



STADT LEVERKUSEN

Bebauungsplan Nr. 233/III

„Mathildenhof – östlich Bohofsweg“

Begründung

zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: September 2019

Inhalt	Seite
Teil A Grundlagen und Planung	3
1. Anlass und Ziel der Planung	3
1.1 Bevölkerungsentwicklung und Wohnbaulandbedarfsprognose	3
1.2 Demografischer Wandel	4
1.3 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche	4
2. Geltungsbereich und Verfahren	5
2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
2.2 Verfahren	5
3. Bestand und Planungsbindungen	6
3.1 Bestand	6
3.2 Planungsbindungen	8
4. Planung	8
4.1 Kindertagesstätte	9
4.2 Wohnungsbau	10
4.3 Grünflächen	13
4.4 Verkehr	14
4.5 Technische Versorgung	16
Teil B Umweltbelange	17
5. Umweltbelange	17
Teil C Auswirkungen der Planung und Umsetzung	22
6. Planvollzug	22
6.1 Bodenordnung	22
6.2 Erschließung	22
6.3 Kosten	22
6.4 Flächenbilanz	22

Teil A Grundlagen und Planung

1. Anlass und Ziel

Während des Aufstellungsverfahrens zum heute rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 183/III „Lichtenburg-Nord“ wurde durch ein Artenschutzgutachten festgestellt, dass im Bereich nördlich des Alt Steinbücheler Weges der Steinkauz als streng geschützte Art sein Jagd-Revier hat. Aus diesem Grund wurde der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 183/III um diese städtische Fläche verkleinert.

Da der Schutz des Steinkauzes hier Vorrang gegenüber einer Nutzung für Wohnraum hat, wird diese im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellte Fläche auch langfristig nicht für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehen.

Da zwischenzeitlich sowohl der Bedarf für Wohnraum als auch für Kindertagesstätten in Leverkusen wesentlich gestiegen ist, soll anstelle des Bereiches am Alt Steinbücheler Weg das Plangebiet dieses Bebauungsplanes Nr. 233/III entsprechend entwickelt werden.

Es ist dementsprechend vorgesehen, zum einen die FNP-Darstellung am Alt Steinbücheler Weg von Wohnbaufläche in Fläche für die Landwirtschaft zu ändern und zum anderen die heutige FNP-Darstellung östlich des Bohofsweges von Fläche für Landwirtschaft in Wohnbauflächen zu ändern.

Beide Bereiche sind im städtischen Eigentum und in etwa gleich groß.

Eine Realisierung der Planung ist entsprechend kurzfristig möglich.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 233/III „Mathildenhof - östlich Bohofsweg“ sollen Wohnnutzungen und eine neue 8-gruppige Kindertagesstätte (Kita) entsprechend des Grundsatzbeschlusses vom 16.10.2017 (Vorlage Nr. 2017/1790) realisiert werden.

Folgende Ziele werden vorrangig durch die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt:

- Verbesserung des Wohnraumangebotes mit hohen ökologischen Standards im Sektor Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau im Bereich Mathildenhof,
- Flächenbereitstellung für eine 8-gruppige Kita zur Deckung des Bedarfes in Steinbüchel,
- Erhalt und Entwicklung von Grünbeziehungen.

1.1 Bevölkerungsentwicklung und Wohnbaulandbedarfsprognose

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 Einwohnern 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 der Stadt Leverkusen 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.

Um die Wohnbevölkerung bis 2020 und darüber hinaus ausreichend mit Wohnraum zu versorgen, fehlen derzeit Wohnbauflächen. Diese können z. B. über eine zumindest in Teilen höhere Dichte der Bebauung und zweitens aus dem Bestand heraus entwickelt werden. Die derzeit vorhandenen Bauflächenpotenziale für den Wohnungsbau müssen vor diesem Hintergrund in Gänze einer Wohnnutzung zugeführt werden. Weiterhin ist zur Deckung des Bedarfes eine verstärkte Aktivierung von Wohnbaupotenzialflächen notwendig.

1.2 Demografischer Wandel

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 bezahlbaren 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 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.

Der Standort ist aus städtebaulicher Sicht sowohl für Geschosswohnungsbau als auch für Einfamilienhäuser geeignet.

Das neue Wohnbaugebiet ist von großer Bedeutung für die weitere Entwicklung Leverkusens als Wohnstandort, zumal diese Flächen durch die Stadt selbst kurzfristig dem Markt zur Verfügung gestellt werden können.

1.3 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche

Gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 4 BauGB soll landwirtschaftliche Fläche nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen werden.

Bei diesem Plangebiet handelt es sich um einen Flächentausch mit der als Wohnbaufläche dargestellten Bereich nördlich des Alt Steinbücheler Weges.

Diese Fläche wird aufgrund des Artenschutzes im Rahmen der 15. FNP-Änderung zukünftig als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und wird nicht durch Wohnungsbau in Anspruch genommen.

Als Ausgleich für diese wird nun der fast gleich große Bereich östlich des Bohofsweges für dringend benötigten Wohnungsbau in Anspruch genommen.

Der heutige Pächter ist Haupterwerbslandwirt. Die Verwaltung plant, ihm Ersatzflächen anzubieten.

2. Geltungsbereich und Verfahren

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 233/III „Mathildenhof - östlich Bohofsweg“ befindet sich im Stadtteil Mathildenhof östlich des Bohofsweges sowie südlich „In der Wasserkuhl“.

Gegenüber dem ursprünglichen Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich im Bereich des Bohofsweges Richtung Westen soweit vergrößert, dass nun die gesamte Straßenparzelle Teil des Bebauungsplanes ist. Dadurch sind mögliche Straßen-Umplanungen planerisch mit integriert.

Der Bereich wird nun in etwa

- im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstückes 70;
- im Osten durch die östliche Grenze des Flurstückes 269;
- im Süden in durch die südliche Grenze des Flurstückes 269;
- und im Westen durch die westliche Grenze des Flurstückes 303 (Bohofsweg) begrenzt.

Er umfasst in der Gemarkung Steinbüchel die Flurstücke 303 (z. T.), 313 (z. T.), Flur 14; 70 (z. T.), 269, Flur 15.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung (s. Anlagen 1 und 2 der Vorlage) zu entnehmen. Das Plangebiet ist ca. 2,97 ha groß.

2.2 Verfahren

Vorgesehen ist das beschleunigte Bebauungsplanverfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB).

Das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB ist nur unter der Voraussetzung anwendbar, dass dort Wohnnutzungen entwickelt werden. Eine Kita-Nutzung gehört zu den Wohnnutzungen.

Die Einleitung des Verfahrens muss bis zum 31.12.2019 und der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2021 erfolgen.

Am 16.10.2018 erfolgte der Aufstellungsbeschluss (Vorlage Nr. 2018/2227).

Im Zuge des Planverfahrens findet zudem eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Es bestehen des Weiteren keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in

§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Das Verfahren nach § 13b BauGB darf ohne eine Vorprüfung angewandt werden, wenn die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche weniger als 10.000 m² beträgt. Dieses trifft für den Bebauungsplan Nr.233/III zu.

3. Bestand und Planungsbindungen

3.1 Bestand

Nutzung

Die Umgebung des Plangebietes besteht im Westen aus mehrgeschossiger Wohnbebauung (Geschosswohnungsbau).

Der Stadtteil Mathildenhof ist hauptsächlich durch Geschosswohnungsbau der 60er Jahre in hauptsächlich drei-/viergeschossiger Bauweise mit Flachdächern geprägt. Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftliche Nutzungen an.

Daran weiter angrenzend im Osten liegt in ca. 130 m Abstand ein ehemaliger Sportplatz, der vom SV Bergfried genutzt wurde. Die frühere Nutzung für Motoball wurde zwischenzeitlich aufgegeben. Die Genehmigung nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ist erloschen.

Im Süden grenzen die ökologischen Ausgleichsflächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 35/III „Meckhofen“ an, die parkartig ausgestaltet sind.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden derzeit als landwirtschaftliche Fläche (Fettwiese) genutzt.

Im Norden und Westen des Gebietes, entlang der bestehenden Straße Bohofsweg bzw. des Feldweges „In der Wasserkuhl“, befinden sich einige Baumgruppen. Diese sollen weitestgehend erhalten bleiben.

Das Plangebiet selbst ist sehr hängig und fällt von Norden nach Süden um ca. 15 m ab.

Verkehr

Das Plangebiet ist bisher nur über den bestehenden Feldweg „In der Wasserkuhl“ erschlossen. Dieser ist in etwa bis zur östlichen Plangebietsgrenze straßenähnlich mit einem Fußweg an der südlichen Seite ausgebaut. An der nördlichen Seite bestehen Parkmöglichkeiten.

Entlang der bestehenden Straße Bohofsweg im westlichen Teil des Plangebietes bestehen steile Böschungskanten, so dass eine verkehrliche Haupteinschließung für das Plangebiet grundsätzlich nur an zwei Stellen möglich erscheint: im östlichen Bereich des asphaltierten Feldweges „In der Wasserkuhl“ sowie vom Bohofsweg aus in etwa in Höhe des Abzweiges zur Schöneberger Straße.

Des Weiteren besteht ein Fußwegesystem, das den Standort in den Stadtteil einbindet.

Der öffentliche Personennahverkehr dient das Plangebiet über mehrere Bushaltestellen im Bereich der Wilmersdorfer Straße bzw. Bohofsweg an.

Technische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt in einem Stadtteil Leverkusens mit Trennkanalisation. Das Plangebiet ist in keinster Weise direkt kanaltechnisch erschlossen.

Die äußere Erschließung des Bebauungsplanes ist hinsichtlich der Entwässerung schwierig, aber technisch möglich.

Regenwasser:

Im Norden und Westen befinden sich außerhalb des geplanten Bebauungsplangebietes lediglich nicht leistungsfähige (im Sinne einer äußeren Erschließung) Regenwasserkanäle.

Der im Norden liegende Regenwasserkanal kann auf Grund der Topographie z. T. nur mittels Pumpen angesprochen werden und scheidet damit als äußere Regenwasser (RW)-Erschließung bis auf wenige Ausnahmen aus.

Der im Westen (im Bohofsweg) liegende RW-Kanal ist nur bedingt leistungsfähig, wobei sein RW in den obersten Bereich des Ophovener Mühlenbaches eingeleitet wird. Im Südosten des Bebauungsplangebietes verläuft offen der oberste Bereich des Ophovener Mühlenbaches, der mit kleinsten RW-Mengen beaufschlagt werden könnte.

Das Hydrogeologische Gutachten (Middendorf Geoservice, Leverkusen) vom 07.09.2018 hat ergeben, dass eine Versickerung von Regenwasser durchgeführt werden kann.

Schmutzwasser:

Noch weiter im Südosten des geplanten Bebauungsplangebietes befindet sich ein Schmutzwasserkanal jenseits des Ophovener Mühlenbaches, der als Äußere Erschließung für Schmutzwasser (SW) genutzt werden kann.

Die nächste, weitere vorhandene SW-Leitung liegt westlich des Bohofsweges, in der Potsdamer Straße, in einem privaten Grundstück.

Altlasten

Für den Geltungsbereich sind nach heutigem Kenntnisstand keine Altlasten bekannt und es besteht auch kein Verdacht auf Altlasten. Ein Hinweis zum Verhalten bei Bodenarbeiten wird auf dem Bebauungsplan gegeben.

Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel an der südlichen Plangebietsgrenze. Die Überprüfung dieser Militäreinrichtung des 2. Weltkrieges (militärische Anlage) wird seitens der Bezirksregierung Düsseldorf empfohlen. Eine darüber hinausgehende Untersuchung auf Kampfmittel ist laut Bezirksregierung Düsseldorf nicht erforderlich.

Ein Hinweis zum Verhalten bei möglichen Kampfmittelfunden wird auf dem Bebauungsplan gegeben.

Stadtbild und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich und in unmittelbarer Nachbarschaft sind keine Boden- oder Baudenkmale bekannt bzw. eingetragen.

Das Stadtbild in Mathildenhof ist geprägt durch eine stark durchgrünte sehr einheit-

lich gestaltete Geschosswohnungsbau-Siedlung aus den 60er Jahren – ergänzt durch einige Reihenhäuser der 90er Jahre. Der Geschosswohnungsbau ist größtenteils 3 bis 4-geschossig und mit Flachdächern ausgestattet.

An der Ecke Wilmersdorfer Straße/Bohofsweg ist als Landmarke ein 11-geschossiges Gebäude platziert.

3.2 Planungsbindungen

Landesentwicklungsplan

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

Regionalplan

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

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich zz. noch Flächen für die Landwirtschaft dar. Mit der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung einer Kita und eines Wohngebietes im Parallelverfahren geschaffen werden (s. Vorlage 2017/2038).

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan ist die zu bebauende Fläche mit dem Entwicklungsziel „Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen“ dargestellt. Mit dem Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes wird der Landschaftsplan hinter den Bebauungsplan zurücktreten.

Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene

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

Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne. Im südlichen Bereich grenzt der Bebauungsplan Nr. 35/III „Meckhofen“ an.

Artenschutz

Auf der Grundlage des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist eine artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch den Bebauungsplan Nr. 233/III nicht ausgelöst werden.

Denkmalpflege

Eingetragene Denkmäler sind im Plangebiet und in der Umgebung nicht vorhanden.

4. Planung

Im Übergang der bestehenden Siedlung Mathildenhof zur freien Landschaft ist vorgesehen, hier ein Wohnquartier mit hohen ökologischen Standards zu entwickeln:

Alle Gebäude sollen Dach- und Fassadenbegrünungen erhalten. Die Einfamilienhäuser sind größtenteils freistehend und auf großen Grundstücken geplant, um die bestehende Frischluftschneise so wenig wie möglich zu beeinträchtigen. Aus dem gleichen Grund sind nur Hecken und Zäune als Grundstückseinfriedungen vorgesehen. Die Vorgärten sind als bepflanzte Gärten mit nur der notwendigen Versiegelung geplant.

Die hauptsächliche Ausrichtung in Nord-Süd-Richtung ermöglicht Solar- und Photovoltaikanlagen. Möglich ist grundsätzlich auch die Nutzung von Geothermie an diesem Standort.

Für das Plangebiet ist auch ein Mobilitätskonzept vorgesehen, das die Möglichkeit von Car-Sharing, E-Ladestationen sowie ausreichend Platz für Fahrräder bieten soll.

Neben dem neu geplanten Angebot an Wohnbauflächen sowie Flächen für die Kita wurde ein Teilbereich als öffentliche Freifläche (Spielplatz) erhalten. Dies entspricht den Darstellungen „Wohnbauflächen und öffentliche Grünfläche“ der geplanten 15. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Für das Plangebiet soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, welcher der Entwicklung eines Wohngebietes mit Einfamilienhäusern auf großen Grundstücken dient, das durch Geschosswohnungsbau und eine 8-gruppige Kita ergänzt wird. Diese sind entsprechend der Bestandsbebauung Mathildenhofs als Flachdachbebauung vorgesehen.

Großzügig bemessene öffentliche Grünflächen als Spielmöglichkeiten, Naherholungsbereiche und klimatische Schneisen wurden im südlichen bzw. westlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Im Süden des Plangebietes ist entsprechend den Festsetzungen des Landschaftsplanes die Entwicklung einer Baumreihe vorgesehen.

Hier wurden zwei Varianten entwickelt, die beide weitestgehend den Erhalt der das heutige Gebiet teils einrahmenden Grünstrukturen vorsehen. Ebenso wurden alle fußläufigen und bestehenden Wegebeziehungen erhalten bzw. in die Planungen mit einbezogen.

Die Varianten unterscheiden sich im Wesentlichen durch die Art der Erschließung des geplanten Wohngebietes und die damit verbundene Ausrichtung der Gebäude bzw. der Lage der geplanten Kita sowie der Lage der öffentlichen Grünflächen.

4.1 Kindertagesstätte

Entsprechend des Grundsatzbeschlusses vom 16.10.2017 (Vorlage Nr. 2017/1790) ist in allen Varianten eine Kita mit zz. vom Fachbereich Kinder und Jugend geplanten 8 Gruppen vorgesehen. Beabsichtigt ist, entsprechend des Konzeptes des Fachbereiches Kinder und Jugend dort ca. 120 Kindergartenplätze anzubieten.

Da aber theoretisch eine höhere Belegung für die Zukunft nicht auszuschließen ist, geht der Bebauungsplan aus Gründen der Rechtssicherheit von einer maximalen Belegung mit 200 Plätzen aus.

Das Gebäude muss, um allen notwendigen bautechnischen bzw. fördermitteltechnischen Vorschriften zu genügen, als max. 3-geschossige Flachdachbebauung realisiert werden.

Die notwendigen Mitarbeiter-Stellplätze sowie die Stellplätze für den Hol- und Bringverkehr für die Kita sollen auf dem Grundstück selbst untergebracht werden. Ent-

sprechend den Empfehlungen der Verkehrsuntersuchung (Planungsbüro VIA, Köln 9/2019) werden die notwendigen Stellplätze für Mitarbeiter sowie des Hol- und Bringverkehrs in beiden Varianten voneinander getrennt.

In beiden Varianten ist die Kita im nördlichen Bereich des Plangebietes im Bereich „In der Wasserkuhl“ positioniert. In der Variante 2 ist ihre Erschließung von der des Wohngebietes separiert.

Der Außenspielbereich ist jeweils größtenteils nach Süden ausgerichtet.

4.2 Wohnungsbau

Das Entwurfskonzept wurde zur frühzeitigen Beteiligung in zwei Varianten erarbeitet, die sich in der Zahl der Wohneinheiten, der Bauform und der inneren Erschließung des Wohngebietes unterscheiden.

Vorgesehen ist hier eine Mischung aus freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern sowie zwei Mehrfamilienhäusern. Diese sind in offener Bauweise geplant.

Mit dieser aufgelockerten Bauweise wird auch die gute Durchlüftung des Plangebietes sowie des Umfeldes weiterhin gewährleistet. Diesem Ziel wird u. a., ergänzend durch die geplante Festsetzung der Einschränkung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen im Rahmen der privaten Freiflächen, unterstützend nachgekommen.

Bei der Planung wurde berücksichtigt, dass die Gebäudestellung und die Ausrichtung und Ausbildung der Dachflächen die Nutzung passiver Sonnenenergie ermöglicht und ökologische Maßnahmen, wie Solarthermische-Nutzungen, umsetzungsfähig sind.

Für beide Varianten gilt, dass die Bebauung als 2-geschossige begrünte Flachdachgebäude mit Staffelgeschoss geplant ist. Die Fassaden sollen ebenso begrünt werden.

Die Mehrfamilienhäuser erhalten die Möglichkeit einer Tiefgarage mit Stromanschlüssen für E-Fahrzeuge. Geschützte, barrierefreie Radabstellmöglichkeiten sollen ebenfalls Bestandteil des Konzeptes sein.

Jedes Wohngebäude hat mindestens zwei Stellplätze auf dem eigenen Grundstück, die durch ortstypische Hecken abgegrenzt werden sollen. Alle Garagen bzw. Carports sollen ebenfalls begrünte Dächer erhalten.

Eine verkehrliche Erschließung des Gebietes kann aufgrund der Topografie entweder nur von der Straße „In der Wasserkuhl“ oder vom Bohofsweg in Höhe der Einmündung der Schöneberger Straße aus erfolgen. Vom Wohngebiet aus ist im Süden eine fußläufige Verbindung zum bestehenden Fußweg mit Anschluss an die Parkanlage vorgesehen.

Variante 1

Insgesamt sollen hier ca. 27 Gebäudeeinheiten als hauptsächlich max. 2-geschossige Einfamilienhausbebauung (13 freistehend bzw. 12 Doppelhäuser) ergänzt durch zwei Mehrfamilienhäusern mit je 6 Wohneinheiten realisiert werden.

Die Planung entspricht den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung in Steinbüchel/Mathildenhof und sieht daher eine Bebauung mit starker Durchgrünung und großen Grundstücken vor. Die Grundstücksgrößen bewegen sich zwischen 300 m² und 800 m².

Das Plangebiet wird in dieser Variante ausschließlich über den heutigen Feldweg „In der Wasserkuhl“ erschlossen. Von dort zweigt die Planstraße in südöstliche Richtung ab. Sie verläuft geradlinig parallel zum Bohofsweg und mündet in einem großen baumbestandenen Quartiersplatz.

Die Bebauung orientiert sich an der Topografie und folgt größtenteils den Höhenlinien. Die Bebauung ist als 2-geschossiges Flachdachgebäude mit Staffelgeschoss geplant.

Die rückwärtigen Gartenflächen bilden den Übergang zur öffentlichen Grünfläche im Süden bzw. zur freien Landschaft im Osten.

Wesentliches Entwurfselement ist die Schaffung eines Quartierplatzes. Der als „Shared-Space“-Fläche angedachte Platz ist über einen Fußweg über die neu geplante öffentliche Grünfläche des Plangebietes mit der angrenzenden, bestehenden öffentlichen Grünfläche verbunden, so dass das Plangebiet in die bestehende Situation eingebunden wird.

Die Gebäude sind größtenteils mit ihren Gärten südlich ausgerichtet. Die Gartenseiten öffnen sich zum Teil damit hin zur unverbauten Landschaft bzw. zur öffentlichen Grünfläche.

In dieser Variante ist die geplante Kita im nordwestlichen Bereich zwischen dem Bohofsweg und „In der Wasserkuhl“ im Eingangsbereich des geplanten Wohngebietes vorgesehen.

Die Stellplätze des Hol- und Bringverkehrs sowie ein Teil der Mitarbeiter-Stellplätze werden von der Planstraße aus nahe des Einmündungsbereiches auf „In der Wasserkuhl“ erschlossen. Diese liegen nördlich der geplanten Kita. So kann dieser Verkehr aus dem Wohngebiet herausgehalten werden.

Weitere Mitarbeiter-Stellplätze sind etwas weiter südlich, direkt an der Planstraße vorgesehen.

Gegenüber der 2 bis 3-geschossigen Kita sind im nordöstlichen Bereich des Plangebietes Doppelhäuser vorgesehen. Diese werden von „In der Wasserkuhl“ bzw. von kleinen privaten Wohnwegen aus erschlossen, die von der Planstraße abgehen. Die insgesamt 12 Doppelhaushälften haben eine ungefähre Grundstücksgröße von 300 bis 400 m².

Die Gärten sind in südöstlicher Richtung angelegt.

Südlich des geplanten Kita-Grundstückes schließen sich 2 Mehrfamilienhäuser mit ca. jeweils 6 Wohneinheiten an. Die notwendigen Stellplätze sind in einer Tiefgarage vorgesehen. Hier soll auch die Möglichkeit bestehen, Stromanschlüsse für Elektrofahrzeuge anzubieten. Des Weiteren sind auch barrierefreie, geschützte Fahrradabstellmöglichkeiten vorgesehen.

Der südliche Bereich des Wohngebietes ist den 13 freistehenden Einfamilienhäusern mit Grundstücksgrößen von ca. 460 m² bis 800 m² vorbehalten. Diese sind überwiegend um den Quartiersplatz positioniert und bilden die entsprechenden Raumkanten. Größtenteils schließen die Gärten dieser Gebäude entweder an die freie Landschaft im Osten außerhalb des Plangebietes an oder aber an den am südlichen Plangebietsrand liegenden Spielplatz.

Zu jedem Grundstück gehört eine Garage sowie davorliegend ein weiterer Stellplatz. An alle Garagen wurde direkt anschließend eine Nebenanlage vorgesehen, so dass

genügend Raum für Fahrradabstellmöglichkeiten vorhanden ist, ohne dass die als begrünte Vorgärtenzone durch Bebauung gestört wird.

Variante 2

Insgesamt sollen hier ca. 24 Gebäudeeinheiten als hauptsächlich max. 2-geschossige Einfamilienhausbebauung (12 freistehend bzw. 10 Doppelhäuser), ergänzt durch zwei Mehrfamilienhäuser, realisiert werden.

Die Planung entspricht den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung in Steinbüchel/Mathildenhof und sieht daher eine Bebauung mit starker Durchgrünung und großen Grundstücken vor. Die Grundstücksgrößen bewegen sich zwischen 340 m² und 820 m².

Das Wohngebiet wird in dieser Variante ausschließlich vom Bohofsweg in Höhe der Einmündung der Schöneberger Straße erschlossen. Die Planstraße orientiert sich an der Topografie und folgt größtenteils den Höhenlinien. Sie mündet in einem baumbeplanten Quartiersplatz.

Wesentliches Entwurfselement ist auch in dieser Variante die Schaffung eines Quartiersplatzes. Der als „Shared-Space“-Fläche angedachte Platz ist über Fußwege zum einen über die neu geplante öffentliche Grünfläche des Plangebietes mit der angrenzenden, bestehenden öffentlichen Grünfläche verbunden, so dass das Plangebiet in die bestehende Situation eingebunden wird. Zum anderen wurde über einen Wohnweg die Anbindung der westlich im Plangebiet gelegenen öffentlichen Grünfläche des Spielplatzes an das Wohngebiet geschaffen.

Die Bebauung orientiert sich ebenfalls an der Topografie und folgt größtenteils den Höhenlinien. Die Bebauung ist als 2-geschossiges Flachdachgebäude mit Staffelgeschoss geplant.

Jedes Wohngebäude hat mindestens zwei Stellplätze auf dem eigenen Grundstück, die durch ortstypische Hecken abgegrenzt werden sollen.

Die Gebäude sind größtenteils mit ihren Gärten südlich ausgerichtet. Die Gartenseiten öffnen sich zum Teil damit hin zur unverbauten Landschaft bzw. zur öffentlichen Grünfläche.

Nördlich der Planstraße sind Doppelhäuser angrenzend an den Freiraumbereich der Kita vorgesehen. Die insgesamt 10 Doppelhaushälften haben eine ungefähre Grundstücksgröße von 340 m² bis 470 m².

Südlich der Planstraße sind im Eingangsbereich des Wohngebietes die beiden Mehrfamilienhäuser mit ca. jeweils 6 Wohneinheiten platziert. Die notwendigen Stellplätze sind wie in Variante 1 in einer Tiefgarage vorgesehen. Hier soll auch die Möglichkeit bestehen, Stromanschlüsse für Elektrofahrzeuge anzubieten. Des Weiteren sind auch barrierefreie, geschützte Fahrradabstellmöglichkeiten vorgesehen.

Der daran anschließende Bereich des Wohngebietes ist den 12 freistehenden Einfamilienhäusern mit Grundstücksgrößen von ca. 530 m² bis 820 m² vorbehalten. Diese sind größtenteils um den Quartiersplatz positioniert und bilden die entsprechenden Raumkanten. Größtenteils schließen die Gärten dieser Gebäude entweder an die freie Landschaft im Osten außerhalb des Plangebietes an bzw. an den im westlichen Bereich des Geltungsbereiches liegenden öffentlichen Spielplatz oder aber an die öffentliche Grünfläche am südlichen Plangebietsrand.

Zu jedem Grundstück gehört eine Garage sowie davorliegend ein weiterer Stellplatz. An alle Garagen wurde direkt anschließend eine Nebenanlage vorgesehen, so dass genügend Raum für Fahrradabstellmöglichkeiten vorhanden ist, ohne dass die als begrünte Vorgärtenzone durch Bebauung gestört wird.

In dieser Variante ist die geplante Kita im nördlichen Plangebiet vorgesehen. Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die Planstraße „In der Wasserkuhl“.

Sowohl die Stellplätze der Hol- und Bringverkehre sowie Mitarbeiter-Stellplätze werden von dort aus erschlossen. So kann der Verkehr der Kita aus dem Wohngebiet herausgehalten werden.

Die fußläufige Anbindung des Wohngebietes an die Kita erfolgt über einen Weg, der von der Planstraße des Wohngebietes nach Norden hin abzweigt.

4.3 Grünflächen

Zu den definierten Planungszielen des Bebauungsplanes gehören der Erhalt und die Entwicklung der Grünbeziehungen und die Begrünung des Ortsrandes.

Der weitestgehende Erhalt der umgebenden Grünstrukturen ist ein wesentliches Entwurfselement. Dieses dient als verknüpfendes Element zwischen der bestehenden Bebauung und der Neuplanung.

Der städtebauliche Entwurf zum Bebauungsplan zeigt deutlich, dass durch die Fuß- und Radwege die südlich des Bebauungsplanes gelegenen Grün- und Freibereiche mit den bestehenden und geplanten Baugebieten vernetzt werden. Die Grünflächen werden nicht nur sichtbar bis an und zwischen die Bebauung gezogen, sie sind durch das Wegenetz auch für die Naherholung nutzbar, ohne dass die wichtige ökologische Funktion sowie die Funktion als Puffer zu ökologisch und artenschutzrechtlich bedeutsamen Bereichen beeinträchtigt wird.

Die Ortsrandeingrünung wird durch festgesetzte Pflanzungen von Hecken verbessert.

Einen weiteren wesentlichen Aspekt zur Sicherung einer geregelten Durchströmung des Planungsgebietes stellen die Freihaltung des Siefen und deren geplante Festsetzungen als Grünflächen sowie die Freihaltung dar. Die Minimierung bzw. Vermeidung negativer klimatischer Effekte wird auf der Ebene kleinklimatischer Effekte auch durch die Minimierung der Erschließungsflächen, der überbaubaren Flächen und durch die Festsetzung zur Dachbegrünung bei Garagen mit Flachdächern / Tiefgaragen ergänzt.

Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung ist nicht erforderlich, da es sich um einen Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB handelt. Gleichwohl beinhaltet dieser Bebauungsplan eine Vielzahl von Klimaschutzmaßnahmen: Neben z. B. der Neuanlage von öffentlichen Grünflächen mit entsprechenden Pflanzungen, der geplanten Dach- sowie Fassadenbegrünungen, der Erhalt der umgebenden Grünstrukturen ist auch der Ausschluss von bestimmten verunreinigenden Stoffen vorgesehen.

Generationen-Spielplatz

Da in unmittelbarer Umgebung derzeit kein Spielplatz liegt und eine seniorengerechte Anbindung zum Wohngebiet Mathildenhof an dieser Stelle wünschenswert ist, wurden in den öffentlichen Grünflächen in beiden Varianten Flächen für einen Generationen-Spielplatz eingeplant: hier ist jeweils ein Kinderspielplatz und auch ein Bereich für Seniorenaufenthalte und Betätigungen vorgesehen.

Während in Variante 1 beide Nutzungen im südlichen Bereich liegen, sind in Variante 2 beide Nutzungen getrennt: der Kinderspielplatz liegt angrenzend an die Gärten im westlichen Plangebiet und der Bereich für Senioren im südlichen Plangebiet.

Eine gute soziale Anbindung dieser Flächen an die Privatgärten ist aufgrund der jeweiligen Lage gegeben.

Ferner liegen diese ungefährdet von Verkehrserschließungen und bilden grüne Trittsteine zwischen freier Landschaft und der südlich anschließenden Parklandschaft.

4.4 Verkehr

Eine verkehrliche Erschließung des Gebietes kann aufgrund der Topografie entweder nur vom heutigen Feldweg „In der Wasserkuhl“ wie in Variante 1 oder vom Bohofsweg in Höhe der Einmündung der Schöneberger Straße wie in Variante 2 aus erfolgen. Vom Wohngebiet aus ist in beiden Varianten im Süden eine fußläufige Verbindung zum bestehenden Fußweg mit Anschluss an die Parkanlage vorgesehen.

Da die Gehwege am Bohofsweg mit ca. 1,50 m zukünftig zu schmal sind, ist eine Verbreiterung auf der Ostseite auf 2,00 m bis 2,50 m sowie auf der Westseite auf 3,00 m in beiden Varianten entsprechend den Empfehlungen des Verkehrsgutachtens geplant.

In beiden Varianten wurde die Lage der Kita am heutigen Feldweg bzw. an der Planstraße „In der Wasserkuhl“ so gewählt, dass die Hol- und Bringverkehre nicht durch das gesamte Wohngebiet fahren müssen.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt je nach Variante über den Bohofsweg bzw. über die herzustellende Straße „In der Wasserkuhl“. Von dieser erfolgt jeweils die Haupteerschließung über eine Planstraße in das Wohngebiet.

Die Verkehrsfläche der Planstraße ist in entsprechender Breite so vorgesehen, dass eine Mischverkehrsfläche ermöglicht wird, in der Straßenbäume und ca. 15 öffentliche Parkplätze realisiert werden können.

Es ist denkbar, die jeweiligen Quartiersplätze als „Shared Space“-Fläche zu errichten: dort sind Fußgänger, Radfahrer und Autos gleichberechtigt. Es besteht die Möglichkeit, dort eine Carsharing-Station sowie Stromanschlüsse für Elektrofahrzeuge einzurichten.

Diese sind ausreichend groß dimensioniert, um Wendemöglichkeiten auch für das Müllfahrzeug zu bieten.

Die Mischflächen gehen in die Wohn- bzw. Fußwege über, die das Wohngebiet mit den geplanten sowie bestehenden Grünflächen verbinden.

Am Morgen wird das Fahrtenaufkommen geprägt vom Bringverkehr der Kita einerseits und dem abfließenden Verkehr aus dem Wohngebiet andererseits. Am Nachmittag wird das Fahrtenaufkommen geprägt durch die Überlagerung des Holverkehrs der Kita, den nach Hause zurückkehrenden Beschäftigten und den Einkaufs- und Freizeitverkehr der Anwohner.

Zukünftig ist durch die Kita und das Wohngebiet mit zahlreichen Fußgängern zu rechnen, die den Bohofsweg überqueren wollen, auch um zur Kindertagesstätte bzw. in Gegenrichtung zu den Bushaltestellen, Nahversorgungseinrichtungen Mathilden-

hofs zu kommen. Aus diesem Grund sind im Bereich Bohofsweg Fußgängerquerungen (z. B. Zebrastreifen) vorgesehen.

Von der Stadt Leverkusen wurde im Juli 2019 eine Verkehrsuntersuchung (Planungsbüro VIA, Köln) in Auftrag gegeben, das zu folgendem Ergebnis kam:

*„Je nach Variante setzt sich der zusätzliche Verkehr folgendermaßen zusammen:
Variante 1 erzeugt am Werktag rund 250 Kfz-Fahrten der Anwohner und 420 bis 450 Fahrten der Kita, davon 46 bis 55 Beschäftigtenfahrten.
Variante 2 erzeugt am Werktag rund 230 Kfz-Fahrten der Anwohner und ebenso viele Fahrten der Kita wie in Variante 1.*

Für die hinzukommenden Wohneinheiten und die Kita werden jeweils Stellplätze auf den Grundstücken bereitgestellt. Für die Wohneinheiten sind das oberirdisch (mindestens) zwei pro Haus, Parkraum für die beiden Mehrfamilienhäuser wird in einer Tiefgarage untergebracht. Für Besucher sind bei beiden Varianten jeweils rund 15 Stellplätze geplant, davon einige für E-Mobilität und Car Sharing im Bereich des Quartiersplatzes.

Die Parkraumnachfrage der Kita wird in zwei Gruppen unterteilt, jeweils 17-20 Langzeitstellplätze für die Beschäftigten und 10-12 Kurzzeitstellplätze, die morgens und nachmittags vom Hol- und Bringeverkehr genutzt werden. Die höheren Werte werden bei maximaler Auslastung der Kita mit 200 Kindern benötigt und sollten vorsichtshalber bereits in der Planung Berücksichtigung finden.

Insgesamt ist die Erschließung der Wohngebiete durch eine Sackgassensituation für den motorisierten Verkehr empfehlenswert, da Durchgangsverkehr vermieden wird.

Eine Anlage als verkehrsberuhigter Bereich ist zu empfehlen. Die zusätzlichen Anbindungen für den Fuß- und Radverkehr bieten darüber hinaus ein umwegarmes und attraktives Wegenetz für diese Verkehrsarten.

Beide Varianten können mit einfachen, unsignalisierten Anbindungen an das bestehende Verkehrsnetz mit der besten Verkehrsqualität (Qualitätsstufe A) angebunden werden. Eine Aufteilung in gesonderte Zufahrten für den Einwohner- und Kitaverkehr ist dafür nicht nötig.

An der Ausfahrt „In der Wasserkuhl“ sind dabei alle Verkehrsbeziehungen berücksichtigt, nicht nur die heute erlaubte Ausfahrt nach rechts.

Um dies zu ermöglichen, müssen auf dieser, wie auch der gegenüberliegenden Straßenseite, die Sichtbeziehungen verbessert und ggf. die Geschwindigkeit reduziert und kontrolliert werden.

An der Zufahrt des Bohofsweges in die Berliner Straße verschlechtert sich zur Morgenspitze die Ausfahrt aus dem Bohofsweg in beide Richtungen um eine Qualitätsstufe, insgesamt von einer guten zu einer befriedigenden Verkehrsqualität. Dies erfordert aber keine Maßnahmen.

Insgesamt werden durch die Zusatzbelastungen keine Änderungs- oder Ausbaumaßnahmen nötig.

Der Fußverkehr im Umfeld ist insgesamt förderungsbedürftig. Insbesondere auf der Westseite des Bohofsweges sind die rund 1,25 m breiten Gehwege bereits heute zu

schmal. Mit dem hinzukommenden Fußverkehr zur Kita wird eine Breite von 3 m empfohlen. Die Bordsteine müssen aus Gründen der Barrierefreiheit abgesenkt und dabei ggf. mit ertastbaren Flächen für Sehbehinderte ergänzt werden.

Im Bereich der Zufahrten Wilmersdorfer und Schönefelder Straße sowie dem Feldweg ins Meckhofer Feld sind Querungshilfen vorgesehen. (...) Sie sollten so dicht wie möglich an die jeweilige Zufahrt angenähert werden, um Umwege zu vermeiden. Eine Ergänzung mit Fußgängerüberwegen ist für die beiden nördlichen Querungen möglich und wird zur Sicherung des querenden Fußverkehrs empfohlen.

Für den Radverkehr existiert im Umfeld bisher keine Infrastruktur. Um den Radverkehr zu fördern, sollten im Planungsgebiet Schutzstreifen, wenn möglich in beiden Fahrtrichtungen, auf der Fahrbahn angelegt werden. Mittelfristig sollten diese in den angrenzenden Hauptstraßenzügen weitergeführt werden.

Aus Sicherheitsgründen ist (bei den Kitas) der nicht motorisierte vom motorisierten Verkehr zu trennen. Das gilt insbesondere für den motorisierten Hol- und Bringverkehr, der aufgrund der hohen Anzahl an Fahrzeugbewegungen (bis 450 Pkw-Fahrten/Werktag) ein hohes Konfliktpotenzial mit den nicht motorisierten Kitabesuchern hat. Die Langzeitstellplätze erzeugen nur wenige Verkehrsbewegungen (bis 55 Pkw Fahrten/Werktag) und weisen daher nur ein geringes Konfliktpotenzial auf. Daher ist die Anlage von Stellplätzen in sensiblen Bereichen, wie der Einfahrt oder dem Eingangsbereich, nicht umzusetzen oder, wenn unbedingt erforderlich, ausschließlich den Beschäftigten vorzubehalten. Die Überfahrungen der Fußgängerbereiche ist durch eine Anhebung der Gehwegüberfahrt abzusichern. Bei Variante 2 stellt der Geh- und Radweg, der das Wohngebiet mit der Kita verbindet, auch eine wünschenswerte Verbindung zwischen Wohngebiet und „In der Wasserkühl“ dar. Da er über das Kitagelände führt, ist zu überlegen, ihn außerhalb zu führen und die Kita mit einem Stichweg auf Höhe des Einganges anzubinden.

(...)

In Bezug auf die Erschließung des Wohngebietes sind beide Varianten aus verkehrlicher Sicht empfehlenswert. Beide verfügen über eine Anbindung für den allgemeinen Verkehr und sind auf der Südseite an das Geh- und Radwegenetz angeschlossen.“

4.5 Technische Versorgung

Zur äußeren Erschließung des Plangebietes ist eine Schmutzwasserkanalisation zu erstellen. Dazu ist mindestens eine Netzanzeige oder aber Netzänderung bei der Bezirksregierung Köln notwendig.

Das Hydrogeologische Gutachten (Middendorf Geoservice, Leverkusen) vom 07.09.2018 hat ergeben, dass eine Versickerung von Regenwasser durchgeführt werden kann:

„Es besteht die Möglichkeit, Versickerungsanlagen dezentral als Rigolen oder Mulden auf den jeweiligen Parzellen zu errichten. Alternativ kann eine zentrale Versickerungsanlage für das gesamte Baugebiet errichtet werden. Hier empfiehlt sich die Anlage einer Versickerungsmulde im topographisch tiefer gelegenen Geländebereich. Diese muss ausreichend groß mit entsprechendem Rückhaltevermögen ausgebildet werden.“

„Beim Bau bzw. beim Betrieb der Versickerungsanlage sind folgende Hinweise zu beachten:

- Es sind für die Dimensionierung von Versickerungseinrichtungen die im Internet zugänglichen Regenreihen für Leverkusen zu verwenden.*

- *Wegen der grundsätzlichen Bedeutung der Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes ist, im Zusammenhang mit dem Bau der Versickerungsanlage, allen erforderlichen Schutzmaßnahmen zur Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes und der Betriebssicherheit der Anlagen Beachtung zu schenken. Während der Bauausführung der Versickerungsanlage ist darauf zu achten, dass der Untergrund im Versickerungsbereich nicht durch dynamische Belastung oder schwere Auflasten (Überfahung oder Nutzung als Lagerfläche) verdichtet wird.*
- *Die Versickerungsanlage sollte so geplant werden, dass die entsprechenden Abstände zu den Gebäuden bzw. Grundstücksgrenzen gemäß DWA-A 138 Absatz 3.2.2 eingehalten werden.*
- *Zur Sicherung einer dauerhaften Funktionsfähigkeit der Versickerungsanlagen ist für die Unterhaltungsmaßnahmen eine ausreichende Zugänglichkeit vorzuhalten. Bei der Herstellung ist auf eine vorschriftsmäßige Errichtung zu achten, Sohle und Wände der Mulde dürfen nicht verdichtet oder geglättet werden, um eine Minimierung der Versickerungsleistung auszuschließen.*
- *Vor Inbetriebnahme einer Versickerungsanlage ist eine Kontrolle auf Fehlschlüsse vorzunehmen.*
- *Die Bauarbeiten dürfen nur bei trockenem Wetter ausgeführt werden, damit das Zuschlämmen der Poren/Lufträume verhindert wird. Durch den Ausgrabungsvorgang verdichtete Bodenbereiche sind entsprechend aufzulockern.*
- *Die Aushubsohle ist durch den Bodengutachter vor der Verfüllung abzunehmen.*
- *Bei allen Erdarbeiten sind die einschlägigen Sicherheitsvorschriften hinsichtlich Arbeiten in Baugruben zu beachten. Für den Boden kann ein Böschungswinkel von 60° (Schluff) und 45° (Sand/Kies) angesetzt werden.“*

Teil B Umweltbelange

5. Umweltbelange

Das Verfahren gemäß § 13b BauGB erfordert keinen Umweltbericht, gleichwohl sind die möglichen Umweltauswirkungen der Planung darzustellen.

Es ist zu beachten, dass innerhalb des Bebauungsplanes weniger als 10.000 m² Grundfläche festgesetzt werden, daher sind gem. § 13a Abs. 2, Nr. 4 BauGB Eingriffe nicht auszugleichen. Um dennoch die vorhandene Umweltsituation darzulegen und die Eingriffe aufzuzeigen, werden die einzelnen Umwelt-Schutzgüter im weiteren Verfahren kurz beschrieben.

Natur- und Landschafts-/Artenschutz

Bei der Realisierung von Bebauungsplänen und Eingriffen müssen die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) berücksichtigt werden.

Damit keine diesbezüglichen Verbotstatbestände eintreten, hat die Untere Naturschutzbehörde (UNB) die Erarbeitung einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung gefordert.

Die Ausarbeitung des Fachbeitrages des Planungsbüros ÖKOlogik, Kuhnhöfen vom 19.06.2016 liegt vor und kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Bauvorhaben keine Verbotstatbestände ausgelöst werden: „Die planungsrelevanten Vogelarten sind

durch das Vorhaben nicht betroffen. Die ubiquitär verbreiteten Arten, bei denen eine Brut nachgewiesen wurde bzw. ein Brut-Verdacht besteht, sind durch Rodungen der Gehölzstrukturen gefährdet.

Für baumhöhlenbewohnende Fledermausarten, die im betroffenen Gebiet akustisch nachgewiesen werden konnten, kann es durch den geplanten Bau (im Fall des worst-case-scenarios) zum Verlust von Baumhöhlen kommen. Dies impliziert den Verlust von potentiellen Ruhestätten von vor allem Einzelindividuen. Andere planungsrelevante Arten konnten nicht erfasst werden.“

Aus diesem Grund und weil das Plangebiet keine wesentliche Bedeutung als Trittsteinbiotop hat und zudem es ein besonderes öffentliches Interesse an der Realisierung von KITAS und Wohnbauflächen gibt, stimmt die UNB dem Planvorhaben zu.

Die im Fachbeitrag Artenschutz dargestellten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen müssen Bestandteil der Baugenehmigungen werden.

Es soll angestrebt werden, älteren, randlich im Westen und Norden stehenden vitalen Baumbestand zu erhalten.

Gegebenenfalls notwendige Rodungen sollen aus Gründen des Vogelschutzes in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.

Klima/Luft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche im reliefreichen Bereich des östlichen Stadtgebietes von Leverkusen. Es ist ein Teil der hier noch vorhandenen, stadtklimatisch bedeutsamen Frischluftdurchzugsflächen bzw. Frisch- und Kaltluftentstehungsflächen. Der Gelände-Höhenunterschied innerhalb des nur ca. 2,6 ha großen Plangebietes beträgt ca. 17 m (von 131 m NN im äußersten Norden bis 114 m NN im Süden im Randbereich der Mulde des Ophovener Mühlenbaches).

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten, der bisherigen günstigen Nutzungsverhältnisse und der Anbindung an die vor allem östlich angrenzenden, ähnlichen Freiflächen, ist dem Plangebiet (einem „Freiland-Klimatop“) eine hohe stadtklimatisch-lufthygienische Bedeutung beizumessen.

Der südliche Bereich, d. h. die Talsohle unmittelbar nördlich des Ophovener Mühlenbaches ist aufgrund der hier möglichen Bildung eines Kaltluftsees/-staus für eine Bebauung wenig geeignet. Das Plangebiet zeichnet sich durch eine insgesamt gute lufthygienische Situation aus.

Die geplante Bebauung wird die vorteilhaften „klimaaktiven Flächen“ weiter dezimieren und somit die lufthygienisch-stadtklimatischen Standortbedingungen des Plangebietes und seiner Umgebung negativ beeinflussen. Die Belüftung der talabwärts gelegenen Siedlungsgebiete durch Kaltluftflüsse bei austauscharmen Wetterlagen wird behindert bzw. abgeschwächt. Am besten wäre es daher – vor dem Hintergrund der zunehmenden Klimaerwärmung – auf die Realisierung des Vorhabens zu verzichten. Anderenfalls ist dafür zu sorgen, dass die geländeklimatische Funktion des Plangebietes möglichst erhalten, d. h. vor allem von Strömungshindernissen, wie größeren Gebäuden, geschlossenen Siedlungskörpern oder Gehölzriegeln, usw. verschont bleibt.

Vorbeugender Lärmschutz

Die Geräuschverhältnisse im Plangebiet werden bestimmt durch die folgenden Emissionen:

- Bohofsweg
- Wilmersdorfer Straße

Der Mittelungspegel L_{DEN} nach VBUS liegt laut Schallimmissionskataster der Stadt Leverkusen (LÄRMKONTOR GmbH, 2014) im Bereich des Bohofsweges zwischen > 60 dB(A) und ≤ 65 dB(A). Der Mittelungspegel für den Nachtwert L_{Night} liegt in Teilen des Plangebietes zwischen 50 dB(A) und 55 dB(A).

Es ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ im Plangebiet

- tags / nachts
- kleinräumig überschritten
- großflächig überschritten

werden.

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.“

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB sind im Bebauungsplan Maßnahmen als Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festzusetzen.

Das müssen:

1. aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von LS-Wänden oder LS-Wällen (sind vorrangig zu prüfen!) oder alternativ/ergänzend
2. passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Türen, Wände u. Dächer) zur Sicherstellung des Lärmschutzes gemäß DIN 4109 (2018)

sein.

In einem schalltechnischen Gutachten ist die Planung auf Basis einer Schallimmissionsprognose aus Lärmschutzsicht zu bewerten und es sind Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass zeitnah mit einer bauaufsichtlichen Einführung der neuen DIN 4109 mit Stand 2018 zu rechnen ist. Bei der Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen sollte diese Neufassung angewendet werden.

Darüber hinaus sind die Ergebnisse und getroffenen Festsetzungen in der Begründung zu dokumentieren.

Aus Sicht des vorsorgenden Lärmschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Immissionsschutz

Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes können Konflikte durch den Betrieb der Kita und der angrenzenden, geplanten sowie der bestehenden Wohnbebauung (außerhalb des Plangebietes) entstehen. Als Geräuschemissionsquellen sind hier hauptsächlich die Stellplatzanlage sowie ggf. die raumluftechnischen Anlagen der Kita zu nennen.

Die Genehmigung des östlich gelegenen ehemaligen Motoball-Sportplatzes ist erloschen. Sollte der Sport-/Bolzplatz eine neue Genehmigung zu Sportzwecken beantragen, so ist seitens der Sportnutzung ein ausreichender Lärmschutz für das neue Wohngebiet als auch das bestehende Wohngebiet Meckhofen zu erreichen.

Sobald detailliertere Vorgaben zum Geräuschemissionsverhalten der Kita vorliegen, sollte in einer Geräuschemissionsprognose untersucht werden, ob durch das Vorhaben mit schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen ist und welche Maßnahmen ggfs. zu deren Vermeidung erforderlich sind.

Boden/Altlasten

Vorsorgender Bodenschutz

Im Plangebiet tritt der Bodentyp Parabraunerde auf. Der hier vorkommende Boden wird als besonders schutzwürdig und fruchtbar eingestuft (Bodenkarte BK 50, GD NRW).

Die betroffenen Flächen sind aktuell unversiegelt und erfüllen die Bodenfunktionen gemäß § 2 Abs. 2 BBodSchG in besonderem Maße.

Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes bestehen erhebliche Bedenken gegen die bei Realisierung des Bebauungsplanes vorgesehene Umnutzung der Fläche. Es werden natürliche Böden für Erschließung und Bebauung in Anspruch genommen, nachhaltig beeinträchtigt bzw. zerstört.

Zur Erfüllung der gesetzlichen Pflichten zum vorsorgenden Bodenschutz sind vor Realisierung des Planvorhabens Maßnahmen zum Bodenschutz erforderlich. Es ist ein Konzept mit Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu erstellen, um den zwangsläufig mit dem Bauprozess einhergehenden, erheblichen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG entgegenzuwirken.

Wesentlicher Bestandteil des Konzeptes ist eine bodenkundliche Baubegleitung mit konkreten Angaben zum Bodenmanagement (schonender Umgang mit Böden von der Erschließung bis zur hochwertigen Verwendung von Überschussmassen). Die Erstellung des Konzeptes einschließlich der Bestandsaufnahme des natürlich vorkommenden Bodens ist durch einen Fachgutachter vorzunehmen. Weiterhin ist die Umsetzung der im Konzept beschriebenen Maßnahmen durch einen Fachgutachter zu begleiten.

Altlasten

Ausweislich der im Zuge der Erfüllung der Nachforschungspflicht eingesehenen und ausgewerteten Unterlagen [Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK), GIS Leverkusen „OSIRIS“, Topographische Karte TK 25, Deutschen Grundkarte DGK 5, Gewerbekataster] liegen nach heutigem Kenntnisstand für den Geltungsbereich des B-

Planes keine Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.

Die Tatsache, dass nach heutigem Kenntnisstand schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten für den Geltungsbereich nicht bekannt sind, schließt nicht aus, dass im Zuge der Bautätigkeit Bodenbelastungen vorgefunden werden können.

Wasser

Für den Planbereich ist kein Wasserschutzgebiet festgesetzt und es befinden sich dort keine Grundwassermessstellen.

Zudem befinden sich im Gebiet keine Oberflächengewässer und Hochwasserschutzanlagen. Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

Die abwassertechnische Erschließung ist i. S. § 30/34 BauGB gesichert, wenn alle Anlagen zur Abwasserableitung und –behandlung den a. a. R. d. T. entsprechen. Eventuell erforderliche Sanierungsmaßnahmen der äußeren Erschließung sind in der Planbegründung zu beschreiben bzw. in Abstimmung mit dem Abwasserbeseitigungskonzept umzusetzen.

Die abwassertechnische Erschließung hat gem. Abwasserbeseitigungskonzept/Niederschlagswasserbeseitigungskonzept der TBL zu erfolgen bzw. ist in der Fortschreibung zu berücksichtigen und umzusetzen.

Auf dieser Grundlage können als dann die erforderlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan getroffen werden.

Grundsätzlich ist eine Niederschlagswasserversickerung im Rahmen der Verhältnismäßigkeit und technischen Umsetzbarkeit anzustreben. Allerdings ist eine Versickerung nur über unbelastete Bodenpassagen möglich.

Abfall

Die Wertstoffinsel Bohofsweg/Schöneberger Straße erfüllt die erforderlichen Mindestabstände zur nächsten Wohnbebauung auch nach Umsetzung des Bebauungsplanes. Sie sollte aufgrund der zunehmenden Nutzerzahl ggfs. erweitert werden.

Teil C Auswirkungen der Planung und Umsetzung

6. Planvollzug

6.1 Bodenordnung

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich, da alle Grundstücke im Besitz der Stadt Leverkusen sind.

6.2 Erschließung

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

6.3 Kosten

Die Grundstücke im Plangebiet stehen in städtischem Eigentum. Nach Rechtskraft und Erschließung ist vorgesehen, die Grundstücke zu veräußern. Die Veräußerungsgewinne tragen zur Entlastung des städtischen Haushaltes bei und dienen der Refinanzierung kommunaler Infrastrukturprojekte.

Die notwendigen Erschließungskosten werden voraussichtlich zum Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung vorausgeschätzt.

6.4 Flächenbilanz

	Variante 1		Variante 2	
Wohngebiet	1,41 ha	47,5 %	1,30 ha	43,8 %
Kindertagesstätte	0,41 ha	13,8 %	0,40 ha	13,4 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,64 ha	21,5 %	0,57 ha	19,2 %
Öffentliche Grünflächen	0,51 ha	17,2 %	0,70 ha	23,6 %
Plangebiet	2,97 ha	100 %	2,97 ha	100 %

Leverkusen, den 26.09.2019

Gez. Petra Cremer