Flächennutzungsplan.....	9
3.3 Landschaftsplan	9
3.4 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene	10
3.5 Bestehendes Planungsrecht	10
3.6 Vorhandene Nutzung	10
4. Städtebauliches Konzept	11
4.1 Städtebaulicher Entwurf.....	11
4.2 Kindertagesstätte - Standort	14
4.3 Technische Ver- und Entsorgung.....	16
4.4 ÖPNV-Anbindung	16
4.5 Immissionsschutz – Verkehrslärm	17
4.6 Kinder- und Familienfreundlichkeit.....	18
4.7 Preiswerter Wohnungsbau.....	19
4.8 Klimaschutz	19
5. Begründung der Festsetzungen – Ausblick	19



Teil B: Umweltbericht	20
1. Einleitung.....	20
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte des Bebauungsplanes	20
1.2 Umweltziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen...	21
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	24
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario).....	24
2.1.1 Schutzgut Mensch/Bevölkerung	24
2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	26
2.1.3 Schutzgut Boden/Fläche/Altlasten/Kampfmittel	27
2.1.4 Schutzgut Wasser	29
2.1.5 Schutzgut Luft und Klima	29
2.1.6 Schutzgut Landschaft.....	30
2.1.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	31
2.1.8 Wechselwirkungen	31
2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	31
2.2.1 Schutzgut Mensch/Bevölkerung	31
2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	31
2.2.3 Schutzgut Boden/Fläche/Altlasten/Kampfmittel	31
2.2.4 Schutzgut Wasser	31
2.2.5 Schutzgut Luft und Klima	31
2.2.6 Schutzgut Landschaft.....	32
2.2.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	32
2.2.8 Wechselwirkungen	32
2.3 Prognose bei Durchführung der Planung	32
2.3.1 Schutzgut Mensch/Bevölkerung	32
2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	34
2.3.3 Schutzgut Boden/Fläche/Altlasten/Kampfmittel	34
2.3.4 Schutzgut Wasser	36
2.3.5 Schutzgut Luft und Klima	37
2.3.6 Schutzgut Landschaft.....	38
2.3.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	39
2.3.8 Wechselwirkungen	39
3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	39
3.1 Einsatz erneuerbarer Energien/Energieeffizienz	39
3.2 Gefahrenschutz/Risiken/Katastrophen.....	40
3.3 Kumulative Wirkungen mit anderen Planungen	40
3.4 Baubedingte Beeinträchtigungen	40
3.5 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	40
3.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	41



3.6.1 Schutzgut Mensch/Bevölkerung	42
3.6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	42
3.6.3 Schutzgut Boden/Wasser	43
3.6.4 Schutzgut Luft und Klima	44
3.6.5 Schutzgut Landschaft.....	44
3.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	44
3.6 Beschreibung der u. U. verbleibenden Negativauswirkungen	45
4. Zusätzliche Angaben.....	45
4.1 Monitorings	45
4.2 Methodik der Umweltprüfung	45
4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	46
Teil C: Auswirkungen der Planung, Abwägung und Umsetzung.....	48
1. Auswirkungen der Planung und Abwägung.....	48
2. Planverwirklichung.....	49
2.1 Bodenordnung	49
2.2 Kosten	49
2.3 Flächenbilanz	50



1. Anlass und Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 203/III „Steinbüchel - Fester Weg“ soll ein neues Wohnquartier entwickelt und hierfür verbindliches Planungsrecht gemäß § 1 Abs. 3 BauGB geschaffen werden.

Mit dem Bebauungsplan 203/III „Steinbüchel – Fester Weg“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die mittelfristige Realisierung von Wohnraum und einer achtgruppigen KITA geschaffen. Anstelle der heute landwirtschaftlich genutzten Flächen soll an der Nahtstelle zwischen dem Areal der „Derr-Siedlung“ im Osten zu den Wohnsiedlungsbereichen der Ortsteile Steinbüchel und Lützenkirchen im Süden und Westen der Stadtteil arrondiert werden.

Wohnbedarf

Die Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum in der Stadt Leverkusen ist sowohl durch Zuwanderung von Außen, als auch aus der ansässigen Bevölkerung heraus, nach wie vor gegeben.

Im Handlungsprogramm Wohnen der Stadt Leverkusen wird das Ziel einer stabilen Bevölkerungsentwicklung bis 2020 von rund 161.000 Einwohnern festgeschrieben. Tatsächlich wächst Leverkusen derzeit. Am 31.10.2016 wies Leverkusen bereits eine Einwohnerzahl von 166.144 auf. In der aktuellsten Bevölkerungsvorausberechnung von 2015 des IT.NRW wird für Leverkusen sogar ein Bevölkerungswachstum bis 2040 auf 173.600 Einwohner prognostiziert. Die Zielprognose des Handlungsprogramms Wohnen ist damit nicht mehr aktuell.

Der Bevölkerungsanstieg führt zu einem anhaltenden Bedarf an Wohnflächen und damit zu einem zusätzlichen Baulandbedarf. In einer eigens errechneten Baulandbedarfsprognose von 2015 bis 2020 ist ein zusätzlicher Baulandbedarf von 123 ha Bruttobauland errechnet worden. Der aktuell gültige Flächennutzungsplan mit Planungszeitraum bis 2015 weist ein Gesamtangebot an Wohnbauflächenpotentialen in Höhe von 76 ha aus (Stand: Februar 2016). Hierzu sind die Wohnbauflächenpotentiale der neuen bahnstadt opladen mit 5 ha hinzuzurechnen. Im Ergebnis dessen sind 42 ha an zusätzlichen Wohnbauflächen erforderlich, welche im Flächennutzungsplan bislang nicht dargestellt sind. Die derzeit vorhandenen Bauflächenpotentiale für den Wohnungsbau müssen vor diesem Hintergrund in Gänze einer Wohnnutzung zugeführt werden, um das städtische Ziel einer stabilen Wohnbevölkerung zu erreichen.



Die Bevölkerung Leverkusens wird seit Jahren durchschnittlich älter. Dieser demographische Prozess wird sich in Zukunft fortsetzen und führt wahrscheinlich zu einem höheren Bedarf an Singlehaushalten sowie seniorenrechtlichen und in Teilen preiswerten Wohnungen. Um den demographischen 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 soll als Wohnstandort an Attraktivität gewinnen und zugleich zielgruppenspezifische Wohnangebote schaffen. Durch ein entsprechendes Angebot versucht die Stadt Leverkusen, Haushalte mit Eigentumswünschen in der Stadt zu halten. Bis 2020 sollen deshalb jährlich 250 Wohneinheiten als Eigenheime und 160 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau entstehen. Dies entspricht 225 Gebäuden in Eigenheimbauweise und ca. 30 Wohngebäuden in Geschossbauweise.

Aufgrund der guten infrastrukturellen Anbindung und der aktuellen Wohnraumnachfrage im Stadtteil Steinbüchel ist auch hier künftig mit einer Nachfrage nach Bauflächen zu rechnen.

Die Stadt Leverkusen ist bestrebt, das bestehende Wohnraumangebot weiter auszubauen und in diesem Zuge die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellten Flächenpotenziale zu entwickeln. Die im wirksamen Flächennutzungsplan im Bereich des Fester Weges in Leverkusen Steinbüchel dargestellten Wohnbauflächen sollen daher in verbindliches Planungsrecht umgesetzt und für eine Erschließung und Entwicklung als Wohnbaufläche planungsrechtlich vorbereitet werden. Es soll unterschiedlicher Wohnraum in Form von Einfamilien- und Mehrfamilienwohnhäusern entstehen. Neben familiengerechten Wohnformen ermöglicht der Geschosswohnungsbau auch Wohnraum für Ein- und Zweipersonenhaushalte. Hierbei ist geplant, Wohnraum für den geförderten bzw. preiswerten Wohnungsbau zu berücksichtigen. Ein alten- bzw. seniorenrechtlicher Ausbau dieser Wohnungen ist ebenfalls vorgesehen, sodass nach Realisierung der Wohnbaumaßnahme insgesamt ein breites Spektrum an Wohnformen zur Verfügung stehen soll.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll für die auf Ebene des Flächennutzungsplanes dargestellte Wohnbaufläche verbindliches Planungsrecht geschaffen werden. Ziel ist insbesondere, diese derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich gelegene Fläche für eine wohnbauliche Entwicklung planungsrechtlich vorzubereiten und damit dem Ziel der Wohnraumentwicklung Rechnung zu tragen.



Bedarf Kindertagesstätte

Entsprechend dem Grundsatzbeschluss des Rates vom 16.10.2017 (Vorlage Nr. 2017/1790) für eine bedarfsgerechte Versorgung von Kindern im Alter zwischen einem Jahr bis zum Schuleintritt, wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Kindertageseinrichtung eingeplant. Hierzu wird innerhalb des Plangebietes eine Fläche von ca. 4.000 m² berücksichtigt. Die Kindertagesstätte dient der Deckung der aktuellen Bedarfssituation für Leverkusen sowie der Ausstattung des Wohngebietes.

Derzeitige Erhebungen weisen eine Unterversorgung mit Kindertagesstätten aus. Daher ist im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 203/III „Steinbüchel – Fester Weg“ eine zusätzliche Einrichtung mit bis zu 8 Gruppen vorgesehen.

Landschaftsraum

Die von der Planung beanspruchten Flächen werden heute landwirtschaftlich genutzt. Die landwirtschaftlichen Flächen verfügen über Erholungswege die von den umgebenden Wohnquartieren genutzt werden. Die Wegeführungen sollen durch die Planung weitestgehend aufgenommen und durch begleitende Grünzüge hervorgehoben werden. Im Übergang zur nördlich gelegenen Bundesautobahn wird der Landschaftsraum mit erfasst, um notwendige naturräumliche Ausgleichsmaßnahmen und ggf. landschaftsprägende Maßnahmen zu sichern.

2. Geltungsbereich und Verfahren

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 203/III „Steinbüchel - Fester Weg“ befindet sich im Stadtteil Steinbüchel.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Grundstücke am Fester Weg sowie die Bundesautobahn A1,
- im Osten durch einen Feldweg der im Übergang der Straßen Fester Weg und Albert-Schweitzer-Straße in nördliche Richtung verläuft sowie durch die Wohnbebauung Steinbüchel,
- im Süden durch die Grundstücke der Wohnbebauung Steinbüchel und
- im Westen durch die Bruchhauser Straße.



Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Lützenkirchen in der Flur 37 die Flurstücke 10 - 12, 14, 15, 17, 18, 22, 25, 29, 32, 33, 35, 41, 43 - 45, 50 - 52, 57 (teilweise), 61 - 70, 75 - 77, 79, 81, 85, 87 - 91, 93 - 97, 122 - 124, 126 - 131, 139, 140, 149 und in der Flur 41 die Flurstücke 65 (teilweise) und 66.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 15,6 ha.

2.2 Verfahren

Der Bau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 23.01.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 203/III „Fester Weg“ in Leverkusen-Steinbüchel (Vorlage Nr. 1418/2012) beschlossen.

Aufgrund der im Zeitraum nach Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgten Änderungen im Baugesetzbuch sowie der Baunutzungsverordnung ist nunmehr die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 203/III vorgesehen, um das Planverfahren mit der im Jahr 2017 in Kraft getretenen planungsrechtlichen Rechtgrundlage fortzuführen.

Mit der Neufassung des Aufstellungsbeschlusses werden die städtebaulichen Ziele für das Plangebiet konkreter gefasst. Zudem wird der Geltungsbereich des Plangebietes reduziert, da sich kein Planerfordernis für die nicht mehr vom Geltungsbereich erfassten Teilabschnitte herausgestellt hat.

Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 203/III „Steinbüchel – Fester Weg“ wird der Aufstellungsbeschluss vom 23.01.2012 aufgehoben.

Das Planverfahren Nr. 203/III wird mit diesem Aufstellungsbeschluss neu eingeleitet. Weiterhin ist die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit dieser Beschlussvorlage verbunden.

Die Aufstellung des Planverfahrens erfolgt im Regelverfahren. Die beschleunigten Verfahren gemäß § 13a und 13b BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) kommen hier nicht zur Anwendung, weil die Planung keine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt. Die Flächen des Plangebietes befinden sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Die Anwendung des § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) ist nicht möglich, da die im Bebauungsplan



vorgesehene zulässige überbaubare Grundstücksfläche in Summe über 1 ha beträgt.

3. Planungsbindungen

3.1 Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln gemäß zeichnerischer Darstellung unter Punkt 1. Siedlungsraum als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Es handelt sich dabei um Flächen, die vorrangig Siedlungsfunktionen erfüllen oder erfüllen sollen. Hierzu zählen Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, öffentliche und private Dienstleistungen, siedlungszugehörige Grün-, Sport, Freizeit- und Erholungsflächen.

Für eine untergeordnete Fläche im Nordosten des Geltungsbereiches stellt der Regionalplan Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich überlagert mit der Darstellung Regionaler Grünzug dar.

3.2 Flächennutzungsplan

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leverkusen (Rechtswirksamkeit seit 13.03.2006) ist der südliche Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche dargestellt. Die Darstellung wird überlagert mit den Zweckbestimmungen Regenbecken und Spielplatz. Die nördlichen Flächen des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Ferner wird im Norden des Plangebietes entlang der Bundesautobahn ein schmaler Streifen als Wald dargestellt.

Die vorgesehene Planung kann aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nahezu vollständig im Landschaftsplan der Stadt Leverkusen (Stand: 10.07.1987). Es ist überwiegend mit dem Entwicklungsziel „Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen“ ausgewiesen.

Die Flächen entlang der Bundesautobahn BAB1 sind mit dem Entwicklungsziel „Ausstattung der Landschaft für Zwecke des Immissionsschutzes oder zur Verbesserung des Klimas“ ausgewiesen. Hier sind als Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen Aufforstungen vorgesehen.



Ein Teil der Flächen nördlich der Straße Fester Weg dienen der „Erhaltung von geomorphologisch geprägten Landschaftsteilen und (ihre) Hervorhebung sowie ökologische Aufhebung durch Anreicherung mit gliedernden und belebenden Elementen“. Diese Flächen sind überwiegend Teil eines Landschaftsschutzgebietes.

Entlang der Straße Fester Weg zeigt der Landschaftsplan als Entwicklungs-, Pflege und Erschließungsmaßnahme eine Baumreihe/Baumallee als landschaftsgliederndes Element auf.

Bei Umsetzung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes in die verbindliche Bauleitplanung treten die Festsetzungen des Landschaftsplanes im Bereich der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche zurück.

3.4 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebietes und befindet sich außerhalb einer 300 m Wirkzone.

Im Norden des Plangebietes ragt das Landschaftsschutzgebiet Ophovener Mühlenbachtal in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinein.

3.5 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

3.6 Vorhandene Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich und teilweise gärtnerisch genutzt. Angrenzend an die Schopenhauer Straße befindet sich die temporäre Nutzung einer Flüchtlingsunterkunft sowie angrenzend an die Feuerbachstraße ein mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück. Des Weiteren befinden sich mit Wohnhäusern bebaute Grundstücke südlich Fester Weg sowie östlich Bruchhauser Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Im Bereich der Straße Fester Weg liegt eine Wasserdruckleitung. Im Norden des Plangebietes verläuft entlang der Bundesautobahn BAB1 eine Hochspannungsfreileitung.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt derzeit im Wesentlichen über die Straße Fester Weg, der das Plangebiet in West-Ost-Richtung quert und die Bruchhauser Straße mit der Albert-Schweitzer-Straße und der Straße Am Steinberg verbindet. Die Straße Fester Weg ist im Bereich der unbebauten Flächen des Plangebietes für den motorisierten Verkehr der Allgemeinheit



abgebunden. Im Übrigen befinden sich insbesondere im Süden und Osten Feld- und Erholungswege im Plangebiet. Diese sollen in die Planung weitestgehend eingebunden werden, da sie heute für Bewohner der umgebenden Wohnbebauung attraktive Fußwegebeziehungen darstellen.

Die westliche und südliche Umgebung des Plangebietes ist wohnbaulich geprägt. Im Norden schließen jenseits der Bundesautobahn sowie westlich angrenzend an das Plangebiet landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Grün- und Waldflächen an.

4. Städtebauliches Konzept

Die heute landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden des Plangebietes sollen gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden. Die Flächen nördlich der Straße Fester Weg sollen überwiegend als Grünland qualifiziert werden.

4.1 Städtebaulicher Entwurf

Die Leitidee des städtebaulichen Konzeptes liegt in der Entwicklung von zwei Siedlungskörpern, die durch Grünsäume eingefasst werden und sich an den Ortsteil von Steinbüchel anschließen. Durch die Gliederung in zwei Wohnquartiere sollen die hinzukommenden Verkehre möglichst gleichmäßig auf die umliegenden Straßen verteilt werden. Die Quartiersränder werden mit Grünzügen ausgestattet. Diese nehmen die vorhandenen Wegebeziehungen auf und schaffen eine besondere Qualität im Übergangsbereich zwischen Bestandsbebauung und Neuplanung. Ziel ist es, das vorhandene Landschaftsbild auch in Zukunft widerzuspiegeln und wertvolle Blickbeziehungen in die Bachaue des Bürgerbusches aufrecht zu erhalten. Beide Siedlungskörper erhalten einen kleinen Quartiersplatz als zentralen Anlaufpunkt für Bewohner und Besucher. Diese sollen zentrale Funktionen aufnehmen, wie etwa Quartierstiefgaragen.



Städtebaulicher Vorentwurf zum Bebauungsplan, Kita-Standort: Variante 1
konrath und wennemar architekten ingenieure

Die städtebauliche Konzeption sieht die Entwicklung von Wohnbauflächen mit Einfamilienhäusern in Form von Einzel-, Doppel-, Reihen- und Kettenhausbebauung, insbesondere für Familien mit Kindern, vor. In Reaktion auf die bestehende Nachfrage sollen zudem Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau entstehen. Ziel ist eine durchmischte Anordnung der verschiedenen Haus- und Wohntypologien.

Die Erschließung des geplanten westlichen Siedlungskörpers erfolgt für den motorisierten Individualverkehr über zwei von der Bruchhauser Straße abgehende Erschließungsstraßen (Fester Weg und eine zweite im südlichen Bereich des Plangebietes). Die Erschließung des geplanten östlichen Siedlungskörpers ist über die Verlängerung der Feuerbachstraße sowie die Albert-Schweitzer-Straße vorgesehen. Im Bereich der Straße Fester Weg soll eine Wendeanlage angeordnet werden. Es wird vorgeschlagen, eine Durchfahrt für den motorisierten Individualverkehr durch die Aufstellung von Pollern zu vermeiden, so dass eine Verbindung zwischen den Quartieren für den motorisierten Individualverkehr nicht gegeben ist. Ziel ist es, die durch die Neuplanung induzierten Verkehre möglichst gleichmäßig auf die angrenzenden Bestandsstraßen zu verteilen, so dass eine Beeinträchtigung der umliegenden Bestandsbebauung durch übermäßige Neuverkehre vermieden werden kann. Im weiteren Verfahren wird eine Verkehrsuntersuchung erarbeitet, um die Leistungsfähigkeit des umliegenden Verkehrsnetzes zu prüfen. Hierbei sollen auch die



Auswirkungen einer Durchfahrung des Fester Weges untersucht werden.

In der verkehrsgutachterlichen Untersuchung sind die Busanbindungen und Wegebeziehungen zu den Haltestellen darzustellen.

Die fußläufige Erreichbarkeit wird durch ein ausgeprägtes System aus Fußwegebeziehungen in den Grünsäumen, innerhalb der Siedlungskörper und mit Anbindung an den umliegenden Bestand in den Vordergrund gestellt.

Die Anordnung der erforderlichen privaten Stellplätze erfolgt auf den privaten Grundstücken. Für die zentral an den Quartiersplätzen angeordnete Bebauung ist die Errichtung von Quartierstiefgaragen denkbar. Im weiteren Verfahren soll der städtebauliche Entwurf konkretisiert und eine Stellplatzbilanz für die privaten und öffentlichen Stellplätze erarbeitet werden. Die Anforderungen an ein modernes Mobilitätsmanagement sollen im Konzept herausgearbeitet werden.

Im Rahmen eines innovativen Mobilitätskonzeptes sind im Plangebiet u. a. die Errichtung von Carsharing-Stationen sowie Elektroladestationen für Fahrräder angedacht.

Im Osten des Plangebietes soll der bestehende Spielplatz als Teil der die Bebauung umfassenden Grünsäume ertüchtigt und neu angelegt werden.

Die an die Wohnbebauung nördlich der Straße Fester Weg angrenzenden Flächen sollen als öffentliche Grünflächen entwickelt und damit einen qualitätsvollen Abschluss des Plangebietes im Übergang zur Bundesautobahn bieten. Die Flächen können ebenfalls dem Ausgleich der mit der geplanten Bebauung einhergehenden Eingriffe in Natur, Boden und Landschaft dienen.

Das teilweise bewegte Gelände im Plangebiet wird im Zuge der Umsetzung der Bebauung verändert. Zur Umsetzung einer den städtischen Vorgaben entsprechenden Straßenneigung sowie zur Errichtung der Plangebietsentwässerung ist eine Anpassung des Geländes teilweise erforderlich. Es ist vorgesehen, die topographischen Unterschiede zwischen den geplanten Grundstücken durch Steinmauern gestalterisch abzufangen. Im Bereich mit großen Höhenunterschieden könnte die Umsetzung von Splitlevel-Haustypen erfolgen.

4.2 Kindertagesstätte - Standort

Im Bereich des Plangebietes soll eine achtgruppige Kindertagesstätte für rund 110 Kinder errichtet werden. Das städtebauliche Konzept schlägt drei Varianten hinsichtlich der Wahl des Standortes für die Kindertagesstätte vor.

In Variante 1 (s. Pkt. 4.1. Seite 12) wurden für den Standort der Kindertagesstätte städtische Flächen gewählt. Zwar ist auf einem Großteil der städtischen Flächen eine Flüchtlingsunterkunft voraussichtlich bis 2021 in Betrieb, anschließend könnte hier jedoch die Errichtung der Kindertagesstätte erfolgen. Der Standort bietet angrenzend an die südöstlich gelegene Bestandsbebauung einen guten Übergang zu den bestehenden Siedlungsstrukturen in Steinbüchel und zielt auf eine gute Anbindung an die vorhandenen Quartiere sowie einen bestmöglichen ÖPNV-Anschluss ab.

In Variante 2 ist die Kindertagesstätte direkt angrenzend an den Spielplatz im Osten des Plangebietes vorgesehen. Die Lage an der Straße Fester Weg zielt auf eine direkte und gute Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr ab und soll so dafür Sorge tragen, dass angrenzende Wohnbauflächen möglichst wenig vom Hol- und Bringverkehr tangiert werden. Eine gute fußläufige Erreichbarkeit und Anbindung an den ÖPNV ist ebenfalls gegeben.



Städtebaulicher Vorentwurf zum Bebauungsplan, Kita-Standort: Variante 2
konrath und wennemar architekten ingenieure

Die Variante 3 sieht die Errichtung der Kindertagesstätte im Norden der Straße Fester Weg vor. Der Standort ist für den motorisierten Individualverkehr über die Straße Fester Weg und die Feuerbachstraße gut erreichbar. Eine gute fußläufige Erreichbarkeit ist durch die im Quartier vorgesehenen Wegeverbindungen ebenfalls gegeben. Das geplante Quartier querend können auch die Bushaltestellen auf der Bruchhauser Straße und der Feuerbachstraße fußläufig erreicht werden. Der vorgesehene lange, geschlossene Baukörper wirkt schallschützend auf die südlich angrenzenden Freibereiche. Eine Ausbreitungsrechnung der Schallimmissionen unter Berücksichtigung des Baukörpers ist im weiteren Verfahren zu ergänzen.



Städtebaulicher Vorentwurf zum Bebauungsplan, Kita-Standort: Variante 3
konrath und wennemar architekten ingenieure

Im weiteren Verfahren ist das Verkehrsaufkommen der Kindertagesstätte im Kontext der vorhandenen und geplanten Bebauung und die verkehrliche Anbindung fachgutachterlich zu untersuchen und zu bewerten. Die Ergebnisse sind in die Abwägung zur Standortwahl einzustellen.



4.3 Technische Ver- und Entsorgung

Versorgung

Zum derzeitigen Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet durch die Erweiterung der angrenzenden Versorgungstrassen mit Wasser, Strom und weiteren Medien versorgt werden kann.

Entwässerung

Das Plangebiet ist nicht nur städtebaulich, sondern auch entwässerungstechnisch in zwei Teilgebiete gegliedert. Der östliche Siedlungskörper soll über die Feuerbachstraße und die Schopenhauerstraße entwässert werden. Für starke Regenereignisse ist aufgrund der geringen Kapazitäten in den angrenzenden Bestandskanälen ein Notüberlauf nach Westen einzurichten. Dieser soll außerordentliche Wassermengen ableiten und mit dem Regenwasser des westlichen Siedlungskörpers zum Teil in den Kanal in der Bruchhauser Straße sowie zum Teil in einen Kanal Richtung Theodor-Adorno-Straße führen.

Im Zuge der Planungen ist ein Überflutungsnachweis zum Schutz vor Starkregenereignissen zu erbringen ist.

Abfallentsorgung

Die Straßenquerschnitte sind im weiteren Verfahren so zu planen, dass die Befahrung durch 3-achsige Müllfahrzeuge möglich ist.

Für die Reihenhäuser sind Aufstellflächen (Tagesplätze) für Müllbehälter am Ende der Stichwege vorgesehen. Im Übrigen ist die Aufstellung der Behälter am Abholtag vor den Grundstücken angedacht.

4.4 ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet verfügt über eine gute Anbindungsqualität an den Busverkehr. Der Erreichbarkeitsstandard der Bushaltestellen in einer Entfernung von 300 m (Radius) wird nahezu vollständig eingehalten. Lediglich eine kleine Teilfläche mittig im Plangebiet liegt nicht innerhalb eines 300-Meter-Radius. Die Errichtung einer Bushaltestelle im Plangebiet wird daher als unverhältnismäßig angesehen. Mit den bestehenden Haltestellen (Bruchhauser Straße und Feuerbachstraße) verfügt das Plangebiet über eine gut optimierte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und damit an das Verkehrsnetz der Stadt Leverkusen.



4.5 Immissionsschutz – Verkehrslärm

Ausgehend von der ca. 120 m nördlich der geplanten Bebauung verlaufenden Bundesautobahn (BAB) 1, unterliegt das Plangebiet im Bestand einer deutlichen Lärmvorbelastung.

Vorab zum Bebauungsplanverfahren wurden im Rahmen einer schalltechnischen Ausbreitungsrechnung¹ die Einwirkungen auf das Plangebiet durch Verkehrslärm der nördlich angrenzenden Bundesautobahn ermittelt. Hierbei wurde zum derzeitigen Verfahrensstand auf Datengrundlagen aus dem Jahr 2010 zurückgegriffen. Im Ergebnis der Ausbreitungsrechnung werden bei freier Schallausbreitung nahezu im gesamten Plangebiet die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) nachts und 45 dB(A) tags großflächig überschritten. In Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1, heißt es zu der Problematik der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte:

„In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen einer Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen, insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“

Im Rahmen der Berechnungen der Emissionspegel für Straßenverkehrslärm wurden die Errichtung eines Lärmschutzwalles und die zusätzliche Aufbringung einer Lärmschutzwand als aktive Maßnahmen gegen die von der BAB ausgehenden Schalleinwirkungen geprüft. Hierbei wurde die Wall-Wand-Kombination nördlich angrenzend an die geplante Bebauung angeordnet. Die Ausbreitungsrechnungen zeigen, dass die Wirksamkeit eines aktiven Lärmschutzes an diesem Standort zum derzeitigen Kenntnisstand nicht zielführend ist. Zum derzeitigen Kenntnisstand ist die Umsetzung einer aktiven Lärmschutzmaßnahme in der untersuchten Form daher aufgrund des tatsächlichen Nutzens in Frage zu stellen. Dem gegenüber steht auch, dass es aus städtebaulicher Sicht ein erstrebenswertes Ziel ist, die Blickbeziehungen in den nördlich angrenzenden Freiraum zu erhalten. Diese würden jedoch durch die Errichtung eines Schallschutzwalles bzw. einer Wall-Wand-Kombination beeinträchtigt. Der durch die untersuchten Maßnahmen

¹ Rasterlärmmkartierung und Schnittlärmmkarte, Verkehrslärm Bundesautobahn BAB1, Peutz Consult GmbH, 05.04.2018



hervorgerufene Schallschutz, insbesondere im Nahbereich des Walles/der Wall-Wand-Kombination, kann ebenso durch Eigenabschirmung der Bebauung erreicht werden, so dass im Verfahren die Umsetzung passiver Maßnahmen zum Schallschutz, insbesondere an den Nordfassaden der Gebäude, sowie eine der Situation angepasste Bebauungsvariante (geschlossene Bebauung im Norden) und entsprechende Grundrisse zum Schutz vor Schalleinwirkungen der Bundesautobahn zu untersuchen und, sofern erforderlich, im Bebauungsplan festzusetzen sind.

Das städtebauliche Konzept schlägt nördlich der Straße Fester Weg die Umsetzung von Kettenhäusern bzw. in seinen Varianten einen längeren Gebäudekörper der Kindertagesstätte vor. Die geschlossene Nordfassade der Gebäude soll einen wirksamen Schallschutz für die Südfassaden und die südlich angeordneten Freibereiche der Bebauung bieten.

Im weiteren Verfahren ist auch zu prüfen, ob die Errichtung eines aktiven Schallschutzes direkt an der BAB aufgrund der hier verlaufenden Hochspannungsfreileitung möglich wäre und ob dies eine wirksame Maßnahme für die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darstellen könnte.

Das Büro Peutz Consult wird im weiteren Verfahren eine schalltechnische Untersuchung erarbeiten. Hierbei wird u. a. die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen konkret geprüft sowie die Eigenabschirmung der bestehenden und geplanten Bebauung untersucht. Die Erkenntnisse werden in die Abwägung der Belange eingestellt.

4.6 Kinder- und Familienfreundlichkeit

Eine Zielsetzung der Planung ist es, Wohnbauflächen für Familien mit Kindern in Steinbüchel bereitzustellen. Hierzu sieht das städtebauliche Konzept eine Bebauung mit Einfamilienhaustypen in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen vor. Untergeordnet sind auch Kettenhäuser vorgesehen.

Des Weiteren soll an ausgewählten Standorten im Quartier Mehrfamilienhausbebauung entstehen. So werden unterschiedliche Wohnungsgrößen ermöglicht und Wohnraum auch für junge Familien bzw. Alleinerziehende mit Kindern geschaffen.

Im Osten des Plangebietes soll der vorhandene Spielplatz erweitert und neu gestaltet werden. In den im Bereich der Wohnbebauung geplanten großzügigen Grünsäumen können auf untergeordneten Flächen Angebote zum Kinderspiel errichtet werden.



4.7 Preiswerter Wohnungsbau

Im Bereich des Plangebietes soll im Segment des Geschosswohnungsbaues auch preiswerter bzw. öffentlich geförderter Wohnungsbau angeboten werden. Entsprechende Regelungen werden in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Investor getroffen.

4.8 Klimaschutz

Klimabaustein 2: Aktive/passive Solarenergienutzung

Die Nutzung passiver und aktiver Solarenergie wird durch die vorliegende Planung ermöglicht.

Klimabaustein 5: Grüne Siedlung

Die geplante Wohnbebauung soll in aufgelockerter Bauweise erfolgen. Die grundlegenden Landschaftsbezüge zu den nördlich und östlich gelegenen Freiraumstrukturen bleiben erhalten. Die Planung sieht im Bereich der Wohnbauflächen den Erhalt und die Ergänzung der vorhandenen Feldwege sowie ihre Einbettung in die die Bebauung und die Siedlungskörper umrahmenden Grünsäume vor. Im Norden des Plangebietes soll die vorhandene landwirtschaftlich genutzte Fläche zu Grünland qualifiziert werden und den Bezug in die angrenzenden Landschaftsräume erhalten. Insgesamt soll so eine adäquate Grünversorgung im neuen Siedlungsbereich gewährleistet werden.

Klimabaustein 6: Kompakte/verdichtete Stadt – Stadt der kurzen Wege

Das städtebauliche Konzept sieht, verteilt im Quartier, mehrgeschossigen Wohnungsbau vor, der in dieser verdichteten Bauweise dazu beiträgt, auf der vorhandenen Fläche effektiven und flächensparenden Wohnraum zu entwickeln.

5. Begründung der Festsetzungen – Ausblick

Im Bebauungsplan soll die angestrebte wohnbauliche Entwicklung nach der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Die Grundstücksgrößen für die ausgewiesene Einfamilienhausbebauung sollen nicht unter 180 m² betragen. Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung des konkretisierten städtebaulichen Konzeptes definiert. Die vorgesehenen Grünflächen im Norden des Plangebietes sowie die die Bebauung umfassenden Grünsäume sollen als Grünflächen festgesetzt werden. Die wesentlichen erforderlichen Erschließungsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Teil B: Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Stadt Leverkusen im Stadtteil Steinbüchel, welches unmittelbar an die Bundesautobahn (BAB) 1 grenzt. Umliegend des Plangebietes befinden sich Siedlungsstrukturen mit Ein- und Mehrfamilienhäusern und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Plangebiet bietet aufgrund seiner Lage in räumlicher Nähe zum südöstlich angrenzenden Ortskern des Stadtteiles Steinbüchel, der guten verkehrlichen Anbindung sowie angrenzenden Naherholungsangeboten gute Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung. Die Flächen sollen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB zugeführt werden.

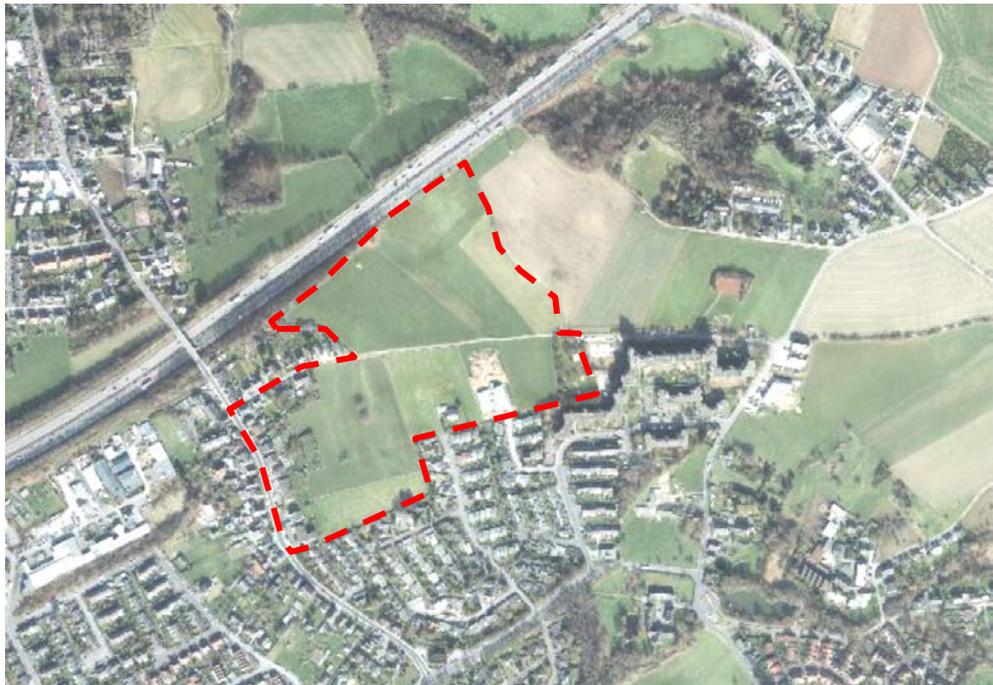


Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes (verändert nach ©Geobasis NRW, Zugriff am 25.06.2018)

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im südlichen Plangebiet befinden sich ein Einfamilienhaus und eine temporäre Flüchtlingsunterkunft. Im östlichen Teil liegt ein Spielplatz mit Baumstrukturen. Entlang der Bruchhauser Straße und im Westen der Straße Fester Weg befindet sich Wohnbebauung sowie



zugehörige Gartenflächen. Im Osten des Plangebietes ist ein öffentlicher Spielplatz.

Mit dem Bebauungsplan 203/III „Steinbüchel – Fester Weg“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die mittelfristige Realisierung von Wohnraum und einer achtgruppigen Kindertagesstätte geschaffen. Anstelle der heute landwirtschaftlich genutzten Flächen soll an der Nahtstelle zwischen dem Areal der „Derr-Siedlung“ im Osten zu den Wohnsiedlungsbereichen der Ortsteile Steinbüchel und Lützenkirchen im Süden und Westen der Stadtteil arrondiert werden.

Der aktuell wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen setzt für das Gebiet südlich und für ein kleines Stück nördlich der Straße Fester Weg Wohnbaufläche mit der Zweckbestimmung Regenbecken und Spielplatz, fest. Nördlich, entlang der Bundesautobahn wird ein Streifen als Wald dargestellt. Das restliche Plangebiet, nördlich der Straße Fester Weg wird als Grünfläche dargestellt.

1.2 Umweltziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Die vorliegende Planung stellt nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der zu Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen führt. Hierdurch können erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes entstehen.

§ 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Demnach ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. S.1 Nr. 3 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Des Weiteren sind die §§ 14 - 17 BNatSchG auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB nicht anzuwenden. Die Ausnahmeregelungen des § 18 Abs. 3 und 4 BNatSchG sind zu beachten. Die Definition des Eingriffes richtet sich dabei weiterhin nach der Legaldefinition des § 14 BNatSchG.

Nach § 2a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlicher, erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB bezeichneten Bestandteilen in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die

Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 S. 6 BauGB).

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln gemäß zeichnerischer Darstellung unter Punkt 1. Siedlungsraum als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

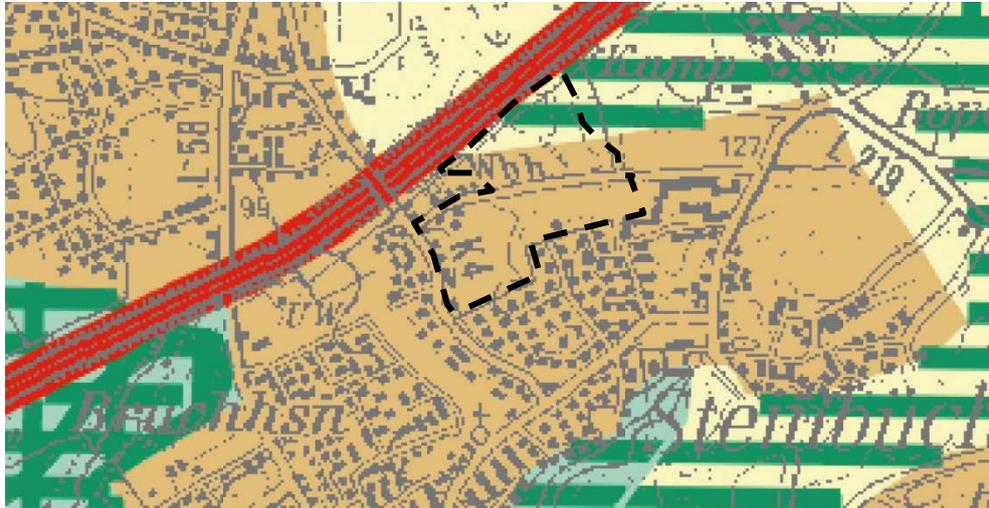


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan, Blatt 4908 (BezReg Köln)

Es handelt sich dabei um Flächen, die vorrangig Siedlungsfunktionen erfüllen oder erfüllen sollen. Hierzu zählen Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, öffentliche und private Dienstleistungen, siedlungszugehörige Grün-, Sport, Freizeit- und Erholungsflächen. Für eine untergeordnete Fläche im Norden des Geltungsbereiches stellt der Regionalplan Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich überlagert mit der Darstellung Regionaler Grünzug dar.

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen sind der südliche Teil und ein Teil nördlich der Straße Fester Weg im Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Darstellung wird überlagert mit den Zweckbestimmungen Regenbecken und Spielplatz.

Die nördlichen Flächen des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt.

Im Norden des Plangebietes wird entlang der Bundesautobahn ein schmaler Streifen als Wald dargestellt.

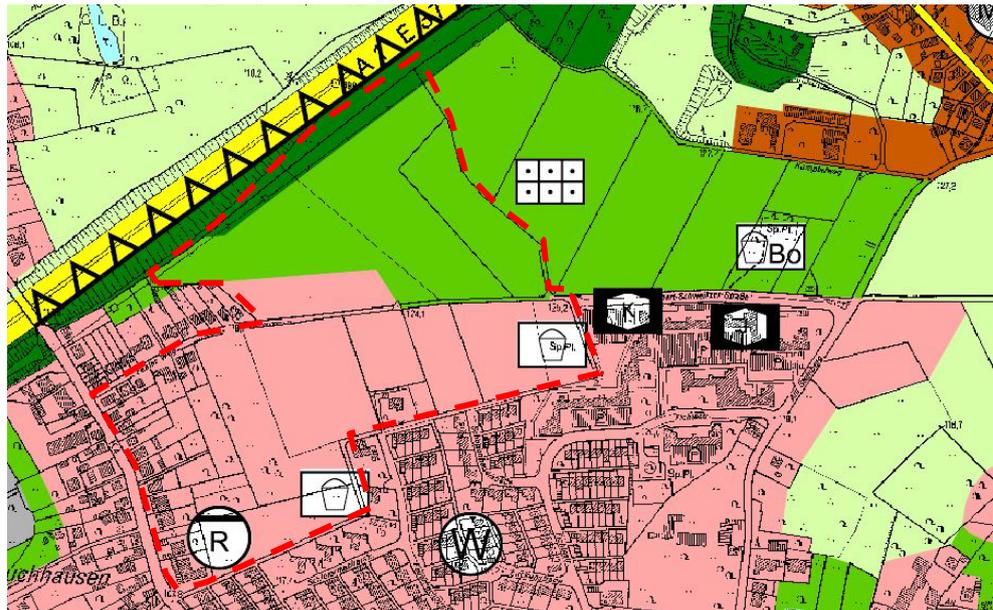


Abbildung 3: Ausschnitt des Flächennutzungsplans (Geoportal der Stadt Leverkusen)

Für den Bereich des Plangebietes existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt daher überwiegend im Sinne des § 35 BauGB (Außenbereich), entlang der Bruchhauser Straße nach § 34 BauGB.

Das Plangebiet liegt nahezu vollständig im Landschaftsplan der Stadt Leverkusen (Stand: 10.07.1987).

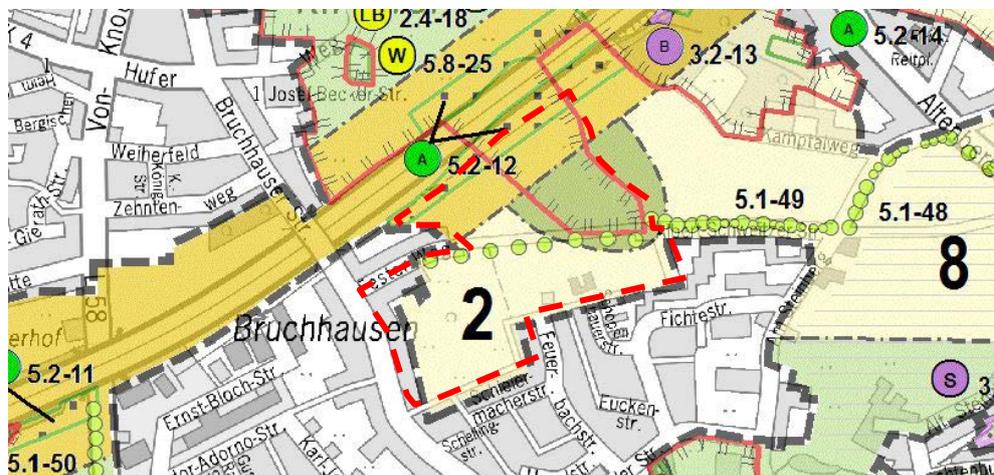


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan (Geoportal der Stadt Leverkusen)

Es ist überwiegend mit dem Entwicklungsziel „Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen“ ausgewiesen.

Die Flächen entlang der Bundesautobahn sind mit dem Entwicklungsziel „Ausstattung der Landschaft für Zwecke des



Immissionsschutzes oder zur Verbesserung des Klimas“ ausgewiesen. Hier sind als Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen Aufforstungen vorgesehen. Ein Teil der Flächen nördlich der Straße Fester Weg dienen der „Erhaltung von geomorphologisch geprägten Landschaftsteilen und (ihre) Hervorhebung sowie ökologische Aufhebung durch Anreicherung mit gliedernden und belebenden Elementen“. Diese Flächen sind überwiegend Teil eines Landschaftsschutzgebietes. Entlang der Straße Fester Weg zeigt der Landschaftsplan als Entwicklungs-, Pflege und Erschließungsmaßnahme eine Baumreihe/Baumallee als landschaftsgliederndes Element auf. Bei Umsetzung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes in die verbindliche Bauleitplanung treten die Festsetzungen des Landschaftsplanes im Bereich der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche zurück.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebietes und befindet sich außerhalb einer 300 m Wirkzone. Im Norden des Plangebietes ragt das Landschaftsschutzgebiet Ophovener Mühlenbachtal in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinein. Das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung sind nicht Bestandteil einer Biotop-Verbundfläche.

Die Stadt Leverkusen verfügt nicht über eine rechtskräftige Baumschutzsatzung. Vorgaben zur Rodung, Rückschnitt, Kompensation und Neuanpflanzungen von Gehölzen ergeben sich folglich aus den entsprechenden Fachgesetzen und anderen Vorgaben.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

2.1.1 Schutzgut Mensch/Bevölkerung

„Das Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung umfasst sämtliche Funktionen der Umwelt, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der innerhalb des Plangebietes oder seines Wirkungsbereiches arbeitenden und wohnenden Menschen auswirken können“ (BUNZEL 2005).

Lärmimmissionen

Ausgehend von der ca. 120 m nördlich der geplanten Bebauung verlaufenden BAB 1 unterliegt das Plangebiet im Bestand einer deutlichen Lärmvorbelastung. Aufgrund der räumlichen Nähe zur



BAB 1 wurde der westlich an die geplante Bebauung angrenzende und nördlich der Straße Fester Weg liegende Bereich der Bestandsbebauung sowie Teile der Bestandsbebauung im Bereich Bruchhauser Straße als Lärmbrennpunkt Nr. 24 in den Lärmaktionsplan (Stufe 2) der Stadt Leverkusen aufgenommen. Dieser Bereich erstreckt sich darüber hinaus noch auf weitere Teilbereiche nördlich der Autobahn. Zuständig für den Lärmschutz an den Autobahnen ist in Nordrhein-Westfalen der Landesbetrieb Straßenbau (Straßen.NRW).

Im Jahr 2016 wurde durch Straßen.NRW für den o. g. Bereich eine lärmtechnische Untersuchung nach den Kriterien der Lärmsanierung durchgeführt. Die in der Untersuchung verwendeten Prognosezahlen für das Jahr 2025 sind der Verflechtungsprognose der Ingenieurgruppe für Verkehrswesen und Verfahrensentwicklung (IVV) entnommen. Es konnten Tagwertüberschreitungen an einem Gebäude und Nachtwertüberschreitungen an insgesamt 27 Gebäuden ermittelt werden. Die Überschreitungen des Lärmsanierungswertes lagen für die Häuser nördlich der Straße Fester Weg, unmittelbar an das Plangebiet angrenzend, zwischen 0,1 und 2,3 dB(A). Dies entspricht einem maximalen Nachtwert von 59,3 dB(A). Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) in der Nacht wird hier somit knapp unterschritten.

Vorab zum Bebauungsplanverfahren wurden im Rahmen einer schalltechnischen Ausbreitungsrechnung² die Einwirkungen auf das Plangebiet durch Verkehrslärm der nördlich angrenzenden Bundesautobahn ermittelt. Hierbei wurde zum derzeitigen Verfahrensstand auf Datengrundlagen aus dem Jahr 2010 zurückgegriffen. Im weiteren Planverfahren wird auf die o. g. Daten des IVV zurückgegriffen.

Im Ergebnis der Ausbreitungsrechnung werden im gesamten Plangebiet bei freier Schallausbreitung überwiegend Beurteilungspegel von 60 bis 55 dB(A) tags und 55 bis 50 dB(A) nachts erreicht. Im nördlichen Teil, unmittelbar angrenzend an der Straße Fester Weg, werden Beurteilungspegel von bis zu 65 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts ermittelt.

In nahezu dem gesamten Plangebiet werden somit die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) nachts und 45 dB(A) tags großflächig überschritten.

Im weiteren Verfahren wird eine vollständige, schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Peutz Consult erarbeitet.

² Rasterlärmkartierung und Schnittlärmkarte, Verkehrslärm Bundesautobahn BAB1, Peutz Consult GmbH, 05.04.2018



Hierbei sind neben den Schalleinwirkungen der BAB auch die Einwirkungen der übrigen angrenzenden Bestands- und Planstraßen zu untersuchen.

Lichtimmissionen

Auf das Plangebiet wirken im Bestand lediglich geringe Lichtimmissionen, welche aus dem angrenzenden Siedlungsraum (Straßenbeleuchtung, Außenbeleuchtung von Gebäuden) sowie den tangierenden Verkehrsstrukturen hervorgehen.

Geruchsimmissionen

Geruchsimmissionen sind im Plangebiet aufgrund landwirtschaftlicher Prozesse sowie den angrenzenden Verkehrsstrukturen möglich, jedoch als temporäre bzw. Kurzzeitbelastungen zu verstehen.

Wohn- und Wohnumfeldfunktionen

Innerhalb und angrenzend des Plangebietes befinden sich siedlungsnahen Flächen für Erholung, Natursport und Naturerlebnis. Die befestigten Flur- und Grünstraße sowie abzweigende Feldwege werden von Naherholungssuchenden aufgesucht, oftmals auch für den Hundauslauf.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Wohngebäude östlich der „Bruchhauser Straße“, Wohngebäude südlich der Erschließung „Fester Weg“, ein Einfamilienhaus nördlich der Feuerbachstraße, sowie eine in Containerbauweise und temporär vorgesehene Flüchtlingsunterkunft nördlich der Schoppenhauer Straße (dieser Standort wird zukünftig für eine Kindertagesstätte vorgesehen und in die Planung integriert). Ein Verlust von Wohnungen ist daher nicht mit der Planung verbunden.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet stellt sich, bis auf die versiegelten Verkehrsstrukturen der Flur- und der Grünstraße, der Flüchtlingsunterkunft, der Bestandswohnbebauung mit ihren rückwärtigen Gartenflächen und des bestehenden Spielplatzes, ausschließlich als intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche dar. Die landwirtschaftliche Nutzung erfolgt bis unmittelbar an die angrenzenden Wege und Straßen heran, weshalb Ackerblühstreifen oder andere extensivere Strukturen an den Flanken fehlen.

Im Plangebiet selbst befinden sich im Bereich des bestehenden Kinderspielplatzes Gehölzstrukturen. Im Südwesten, auf der landwirtschaftlich genutzten Fläche, befinden sich drei alte Kirschbäume und eine Eiche. Einer der drei Kirschbäume wurde durch einen Sturm zerstört. In den Randlagen zu angrenzenden



Gartenbereichen befinden sich zum Teil größere Strauchstrukturen, die bis an das Plangebiet heranragen. Größere Gehölzstrukturen befinden sich des Weiteren außerhalb des Plangebietes, im Bereich der nördlich angrenzenden Autobahn. Aufgrund der Dominanz der durch Monokulturen geprägten landwirtschaftlichen Flächen stellt sich das Plangebiet hinsichtlich der biologischen Vielfalt als arten- und strukturarm dar.

Im Rahmen des Planverfahrens wird eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt und ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag wird erarbeitet.

2.1.3 Schutzgut Boden/Fläche/Altlasten/Kampfmittel

In der Bodenkarte BK50 des geologischen Dienstes NRW werden für das Plangebiet drei Bodentypen dargestellt.

Auf einem Großteil des Plangebietes handelt es sich hierbei um eine Braunerde (L4908_B722). Der obere Horizont dieser Erde besteht aus schluffigem, lehmigem und kiesigem Sand über Kies- und Sandablagerungen. Unter diesen beiden Horizonten liegt Feinsand aus präquartärem Lockergestein. Dieser Bodentyp ist aufgrund seiner Regelungs- und tiefgründigen Sand- oder Schuttböden als schutzwürdiger Boden deklariert. Die Wertzahlen gemäß Bodenschätzung sind mit 35 bis 50 als mittel einzustufen.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes liegen typische Parabraunerden (vereinzelt pseudovergleyt, L4908_L351) an. Diese setzen sich in den Horizonten aus stark tonigem Schluff und schluffigem Lehm über mittel tonigem, vereinzelt karbonathaltigem Schluff zusammen. Die Braunerde verfügt in Bezug auf die Bodenteilfunktionen, aufgrund ihrer Regelungs- und Pufferfunktion, über sehr hohe Funktionseigenschaften. Die Wertzahl gemäß Bodenschätzung beträgt 65 bis 85 und ist als hoch eingestuft.

Auf einem kleinen Bereich im nordöstlichen Plangebiet befindet sich laut BK50 die Typische Gley (zum Teil Nassgley, L4908_G321GW3). Sie besteht im oberen Horizont aus schluffigem, zum Teil tonigem, vereinzelt kiesigem Lehm über Geröll und Schotter bzw. zum Teil Festgestein. Die Schutzwürdigkeit dieses Typs wurde nicht bewertet. Die Wertzahl der Bodenschätzung ist mit 15 bis 13 als gering einzustufen.



Abbildung 5: Bodenkarte BK50 des Geologischen Dienst NRW (©Geobasis NRW)

Der überwiegende Teil der von der Planung betroffenen Flächen ist derzeit unversiegelt und erfüllt Bodenfunktionen gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 3c BBodSchG. Die im Plangebiet befindlichen Bodenareale unterliegen, abgesehen von den versiegelten Verkehrsflächen und den wohnbaulich genutzten Flächen sowie dem Bereich um die Flüchtlingsunterkunft und dem Spielplatz, vollständig einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.

Gegebenenfalls kann es bei einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zu einer Verdichtung des Bodens durch den Einsatz schwerer landwirtschaftlicher Maschinen kommen. Durch die gute fachliche Praxis gem. § 17 BBodSchG sollte seitens der Landwirtschaft sichergestellt werden, dass die Auswirkungen durch die Bearbeitung oder den Einsatz von Düngern und Pflanzenschutzmitteln keine erheblichen Folgen auf das Schutzgut Boden bzw. seiner Boden(teil-)funktionen haben. In den bereits mit Baukörpern oder Erschließungswegen versehenen Flächen bestehen darüber hinaus bereits Versiegelungen, die zu einer starken Beeinträchtigung der Boden(teil-)funktionen führen.

Durch den flächenanteilig geringen Versiegelungsgrad im Plangebiet und den Auswirkungen der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung besteht für das Schutzgut Boden eine geringe Vorbelastung.

Altlasten

Ein Vorkommen von Altablagerungen ist nicht bekannt.

Kampfmittel

Ein Hinweis eines konkreten Verdachtes auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges ist nicht bekannt.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine temporären oder dauerhaften Oberflächengewässer.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich.

Im weiteren Umfeld des Plangebietes befindet sich eine Grundwassermessstelle, die nachfolgend tabellarisch aufgeführt ist.

Name der Messstelle	Messstellennummer	Ø GW-Flurabstand (letzte Messung)	Verortung zum Plangebiet
LEV-PENDELK. 297 R	076790617	124,74 m (Messung 2016)	rd. 1 km östl.

Das Plangebiet weist einen niedrigen Versiegelungsgrad auf.

2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Klimatisch gesehen gehört das Plangebiet zum gemäßigt warmen Klimabezirk „Niederrheinische Bucht“. Es herrscht ein ausgeglichenes, atlantisch geprägtes Klima mit milden Wintern und einer langen Vegetationsperiode vor. Die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 10 Grad Celsius. Die Jahresniederschläge liegen bei ca. 800 mm.



Abbildung 6: Klimatopkarte des Fachinformationssystems Klimaanpassung (LANUV, © Geobasis NRW)



Die kleinklimatischen Eigenschaften des Plangebietes entsprechen aufgrund der weitläufigen, landwirtschaftlich genutzten Flächen primär dem eines Freiland-Klimatops, im Übergangsbereich zu Stadtrand- und offenen Gewerbeklimatopen.

Das Freiland-Klimatop ist ein landwirtschaftlich geprägtes Klimatop mit überwiegend unversiegelten Oberflächen. Es herrschen gute Austauschverhältnisse aufgrund einer geringen Rauigkeit. Des Weiteren liegt ein niedriges Temperaturniveau vor und es kann zu einer Produktion von Kaltluft kommen. Das Freiland-Klimatop ist aufgrund seiner Größe für das Lokalklima gegenwärtig das prägende Klimatop im Plangebiet.

Hinsichtlich der Lufthygiene wirken in Abhängigkeit der meteorologischen Gegebenheiten in geringem Maße Emissionen in Form von Luftschadstoffen sowie Stäuben durch Verkehre, Gewerbebetriebe und Hausbrand auf das Plangebiet ein.

Verkehrsbedingte Emittenten sind hier vorrangig die stark frequentierte BAB 1. Hausbrandemissionen entstammen aus den angrenzenden Siedlungsbereichen.

Somit zeichnet sich das Plangebiet – im Vergleich zum übrigen Stadtgebiet und im Allgemeinen – durch gute, lufthygenische, stadtklimatische Standortbedingungen aus. Es bestehen für das Plangebiet lediglich geringe Vorbelastungen.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt im unbebauten Bereich des Stadtteiles Steinbüchel. Das Plangebiet, sowie das östliche Umfeld sind größtenteils durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Es schließt in Richtung Westen, Süden und Osten direkt an bestehende Wohngebiete an.

Das Plangebiet wird durch einen westlichen und einen östlichen Abschnitt gebildet. Der westliche Bereich wird von einer Hochfläche definiert, während der östliche Abschnitt sich in seinem weiteren Höhenverlauf nach unten in Richtung der Bruchhauser Straße entwickelt.

In Richtung Norden bietet das Plangebiet, aufgrund der weiträumigen landwirtschaftlichen Flächen und der gegebenen Topographie ein offenes Landschaftsbild, welches jedoch durch die BAB 1 stark gestört ist. In Richtung Osten, Süden und Westen ist das Gebiet durch die umliegende Siedlungsstruktur eingefasst. Aus dem zentralen Plangebiet besteht ein Fernblick auf die Städte Leverkusen und Köln, über die westlich angrenzenden Wohngebäude hinweg, so dass dem Landschaftsbild eine gewisse Wertigkeit und ein Wiedererkennungswert zugeordnet werden kann.



2.1.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Es gibt keine konkreten Hinweise, dass sich Kulturgüter oder sonstige Sachgüter im Untersuchungsraum befinden.

2.1.8 Wechselwirkungen

Über die bei den Einzelschutzgütern berücksichtigten Wechselwirkungen hinaus (z. B. Boden-Grundwasser, Oberflächenabfluss, Grundwasserneubildung, Versickerung, Nährstoffeintrag durch Landwirtschaft) sind keine weiteren Umweltauswirkungen durch Wechselwirkungen bekannt.

2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

2.2.1 Schutzgut Mensch/Bevölkerung

Das Plangebiet wird bereits durch Autobahnverkehrslärm belastet. Erhebliche Veränderungen beim Verkehrsaufkommen innerhalb des Plangebietes sind nicht zu erwarten, solange die Verbindung „Fester Weg“ weiterhin für den allgemeinen Verkehr gesperrt bleibt. Die Planfläche wird weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Für das Plangebiet wird eine geringe Arten- und Strukturvielfalt festgestellt. Bei Nichtdurchführung der Planung ist anzunehmen, dass die Fläche weiterhin eine Funktion für Tiere und Pflanzen übernimmt. Die Fläche dient weiterhin als Jagdhabitat für umliegend ansässige Tierarten.

2.2.3 Schutzgut Boden/Fläche/Altlasten/Kampfmittel

Die gegenwärtige Nutzung würde mit großer Wahrscheinlichkeit beibehalten werden. Somit könnten die Boden(teil-)funktionen weiterhin erfüllt werden.

2.2.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer, weshalb auf diese keine Auswirkungen stattfinden. Eine örtliche Versickerung kann weiterhin ungehindert stattfinden. Die Qualität des Grundwassers kann ggf. durch Pestizid- und Nährstoffeinträge aus der Landwirtschaft verändert werden.

2.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.



2.2.6 Schutzgut Landschaft

Es ist anzunehmen, dass sich das Landschaftsbild im Plangebiet nicht deutlich verändert.

2.2.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Es ist anzunehmen, dass keine neuen Kultur- oder Sachgüter im Plangebiet entstehen.

2.2.8 Wechselwirkungen

Über die bei den Einzelschutzgütern berücksichtigten Wechselwirkungen hinaus (z. B. Boden-Grundwasser, Oberflächenabfluss, Grundwasserneubildung, Versickerung) sind keine weiteren Umweltauswirkungen durch Wechselwirkungen zu erwarten.

2.3 Prognose bei Durchführung der Planung

2.3.1 Schutzgut Mensch/Bevölkerung

Erholung

Die umliegenden Naherholungsangebote sind weiterhin über eine Fuß- und Radwegeverbindung, welche durch das Plangebiet verläuft, zu erreichen. Daher bleiben die Zugänge und die Erreichbarkeit der Freiflächen für die siedlungsnaher Erholung erhalten. Zudem entstehen im Plangebiet neue Quartiersplätze, Grünverbindungen, Park- und Spielplätze.

Lärmimmissionen

Im Rahmen der Berechnungen der Emissionspegel für Straßenverkehrslärm wurden die Errichtung eines Lärmschutzwalles und die zusätzliche Aufbringung einer Lärmschutzwand als aktive Maßnahmen gegen die von der BAB ausgehenden Schalleinwirkungen geprüft. Hierbei wurde die Wall-Wand-Kombination nördlich angrenzend an die geplante Bebauung angeordnet. Die Ausbreitungsrechnung zu den Schalleinwirkungen der BAB 1 zeigen, dass die Wirksamkeit eines aktiven Lärmschutzes an diesem Standort zum derzeitigen Kenntnisstand nicht zielführend ist. Im weiteren Verfahren ist zu untersuchen, ob die Errichtung eines aktiven Schallschutzes direkt an der BAB aufgrund der hier verlaufenden Hochspannungsfreileitung möglich ist und ob dies eine wirksame Maßnahme für die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wäre.

In Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 heißt es zu der Problematik der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte:



„In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen einer Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen, insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“

Sofern ein aktiver Schallschutz unter Berücksichtigung der die Planung betreffenden Belange nicht zielführend ist, ist zur Vermeidung gesundheitsschädlicher Auswirkungen somit die Anwendung passiver Maßnahmen zum Schallschutz zu untersuchen.

Dabei sind neben passiven Maßnahmen an den Gebäuden, im Norden zum Beispiel eine möglichst geschlossene Häuserreihe in Ost-West-Richtung zu definieren und insgesamt eine Grundrißorientierung sowie die Ausrichtung der Freibereiche (Terrassen/Balkone) zur verkehrslärmabgewandten Seite zu berücksichtigen. Durch die Eigenabschirmung der Gebäude kann so eine hohe Wohnqualität erreicht werden.

Verkehr

Im Rahmen des Planverfahrens wird eine Verkehrsuntersuchung erarbeitet um die Leistungsfähigkeit des umliegenden Verkehrsnetzes zu prüfen und ggf. erforderliche Maßnahmen zu definieren.

Lichtimmissionen

Durch neue Gebäude- und Verkehrsstrukturen kommt es zu zusätzlichen, siedlungstypischen Lichtimmissionen. Für die Straßenbeleuchtung sowie die Außenbeleuchtung von Gebäuden ist der Einsatz moderner LED-Beleuchtungssysteme zu prüfen. Diese bieten sowohl aus energetischer Sicht als auch aus artenschutzrechtlichen Gründen Vorteile gegenüber konventionellen Lichtsystemen. Durch den zu erwartenden Anstieg des Verkehrsaufkommens sind weitere Lichtimmissionen möglich.

Geruchsimmissionen

Geruchsimmissionen sind aufgrund externer landwirtschaftlicher Prozesse sowie verkehrsbedingt möglich. Diese sind jedoch als temporäre bzw. Kurzzeitbelastungen einzustufen.

Wohn- und Wohnumfeldfunktion

Im Plangebiet werden mit den geplanten Grünstrukturen und Quartiersplätzen siedlungsnah Flächen für die landschaftsorientierte Naherholung erhalten und neu gestaltet.



Bewertung

Das Plangebiet schließt an bestehende Siedlungsstrukturen an. Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen gehen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Bereich des Plangebietes und in dessen Umfeld aus.

2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Rahmen des Planverfahrens wird eine artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet. Zum derzeitigen Kenntnisstand ist eine Betroffenheit planungsrelevanter Arten nicht zu erwarten, zumal es auf der Fläche nördlich der Straße Fester Weg zu Aufwertungen, geplanten Grünsäumen und Bestockungen entlang der BAB 1 (zur Vermeidung von Vogelschlag). Des Weiteren werden die vorhandenen Baumbestände auf der landwirtschaftlich genutzten Fläche im Süden des Plangebietes in die Planung integriert.

Bewertung

Wird nach Durchführung der Artenschutzprüfung ergänzt

2.3.3 Schutzgut Boden/Fläche/Altlasten/Kampfmittel

Die Durchführung der Planung bewirkt im Plangebiet Flächenversiegelungen, die zu einem höheren Versiegelungsgrad führen. Die Inanspruchnahme der bislang unversiegelten landwirtschaftlich genutzten Fläche führt zu einer Überformung des natürlichen Bodengefüges und zu einem Verlust der natürlichen Boden(teil)funktionen.

Die Überplanung des Plangebietes führt zu einem Verlust der z. T. als schutzwürdig eingestuften Bodenareale mit hohem landwirtschaftlichem Potenzial. Hierunter fallen beispielsweise die Auswirkungen durch Neuversiegelungen auf den Bodenluft- und Bodenwasserhaushalt sowie der Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche.

Die Parabraunerde im südwestlichen Bereich, südlich der Straße Fester Weg, ist aufgrund der hohen natürlichen Fruchtbarkeit und der Regelungs- und Pufferfunktion als schutzwürdig eingestuft. Hier werden Wertzahlen von 65-85 und eine hohe Durchwurzelung und nutzbare Feldkapazität dargestellt.

Im Bestand stellt sich dieser Bereich jedoch in Teilen als bebaut dar. Somit ist festzuhalten, dass die anstehenden Böden bereits teilweise durch diese anthropogene Überformung (Bodenauf- und abtrag, Versiegelung, Verdichtung) gestört sind.

Durch die Ausweisung von Grünflächen und die Schaffung von Gärten wird die Neuversiegelung auf ein möglichst geringes Maß



reduziert. Zudem ist auf dem Bereich nördlich der Straße Fester Weg eine (wenig pflegeintensive) Aufwertung der landwirtschaftlichen Fläche vorgesehen, um Eingriffe zu kompensieren.

Zur Vermeidung und Verminderung der Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden sind hierbei besonders die nachfolgenden Maßnahmen und Hinweise zu berücksichtigen:

- *Für Bodenarbeiten ist die DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten) einzuhalten*
- *Sofern möglich: Verbleib des unbelasteten Bodenaushubs im Gebiet, z. B. Zwischenlagerung in Erdmiete bzw. Weiterverwendung des fruchtbaren Oberbodens auf angrenzenden Ackerschlägen*
- *Notwendige Befahrungszeiten durch Baufahrzeuge sollen möglichst zu geeigneten Zeiten (z. B. Bodenfrost; längere Trockenperioden) erfolgen*
- *Soweit technisch möglich: flächensparende Lagerung von Baustoffen und Erdmaterial*
- *Keine Inanspruchnahme von Flächen außerhalb der vorgesehenen Baustelle und Zuwegung*
- *Beseitigung aller Anlagen der Baustelleneinrichtung nach Beendigung der Bauphase*
- *Betankung und Wartung von Baumaschinen nur auf versiegelten Flächen.*

Durch die Umnutzung der landwirtschaftlichen Flächen (Überbauung und Extensivierung) wird der Nährstoffeintrag auf der Fläche reduziert. Hiervon gehen positive Auswirkungen für die Flora sowie die Boden(teil-)funktionen aus.

Durch die Ausweisung von Grünflächen innerhalb des Plangebietes sowie der Anlage von Gärten in den allgemeinen Wohngebieten wird der Eingriff in das Schutzgut Boden minimiert.

In Summe sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden als erheblich zu betrachten.

Altlasten

Es liegen zum derzeitigen Verfahrensstand keine Hinweise zu Altlasten vor.



Kampfmittel

Es liegen zum derzeitigen Verfahrensstand keine Hinweise zu Kampfmitteln vor.

Bewertung

Durch die Planung werden weite Teile des Plangebietes einer Versiegelung zugeführt. Diese Eingriffe sind in Summe als erheblich zu betrachten. Es handelt sich bei den anstehenden Böden überwiegend um intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Aufgrund der Entwicklung von Grünflächen und Gärten bleiben Teile des Plangebietes unversiegelt, in diesen Teilbereichen werden keine bzw. geringe Eingriffe in den Boden vorgenommen.

Durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen im Rahmen eines vorsorgenden Bodenschutzkonzeptes und einer bodenkundlichen Baubegleitung sollen die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auf ein vertretbares Maß reduziert werden.

2.3.4 Schutzgut Wasser

Durch die Planung wird eine Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes vorbereitet. Die mögliche Bebauung mit Wohngebäuden, Verkehrsflächen und baulichen Nebenanlagen bedingt Bodenversiegelungen, welche die natürlichen Boden(teil)funktionen einschränken und so zu einer Beeinträchtigung des Boden-Wasserhaushaltes führen.

Mit Umsetzung der Planung wird eine Steigerung der Versiegelungsrate vorbereitet und die Wasseraufnahmefähigkeit sowie die Sickerfähigkeit des Bodens durch Verdichtung und Versiegelung stark reduziert oder gar aufgehoben. Die Grundwasserneubildung innerhalb des Plangebietes wird folglich eingeschränkt. Da es im nördlichen Bereich zu Aufwertungen kommt, großzügige Grünflächen und Gärten geplant sind, ist die Einschränkung nicht als hoch zu bewerten.

Entwässerung

Für das Plangebiet wird eine zweigeteilte, technische Entwässerung vorgesehen. Der östliche Siedlungsteil wird hierbei über die Feuerbachstraße und die Schopenhauerstraße entwässert. Für starke Regenereignisse ist aufgrund der geringen Kapazitäten in den angrenzenden Bestandskanälen ein Notüberlauf nach Westen einzurichten. Dieser kann außerordentliche Wassermengen ableiten und mit dem Regenwasser des westlichen Siedlungskörpers zum Teil in den Kanal in der Bruchhauser Straße sowie zum Teil in einen Kanal Richtung Theodor-Adorno-Straße führen.



Bewertung

Durch die Bebauung der südlichen Fläche finden Verluste im Bereich der Boden(teil-)funktionen statt und schränken so den Boden-Wasserhaushalt ein. Eine örtliche Versickerung kann in diesem Bereich auf privaten Gartenflächen sowie auf den geplanten Grün- bzw. Kompensationsflächen stattfinden. Eine Gefährdung der Grundwasserqualität ist nicht zu befürchten. Die Planung wird somit als vertretbar eingestuft.

2.3.5 Schutzgut Luft und Klima

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein stadtklimatisches Gunstgebiet mit weitläufigen Frischluftentstehungsgebieten im nahen Umfeld. Überhöhte Luftschadstoffwerte oder übermäßige Klima-Belastungen (z. B. in Form von starker sommerlicher Aufwärmung) sind insbesondere im Bereich der bestehenden und geplanten Wohnbebauung nicht zu erwarten. Auch die Nähe zur Bundesautobahn gibt aufgrund der besonderen Lage und des Umfeldes des Plangebietes hierzu keine Anhaltswerte. Der Abstand der Wohnbebauung zu dem lokalen Hauptemittenten BAB 1 ist ausreichend groß und das Umfeld bietet weitläufige Grünflächen, um für eine gute Durchmischung der Atmosphäre und somit für unauffällige Luftbelastungswerte zu sorgen. Es werden zum derzeitigen Kenntnisstand keine Grenzwertüberschreitungen gemäß der 39. BImSchV zu befürchten sein.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist zu berücksichtigen, dass die ermöglichte Gebäudestellung und die Ausrichtung und Ausbildung der Dachflächen die Nutzung passiver Sonnenenergie ermöglichen und ökologische Maßnahmen, wie solarthermische Nutzungen, umsetzungsfähig sind. Für die geplanten Gebäude ist zudem der Energiestandard gemäß geltender EnEV einzuhalten und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Bei einer Durchführung der Planung werden die kleinklimatischen Rahmenbedingungen verändert, sodass sich die bebauten Bereiche insbesondere südlich der Straße Fester Weg zum Vorstadtklima verändern.

Das Vorstadtklima bildet den Übergangsbereich zwischen den Klimaten der höher verdichteten Siedlungsstrukturen und den Klimaten des Freilandes. Es bewirkt als klimatischer Gunstraum, durch starke nächtliche Abkühlung, der Ausbildung von nächtlichen Überwärmungen (Verzerrung der Tagestemperaturamplitude) entgegen und sorgt so, in Bezug auf bioklimatische Eigenschaften, für ein optimales Wohn- und Schlafklima im entsprechenden Siedlungsbereich. Der hohe Anteil an offenen Grünflächen im Norden und die lockere Bebauung im südlichen Plangebiet mit



großzügigen Grünstrukturen verhindert eine zu starke Luftmassen- und Oberflächenerwärmung. Die lockere Bebauung mit viel Grün des Stadtteiles Steinbüchel wirkt sich kaum negativ auf die stadtklimatischen Gegebenheiten im Plangebiet aus. Die vorhandenen Baumassen verhindern im Gegenzug durch ihre nächtliche Wärmerückstrahlung eine zu starke Abkühlung. Somit bleibt die Wärme- und Schwülebelastung ausgewogen niedrig.

Es ist ein hoher Versiegelungsgrad im Bereich der Bauflächen möglich. Allerdings wird durch Ausweisung von Grün- und Kompensationsflächen die Sicherung von klimaaktiven Flächen gewährleistet. So kann gewährleistet werden, dass die Frischluftversorgung der angrenzenden Siedlungsflächen nicht erheblich beeinträchtigt wird. Durch die Ausweisung der Grünflächen und Gärten sowie der Anpflanzung von Straßenbäumen werden negative Effekte, die durch Steigerung der Oberflächenrauigkeit im Bereich der Bebauung einhergehen, auf ein vertretbares Maß reduziert.

Erhebliche Auswirkungen durch das Volumen und die Kubaturen der Baukörper, beispielsweise als Barriere für Frischluftbewegungen oder als Kanal für Winde, sind nicht zu befürchten. Durch die geringe Gebäudehöhe und die Anordnung der Gebäude können diese Effekte stark reduziert bzw. vermieden werden.

Bewertung

Ein erheblicher Eingriff in Frischluft- bzw. Kaltluftleitbahnen ist nicht zu erwarten. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind aufgrund der Lage des Plangebietes und den Vorgaben des Bebauungsplanes als gering einzustufen. Die Planung wird somit als vertretbar eingestuft.

2.3.6 Schutzgut Landschaft

Die geplante Wohnbebauung soll in aufgelockerter Bauweise als Arrondierung der bestehenden, z. T. lückenhaften Siedlungsrandstrukturen am Ortsrand von Steinbüchel erfolgen. Die grundlegenden Landschaftsbezüge zu den nördlich gelegenen Freiraumstrukturen bleiben nördlich der Straße Fester Weg erhalten. Die Planung sieht eine von Grünzügen umsäumte Bebauung mit großem Spielplatz und kleinen Spielflächen vor. Hierdurch soll eine adäquate Grünversorgung im neuen Siedlungsbereich gewährleistet und das Plangebiet in die Landschaft eingebunden werden. Straßenbäume und andere Anpflanzungen tragen zu einer landschaftsästhetischen Aufwertung des Plangebietes bei. Des Weiteren sollen die Ortsbildprägenden Altbäume im südwestlichen Plangebiet in die Planung integriert werden. Durch die geplanten Gebäudehöhen und durch gestalterische Festsetzungen wird



gewährleistet, dass eine städtebaulich angemessene Anbindung an die bestehenden Siedlungsstrukturen erfolgt.

Bewertung

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Orts-/Landschaftsbildes wird durch die geplanten grünordnerischen und stadtplanerischen Vorgaben ausgeschlossen, da das Stadt- und Landschaftsbild im Osten bereits durch die angrenzende Großwohnsiedlung und im Westen durch die vorwiegend vorhandene Einfamilienhausbebauung geprägt wird. Die Planung ist als unbedenklich einzustufen.

2.3.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine Kulturgüter oder sonstigen Sachgüter im Untersuchungsraum bekannt, welche von dem Planungsvorhaben tangiert werden.

Bewertung

Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine Auswirkungen der Planung auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu erwarten. Die Planung ist als unbedenklich einzustufen.

2.3.8 Wechselwirkungen

Durch die Planung werden Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern hervorgerufen. Es handelt sich hierbei jedoch um die im Rahmen der Einzelschutzgüter geprüften und dargestellten Wechselwirkungen (z. B. Boden-Grundwasser, Oberflächenabfluss, Grundwasserneubildung, Versickerung, Verminderung Nährstoffeintrag durch Landwirtschaft), welche als unbedenklich einzustufen sind. Es sind keine weiteren Umweltauswirkungen durch Wechselwirkungen bekannt.

Bewertung

Die Planung wird in Bezug auf mögliche Wechselwirkungen zwischen Naturgütern als unbedenklich eingestuft.

3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

3.1 Einsatz erneuerbarer Energien/Energieeffizienz

Gemäß § 1a (5) BauGB (Klimaschutzklausel) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimaschutz dienen als auch durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Neubauten im Plangebiet sind nach den geltenden Vorschriften und Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) auszuführen. Entsprechende



Nachweise sind im Zuge der Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

3.2 Gefahrenschutz/Risiken/Katastrophen

Im Plangebiet oder dessen Umfeld befinden sich keine Störfallbetriebe oder andere Einrichtungen, von denen eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit ausgeht. Erhöhte Gefährdungen des Plangebietes durch Hochwasser sind nicht gegeben. Im nachgeschalteten Genehmigungsverfahren sind Maßnahmen zum Brandschutz darzustellen. Die Vorgaben der Feuerwehr für Lösch- und Rettungseinsätze sind zu beachten.

3.3 Kumulative Wirkungen mit anderen Planungen

Es besteht die Überlegung, im Bereich des nördlichen Plangebietes, an der BAB 1, einen Rastplatz zu errichten. Diese Planungen sind jedoch nicht hinreichend konkret und widersprechen zudem den Planungszielen der Stadt Leverkusen an diesem Standort. Zum derzeitigen Kenntnisstand ist nicht von kumulativen Wirkungen auszugehen.

3.4 Baubedingte Beeinträchtigungen

Durch Baumaschinen und LKW- An- und Abfahrten gehen im Zuge der Bauausführungen Luftemissionen vom Plangebiet aus. Zudem kommt es im Zuge der Bauausführung zu einer Beeinträchtigung der Umgebung durch den baustellenbedingten Lärm. Des Weiteren kann es durch den Baustellenverkehr zur Behinderung des angrenzend verlaufenden Straßenverkehrs kommen. Es handelt sich hierbei um temporäre Beeinträchtigungen. Nacharbeiten auf den Baustellen sind zudem auszuschließen, sodass die Beeinträchtigung auf die gängigen Arbeitszeiten begrenzt ist.

3.5 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Baubedingte Abfälle und Abwässer sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben fachgerecht zu entsorgen oder einer Behandlung zuzuführen. Im Zuge der nachgelagerten Abbruch- und Baugenehmigungsverfahren ist darzustellen, wie entsprechende Nachweise zu führen sind.

Betriebsbedingte Abfälle und Abwässer durch die Wohnnutzung sind gemäß den örtlichen Vorgaben durch die kommunale Abfallbeseitigung bzw. der kommunalen Abwasserbehandlung zu entsorgen und zu behandeln. Hierzu sind entsprechende Angaben im Zuge der Genehmigungsverfahren zu machen.



3.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Die gesetzliche Grundlage für die Wahrung der Belange im Rahmen der naturhaushaltlichen Eingriffsermittlung bildet das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB).

Ziel des Naturschutzes ist es demzufolge, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig zu sichern.

Dementsprechend sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu vermeiden und, wenn nicht vermeidbar, auszugleichen bzw. durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Gemäß BNatSchG werden im Rahmen der Eingriffsregelung folgende Maßnahmentypen unterschieden, um negativen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt zu begegnen:

- Minderungsmaßnahmen
- Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

MINDERUNGSMAßNAHMEN dienen dem Schutz vor sowie der Vermeidung von Beeinträchtigungen u. a. durch sorgfältige Bauausführung, durch landschaftsgerechte Einbindung des Bauwerkes (Gestaltung), aber auch durch Berücksichtigung der Kriterien des ökologischen Planens und Bauens.

Beeinträchtigungen, die nicht durch Minderungsmaßnahmen vermieden werden können, sind durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Mit AUSGLEICHSMASßNAHMEN werden gleichartige Landschaftselemente und Landschaftsfunktionen ersetzt (z. B. Ausgleich des Verlustes von Feldgehölzen durch entsprechende Neuanpflanzung innerhalb bzw. außerhalb des Geltungsbereiches der Bauleitplanung).

ERSATZMAßNAHMEN dienen demgegenüber der Stärkung gleichwertiger Ersatzfunktionen (z. B. Förderung des natürlichen Entwicklungspotenzials einer Fläche als Kompensation der Potenzialverluste durch Überbauung und Versiegelung an anderer Stelle).

Im Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 203/III werden die Ausgleichsmaßnahmen und Verminderungs-



und Vermeidungsmaßnahmen detailliert erläutert und die Eingriffe sowie der Ausgleich bilanziert. Zudem gehen von den geplanten Straßen- und Quartiersbäumen positive Effekte auf Natur und Landschaft aus, die im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt sind.

Im Rahmen der Bauleitplanung regelt § 1a BauGB die Umsetzung der Eingriffsregelung insoweit, als eine Unterscheidung zwischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht vorgesehen ist und die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen ausdrücklich der planerischen Abwägung unterliegt.

Verbindlich sind prinzipiell nur Maßnahmen, die auch im Rahmen des Bauleitplanverfahrens festgesetzt werden. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren können keine nachträglichen Forderungen erhoben werden.

Im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages wird anhand des Realbestandes und der vorliegenden Planung eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Zur Kompensation von mit der Planung einhergehenden Eingriffen in Natur, Boden und Landschaft sollen zum einen die überschüssigen Punkte aus dem Bebauungsplanverfahren Nr. 217/I „Hitdorf-Ost/nördlich Flurstraße“ berücksichtigt werden, da die Entwicklung großer zusammenhängender Ausgleichflächen positiv zu sehen ist. Zum anderen ist die Entwicklung der Fläche nördlich der Straße Fester Weg als Ausgleichsfläche angedacht.

Im Folgenden werden die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen zusammengefasst:

3.6.1 Schutzgut Mensch/Bevölkerung

Aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen sind im Rahmen des Bebauungsplanes aktive und passive Maßnahmen zum Schallschutz zu prüfen und im Bebauungsplan festzusetzen.

3.6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Konzentration der Baumaßnahmen auf einen möglichst kurzen Zeitraum (möglichst außerhalb der Vegetationsperiode und außerhalb der Reproduktionszeit der Tiere)
- Rodungsarbeiten und sonstige Rückschnitte an Gehölzen sind aus Gründen des Vogelschutzes gem. § 39 BNatSchG



nur im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen.

- Die Baufeldräumung erfolgt zur Sicherheit aus Vogelschutzgründen außerhalb des Hauptbrutzeitraumes ab 01.07. eines Jahres bis 28./ 29.02. des Folgejahres.
- Bäume und sonstige Gehölze sind, sofern sie nicht gerodet werden, vor negativen Beeinträchtigungen zu schützen. Hierfür sind beispielsweise Maßnahmen zum Stammschutz vorzusehen und das Überfahren bzw. die Lagerung von Baumaschinen, Betriebsstoffen und Materialien im Wurzelbereich (entspricht Kronentraufbereich) zu vermeiden (entsprechend der DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).
- Sofern erforderlich, erfolgt eine Ergänzung nach Abschluss der artenschutzrechtlichen Prüfung.

3.6.3 Schutzgut Boden/Wasser

- Für Bodenarbeiten ist die DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten) einzuhalten.
- Sofern möglich: Verbleib des unbelasteten Bodenaushubs im Gebiet, z. B. Zwischenlagerung in Erdmiete bzw. Weiterverwendung des fruchtbaren Oberbodens auf angrenzenden Ackerschlägen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB).
- Notwendige Befahrungszeiten durch Baufahrzeuge sollen möglichst zu geeigneten Zeiten (z. B. Bodenfrost; längere Trockenperioden) erfolgen.
- Soweit technisch möglich: flächensparende Lagerung von Baustoffen und Erdmaterial; keine Inanspruchnahme von Flächen außerhalb der vorgesehenen Baustelle und Zuwegung.
- Beseitigung aller Anlagen der Baustelleneinrichtung nach Beendigung der Bauphase.
- Betankung und Wartung von Baumaschinen nur auf versiegelten Flächen.
- (Teilweise) Versickerung von anfallenden Niederschlägen im Plangebiet.



3.6.4 Schutzgut Luft und Klima

Durch die geplante Anlage von Grünflächen sowie durch die Gärten und anzupflanzenden Straßenbäume gehen positive Effekte auf das Lokalklima aus.

3.6.5 Schutzgut Landschaft

Durch die Anlage von Grün-/Ausgleichspflanzungen und durch die Pflanzung von Straßen- und Quartiersbäumen sollen die Eingriffe in das Landschaftsbild vermindert werden.

Externe Kompensation

Die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan Nr. 203/III vorbereitet werden, sind gemäß der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen des Landschaftspflergischen Fachbeitrages durch die geplanten Maßnahmen auszugleichen.

3.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Planung sieht die Schaffung von neuen Wohngebieten und Grünflächen vor. Derzeit stellt sich die Situation am Wohnungsmarkt in der Stadt Leverkusen sowie im Großraum Rhein-Ruhr als angespannt dar. Durch die Planung wird das Angebot an familienfreundlichem Wohnraum nahe der urbanen Zentren erweitert und der Standort Leverkusen-Steinbüchel gestärkt. Die Planung lässt sich aus den Zielen des Flächennutzungsplanes ableiten. Die Entscheidung für eine Entwicklung der südlichen Flächen als Wohnbauflächen und der nördlichen Flächen als Grünflächen erfolgte bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes

Eine tiefergehende Betrachtung anderweitiger Planungsziele hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung erfolgte nicht. In Vorbereitung auf das Planverfahren wurden im Rahmen der Entwicklung des nun dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Konzeptes unterschiedliche Wohntypologien und ein unterschiedlich anzusetzendes Maß der baulichen Nutzung geprüft. Die nun vorliegende Planung stellt aus Sicht der Stadt Leverkusen eine gelungene Einbindung der für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen in das bestehende Stadtquartier dar und bieten hinreichend Raum für eine Versorgung der Siedlungsflächen mit Grün- und Erholungsflächen.

Im Rahmen einer Nullvariante würde das Plangebiet weiterhin überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden.



3.6 Beschreibung der u. U. verbleibenden Negativauswirkungen

Die Wirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern können unter Berücksichtigung der o. g. Maßnahmen als vertretbar bis unbedenklich eingestuft werden.

4. Zusätzliche Angaben

4.1 Monitorings

Ein Monitoring dient der Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen, die durch die Realisierung der Planung entstehen können. Das Monitoring wird durch die zuständigen Behörden der Stadt Leverkusen sichergestellt (Einhaltung der in den Fachgutachten und Bebauungsplan festgesetzten Bestimmungen zum Schutz der Umwelt/Schutzgüter, Überwachung der Entwicklungsziele von Kompensationsmaßnahmen). Weitergehende Monitoringmaßnahmen sind aufgrund der geringen Eingriffsintensität nicht erforderlich.

4.2 Methodik der Umweltprüfung

Bei der Erstellung des Umweltberichtes wurde die Gliederung anhand der Vorgaben des § 2a BauGB und der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB vorgenommen. Die Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes ist gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in den Umweltbericht eingearbeitet worden.

Untersuchungsmethoden/Fachgutachten

- Rasterlärmkartierung und Schnittlärmkarte, Verkehrslärm Bundesautobahn BAB1, Peutz Consult GmbH, 05.04.2018
- Im Rahmen des Planverfahrens ist die Erarbeitung weiterer fachgutachterliche Untersuchungen zu den Themen Schalleinwirkungen (Verkehrslärm), Verkehr, Artenschutz und Versickerung sowie ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag vorgesehen.

Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Die räumliche Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Inhaltlich sind alle direkten und indirekten Umweltauswirkungen bei einer Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.



Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Für die Ermittlung der Umweltauswirkungen waren keine besonderen technischen Verfahren notwendig. Die zur Verfügung stehenden Unterlagen können die Auswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB überwiegend ausreichend ermitteln, beschreiben und bewerten. Derzeit sind weitere ergänzende Gutachten in Bearbeitung oder in Abstimmung. Die Ergebnisse dieser Gutachten werden im weiteren Verfahren in den Umweltbericht eingearbeitet, um technische Lücken oder fehlende Kenntnisse auszuschließen.

4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Ziel der Stadt Leverkusen ist es, die bereits im Flächennutzungsplan größtenteils als Wohnbaufläche ausgewiesene Fläche in verbindliches Planungsrecht umzusetzen. Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung in der Vergangenheit und für die Zukunft prognostiziert, soll hier neben Einfamilienhausbebauung auch Geschosswohnungsbau entwickelt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 203/III „Steinbüchel – Fester Weg“ soll dem Ziel der Wohnraumentwicklung Rechnung getragen und verbindliches Planungsrecht für eine wohnbauliche Entwicklung sowie zugehörige Grün- und Freiflächen geschaffen werden. Zudem wird zur Ausstattung des Wohngebietes eine Kindertagesstätte vorgesehen.

Die Gliederung der einzelnen Schutzgüter dient dazu, die umweltschützenden Belange der Planung als Bestandteil des Abwägungsmaterials aufzubereiten. Der Umweltbericht enthält eine Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die nachfolgend aufgelisteten Schutzgüter sowie der Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern:

- Mensch/Bevölkerung
- Tiere und Pflanzen
- Boden/Fläche/Altlasten/Kampfmittel
- Wasser
- Luft und Klima
- Landschaft
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die Aufstellung des Bebauungsplanes führt zu einer Veränderung der planungsrechtlichen Festsetzungen und Rahmenbedingungen im



Plangebiet. Derzeit wird das Plangebiet überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes würde zu einer Veränderung der Nutzung führen.

Ergebnis der Umweltprüfung:

Insgesamt sind die Auswirkungen auf die meisten Schutzgüter nicht als erheblich negative, nachteilige Beeinträchtigungen zu bewerten.

Durch die geplante Neuversiegelung kommt es südlich der Straße Fester Weg zu Versiegelungen durch die geplante Neubebauung und damit zu Eingriffen in das Schutzgut Boden. Im Bereich nördlich der Straße Fester Weg sollen hingegen Aufwertungen durch eine Entwicklung der landwirtschaftlichen Flächen zu Grünland erfolgen, um Eingriffe zu kompensieren. Entlang der BAB 1 ist ein Gehölzstreifen zur Vermeidung von Vogelschlag vorgesehen. Durch vorzusehende Bodenschutzmaßnahmen und eine bodenfachliche Baubegleitung sollen die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden soweit reduziert werden, dass die Eingriffe als fachlich vertretbar einzustufen sind.

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist die Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum von Tieren und Pflanzen als gering einzustufen.

Zwar gehen von der Planung in Teilen negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Boden sowie Klima/Luft aus, diese werden jedoch als vertretbar eingestuft bzw. werden durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen deutlich reduziert. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft können durch entsprechende Verminderungsmaßnahmen als gering eingestuft werden.

Erhebliche Auswirkungen für das Schutzgut Mensch werden durch die Planung nicht vorbereitet. Kleinräumig betrachtet kann es allerdings zu Schallimmissionen kommen. Im Bebauungsplan wird durch Festsetzungen geregelt, dass die gesetzlichen Grenzwerte und die gesetzlichen Vorgaben zu den einzelnen Schutzgütern eingehalten werden.



Teil C: Auswirkungen der Planung, Abwägung und Umsetzung

1. Auswirkungen der Planung und Abwägung

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes werden die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) und Grünfläche dargestellten Flächen im Bereich des Plangebietes in die verbindliche Bauleitplanung umgesetzt. Mit Umsetzung der Planung kann der Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum in der Stadt Leverkusen Rechnung getragen und Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung mit verschiedenen Wohnformen bereitgestellt werden.

Der städtebauliche Entwurf sieht eine möglichst kompakte Entwicklung der Wohnbauflächen mit großzügigen Grünzügen und einem angemessenen Übergang zur Bestandsbebauung und zum nördlich angrenzenden Landschaftsraum vor.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird zum Nachweis der Leistungsfähigkeit der Verkehrsinfrastruktur ein Verkehrsgutachten erarbeitet. Die Ergebnisse finden Eingang in die Planung.

Ausgehend von der ca. 120 m nördlich der geplanten Bebauung verlaufenden BAB 1 unterliegt das Plangebiet im Bestand einer deutlichen Lärmvorbelastung. Vorab zum Bebauungsplanverfahren wurden im Rahmen einer ersten schalltechnischen Ausbreitungsrechnung die Einwirkungen auf das Plangebiet durch Verkehrslärm der nördlich angrenzenden Bundesautobahn ermittelt. Im Ergebnis der Ausbreitungsrechnung werden im gesamten Plangebiet die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) nachts und 45 dB(A) tags großflächig überschritten. Im weiteren Verfahren wird eine vollständige, schalltechnische Untersuchung erarbeitet und erforderliche Maßnahmen zum Schallschutz werden definiert, um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen des Planverfahrens ermittelt und erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden definiert. Eine artenschutzrechtliche Prüfung wird erarbeitet. Die Ergebnisse werden berücksichtigt.

Die vorgesehenen Grünzüge, die Straßenraumbegrünung, die nördlich geplante Grünfläche und die privaten Hausgärten sowie die ortsbildangepasste Bauweise zielen auf ein städtebaulich harmonisches Einfügen der neuen Bebauung im Ortsteil Steinbüchel ab. Die im Plangebiet vorgesehenen Spielflächen sowie die Ertüchtigung des im Osten des Plangebietes vorhandenen Spielplatzes werden Bewohnern und bestehenden Nachbarschaften



zur Verfügung stehen und ergänzen eine familienfreundliche Infrastruktur.

Zum derzeitigen Kenntnisstand werden unter Berücksichtigung der vorgesehenen und der auf Grundlage der noch ausstehenden Untersuchungen noch zu definierenden Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen erhebliche negative, nachteilige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Wasser Luft und Klima, Landschaft sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter mit Aufstellung des Bebauungsplanes nicht vorbereitet. Detaillierte Untersuchungen und weitergehende Aussagen erfolgen im Planverfahren.

2. Planverwirklichung

2.1 Bodenordnung

Die Grundstücke für die Wohnbaulandentwicklung sind nur zu einem geringen Teil in städtischem Besitz. Der Fachbereich Stadtplanung hat bereits in der Vergangenheit erste Schritte zur Baulandaktivierung unternommen. Diese Aktivitäten wurden seitens eines Bauträgers (Fa. Paeschke GmbH) weiterentwickelt. Die erforderlichen Grundstücksordnungen sind weitestgehend eingeleitet.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird je nach Standortwahl der Kindertagesstätte eine private Umlegung zwischen der Stadt Leverkusen und Paeschke GmbH erfolgen.

2.2 Kosten

Mit dem Investor wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen, in dem u. a. die Kostenverteilungen zu ermitteln sind.

Die Herrichtung der Erschließungsmaßnahmen, Maßnahmen der Grüngestaltung und Landschaftspflege, Ausweisung von Flächen für Spielplätze und die Realisierung einer Kindertagesstätte dienen u. a. der Ausstattung des Wohngebietes. Die Aufwendungen hierfür und die Kostenteilung zwischen Stadt und Investor werden verbindlich festgelegt. Die Kosten für die Planerarbeitung einschließlich Gutachten werden durch den Investor übernommen.

Der ggf. erforderliche Ausbau bereits vorhandener Erschließungsflächen wird vertraglich mit dem Investor geregelt.



2.3 Flächenbilanz

Die nachfolgende Flächenbilanz und die ermittelte Anzahl der Wohneinheiten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes basiert auf dem städtebaulichen Konzept, Variante 1 (die Bilanzen der Varianten 2 und 3 entsprechen annähernd der Variante 1 und werden daher nicht separat aufgeführt).

	m² (rd)	% (rd)
Nettobauland (neu)	52.000	33
Nettobauland (Bestand)	14.000	9
Grünfläche	77.000	49
Grünfläche - südl. Fester Weg	19.000	12
Grünfläche – nördl. Fester Weg	58.000	37
Verkehrsfläche	13.000	9
Gesamt (rd.)	156.000	100

Wohneinheiten (neu)

im	Einfamilienhausbau in	
	Einzelhäusern	16
	Doppelhäusern	76
	Reihenhäusern	41
	Kettenhäusern	16
	insgesamt	149
im	Geschosswohnungsbau	
	insgesamt	91
Wohneinheiten (neu)	insgesamt	240

Leverkusen, 13.08.2018

Im Auftrag

gez. Petra Cremer
Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung