

Bebauungsplan Nr. 170/I „Mauspfad“

Stellungnahmen

**in der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB,
im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB**

sowie

**in der erneuten Beteiligung der Betroffenen nach § 4 Abs. 3 Satz 4 BauGB
zu Änderungen nach der öffentlichen Auslegung**

und

Abwägungsvorschlag der Verwaltung mit Beschlussentwurf

A 1: Herr Eckhard Bergerhoff, Alte Heide 26, 51377 Leverkusen

Eckhard Bergerhoff

STADT LEVERKUSEN Eingegangen am.	
27.04.2010 09:29	
Abt.	Az.

Alte Heide 26
51377 Leverkusen
0170 33 44 000

26.04.2010

Bauamt der Stadt Leverkusen
Stadtplanung und Bauaufsicht
Hauptstrasse 101
51373 Leverkusen

Go 2014
Fr 29/4
1. 613 LS DRi
2. 670 t.u.V.

Mängel am Bebauungsplan Nr. 170/I Mauspfad

Sehr geehrte Damen und Herren,

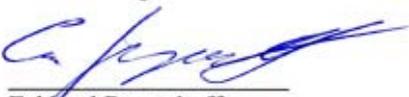
hiermit möchte ich Form und Fristgerecht Widerspruch einlegen.

Begründung:

Die Garagenplanung des Grundstücks Nr.2, ist im Bebauungsplan gegenüber den Städtebaulichen Entwurf, derart geändert worden, so dass die Belastung und für meine Gebäude (Alte Heide 26 und 28), unzumutbar erscheint.

Ich bitte daher dringend um Änderung des Bebauungsplanes.

Hochachtungsvoll


Eckhard Bergerhoff

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Die Form der festgesetzten Fläche für den ruhenden Verkehr ergibt sich aus der erst nach dem Vorentwurf gebildeten neuen Grundstücksgrenze und dem Planungsziel, sowohl die Vorgärten als auch die rückwärtigen Gärten von Garagen frei zu halten. Zusätzlich zu der durch den Bebauungsplan festgesetzten Lage der Garagen bleiben

die Bestimmungen der Bauordnung, nach der Garagen an der Nachbargrenze eine Länge von 9 m und eine Höhe von 3 m nicht überschreiten dürfen, in Kraft.

Die Fläche für Garagen und Stellplätze kann jedoch ohne wesentliche Einschränkung der Bebaubarkeit des betroffenen Neubaugrundstücks und mit dem Einverständnis des derzeitigen Eigentümers so reduziert werden, dass auch geringe Beeinträchtigungen des Stellungnehmenden durch Anlagen für den ruhenden Verkehr vermieden werden. Hierzu wird die im Plan festgesetzte Fläche auf 4,50 x 6 m im unmittelbaren Anschluss an die überbaubare Fläche zurückgenommen.

Beschlussentwurf der Verwaltung:

Der Anregung zur Änderung der festgesetzten Fläche für Garagen an der Grenze zum Grundstück Alte Heide 26 und 28 **wird gefolgt.**

Nach der erfolgten Planänderung haben die Betroffenen in der erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB keine Bedenken mehr geäußert.

A2: Frau Claudia und Herr Markus Krüger, Mauspfad 22, 51377 Leverkusen

Claudia und Markus Krüger

Mauspfad 22

51377 Leverkusen

STADT LEVERKUSEN Eingegangen am.	
27.04.2010 09:19	
Abt.	Az.

W. Krüger

1. 613

*Fr: 29/4
L. Dru.*

2. 610

z.G.V.

Stadt Leverkusen

Stadtplanung und Bauaufsicht

Hauptstr. 101

51373 Leverkusen

Leverkusen, den 22. April 2010

Bebauungsplan 170/ I Mauspfad

Stellungnahme während der Auslegungsfrist

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie bereits bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung mitgeteilt, sprechen wir uns gegen eine zweigeschossige Bebauung hinter unserem Grundstück aus.

Mit freundlichen Grüßen

Claudia Krüger
M. Krüger

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Zwischen den beiden eingeschossigen bestehenden Flachdachgebäuden am Mauspfad und der neu geplanten zweigeschossigen Steildachbebauung auf den unmittelbar östlich angrenzenden Plangrundstücken ergeben sich keine unzumutbaren Spannungen.

Aus Sicht der von der Gartengrenze lediglich rund fünf bzw. vier Meter entfernt errichteten Bestandsbebauung wiegt der Verlust der heute angrenzenden Grünfläche sicher schwer. Gleichzeitig bleibt für die Eigentümer die Tatsache, dass ihr Grundstück im Rahmen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB ebenfalls zweigeschossig und mit einem Satteldach ausgebaut werden darf, so lange ohne Bedeutung, wie dies nicht durch eine konkrete Bauabsicht realisiert wird.

Dennoch kann aus der heute teilweise eingeschossigen Bestandsbebauung am Mauspfad keine Bindung des städtebaulichen Entwurfs über die für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlichen Regelungen hinaus abgeleitet werden. Der Planentwurf setzt den Grundstücken am Mauspfad adäquate Plangrundstücke mit einer vergleichbar großen überbaubaren Fläche gegenüber. Er sichert mit den festgesetzten Baugrenzen einen Abstand der neuen Gebäude von mehr als 11 m zur Nachbargrenze ab.

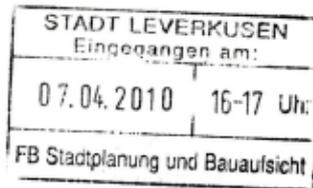
Durch Festsetzung der Firstrichtung wird zusätzlich sichergestellt, dass die Giebelwand nicht in Richtung der Bestandsbebauung errichtet wird. Die Festsetzung eines symmetrischen Satteldachs bewirkt, dass der First als höchster Punkt des Gebäudes noch einmal einen zusätzlichen Abstand zum Bestand einhält. Gleichzeitig beschränken die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen des Bebauungsplans zu den Dachaufbauten die Baumasse oberhalb der Vollgeschosse.

Beschlussentwurf der Verwaltung:

Der Anregung zur Beschränkung der Gebäudehöhen für die an die Gartengrenze der Grundstücke des Mauspfads grenzenden Bauflächen auf ein Vollgeschoss **wird nicht gefolgt.**

A3: Herr Peter Stumpf, Mauspfad 33, 51377 Leverkusen

Peter Stumpf



Mauspfad 33
51377 Leverkusen
Tel. 0214/3127259

Stadt Leverkusen
Stadtplanung und Bauaufsicht
Städtebauliche Planung
Herrn Dipl.-Ing. Christian Unbehaun
Elberfelder Haus
Hauptstr. 101

51373 Leverkusen

Mu 07104110
↳ 613-Dick
↳ 610
+ Kopie an FB 62

Stellungnahme gemäß §3 Abs. 2 BauGB

Öffentliche Auslegung B-Plan Nr.170/I „Mauspfad“ vom 23.3. bis 28.4.2010-03-24

Leverkusen, den 05.04.2010

Sehr geehrter Herr Unbehaun,

- 1 ich bin doch von den neuen Plänen arg enttäuscht. Mit Nichten ist auf die Einwände der Nachbarschaft bezüglich der Trauf- und Firsthöhen eingegangen worden. Ganz im Gegenteil, unter dem Deckmantel des Lärmschutzes sind die Höhen zur Bahn hin erhöht worden, jedoch die Höhen zur bestehenden Bebauung nicht reduziert worden. Die 1-geschossigen Häuser sind nur zur „Alten Heide“ hin realisiert. Wahrscheinlich auch nur weil man dort auf die angrenzenden Nachbarn angewiesen ist/war. Hier sind ja Grundstücksanpassungen im Gespräch bzw. erfolgt. Die riesigen Fronten zum Mauspfad hin bleiben bestehen, hier brauche ich ja auch nichts von den Nachbarn. Im Gegenteil, wenn ich auf die eingehen würde gefährde ich ja evtl. die Wirtschaftlichkeit. Um die nicht erfolgte Einbeziehung zu vertuschen, ja ich benutze den Begriff, werden die Trauf- und Firsthöhen jetzt als Angaben über NN angegeben und nicht mehr die eigentliche Höhe über tatsächlichem Gelände. Aus der ursprünglichen Planung gingen 8 1-geschossige und 14 2-geschossige Häuser/Doppelhaushälften hervor. Im heutigen Planungsstand sind es 19 2-geschossige und nur noch 3 1-geschossige Häuser. Es hat den Anschein, dass man hier dem Investor entgegen kommen will um die lange Planungszeit auszugleichen?
- 2 Ebenso ist die Aussage falsch, dass die Minderheit der Grundstücke am Mauspfad heute noch eingeschossig bebaut sind. Von den fünf vom Mauspfad angrenzenden Häusern an das neue Gebiet hat lediglich ein Haus zwei Vollgeschosse.
- 3 Interessant ist auch das die vom Bauträger (www.tophaus.de) angebotenen Häuser nicht mit den Aussagen der „Begründung zur Offenlage“ übereinstimmen. Dort werden Häuser angeboten die es planungsrechtlich noch gar nicht gibt. Die angebotenen Einfamilien- und ein Teil der Doppelhäuser hat nicht das geforderte Satteldach. Ich bitte um Erklärung.

4
5
6
7
8
9
10
11
12

Ebenso ist die Drehung der Giebelseiten von den angrenzenden Nachbarn (Mauspfad) weg, ruckzuck aufgehoben wenn ich im Dachgeschoß (also 2.OG) auch noch bis zu 50% „Zwerchhäuser“ erstellen kann.

Das Thema Parkraum ist für mich auch nicht ausreichend berücksichtigt worden. Ich halte die Schaffung von 13 öffentlichen Parkplätzen für nicht ausreichend. Grund: Bedingt durch die hohen Anschaffungskosten der Häuser von 280.000 € bis 420.000 € (lt. Bau-träger) ist davon auszugehen, dass diejenigen die sich ein solches Haus leisten können auch ein zweites Auto besitzen. Dies wird dann im öffentlichen Parkraum abgestellt damit man nicht ständig die Autos hin und her tauschen muss, wenn es nur einen weiteren Stellplatz unmittelbar vor der Garage gibt. Ich fordere entweder einen unabhängigen Stellplatz auf dem Grundstück oder entsprechend mehr öffentliche Parkplätze.

Auch ist nicht berücksichtigt worden, dass auf dem Mauspfad Stellplätze entfallen werden. Ich rechne damit, dass hier mindestens drei Parkplätze entfallen werden. Ebenso wird ein Stellplatz, durch die Einmündung in die neue Straße, vom Grundstück Mauspfad 30 entfallen. Die Nachbarn stellen dort immer 2 Fahrzeuge hintereinander ab, was dann nicht mehr möglich wäre. Diese Parkplätze müssen von den 13 in der neuen Straße schon wieder abgezogen werden. Bleiben dort nur noch 9.

Ich bitte sie mir einen Plan über die zukünftige Aufteilung der Parkplätze auf dem Mauspfad zu überlassen.

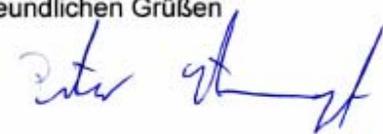
Ich vermisste immer noch eine Aussage zu meiner Frage vom 10.11.2007 bezogen auf die zukünftige Nutzung der „privaten Freizeigärten“. Wird das „Morgen“ auch Bauland? Dann würde sich die Parkplatzsituation noch weiter verschärfen. Ich befürchte, dass hier die Nachbarschaft nicht ausreichend informiert wird und eine Hintertür für eine weitere Bebauung in naher Zukunft offen gehalten wird.

Ich wiederhole noch einmal meine Aussage aus meinem Brief vom 10.11.2007: Auch wenn das nach meinen bisherigen Ausführungen so aussehen mag, ich bin nicht grundsätzlich gegen eine Bebauung. Ich möchte nur, dass die Politik, nicht über die Nachbarn hinweg entscheidet. Mit Dialog kann man viel erreichen und ich denke werden sie im „Mauspfad“ viel erreichen.

Ich erinnere auch noch mal an meine Vorschlag zur Namensgebung der neuen Straße. Ich würde es begrüßen wenn die Straße nach unserem früheren Oberbürgermeister unserer Stadt, Wolfgang Obladen, benannt wird.

Herr Obladen hat in unmittelbarer Nähe gewohnt (Hemmelrather Weg, 50m Luftlinie), war dadurch dem Stadtteil Manfort sehr verbunden. Was u.a. seine über 40-jährige Prä-sidentschaft bei den „Karnevalsfreunden Manfort 1930 e.V.“ unter streicht. Auch bei der „St. Sebastianus Schützenbruderschaft Manfort“ hat er über viele Jahre hinweg prä-sidiert. Deren „Heimat“ grenzt unmitelbar an das neue Gelände und damit an die mögliche „Wolfgang Obladen Straße“. Wenn die Stadt sich für einen solchen Namen entscheiden könnte, würde sie mir und uns zeigen, dass sie die Meinungen und Kooperationsberei-tchaft der Anwohner interessiert und diese ernst genommen werden.

Ist diese Stellungnahme so korrekt oder muss sie in einer anderen Form dargelegt wer-den um offiziell zugelassen zu werden?

Mit freundlichen Grüßen


Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Zu Absatz 1)

Der Planentwurf dehnt die heute entlang des Mauspfads bestehende bzw. zulässige Bebauung bis an die östliche Grenze des Plangebiets aus. Dabei ist die Geschossigkeit der künftigen Bebauung wesentlich den im Vergleich zum Vorentwurf erhöhten Anforderungen an den städtebaulichen Schallschutz geschuldet. Die im Vorentwurf noch vorgenommene Abstufung der Bauhöhen vom Siedlungskern zum –rand hin ist nicht städtebaulich sinnvoll umkehrbar. Stattdessen wurde nun entlang der nach Süden verlaufenden Stichstraße einheitlich eine zweigeschossige Bebauung gewählt. Die drei eingeschossig bebaubaren Plangrundstücke ergeben sich aus den Bestandshöhen der Gebäude Alte Heide 26 und 28 sowie der von der Eigentümerin des Grundstücks am Mauspfad gewünschten eingeschossigen Bebauung. Hier ist auf Grund der geringen Abstände und der Verschränkung der Grundstücke das Entwickeln einer zweigeschossigen Bebauung nicht geboten. Hier soll ein städtebaulicher Übergang zur Bestandsbebauung geschaffen werden.

Der Bezug der Festsetzung auf Normalnull dient der rechtssicheren und eindeutigen Fassung der Vorschrift. Zum Vergleich sind flächendeckende Bestandshöhen im Plan eingetragen.

Zu Absatz 2)

Die Aussage bezieht sich auf die Bebauung beiderseits des Mauspfads und ist so richtig.

Zu Absatz 3)

Die auf der benannten Website angebotenen Gebäude sind nicht Gegenstand des Verfahrens und sind nicht mit der Stadtverwaltung abgestimmt. Ob und in wie weit und gegebenenfalls mit welchen Auflagen im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ein geneigtes Satteldach mit der festgesetzten Dachneigung zwischen 35 und 45 Grad durch ein flach geneigtes Zeltdach ersetzt werden kann, oder auch andere Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans möglich sind, bleibt dem nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren überlassen. Grundsätzlich können Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans nur innerhalb des rechtlichen Rahmens gemäß § 31 Abs. 2 BauGB und den dort verankerten Voraussetzungen erteilt werden.

Zu Absatz 4)

Da Zwerchhäuser uneingeschränkt zur Außenwand des Gebäudes zählen, darf ihre Traufe die im Plan festgesetzte Traufhöhe nicht überschreiten. Eine konkretisierende planungsrechtliche Festsetzung existiert hierzu.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bestimmen keinen Anteil der zulässigen Zwerchhäuser an der Fassadenlänge. Die Grenze für einen sinnvollen Einsatz von Zwerchhäusern ergibt sich vielmehr aus der Nicht-Vollgeschossigkeit des Dachgeschosses und der Wirtschaftlichkeit der Dachkonstruktion.

Es wird lediglich bestimmt, dass Zwerchhäuser vom First sowie von den Seiten einen Abstand von 1,50 m halten müssen.

Zu Absatz 5)

Spekulationen bezüglich des zukünftigen Kraftfahrzeugbestands und des Parkverhaltens der zukünftigen Bewohner geben keine hinreichenden Anhaltspunkte zur Ausweitung des öffentlichen Stellplatzangebots mit dem daraus resultierenden Flächen-

verbrauch.

In der frühzeitigen Beteiligung wurde von den Anwohnerinnen und Anwohnern ein Defizit an Stellplätzen auf dem bestehenden Straßenzug Mauspfad bemängelt. Sofern dieses besteht, wird es durch die geplante Bebauung nicht verschärft. Vielmehr ist davon auszugehen, dass der Stellplatzbedarf der hinzutretenden Bebauung vollständig innerhalb des Plangebiets gedeckt wird. Ein Ausbau zusätzlicher öffentlicher Stellplätze würde lediglich zu einer Verlagerung des ruhenden Verkehrs von den privaten Grundstücken auf die öffentliche Verkehrsfläche führen, so lange diese nicht bewirtschaftet wird.

Die gewünschte Regelung des Stellplatznachweises ist weder nach dem Baugesetzbuch noch nach der Bauordnung des Landes durch den Bebauungsplan zu treffen. Der Stellplatznachweis wird abschließend in der Baugenehmigung geführt.

Zu Absatz 6)

Die Zufahrt zum Plangebiet nimmt einschließlich der Eckausrundungen rund 15 m ein, was bei enger Parkweise für drei Fahrzeuge reichen könnte. Das Plangebiet verfügt aber heute bereits über eine Zufahrt, für die eine Freihaltung beansprucht werden kann. Weiter wird für das noch unbebaute Grundstück nördlich der geplanten Straße zukünftig keine eigene, ebenfalls heute beanspruchbare Zufahrt mehr benötigt, da diese von der Planstraße bereitgestellt wird. Nach dieser Betrachtung wäre es lediglich ein Stellplatz, der tatsächlich entfielen würde.

Zu Absatz 7)

Die Aufteilung von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum liegt in der Verantwortung der Unteren Straßenverkehrsbehörde und ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Das Anliegen wird verwaltungsintern weitergeleitet.

Zu Absatz 8)

Nach dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen ist keine Ausweitung der Wohnbauflächen in Richtung der Dhünn möglich.

Zu Absatz 9)

In den beiden durchgeführten Beteiligungsschritten wurde die Planung vorgestellt und mit den Bürgerinnen und Bürgern erörtert. Die Spannung zwischen der von der bestehenden Nachbarschaft empfundenen Beeinträchtigung und dem Anspruch der Eigentümer unbebauter Flächen auf eine gleichwertige, standortadäquate Nutzung ihrer Grundstücke ist letztlich nicht auflösbar.

Zu Absatz 10ff.)

Die Namensgebung der Straßen im Plangebiet ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, die Anregung wird verwaltungsintern weitergeleitet.

Beschlussentwurf der Verwaltung:

Den Anregungen wird **nicht gefolgt**, am öffentlich ausgelegten Entwurf des Bebauungsplans wird ohne Reduzierung der Bebauung und ohne Erhöhung der Zahl der öffentlichen Stellplätze festgehalten.

A4: Technische Betriebe der Stadt Leverkusen AöR

Technische Betriebe der Stadt Leverkusen AöR
Anstalt öffentlichen Rechts

TBL
Der Vorstand

TBL Postfach 10 11 35 51311 Leverkusen

Stadtverwaltung Leverkusen
-Planen und Bauen-
Postfach 10 11 40

51311 Leverkusen

Dienststelle : TBL
Dienstgebäude : Friedrich-Ebert-Str.17
Sachbearbeitung : Matthias Karren
Tel. 02 14/406-0 :
Durchwahl 406- : 6653
Telefax 406- : 6660
Ihr Zeichen/vom : 610.11.170/I-ste vom 18.03.2010
Mein Zeichen : 663.1-ka
Internet : www.tbl-leverkusen.de
E-Mail : matthias.karren@tbl-leverkusen.de
Tag : 25.03.2010

Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 170/I- „Mauspfad“
- Schreiben 610.11.170/I-ste vom 18.03.2010

Sehr geehrte Damen und Herren,

- 1 in Ergänzung meines Schreibens vom 18.06.2007 nehmen die TBL aus entwässerungs-
technischer Sicht zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung:
- 2 Seitens der TBL wird die Versickerung vor Ort präferiert, sodass nach Ermittlung der Versi-
ckerungsmöglichkeiten über ein Hydrogeologisches Gutachten mit Nachweis der Gemein-
wohlverträglichkeit und auch der Wirtschaftlichkeit (Grundstückszuschnitte) die Festsetzung
der Versickerung vor Ort planungsrechtlich erfolgen soll.
- 3 Erfolgt absehbar keine Festsetzung der Versickerung im Bebauungsplan, ist in den Plan-
straßen eine i.S. § 51a LWG NRW zur Versickerung gleichwertige Kanalisation im Trenn-
system zu entwickeln, die dazu in der Lage ist, das Niederschlagswasser vollständig zu
übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Technische Betriebe der Stadt Leverkusen AöR
Vorstand: Dipl.-Ing. Reinhard Gerlich ; Vorsitzender des Verwaltungsrates: Dipl.-Ing. Wolfgang Mues
Konto der TBL: Sparkasse Leverkusen, Kto. 100 105 857, BLZ 375 514 40
Steuernummer 230/5746/2120

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Zu Absatz 2):

Die Versickerung des Niederschlagswassers wird in Anwendung des § 51a (2) Landeswassergesetz in Verbindung mit § 9 (4) Baugesetzbuch festgesetzt. Sie erfolgt entsprechend den Maßgaben des hydrogeologischen Gutachtens auf den Grundstücken, auf denen es anfällt.

Für benachbarte Grundstücke wird durch die Flächeneigentümer der zu entwickelnden Wohnbauflächen – mit alleiniger Ausnahme des bereits heute bebaubaren großzügigeren Grundstücks am Straßenzug Mauspfad – sicher gestellt, dass Versickerungsanlagen rechtlich so abgesichert und technisch so geplant werden, dass sie ohne Beeinträchtigung von Nachbarbelangen errichtet und betrieben werden können.

Im öffentlichen Straßenraum wird für die Beseitigung des dort anfallenden Niederschlagswasser die nach § 51a Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen wirtschaftlich gleich zu setzende Beseitigung mittels eines Regenwasserkanals gewählt. Im städtebaulichen Konzept sind keine Flächen für eine Versickerung des im öffentlichen Straßenraum anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen. Die bisher im Bebauungsplanentwurf verfolgte Versickerung im Straßenraum ist aus technischen und gleichzeitig wirtschaftlichen Gründen nicht darstellbar.

Beschlussentwurf der Verwaltung:

Der Anregung zur Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet, das auf den privaten Grundstücksflächen anfällt, **wird durch Festsetzung gemäß § 51a Abs. 2 Landeswassergesetz gefolgt**. Der Anregung bzgl. des Niederschlagswassers des öffentlichen Straßenraums wird – gemäß der Abstimmung mit der TBL als Stellung nehmende Instanz - **nicht gefolgt werden**.

Nach der erfolgten Planänderung haben die Betroffenen in der erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB keine Bedenken mehr geäußert.

A5: Herr Rolf Schneider, Alte Heide 23, Leverkusen

ROLF SCHNEIDER

Alte Heide 23
51377 Leverkusen
Tel. 0214 / 870 999 85
Fax. 0214 / 707 96 56
Mobil 0170 / 411 08 90



ENHANG 28.04.10
Fu
↳ Du
↳ G10

Rolf Schneider, Alte Heide 23, 51377 Leverkusen

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht

Hauptstraße 101
51373 Leverkusen

28.04.2010

Sch / Sch

Stellungnahme zum offengelegten Bebauungsplan Nr. 170/I - "Mauspfad"

Sehr geehrter Herr Unbehaun,
sehr geehrte Frau Drinda,

zu dem o.g. Bebauungsplan Nr. 170/I, Mauspfad, erhalten Sie hiermit meine Stellungnahme.

Meine Bedenken und Anregungen beziehen sich auf die Auswirkung des Plangebietes auf mein direkt an die Nordspitze angrenzendes Grundstück, Alte Heide 23, Flurstück 470.

Meine Stellungnahme ist als gesondertes Schreiben als Anlage beigefügt.

Ich bitte Sie um Prüfung meiner Bedenken und um Berücksichtigung bei der endgültigen Bebauungsplan-Festlegung.

Mit freundlichen Grüßen

Anlagen : Stellungnahme mit Bedenken und Anregungen, v. 28.04.2010
Auszug aus B-Plan 170/I, Mauspfad, mit Markierung des betroffenen Bereichs WA².
Ansichtzeichnung Südansicht, Alte Heide 23, mit Höhenangaben.

Steuernummer : 230 / 5331 / 0594

Bankverbindung : Dresdner Bank ,

BLZ 370 800 40

Konto- Nr. 8 987 944 00



Stellungnahme zum offengelegten Bebauungsplan Nr. 170/I - "Mauspfad"
Gemäß § 3 Abs. 2 , BauGB , Beteiligung der Öffentlichkeit

Bezogen auf das Grundstück : Alte Heide 23 , 51377 Leverkusen
 Flurstück 470
 Eigentümer Rolf Schneider

1 Im Verhältnis zu dem Bebauungsplan-Vorentwurf von 2007 wurde die Anzahl der Vollgeschosse an der Nordspitze des Planungsgebietes im Gebiet WA², von einer 1-geschossigen, in eine jetzt 2-geschossige Bauweise verändert.

2 Dadurch kommt es zu einer wesentlichen Verschlechterung der Wohnverhältnisse auf meinem Grundstück.

Verminderung der Sonneneinwirkung

3 Durch die Bebauung des nördlichen Eckgrundstücks, mit einer derzeit zwingend vorgeschriebenen Traufhöhe von 60.50NN (+6,50m) und einer Firsthöhe von max. 65.00NN (+11,00m) und seiner vorgesehenen Anordnung auf dem Grundstück, wird die Besonnung der vorhandenen Wohngebäude, Alte Heide 23, Flurstück 470, extrem vermindert.
Dadurch wird auch die Wohnqualität in den Häusern auf diesem Grundstück stark herab gesetzt.

4 In der Niederschrift der öffentlichen Anhörung vom 08.11.2007, Seite 3 Abs. 6 und 7 und Seite 4 Abs. 1, wird zugesagt, dass die Planung hinsichtlich der Gebäudehöhen und der Sonneneinwirkung überprüft wird. Eine Verbesserung durch verringerte Gebäudehöhen wurde bei den Grundstücken an der Westecke zum Mauspfad vorgenommen, jedoch hat man an der entgegen gesetzten Nord-Ostspitze eine klare Verschlechterung zur bestehenden Nachbarbebauung des Hauses Nr. 23 umgesetzt.

Erhöhte Schallbelästigung

5 Durch die 2-geschossige Riegelbebauung an der Ostseite bis zur Nordspitze, an mein Flurstück angrenzend, kommt es zu einer erhöhten Schallbelästigung auf meinem Grundstück.

6 Der Lärm der aus Norden ankommenden und der in Richtung Norden weggehenden Züge wird von dem letzten Eckgebäude, das jetzt 2-geschossig werden soll, viel stärker genau in Richtung meiner Wohngebäude reflektiert.

7 Die neu geplanten Gebäude westlich des Riegels und die vorhandenen Häuser Alte Heide 26 und 28 werden geschützt, jedoch das Haus Alte Heide 23 wird durch eine höhere Lärmimmission viel stärker belastet als zuvor.

8 Hier noch mal der Hinweis auf die Niederschrift, Anlage 6, Seite 3, Abs. 7. Im letzten Absatz auf Seite 3 steht, dass die bestehende Bebauung in Bezug auf den Bahnlärm entlastet wird. Das Gegenteil ist aber für mein Grundstück der Fall.



9 Unzumutbare Wohnverhältnisse sollen für das neue Wohngebiet ausgeschlossen werden, für die bestehende Nachbarbebauung entstehen jedoch teilweise unzumutbare Wohnverhältnisse durch die neue Bebauung.

10 Wegen der oben aufgeführten Benachteiligungen die mein Grundstück Alte Heide 23 betreffen, bitte ich um eine Planungsänderung dahingehend, dass eine 1-geschossige Bauweise an der Nordspitze des Bebauungsplangebietes im Gebiet WA² vorgegeben wird.

11 Eine Verminderung der Geschosshöhe auf dem letzten Eckgrundstück von 2 auf 1 Geschoss hat nur geringe Auswirkungen auf die beabsichtigte Lärmabschirmung durch die Riegelbebauung an der Ostseite, wie auch aus der Abbildung 5, der Begründung, Anlage 3, Seite 16 zu erkennen ist.

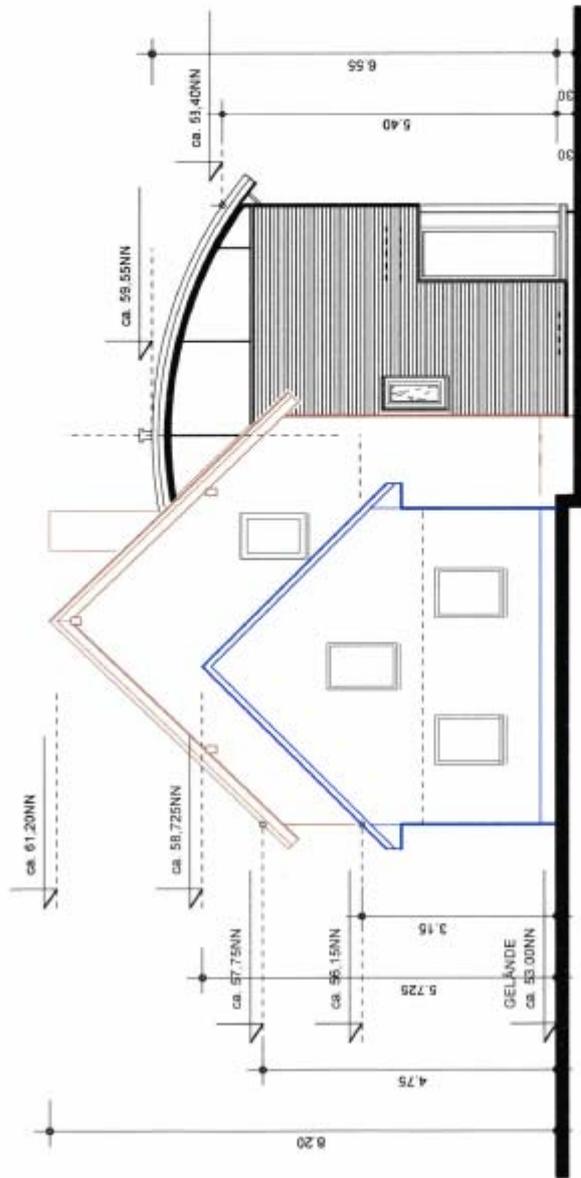
12 Ich bitte Sie um Prüfung meiner Bedenken und um Berücksichtigung bei der endgültigen Bebauungsplan-Festlegung.

Mit freundlichen Grüßen

Datum : 28.04.2010

Auszug aus Bebauungsplan Nr. 170/I "Mauspfad"





SÜD-ANSICHT

GEBÄUDESEITE ZUM B-PLANGEBIET Nr. 170/I, "MAUSPFAD"

ANGABE DER TRAUF-UND FIRSTHÖHEN BEZOGEN AUF NN, ALS CIRKA-MASS

INDEX	DATUM

PROJEKT:	ZWEI EINFAMILIENHÄUSER
FLURSTÜCK	470
BAUER:	ROLF SCHNEIDER ALTE HEIDE 23 · 41377 LEVERHAUSEN
PLANNUMMER:	SÜD-ANSICHT
ARCHITECT:	ROLF SCHNEIDER ALTE HEIDE 23 41377 LEVERHAUSEN TEL. 0211 754 100 E-MAIL: r.schneider@rolf-schneider.de
REVISION:	01/04/2016
MASSSTAB:	1:100
BLATTNUMMER:	2.041
BLATTGESAMT:	00

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Zu Absätzen 1) und 2)

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stellen zusätzlich zu den bauordnungsrechtlichen Vorschriften sicher, dass die bestehende Nachbarbebauung durch die geplante Bebauung nicht unzumutbar beeinträchtigt wird. Eine zweigeschossige Bauweise bewirkt weder eine grundsätzlich andere noch eine wesentlich erhöhte Beeinträchtigung benachbarter Grundstücke.

„Verminderung der Sonneneinwirkung“

Zu Absatz 3)

Die Simulation der Verschattung durch den maximal zulässigen Baukörper auf dem genannten Plangrundstück ergibt zum einen, dass die verbleibende Besonnung sowohl des Bestandsgebäudes als auch der Freibereiche nicht zu beanstanden ist. Darüber hinaus ergibt auch der Vergleich mit der Verschattung einer nur eingeschossigen Bebauung keine wesentliche Mehrbelastung des Nachbargrundstücks, die eine erheblichere Beschränkung der Bauhöhe für das Plangrundstück rechtfertigen würde. Dies wird an der unten stehenden Simulation zur Verschattung (vgl. Untersuchung unten) nachvollziehbar.

Untersuchung der Verschattung des Grundstückes Alte Heide 23 durch die Nachbarbebauung in der Planstraße

Aufgabenstellung

Zur Beurteilung und Gewichtung einer Stellungnahme des Eigentümers des Grundstückes Alte Heide 23 im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplan „Mauspfad“ der Stadt Leverkusen sollte die Verschattung durch die Nachbarbebauung untersucht werden. Ziel dieser Untersuchung ist es, die Beschattung, die von den geplanten Gebäuden ausgeht, darzustellen.

Weiter soll festgestellt werden, wie stark der Verschattungsgrad bei ein- oder zweigeschossiger Bauweise ist.

Methodik

Zur Untersuchung des Schattenverlaufes wurde ein digitales Modell entwickelt, anhand dessen die Beschattung simuliert werden konnte.

Als Referenztage wurden der 17. Januar, der 20. März und der 17. Juli gewählt, da diese Daten die Quartale der verschiedenen Jahreszeiten optimal repräsentieren.

Wegen der Veränderung des Sonnenstandes im Jahreszeitwechsel wurden die Zeiten der Messung in den ausgewählten Monaten jeweils um eine Stunde nach vorne verschoben, so begann im Januar die Simulation um 09:30 Uhr, im März um 08:30 Uhr und im Juli um 07:30 Uhr.

Ergebnis

Die stärkste Beschattung finden wir im Januar repräsentativ für den Winter. Hier ist das Grundstück Alte Heide 23 um 9:30 Uhr, 11:30 Uhr und 13:30 Uhr teils beschattet.

Der 20. März steht obligatorisch für die Frühlings- und Herbstzeit, da diese vom Sonnenverlauf her nahezu identisch sind. Zu dieser Zeit wird ausschließlich das Grundstück beschattet und das Haus bleibt völlig unbeeinträchtigt. Diese Beschattung besteht sowohl um 8:30 Uhr, als auch gegen 10:30 Uhr, wo sie jedoch stark vermindert auftritt, so dass um 12:30 Uhr das Grundstück nicht mehr betroffen ist.

Am 17. Juli, der Durchschnittstag für den Sommer, fiel die Beschattung nur sehr gering auf das Grundstück aus. Lediglich bei der Simulation um 07:30 Uhr und 09:30 Uhr wurde eine geringfügige Verschattung festgestellt, die aber ab 11:30 Uhr ganz verschwand.

Beurteilung

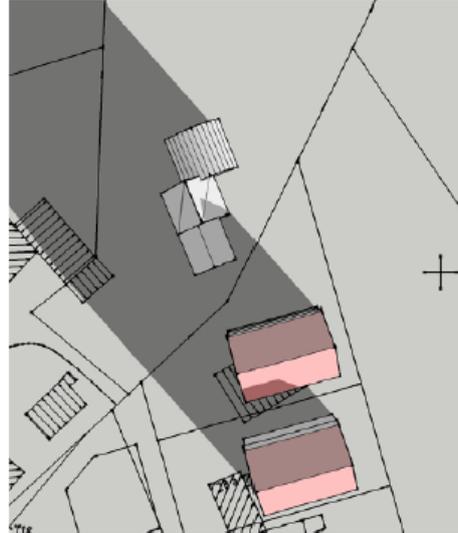
Im weitesten Sinne stellt die Verschattung keine Störung dar und nimmt kein beeinflussendes Ausmaß an, so dass dem Eigentümer des Grundstückes Alte Heide 23 keine Benachteiligung eingeräumt wird. Der Schattenwurf sowohl bei ein-, als auch bei zweigeschossiger Bauweise macht im Ausmaß der Verschattung kaum einen Unterschied, somit ist das Bedenken des Nachbarn, dass er bei Zweigeschossbebauung kein Licht mehr abbekommt, unbegründet.

Nach DIN 5034 Teil 1 Absatz 4 wäre die Belichtung für eine Wohnung übrigens grundsätzlich ausreichend, wenn die Besonnung eines Wohnraumes am 17. Januar mindestens eine Stunde in Fenstermitte beträgt.

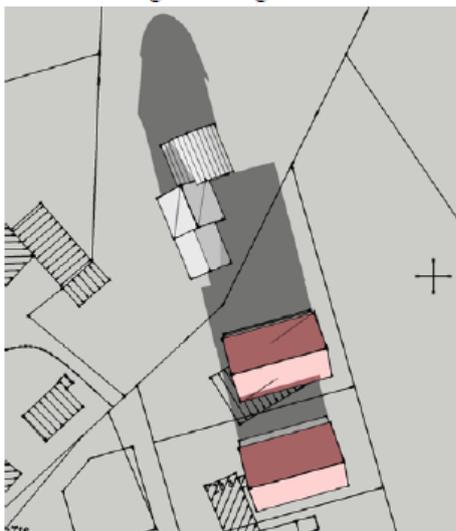
17. Januar - Winter



9:30 Uhr Eingeschossig



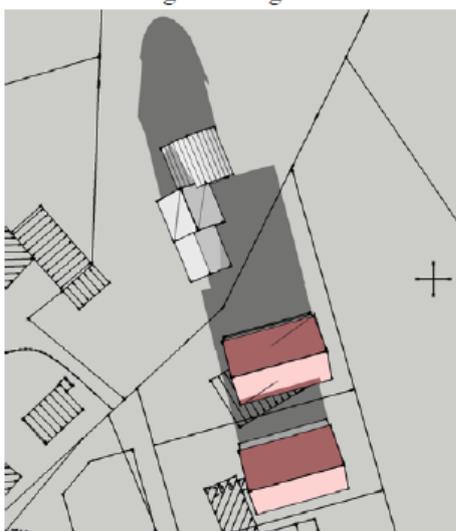
Zweigeschossig



11:30 Uhr Eingeschossig



Zweigeschossig

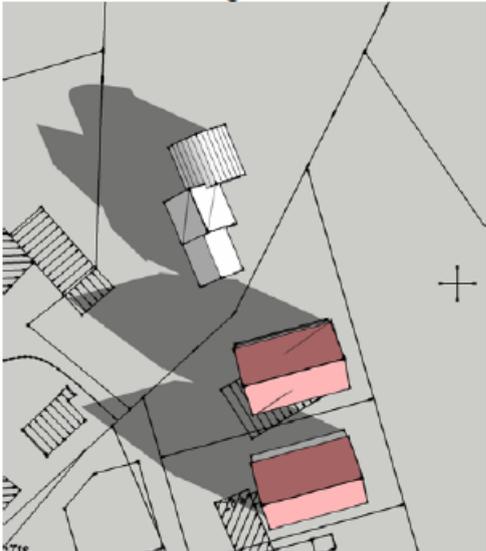


13:30 Eingeschossig

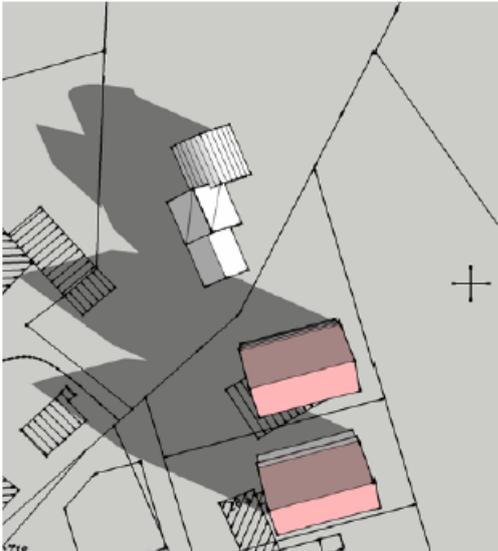


Zweigeschossig

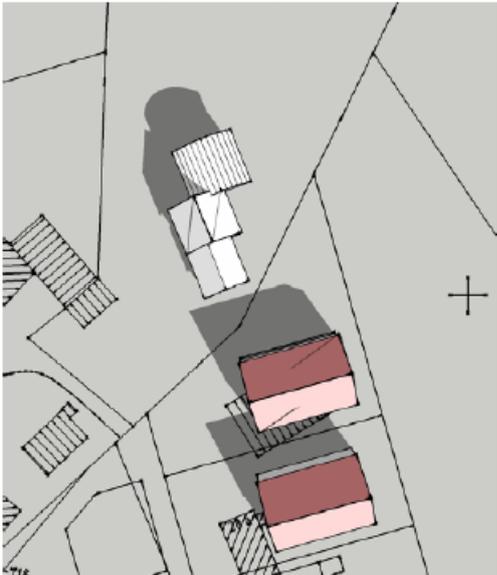
20. März – Frühling / Herbst



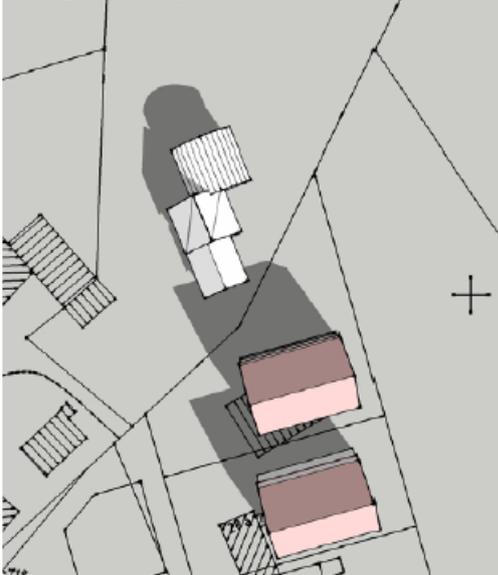
8:30 Uhr Eingeschossig



Zweigeschossig



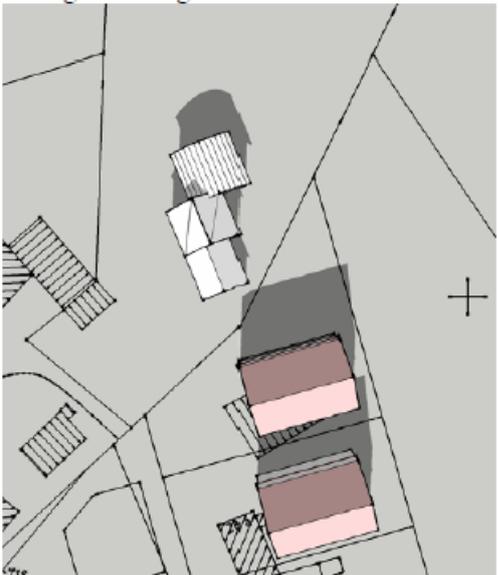
10:30 Uhr Eingeschossig



Zweigeschossig



12:30 Eingeschossig



Zweigeschossig

„Erhöhte Schallbelästigung“

Zu Absatz 5)

Da es sich bei der Bahnlinie als der entscheidenden Lärmquelle um eine Linien-schallquelle handelt, kommt es sowohl zur Abschirmung etwa gegen das südliche Drittel der Lärmquelle, als auch in Teilbereichen zu einer Reflexion des Schalls, vornehmlich des nördlichen Drittels der Schallquelle.

Zu Absatz 6ff.)

In der Auswertung der Lärmkarten zeigt sich dennoch eine kleine Verbesserung des Schallschutzes durch die geplante Bebauung für das auch bisher sehr exponierte Nachbargrundstück, da es nicht mehr allseitig von hohen Lärmpegeln 'umspült' wird. Dem gegenüber tritt der vermutete nachteilige Effekt eines zweigeschossigen Gebäudes vollständig in den Hintergrund.

Zu Absatz 9)

Auch wenn das Heranrücken einer Wohnbebauung an bestehende Baugrundstücke subjektiv als beeinträchtigend und nachteilig empfunden wird, so werden doch durch die geplante Bebauung keinerlei Rechte verletzt und weder unzumutbare Beeinträchtigungen hervorgerufen noch unzumutbare Wohnverhältnisse erzeugt.

Zu Absatz 10)

Das Grundstück des Einspruchgebers wird nach der Planung an der südlichen Grenze angebaut, so dass von der bisher dreiseitigen Alleinlage nur noch die Nord- und die Ostseite frei gestellt verbleiben. Es wird jedoch auf Grund seiner Lage und seines Zuschnitts sowie der vorgesehenen Abstände durch die geplante Bebauung nicht bedrängt.

Ergänzung:

Gegenüber dem Planungsstand der öffentlichen Auslegung, zu dem die obige Stellungnahme erfolgte, ist mittlerweile im Bebauungsplan die Errichtung einer Lärmschutzwand vorgesehen. Diese erstreckt sich auf der östlich benachbarten Fläche bis in Höhe des hier in Rede stehenden Grundstücks.

Beschlussentwurf der Verwaltung:

Der Anregung zur Verminderung der Zahl der Vollgeschosse auf ein Geschoss an der nördlichen Grenze des Plangebiets aus der Offenlage wird **nicht gefolgt**.

Nach der Planänderung (Festsetzung Lärmschutzwand) haben die Betroffenen in der erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB keine Bedenken mehr geäußert.

A 6: Christa Flohr, Mauspfad 28, 51377 Leverkusen

Die gesamten Unterlagen wurden von der Absenderin mit dem Hinweis, mit der Planung nicht einverstanden zu sein, an die Stadtverwaltung zurückgesendet (Posteingang am 27.04.2011).

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Die Wohngebietsentwicklung, für die mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 170/I „Mauspfad“ Planungsrecht geschaffen werden soll, ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen dargestellt. Wegen der begrenzten Flächen für Wohnungsneubau in diesem Bereich des Stadtgebietes von Leverkusen ist die Planung bedeutend für die Entwicklung des Wohnstandortes Leverkusen-Manfort. Aus dem durchgeführten Bebauungsplanverfahren wurde nicht ersichtlich, dass öffentliche oder private Belange derart betroffen sind, die dem Gesamtvorhaben entgegen gehalten werden könnten und es daher geboten wäre, nicht an den städtebaulichen Zielen für das Areal festzuhalten.

Beschlussentwurf der Verwaltung:

Der Anregung zur Wohngebietsentwicklung wird **nicht gefolgt**.

A 7: Julia Daniela und Nicolaus Lascu, Mauspfad 22, 51377 Leverkusen

Die Unterlagen wurden ohne Anmerkungen an die Stadtverwaltung zurückgesendet (Posteingang am 27.04.2011).

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Die Wohngebietsentwicklung, für die mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 170/I „Mauspfad“ Planungsrecht geschaffen werden soll, ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen dargestellt. Wegen der begrenzten Flächen für Wohnungsneubau in diesem Bereich des Stadtgebietes von Leverkusen ist die Planung bedeutend für die Entwicklung des Wohnstandortes Leverkusen-Manfort. Aus dem durchgeführten Bebauungsplanverfahren wurde nicht ersichtlich, dass öffentliche oder private Belange derart betroffen sind, die dem Gesamtvorhaben entgegen gehalten werden könnten und es daher geboten wäre, nicht an den städtebaulichen Zielen für das Areal festzuhalten.

Beschlussentwurf der Verwaltung:

Der Anregung zur Wohngebietsentwicklung wird **nicht gefolgt**.

A 8: Sigrid und Hans-Reiner Klein, Mauspfad 20, 51377 Leverkusen

Von: Lompa, Susanne
Gesendet: Dienstag, 10. Mai 2011 13:46
An: Unbehaun, Christian
Betreff: WG: Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 170/I "Mauspfad"

Gesendet: Dienstag, 10. Mai 2011 13:43
An: Lompa, Susanne
Betreff: Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 170/I "Mauspfad"

*Am 10/05/11
↳ G13-Di 24
↳ G10 2V*

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 21.04.2011 und möchten hiermit die Möglichkeit der schriftlichen Stellungnahme nutzen.

Wir wohnen seit 1988 im Haus Mauspfad 20 und können täglich feststellen, dass bei offenem Fenster bereits jetzt während der "rush hour" am Morgen eine erhebliche Lärmbelastung durch an- bzw. abfahrende Fahrzeuge besteht.

Das in Anlage 3 des Bebauungsplanes auf Seite 26 geschätzte zusätzliche Verkehrsaufkommen von nur 12 Pkw's am Morgen halten wir für sehr unrealistisch, da man in der heutigen Zeit davon ausgehen kann, dass pro Eigenheim meistens 2 Pkw's, bei Familien mit größeren Kindern häufig sogar 3 Fahrzeuge, vorhanden sind, was wir sowohl in der Nachbarschaft als auch im Freundes- und Bekanntenkreis feststellen können.

Das Verkehrsaufkommen wird sich nach unserer Meinung durch den nahe gelegenen Bahnhof Schlebusch sicher nicht verringern, da der Fußweg zum Bahnhof ca. 20 Minuten in Anspruch nimmt. Da außerdem gute Parkmöglichkeiten am Bahnhof vorhanden sind, gehen wir davon aus, dass die meisten Anwohner mit dem Auto zum Bahnhof fahren werden.

Weiterhin kann man sicher davon ausgehen, dass die neuen Bewohner überwiegend Familien mit Kindern sein werden. D.h., viele Kinder werden morgens zum Kindergarten bzw. zur Schule gefahren, mittags wieder abgeholt und am Nachmittag dann wiederum zu unterschiedlichen Freizeitaktivitäten gebracht und wieder abgeholt. Auch hierdurch entsteht ein zusätzliches Verkehrsaufkommen und eine zusätzliche Lärmbelastung für die Anwohner des Mauspfads!

Um die Verkehrsbelastung des Mauspfads zu verringern, möchten wir folgende Lösung vorschlagen:

Die Zufahrt zu dem neuen Wohngebiet erfolgt über den **Mauspfad**.
Die Ausfahrt aus der neuen Wohnsiedlung sollte dann als vorgeschriebene Fahrtrichtung nur nach rechts möglich sein (Richtung Alte Heide) und über den Hemmelrather Weg führen.

Wir glauben, dass durch diese einfache Maßnahme ohne größeren Kostenaufwand die Verkehrssituation im Bereich Mauspfad sinnvoll entspannt werden kann.

Es wäre für alle Anwohner des Mauspfads sehr erfreulich, wenn Sie unseren Vorschlag bei Ihrer Planung berücksichtigen würden.

Mit freundlichen Grüßen

Sigrid und Hans-Reiner Klein
Mauspfad 20
51377 Leverkusen
Telefon 0214 - 77939

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Die Zahl der zugelassenen Kraftfahrzeuge ist in den vergangenen zehn Jahren in Nordrhein Westfalen um rund 7,3 % angewachsen. Die für den selben Zeitraum ermittelten zusätzlichen Personenkilometer werden aber in erster Linie auf den Autobahnen abgewickelt. Bei den Gemeindestraßen scheint die Menge der gefahrenen Kilometer mittlerweile konstant bis leicht rückläufig.

Die langjährige Untersuchung des Bundes "Mobilität in Deutschland" MiD2008 zeigt in den zentralen Ergebnissen bei jüngeren Menschen eine leicht fallende Affinität zum Auto. Dies wird derzeit noch durch verstärkte Autoaktivität der Senioren überdeckt. Der Trend eines stetigen allgemeinen Zuwachses der Automobilität kann insgesamt nicht mehr für die Zukunft fortgeschrieben werden.

Die Einschätzung, gerade junge Familien mit Kindern wären überdurchschnittlich motorisiert, ist so nicht belegbar. Regelmäßige Fahrten werden im Wohnumfeld meist deutlicher wahrgenommen, weil sie in gewissem Rahmen vorhersehbar sind und durch Beobachtung bestätigt werden. Liegen dann zusätzlich Hin- und Rückfahrt zeitlich nahe beieinander, so werden die entsprechenden Fahrzeuge und ihre Benutzer um so deutlicher als Verkehrserzeuger wahrgenommen.

Die Stadt Leverkusen entwickelt neue Baugebiet auch und gerade mit dem Ziel, trotz des unabwendbaren demografischen Wandels eine möglichst ausgewogene Bevölkerungsstruktur zu gewährleisten. Auch für den Fall, dass sich das Mobilitätsverhalten der Bewohner des geplanten Baugebietes merkbar von dem der heute bereits ansässigen Bevölkerung unterscheiden sollte, ist in die Betrachtung einzustellen, dass sich das Mobilitätsverhalten mit dem durchlaufen verschiedener Lebensphasen und -lagen aller Bewohner im Stadtbezirk stetig wandelt und über die große Zahl ausgleicht.

Davon unabhängig wird nicht bestritten, dass die mit dem Autoverkehr verbundenen Emissionen von vielen Einwohnern zunehmend als störend und beeinträchtigend empfunden werden. Der Mauspfad ist aber als eine durchschnittlich belastete Erschließungsstraße anzusehen, deren Kraftfahrzeugverkehr dem Baugebiet zuzurechnen und nach heutiger Auffassung uneingeschränkt zuzumuten ist.

Der vorgeschlagene Lösungsansatz, die Zahl der zusätzlichen Verkehrsbewegungen vor den Häusern des Mauspfads vom Hemmelrather Weg bis zur Einfahrt in das geplante Baugebiet zu begrenzen, ist in zweierlei Hinsicht nicht überzeugend: Zum einen führt eine Einbahnregelung zu insgesamt mehr Fahrkilometern, als eine freie Routenwahl. Dies belastet eine größere Zahl von Anwohnern. Zum anderen wirkt das vorgeschlagene Verbot, aus der geplanten Erschließungsstraße nach Süden in den Mauspfad einzufahren, als eine selektive Maßnahme gegen die Bewohner des neuen Quartiers, wenn der Mauspfad nicht für alle Autofahrer als Einbahnstraße eingerichtet wird. Derartige Maßnahmen sind nur schwer zu vermitteln und in der Regel nur durch intensive Verkehrsüberwachung durchzusetzen.

Beschlussentwurf der Verwaltung:

Der Anregung zur Lenkung des aus dem Baugebiet abfließenden Verkehrs in Richtung "Alte Heide/ Hemmelrather Weg" **wird nicht gefolgt.**

A 9: Lydia und Winfried Thelen, Mauspfad 16, 51377 Leverkusen

*Bitte als Stellungnahme vor
E-Mail-Adresse ~~schreiben~~ schreiben.*

Am 10/05/11

Unbehaun, Christian

Von: Lompa, Susanne
Gesendet: Dienstag, 10. Mai 2011 11:29
An: Unbehaun, Christian
Betreff: WG: Bebauungsplan Nr. 170/I "Mauspfad"
Wichtigkeit: Hoch

L → 61325

L → 610 zV

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: [REDACTED]
Gesendet: Dienstag, 10. Mai 2011 11:19
An: Lompa, Susanne
Cc: Lydia Thelen
Betreff: Bebauungsplan Nr. 170/I "Mauspfad"
Wichtigkeit: Hoch

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir kommen zurück auf Ihr Anschreiben nebst Anlagen vom 21.4.2011 und wir möchten hiermit die Möglichkeit der schriftlichen Stellungnahme nutzen.

Wir wohnen seit vielen Jahren Mauspfad 16, Ecke Hemmelrather Weg. Bei offenem Fenster besteht in der "rush hour" am Morgen schon jetzt eine erhebliche Lärmbelastung durch an - bzw. abfahrende Fahrzeuge. Das von Ihnen geschätzte Mehraufkommen von nur 12 Pkw's am Morgen halten wir für sehr unrealistisch. Unsere Beobachtungen in der Nachbarschaft zeigen aktuell, dass pro Eigenheim mit Sicherheit von einem Schnittwert von 1,5 Pkw's auszugehen ist und bei den bereits vorhandenen Wohnungen kann man sicherlich auch min. 1 Pkw pro WE unterstellen. Außerdem liegt der Bahnhof „Schlebusch“ zwar in der Nähe, doch fußläufig sicherlich 20 Min. entfernt. Es ist daher davon auszugehen, dass die neuen Bewohner, die den Zug nutzen, auch mit dem Auto zum Bahnhof fahren zumal dort gute Parkmöglichkeiten bestehen.

Da die Verkehrsbelastung auf dem 1. Teil des Mauspfades bis Flurstück 744/745 schon jetzt kritisch ist, schlagen wir vor die Ausfahrt aus der neuen Ansiedlung (neben Flurstück 744/745) nur nach rechts zu ermöglichen. (vorgeschriebene Fahrtrichtung) Diese einfache Maßnahme würde die Verkehrssituation in dem genannten Bereich des Mauspfades ohne größeren Kostenaufwand sinnvoll entspannen. Wir bitten diesen Vorschlag in Ihrer finalen Planung zu berücksichtigen und verbleiben für heute

mit freundlichen Grüßen

Lydia und Winfried Thelen
Mauspfad 16
51377 Leverkusen
Tel.: 0214 78397
Mob.: 0170 3359830
Mail: winfried.thelen@arcor.de

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Die Zahl der zugelassenen Kraftfahrzeuge ist in den vergangenen zehn Jahren in Nordrhein Westfalen um rund 7,3 % angewachsen. Die für den selben Zeitraum ermittelten zusätzlichen Personenkilometer werden aber in erster Linie auf den Autobahnen abgewickelt. Bei den Gemeindestraßen scheint die Menge der gefahrenen Kilometer mittlerweile konstant bis leicht rückläufig.

Die langjährige Untersuchung des Bundes "Mobilität in Deutschland" MiD2008 zeigt in den zentralen Ergebnissen bei jüngeren Menschen eine leicht fallende Affinität zum Auto. Dies wird derzeit noch durch verstärkte Autoaktivität der Senioren überdeckt. Der Trend eines stetigen allgemeinen Zuwachses der Automobilität kann insgesamt nicht mehr für die Zukunft fortgeschrieben werden.

Die Einschätzung, gerade junge Familien mit Kindern wären überdurchschnittlich motorisiert, ist so nicht belegbar. Regelmäßige Fahrten werden im Wohnumfeld meist deutlicher wahrgenommen, weil sie in gewissem Rahmen vorhersehbar sind und durch Beobachtung bestätigt werden. Liegen dann zusätzlich Hin- und Rückfahrt zeitlich nahe beieinander, so werden die entsprechenden Fahrzeuge und ihre Benutzer um so deutlicher als Verkehrserzeuger wahrgenommen.

Die Stadt Leverkusen entwickelt neue Baugebiet auch und gerade mit dem Ziel, trotz des unabwendbaren demografischen Wandels eine möglichst ausgewogene Bevölkerungsstruktur zu gewährleisten. Auch für den Fall, dass sich das Mobilitätsverhalten der Bewohner des geplanten Baugebietes merkbar von dem der heute bereits ansässigen Bevölkerung unterscheiden sollte, ist in die Betrachtung einzustellen, dass sich das Mobilitätsverhalten mit dem durchlaufen verschiedener Lebensphasen und -lagen aller Bewohner im Stadtbezirk stetig wandelt und über die große Zahl ausgleicht.

Davon unabhängig wird nicht bestritten, dass die mit dem Autoverkehr verbundenen Emissionen von vielen Einwohnern zunehmend als störend und beeinträchtigend empfunden werden. Der Mauspfad ist aber als eine durchschnittlich belastete Erschließungsstraße anzusehen, deren Kraftfahrzeugverkehr dem Baugebiet zuzurechnen und nach heutiger Auffassung uneingeschränkt zuzumuten ist.

Der vorgeschlagene Lösungsansatz, die Zahl der zusätzlichen Verkehrsbewegungen vor den Häusern des Mauspfads vom Hemmelrather Weg bis zur Einfahrt in das geplante Baugebiet zu begrenzen, ist in zweierlei Hinsicht nicht überzeugend: Zum einen führt eine Einbahnregelung zu insgesamt mehr Fahrkilometern, als eine freie Routenwahl. Dies belastet eine größere Zahl von Anwohnern. Zum anderen wirkt das vorgeschlagene Verbot, aus der geplanten Erschließungsstraße nach Süden in den Mauspfad einzufahren, als eine selektive Maßnahme gegen die Bewohner des neuen Quartiers, wenn der Mauspfad nicht für alle Autofahrer als Einbahnstraße eingerichtet wird. Derartige Maßnahmen sind nur schwer zu vermitteln und in der Regel nur durch intensive Verkehrsüberwachung durchzusetzen.

Beschlussentwurf der Verwaltung:

Der Anregung zur Lenkung des aus dem Baugebiet abfließenden Verkehrs in Richtung "Alte Heide/ Hemmelrather Weg" **wird nicht gefolgt.**

A 10: Claudia und Markus Krüger, Mauspfad 22, 51377 Leverkusen

Seite 1 von 1

Bitte als Stellungnahme weiter

Unbehaun, Christian

Un 11/05/11

Von: Lompa, Susanne
Gesendet: Mittwoch, 11. Mai 2011 06:32
An: Unbehaun, Christian
Betreff: WG: Bebauungsplan Nr. 170/I "Mauspfad"

↳ 205

↳ 6.10.21

Von: [REDACTED]
Gesendet: Dienstag, 10. Mai 2011 22:07
An: Lompa, Susanne
Betreff: Bebauungsplan Nr. 170/I "Mauspfad"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir kommen zurück auf Ihr Anschreiben nebst Anlagen vom 21.4.2011 und wir möchten hiermit die Möglichkeit der schriftlichen Stellungnahme nutzen.

Wir wohnen seit vielen Jahren in der Straße Mauspfad 22. Bei offenem Fenster besteht in der "rush hour" am Morgen schon jetzt eine erhebliche Lärmbelastung durch an - bzw. abfahrende Fahrzeuge. Das von Ihnen geschätzte Mehraufkommen von nur 12 Pkw's am Morgen halten wir für sehr unrealistisch.

Unsere Beobachtungen in der Nachbarschaft zeigen aktuell, dass pro Eigenheim mit Sicherheit von einem Schnittwert von 1,5 Pkw's auszugehen ist und bei den bereits vorhandenen Wohnungen kann man sicherlich auch min. 1 Pkw pro WE unterstellen. Außerdem liegt der Bahnhof „Schlebusch“ zwar in der Nähe, doch fußläufig sicherlich 20 Min. entfernt. Es ist daher davon auszugehen, dass die neuen Bewohner, die den Zug nutzen, auch mit dem Auto zum Bahnhof fahren zumal dort gute Parkmöglichkeiten bestehen.

Da die Verkehrsbelastung auf dem 1. Teil des Mauspfades bis Flurstück 744/745 schon jetzt kritisch ist, schlagen wir vor die Ausfahrt aus der neuen Ansiedlung (neben Flurstück 744/745) nur nach rechts zu ermöglichen. (vorgeschriebene Fahrtrichtung) Diese einfache Maßnahme würde die Verkehrssituation in dem genannten Bereich des Mauspfades ohne größeren Kostenaufwand sinnvoll entspannen.

Wir bitten diesen Vorschlag in Ihrer finalen Planung zu berücksichtigen und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Claudia und Markus Krüger
Mauspfad 22
51377 Leverkusen
Tel.: 0214 75522

Schon gehört? WEB.DE hat einen genialen Phishing-Filter in die Toolbar eingebaut! <http://produkte.web.de/go/toolbar>

11.05.2011

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Die Zahl der zugelassenen Kraftfahrzeuge ist in den vergangenen zehn Jahren in Nordrhein Westfalen um rund 7,3 % angewachsen. Die für den selben Zeitraum ermittelten zusätzlichen Personenkilometer werden aber in erster Linie auf den Autobahnen abgewickelt. Bei den Gemeindestraßen scheint die Menge der gefahrenen Kilometer mittlerweile konstant bis leicht rückläufig.

Die langjährige Untersuchung des Bundes "Mobilität in Deutschland" MiD2008 zeigt in den zentralen Ergebnissen bei jüngeren Menschen eine leicht fallende Affinität zum Auto. Dies wird derzeit noch durch verstärkte Autoaktivität der Senioren überdeckt. Der Trend eines stetigen allgemeinen Zuwachses der Automobilität kann insgesamt nicht mehr für die Zukunft fortgeschrieben werden.

Die Einschätzung, gerade junge Familien mit Kindern wären überdurchschnittlich motorisiert, ist so nicht belegbar. Regelmäßige Fahrten werden im Wohnumfeld meist deutlicher wahrgenommen, weil sie in gewissem Rahmen vorhersehbar sind und durch Beobachtung bestätigt werden. Liegen dann zusätzlich Hin- und Rückfahrt zeitlich nahe beieinander, so werden die entsprechenden Fahrzeuge und ihre Benutzer um so deutlicher als Verkehrserzeuger wahrgenommen.

Die Stadt Leverkusen entwickelt neue Baugebiet auch und gerade mit dem Ziel, trotz des unabwendbaren demografischen Wandels eine möglichst ausgewogene Bevölkerungsstruktur zu gewährleisten. Auch für den Fall, dass sich das Mobilitätsverhalten der Bewohner des geplanten Baugebietes merkbar von dem der heute bereits ansässigen Bevölkerung unterscheiden sollte, ist in die Betrachtung einzustellen, dass sich das Mobilitätsverhalten mit dem durchlaufen verschiedener Lebensphasen und -lagen aller Bewohner im Stadtbezirk stetig wandelt und über die große Zahl ausgleicht.

Davon unabhängig wird nicht bestritten, dass die mit dem Autoverkehr verbundenen Emissionen von vielen Einwohnern zunehmend als störend und beeinträchtigend empfunden werden. Der Mauspfad ist aber als eine durchschnittlich belastete Erschließungsstraße anzusehen, deren Kraftfahrzeugverkehr dem Baugebiet zuzurechnen und nach heutiger Auffassung uneingeschränkt zuzumuten ist.

Der vorgeschlagene Lösungsansatz, die Zahl der zusätzlichen Verkehrsbewegungen vor den Häusern des Mauspfads vom Hemmelrather Weg bis zur Einfahrt in das geplante Baugebiet zu begrenzen, ist in zweierlei Hinsicht nicht überzeugend: Zum einen führt eine Einbahnregelung zu insgesamt mehr Fahrkilometern, als eine freie Routenwahl. Dies belastet eine größere Zahl von Anwohnern. Zum anderen wirkt das vorgeschlagene Verbot, aus der geplanten Erschließungsstraße nach Süden in den Mauspfad einzufahren, als eine selektive Maßnahme gegen die Bewohner des neuen Quartiers, wenn der Mauspfad nicht für alle Autofahrer als Einbahnstraße eingerichtet wird. Derartige Maßnahmen sind nur schwer zu vermitteln und in der Regel nur durch intensive Verkehrsüberwachung durchzusetzen.

Beschlussentwurf der Verwaltung:

Der Anregung zur Lenkung des aus dem Baugebiet abfließenden Verkehrs in Richtung "Alte Heide/ Hemmelrather Weg" **wird nicht gefolgt.**