Anlage 3
Niederschrift
Rat 14.05.12
TOP 18 ö. S.

Stadt Leverkusen
Bebauungsplan 180/II "Bürrig-Nord"

Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung und Abwägungsvorschlag der Verwaltung mit Beschlussentwurf

Inhaltsverzeichnis

A Stellungnahmen der Öffentlichkeit

A1 Hoffmann 3

A2 Theis 4

A3 Neukirchen 6

A4 Bayer Real Estate 14

A Stellungnahmen der Öffentlichkeit

A1

Herr Hoffmann vom 26.05. und 20.06.2011

Fri 2615
→ 610 z. V.
Ø ASS [illegible]

B-Plan 180/II „Bürrig-Nord“

Stellungnahme zur Niederschrift:

Hr. Hoffmann
Im Weidenblech 10
51371 Leverkusen

Die vorhandene Erschließung ist aus meiner Sicht nicht wie in der Begründung beschrieben ein Wirtschaftsweg, da sie regelmäßig von den Anwohnern und Landwirten benutzt wird. Die Straße wurde bereits schon mal gesperrt und später wieder geöffnet wegen der hohen Frequentierung durch die Anwohner.

26.05.2011

Stellungnahme der Verwaltung

Bei der vorhandenen Straße handelt es sich nicht um einen Wirtschaftsweg. Die vorhandene Erschließung hat lediglich die Qualität einer Baustraße, die Erschließung gilt als noch nicht erstmalig hergestellt. Die Begründung wird in diesem Punkt angepasst.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

A2

Familie Theis vom 30.05.2011

EINGANG 31.05.2011
610

Dirk, Marion &Nina Theis
In der Hartmannswiese 16
51371 Leverkusen

Leverkusen, den 30.5.2011

Stadt Leverkusen Bauamt
Elberfelder Haus
Hauptstr. 101
51373 Leverkusen

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit legen wir folgende Einwürfe zum Bebauungsplan „Bürrig Nord" vor:

- Auswirkungen auf den Hochwasserschutz
- Starke Lärm- & und Schmutzbelästigung durch Ausbau der Straße
- Höheres Verkehrsaufkommen in der Hartmannswiese (sehr enge Straße)
- Vor 5 Jahren sind wir in die Hartmannswiese 16 gezogen, um den „freien Blick" (unverbaut) genießen zu können
- Stadtteil Bürrig ist an sich schon sehr eng und verbaut (wenn einmal mit der Bebauung der Wiese begonnen wird, wird wahrscheinlich die ganze Wiese verbaut)
- Große Kosten für Anwohner (Beteiligung am Bau der Straße)
- Schon jetzt fehlende Parkplätze
- Ländliche Idylle wird zerstört (Großbebauung offensichtlich)

Als Lösungsvorschlag um zumindest einige der oben genannten Aspekte zu vermeiden, könnte man wenn eine Bebauung unbedingt erfolgen muss, als Alternative die geplanten Häuser nach hinten versetzen (Auf der Weide), damit wenigstens der Ausblick und die Idylle erhalten bleiben und das Verkehrsaufkommen nicht ganz so hohe Belastungen für die Anwohner der Hartmannswiese mit sich bringt.

Mir freundlichen Grüßen,

Familie Theis

Stellungnahme der Verwaltung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen ist bereits seit Jahrzehnten die Wohnbaufläche dargestellt, mit einer zukünftigen Bebauung konnte und musste gerechnet werden. Einen Anspruch auf dauerhaft unverbaubaren Blick gibt es planungsrechtlich nicht. Die Stadt Leverkusen ist gehalten, die Aufwendungen für Infrastruktur und Erschließung so günstig und nachhaltig wie möglich zu halten. Daher ist eine Straße die beidseitig Baugebiete erschließt immer einer einseitigen Erschließung vorzuziehen. Die Aktivierung der Wohnbaulandpotenziale der städtischen Flächen ist zur Verbesserung der Haushaltslage und zur Sicherung eines ausreichenden Wohnraumangebots insbesondere für Familien erforderlich.

Die Stadt Leverkusen hat die Darstellung der Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan in Bürrig-Nord gegenüber früheren Planungen erheblich zurück genommen. Eine Großsiedlung oder eine Erweiterung der jetzigen Flächen ist nicht vorgesehen und wird durch die Darstellung von Grünflächen für die übrigen Bereiche als Entwicklungsziel der Stadt dokumentiert bzw. gesichert. Die geringe zusätzliche Baufläche wird den Landschaftsraum nicht belasten.

Die Verlagerung der Bebauung in den weiteren Landschaftsraum nach Norden (Straße Auf der Weide) dagegen belastet das Landschaftsbild und stellt ein Eindringen von Bebauung in die Landschaft dar. Die schützenswerten Bereiche, aber auch der Hochwasserschutz würde tangiert. Es kann nicht Planungsziel im Sinne eines öffentlichen Interesses sein, für einen unverbauten Ausblick Einzelner eine Belastung des Landschaftsbilds hinzunehmen und im Sinne der Allgemeinheit auf eine sinnvolle Abrundung des Siedlungsraums zu verzichten.

Die Bedenken wegen einer möglichen Gefährdung durch Hochwasser sind bereits in der Planung berücksichtigt. Die Berücksichtigung des 200 jährlichen Bemessungshochwassers BHQ 200 entspricht den gesetzlichen Anforderungen und wird als ausreichend betrachtet. Die Bebauung hat keine Auswirkungen auf den vorhandenen Hochwasserschutz.

Temporäre Lärm- und Schmutzbelastungen durch den Ausbau der Straße sind genauso hinzunehmen wie die entsprechende Belastung beim Bau der Wohnhäuser. Jede Baumaßnahme, auch die in der Vergangenheit stattgefundenen, ist mit Belastungen der bereits vorhandenen Anlieger verbunden. Sie unterliegt selbstverständlich dem Gebot der größtmöglichen Rücksichtnahme und der Einhaltung der einschlägigen Gesetze und Normen zur Vermeidung von Belastungen.

Die heutige Erschließung ist lediglich als Baustraße zu bewerten und somit noch nicht fertig gestellt. Im endgültigen Ausbauzustand entsprechend der Inhalte des Bebauungsplans wird die Straße ausreichend für ihre Funktion als Wohnstraße dimensioniert sein. Es werden ausreichend Parkplätze angelegt.

Da die Straße noch nicht fertig gestellt ist, sind nach dem Endausbau die entsprechenden Erschließungsbeiträge der Anlieger zu leisten. Diese Beitragsverpflichtung ist unabhängig von der neuen Bebauung, sie würde auch beim Endausbau ohne neues Baugebiet entstehen. Durch die höhere Zahl der Anlieger nach der Planung werden die Beiträge der Einzelnen jedoch im Verhältnis günstiger.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

A3

Herr Neukirchen vom 17.05.2011

Josef Neukirchen
Dipl.-Ing.

Im Weidenblech 23, den 17.05.2011
51371 Leverkusen
Tel./Fax 0214-601000

Eing. 17.05.2011

Stadt Leverkusen
Dezernat V / Fachbereich 61

Bebauungsplan Nr. 180/II 'Bürrig Nord'
- Offenlagebeschluß -

Sehr geehrte Damen und Herren!

Vorbemerkungen.

1. Gegen den v.g. B-Plan bestehen meinerseits keine grundsätzlichen Bedenken. Allerdings weise ich in den nachfolgenden Anregungen/Bedenken auf einige Knackpunkte hin, damit in der Zukunft in der Fachverwaltung und den politischen Beratungs- und Entscheidungsgremien nicht die zu späte Erkenntnis reift: Wenn wir das bedacht hätten ....

2. Die Anregungen/Bedenken im Zuge der Offenlage machen keinen Sinn mehr, weil der v.g. B-Plan bereits am 21.03.2011 vom Bau- und Planungsausschuß gebilligt - d. h. genehmigt - wurde.

Anregungen und Bedenken.

1. Entgegen der ursprünglich beschlossenen Bebauung mit 8 Einfamilienhäusern ist nunmehr eine Bebauung mit 9 Häusern mit je 2 WE (Wohneinheiten) beschlossene Sache. Das hat eine mehr als doppelte Verkehrsbelastung zur Folge. Dazu wurde von der Fachverwaltung festgestellt: Alle Straßen im Umfeld des Plangebietes sind insgesamt sehr schmal. Fußwege sind nur teilweise vorhanden, Parkmöglichkeiten gibt es im öffentlichen Straßenraum so gut wie nicht.

Meine Bedenken: unangemessenes Verkehrsaufkommen und Gefährdung der Fußgänger.

2. Der Nordwesten des Stadtteiles Bürrig - und damit auch der v.g. B-Plan-Bereich - ist Poldergebiet - eine zum Schutz gegen Überflutung eingedeichte Niederung. Vor diesem Hintergrund ergeben sich folgende Kriterien:

2.1 Hinsichtlich des Schutzes gegen ein Bemessungshochwasser BHW 200 fehlt der technisch zwingende Freibord. Bezug: Merkblätter des DVWK (Deutscher Verband für Wasserwirtschaft und Kulturbau) sowie ein Kommentar von Reinhard Voigt, Leiter der Hochwasserschutzzentrale Köln.

2.2 Entlang des Rheines - mit Rückwirkung auf Wupper und Dhünn - werden die Deiche und Schutzwände weiter erhöht. Das hat zur Folge, daß sich der Rhein an Höhe nimmt, was ihm an Breite genommen wird.

2.3 Aufgrund der Klimaveränderung stellt der Deutsche Wetterdienst fest, daß bis zum Jahr 2040 eine Steigerung extremer Niederschläge um bis zu 50% zu erwarten ist.

2.4 Wegen der Rhein-Jahrhunderthochwässer im Dezember 1993 und Januar 1995 wurde länderübergreifend (Frankreich, Deutschland, Niederlande) empfohlen: keine Erweiterung des Gefährdungspotentials, d. h. keine weitere Bebauung in Poldergebieten.

2.5 Wenn die Niederschläge, die vor einigen Jahren in den Einzugsbereichen von Oder und Elbe zu verheerenden Überflutungen und Schäden führten, in Zukunft im Einzugsbereich des Rheines niedergingen, hätte das die gleichen Folgen. Laut Reinhard Voigt, Leiter der Hochwasserschutzzentrale Köln entspräche das einem BHW 400, d. h. einer weiteren Erhöhung des Hochwassers um 0,60 Meter.

Meine Anregung: Zur Schadensbegrenzung - im Falle eines Falles - wird den Bauwilligen im Rahmen der Wohngebäude- und Hausratversicherung der Abschluß einer Zusatzversicherung gegen Elementarschäden - u. a. durch Ausufern von Gewässern - dringend empfohlen und sollte Gegenstand der Baugenehmigungen sein.

3. Sollte im Zuge des v.g. B-Planes auch die Straße 'Auf der Weide' ausgebaut werden, ist wegen der Kostenumlegung nach dem KAG mit Verärgerungen seitens der Anlieger zu rechnen.

Mein Bedenken: Störung des 'Dorffriedens'.

Josef Mühlenbeck

Stellungnahme der Verwaltung

Die in der Vorbemerkung geäußerte Befürchtung, dass Anregungen keinen Sinn mehr machen, beruht auf einem Missverständnis des Planverfahrens.

Mit der Billigung des Entwurfs des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung hat die Stadt Leverkusen lediglich die Freigabe dieses Entwurfes bestätigt. Dieser soll in der gebilligten Form der Öffentlichkeit (und den Behörden) zur Stellungnahme vorgelegt werden und erst danach wird er in der vorgelegten Form oder nach Veränderungen beschlossen. Über jede der während der Offenlage geäußerten Stellungnahmen muss der Rat der Stadt befinden und eine Abwägung vornehmen, die dem Betroffenen auch mitgeteilt werden muss.

Die öffentliche Auslegung ist kein nachträgliches Alibi sondern der wesentliche Teil der Öffentlichkeitsbeteiligung entsprechend der Regelungen des Baugesetzbuches.

Der benutzte Begriff des Einfamilienhauses ist leider irreführend. Planungsrechtlich gibt es diesen Begriff nicht, hier wird in der Regel der Begriff des Einzelhauses genutzt und auch als Festsetzung gewählt.

Dieser Begriff sagt jedoch nur etwas über die Bauweise aus, nicht über die Anzahl möglicher Wohnungen.

Städtebaulich ist die Beschränkung auf nur eine Wohneinheit nur in wenigen Ausnahmen begründbar, da sie einen erheblichen Eingriff in die Gestaltungsfreiheit des Eigentums bedeutet.

Für die Festlegung von freistehenden Familienheimen mit einer Einliegerwohnung ist es daher üblich, eine Beschränkung auf maximal 2

Wohneinheiten vorzunehmen. So ist die gewollte Beschränkung der zukünftigen Verkehrsbelastung möglich, ohne den Nutzungsspielraum der Eigentümer zu vermindern.

Für die umgebende bestehende Wohnbebauung gibt es im Übrigen keine solche Beschränkung, hier könnte durch Umnutzung zu einer Vielzahl von kleinen Wohnungen ein erheblicher Verkehrszuwachs im Bestand erzeugt werden.

Die Bedenken wegen einer möglichen Gefährdung durch Hochwasser sind bereits in der Planung berücksichtigt. Die Berücksichtigung des 200 jährlichen Bemessungshochwassers BHQ 200 wird als ausreichend betrachtet. Ob zukünftige Hochwasserereignisse im Zusammenhang mit den Klimawandel zu zusätzlichen Gefährdungen führen, ist zurzeit nicht seriös vorhersehbar und kann daher nicht zur Planungsgrundlage werden.

Die heutige Erschließung hat lediglich Baustraßencharakter, die Straße ist noch nicht endgültig fertig gestellt. Nach dieser endgültigen Fertigstellung ist eine Abrechnung der Erschließungsbeiträge nach Baugesetzbuch (BauGB) mit allen Anliegern unumgänglich. Dadurch, dass die Straße jedoch beidseitig bebaut wird, reduzieren sich im Verhältnis die Anliegerbeiträge. Die Straßen würden (und werden) auch ohne diesen Bebauungsplan endgültig ausgebaut und abgerechnet.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

A 4

Bayer Real Estate vom 24.06.2011

Bayer Real Estate

STADT LEVERKUSEN
Eingegangen am
27.06.2011 11:00
Abt. Az.

Fri 2816
40 610
Ø ASS- WEGMANN

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht
Hauptstraße 101
51373 Leverkusen

Bebauungsplan Nr. 180/II „Bürrig-Nord"
Öffentliche Auslegung, Stellungnahme
Ansprechpartner Herr Flügel

24.06.2011

Martin Flügel

Bayer Real Estate GmbH
Hauptstr. 119 / Geb. 4815
51373 Leverkusen
Deutschland

Tel. +49 214 30-33855
Fax +49 214 30-42001
martin.fluegel@bayer.com

Geschäftsführer:
Michael Müller

Sitz der Gesellschaft:
Leverkusen
Amtsgericht Köln
HRB 48223

Sparkasse Leverkusen
Konto-Nr. 100 003 409
BLZ 375 514 40

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nehmen wir in Abstimmung mit der Currenta GmbH & Co. OHG als Betreiberin des Entsorgungszentrums Bürrig zu dem oben genannten Bauleitplanverfahren wie folgt Stellung:

Hinsichtlich der Ausweisung von Wohnbauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 180/II verweisen wir auf die Vorgaben des Abstandserlasses NRW und die zugehörige Abstandsliste.

Darüber hinaus halten wir eine bauplanungsrechtliche Ausweisung als Reines Wohngebiet (WR) unter dem Gesichtspunkt des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme insbesondere auch aus schallschutzrechtlichen Gründen für nicht geeignet. Mit Bezug auf das Entsorgungszentrum Bürrig und die Sicherung dessen zukünftiger Entwicklungsmöglichkeiten ist unserer Auffassung nach insofern nur eine bauplanungsrechtliche Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) möglich.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Bayer Real Estate GmbH

i. V.
Thomas Sieger
Portfolio- & Assetmanagement

i.V.
Martin Flügel
Portfolio- & Assetmanagemet

Stellungnahme der Verwaltung

Das Plangebiet liegt im erweiterten Einwirkungsbereich des Entsorgungszentrums Bürrig mit einer Gemeinschaftskläranlage, Sonderabfallverbrennungsanlage und Abfalldeponie. Im Rahmen von Verfahren nach Bundesimmissionsschutzgesetz sind von der Bezirksregierung Köln Lärm- und Luftimmissionen unter Berücksichtigung der Vorbelastung untersucht worden.

Es kann nach Aussage der Bezirksregierung Köln davon ausgegangen werden, dass im Tag- und Nachtzeitraum die zulässigen Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete nach TA-Lärm von 40 dB(A) nachts und 55 dB(A) tags eingehalten werden.

Hinsichtlich der Immissionen an Luftschadstoffen ist nach den Vorgaben der TA-Luft die Belastung aus dem Entsorgungszentrum für die Wohnnachbarschaft (und damit auch das Plangebiet) als irrelevant zu bezeichnen.

Erhebliche Geruchsbelästigungen durch das Entsorgungszentrum im Sinne der Geruchsrichtlinie (GIRL) können laut Bezirksregierung Köln zukünftig im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Das Entsorgungszentrum verfügt außerdem über Betriebsbereiche nach der Störfallverordnung, die auf Grund der gehandhabten Stoffe die Einhaltung sogenannter Achtungsabstände gegenüber einer zu planenden schutzwürdigen Bebauung nach dem Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzwürdigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ der Kommission für Anlagensicherheit (KAS 18) erfordern.

Die im vorliegenden Fall zu berücksichtigenden Stoffe in den Betriebsbereichen des Entsorgungszentrums führen in Bezug auf das Plangebiet zu keiner Unterschreitung der empfohlenen Achtungsabstände.

Da bereits die vorhandene Wohnbebauung des Stadtteils Bürrig dem Entsorgungszentrum deutlich näher liegt als das Plangebiet, kann von einer grundsätzlichen Verschärfung der Gemengelagesituation sicherlich nicht gesprochen werden.

Aufgrund der o.g. Vorbelastung sowie um weitere Entwicklungsmöglichkeiten des Entsorgungszentrums Bürrig nicht negativ zu belasten, wird der Bebauungsplan hinsichtlich der Art der Nutzung von „Reinem Wohngebiet“ in „Allgemeines Wohngebiet“ geändert.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der Stellungnahme wird gefolgt.