Anlage 11
Niederschrift
Rat 18.07.11
TOP 42 ö. S.

Erläuterung der Änderungen nach der Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Im Rahmen der Stellungnahmen einzelner Fachbereiche der Stadt Leverkusen sowie des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat sich ein Änderungsbedarf an textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 164/III „Bergische Landstraße – ehem. Martin + Merkel“ nach der Offenlage ergeben.

1. Änderungen der Festsetzung zur Versickerung von Niederschlagswasser

Aufgrund der im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Festsetzung zur Versickerung von Niederschlagswasser (Nr. 9) äußerte der zuständige Fachbereich Tiefbau (FB 66), dass aufgrund der vorgesehenen Ausnahme in Nr. 9.1 eine Planungsunsicherheit bei der Umfangsbestimmung der öffentlichen Kanalisation herbeigeführt wird und die Festsetzung nicht widerspruchsfrei sei. Um die Planungsunsicherheit bei der Umfangbestimmung der öffentlichen Kanalisation insbesondere im Bereich der Bergischen Landstraße zu vermeiden, ist die Festsetzung Nr. 9.1 im Vergleich zur Offenlage geändert worden. Es wurde gutachterlich nachgewiesen, dass eine Versickerung auf allen Grundstücken innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 möglich ist, insbesondere unter Berücksichtigung der Abstandsverhältnisse zur Grundstücksgrenze und zu den planungsrechtlich ermöglichten Baukörpern. Ggf. kann allerdings nicht auf allen Grundstücken in einer Rigole versickert werden, sondern auch alternative Formen der Niederschlagswasserversickerung können zum Einsatz kommen.

Daher wurde die textliche Festsetzung dahingehend verändert, dass die Versickerungstechnik Rigole gestrichen wurde und die ausnahmsweise zulässige Entwässerung des Niederschlagswassers in die Trennkanalisation entfällt. Damit besteht für die allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 nun eine Versickerungspflicht auf den eigenen Grundstücken. Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung nicht berührt, so dass eine erneute Offenlage der Planunterlagen nicht erforderlich ist.

2. Änderung der Festsetzungen zu baulichen und sonstigen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aufgrund der vorgesehenen Regelungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen unter Nr. 12 (Lärmschutz) formulierte der zuständige Fachbereich Umwelt einen Ergänzungsvorschlag zu den vorgesehenen Festsetzungen. Danach sollten Schlafräume grundsätzlich auf der der Hauptschallquelle abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden und Schallschutzfenster mit schallgedämmten Lüftungslementen sollten für Kinderzimmer und Schlafräume (LPB IV und höher) festgesetzt werden. Ferner sollte ergänzt werden, dass in Schlafräumen für eine ausreichende Belüftung (1-2facher Luftwechsel/ha) zu sorgen ist und dass auf die Verwendung schallgedämmter Lüftungselemente verzichtet werden kann, wenn durch sonstige

geeignete Maßnahmen am Gebäude eine ausreichende Raumbe- und -entlüftung auch bei geschlossen gehaltenen Schallschutzfenstern sichergestellt werden kann.

Aufgrund der Anregung wurde die textliche Festsetzung Nr. 12 ergänzt um die Hinweise, dass Schlafräume grundsätzlich auf der der Hauptschallquelle abgewandten Gebäudeseite errichtet werden sollten und dass eine ausreichende Belüftung in den Schlafräumen zu gewährleisten ist. Die weiteren Anregungen wurden nicht übernommen, da die textliche Festsetzung in der Fassung der Offenlage bereits Ausnahmeregelungen für den Einzelfall enthielt.

Durch die Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 12, die einen klarstellenden und hinweisen Charakter aufweist, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, daher ist eine erneute Offenlage der Planunterlagen nicht erforderlich.

3. Änderung der Hinweise zum Bebauungsplan

Aufgrund der Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der zuständigen Bezirksregierung Düsseldorf hat sich herausgestellt, dass nicht für das gesamte Plangebiet eine umfassende Luftbildauswertung zum Ausschluss der Existenz von Kampfmitteln durchgeführt werden konnte. In dem ausgewerteten Bereich, der den zentralen Bereich des Plangebietes umfasst, liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Daher wird vorgeschlagen, dass im nicht ausgewerteten Bereich Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen sind. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen soll eine schichtweise Abtragung um ca. 0,5 m sowie eine Beobachtung des Erdreiches hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen oder Inhomogenitäten erfolgen. Generell wird darauf hingewiesen, dass Bauarbeiten sofort einzustellen sind, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Weiterhin wird darauf verwiesen, dass Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie z. B. Rammarbeiten oder Pfahlgründungen von einer Sicherheitsdetektion begleitet werden sollten.

Die Hinweise des Kampfmittelbeseitigungsdienstes werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Hinweise werden dabei nicht nur auf den nicht ausgewerteten Teil des Plangebietes bezogen, sondern aufgrund der geringen Größe und die geplante Bebauung auf den gesamten räumlichen Geltungsbereich. Durch die Aufnahme eines weiteren Hinweises in den Bebauungsplan werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, daher ist eine erneute Offenlage der Planunterlagen nicht erforderlich.