

**Bebauungsplan V 24/II „Autohaus Kammann - Overfeldweg“**

**Stellungnahmen**

**im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Offenlage und**

**Abwägungsvorschlag der Verwaltung mit Beschlussentwurf**

**A 1: Benedikt Rees, Blankenburg 15, 51381 Leverkusen**

1

Benedikt Rees  
Blankenburg 15  
51381 Leverkusen

Leverkusen, den 01.06.2012

Stadt Leverkusen  
**Fachbereich Bauen  
Und Planen**  
Postfach 10 11 40  
51311 Leverkusen

*Handwritten notes:*  
60 716  
7. 613 617/6  
2. 610 1d

**Einwendungen gegen den B-Plan Nr. V 24 / II „Autohaus Kammann“ - Overfeldweg in Leverkusen - Bürrig**

Sehr geehrte Damen und Herren.

Hiermit werden form- und fristgerecht Einwendungen gegen den B-Plan Nr. V 24 / II „Autohaus Kammann“ - Overfeldweg in Leverkusen – Bürrig erhoben.

**Begründung:**

**1.**

Zur Erweiterung des Autohauses „Kammann“ sollen die städtischen Grünflächen sowohl an der Von-Ketteler-Straße wie auch an der Eifeler Straße veräußert werden.

Da die städtischen Flächen an der Eifeler Straße weiterhin als Grünfläche mit Baumbestand beibehalten werden sollen ist fachlich und rechtlich nicht ersichtlich, wieso auch diese Flächen in den Besitz des Unternehmens Kammann Automobile GmbH überführt werden sollen.

Sollten auch in diesem Bereich weitere Unternehmensvergrößerungen vorgesehen sein, müssten auch diese bereits im gegenwärtig vorliegenden Planverfahren mit berücksichtigt werden.

**2.**

Die Ausweisung der bislang als Gewerbegebiet bzw. als Mischgebiet klassifizierten Baufläche als zukünftiges Sondernutzungsgebiet ist fachlich nicht nachvollziehbar, zumal sich das Unternehmen selbst durch eine solche Ausweisung bauplanungsrechtlich einschränken würde.

**3.**

Der Wegfall öffentlicher Grün- und Parkplatzflächen insbesondere an der Von - Ketteler - Straße ist nicht hinnehmbar.

Vis à vis der Einmündung Overfeldweg/Von-Ketteler-Straße befinden sich zwei großflächige Einzelhandelsunternehmen mit mehreren Hundert KFZ-Stellplätzen.

Sowohl durch die Ein- und Ausfahrten zu diesen Großhandelsunternehmen wie auch durch den schon bereits bestehenden Durchgangsverkehr sowohl auf dem Overfeldweg wie auch auf der Von-Ketteler-Straße entsteht gerade im Kreuzungsbereich Overfeldweg/Von-Ketteler-Straße eine mehr als unübersichtliche Verkehrssituation, da der neu errichtete Baukörper der Kammann Automobile GmbH nah bis an den öffentlichen Straßen-/Verkehrsraum heranreichen wird.

Es ist deshalb nicht nachvollziehbar, warum das Unternehmen den Baukörper nicht an den bereits bestehenden "Mini"-Verkaufsraum am Overfeldweg anfügen will und die dadurch wegfallenden internen Parkplätze auf anderen Flächen ihres Unternehmens bereitstellen will.

Dadurch würde unzweifelhaft ein drohender Verkehrsgefahrenpunkt mangels hinreichender Einsicht in den Kreuzungsbereich Overfeldweg/Von-Ketteler-Straße vermieden werden.

**4.**

Weiterhin unbeantwortet bleibt die Frage der marktgerechten Vergütung für den Erwerb von städtischen Flächen zugunsten der Kammann Automobile GmbH.

**5.**

Städtebaulich höchst bedenkenswert wäre ohnehin der geplante großzügige Wegfall öffentlicher begrünter Flächen im Bereich Overfeldweg/Von-Ketteler-Straße gerade an diesem in der Vergangenheit aufgrund der Ansiedlung von Einzelhandel zum Ortsmittelpunkt von Bürrig evaluierten Stadtteils, der nunmehr durch bereits in bedenklichem Maße durchgeführte stadtplanerische Entscheidungen den Ortskern von Bürrig tatsächlich als Ortsmittelpunkt ausweisen soll und somit auch planerisch durch entsprechende Ausweisungen öffentlicher städtischer Flächen und deren adäquater landschaftsplanerischer Gestaltung tatsächlich zum mittelfristigen Verweilen oder gar Flanieren einladen könnte.

Dieses stadtplanerisch beabsichtigte Ziel wäre jedoch durch die mehr als großzügige Ausweisung weiterer Verkaufsflächen ( hier für den automobilen Einzelhandel ) nicht mehr gewährleistet und auch in tatsächlicher Hinsicht nicht mehr erreichbar.

### 5.1

**Es wird deshalb eingehend die Durchführung einer öffentlichen Vorstellung dieser Pläne für die breite Öffentlichkeit im Rahmen einer Bürgeranhörung beantragt.**

Dabei könnte die stadtplanerische Entwicklung von Bürrig insbesondere am Knotenpunkt Von-Ketteler-Straße / Overfeldweg und der Erhalt bzw. der Ausbau von öffentlichen Flächen in diesem Bereich qualifiziert diskutiert werden.

### 6.

Abschließend wird zudem eine qualifizierte Umweltverträglichkeitsprüfung beantragt, da die nicht unerhebliche Ausweitung des Unternehmens Kammann Automobile GmbH, der damit einhergehenden zusätzlichen Verkehrsbelastungen sowie der großzügige Wegfall öffentlicher Grünflächen mit Baumbestand umweltrechtlich begutachtet und analysiert werden muss.

Der in der derzeitigen Fassung vorliegende B-Plan muss daher insoweit eingehend zurückgewiesen werden.

Mit freundlichen Grüßen,



## **Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Diese Stellungnahme wurde mit gleichem Wortlaut im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit Schreiben vom 23.10.2012 eingebracht. Sie ist insofern bereits intensiv in der Entwurfsbegründung insbesondere in den Abschnitten über die Umweltbelange, welche in Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt erarbeitet wurden, abgehandelt worden.

Zu 1.)

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V24/II „Autohaus Kammann-Overfeldweg“ hat als Planungsziel, am Standort Overfeldweg die rechtlichen Grundlagen für bauliche Erweiterungen und Veränderungen zu schaffen, hier insbesondere die Errichtung eines MINI-Ausstellungsraumes. In diesem Zuge sollen auch die eigentumsrechtlichen Grenzen zwischen öffentlicher und privater Fläche im Bereich der Von-Ketteler-Straße, der Eifelstraße und des Overfeldwegs neu geordnet werden. Die Belange des Immissionsschutzes zur angrenzenden Wohnbebauung sowie insgesamt die zunehmende Ausrichtung des Unternehmens auf den Autohandel sollen baurechtlich abgesichert werden.

Die das heutige Grundstück einrahmenden öffentlichen Grünflächen und insbesondere die kleine Parkfläche an der Von-Ketteler-Straße wurden von der Fa. Kammann in Abstimmung mit der Stadt angelegt und schon seit Jahren regelmäßig gepflegt.

Der alleeartig bepflanzte Grünstreifen entlang der Eifelstraße als Übergang zur Wohnbebauung soll erhalten bleiben. Im Zuge der Privatisierung der Grünstreifen entlang des Overfeldweges und der Von-Ketteler-Straße sollen diese auch mit Baumpflanzungen aufgewertet werden.

*(Text entspricht der Begründung des Bebauungsplans V 24/II)*

Zu 2.)

Aufgrund der Entwicklung des BMW-Autohauses in den letzten Jahren und der zusätzlichen Einrichtung eines MINI-Verkaufsraumes innerhalb des Bestandsgebäudes hat sich der Schwerpunkt des Kammann-Betriebes mehr und mehr auf den Handel mit Kraftfahrzeugen verlagert. Handelsbetriebe mit mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche werden planungsrechtlich häufig auch als großflächige Handelsbetriebe gewertet, die die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets gemäß § 11 BauNVO erfordern. Dieses ist insbesondere dann der Fall, wenn die Verkaufsflächen dominieren. Dieses ist hier u. a. auch deshalb der Fall, weil handwerkliche Tätigkeiten (Aufbereitung, Lackiererei etc.) zum Teil auf Grundstücksbereiche des Vorhabenträgers am Overfeldweg verlagert werden. Um auch von der Art der Nutzung den Bestand rechtlich abzusichern und den Spielraum für zukünftige betriebliche Umstrukturierungen und Veränderungen zu vergrößern, wird für das Baugrundstück ein Sondergebiet „Autohaus“ festgesetzt.

Die Festsetzung des Sondergebiets „Autohaus“ erfolgt in einem Bereich, für den der an dieser Stelle rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 65b/II „Bahnübergang Küppersteg“ eine Gewerbefläche festsetzt. Der nun erarbeitete Bebauungsplan V 24/II „Autohaus Kammann - Overfeldweg“ beschränkt die Zulässigkeit im Plangebiet auf die mit dem Vorhaben bezogenen Nutzungen (u. a. Handel, Werkstatt, Lager, Lackiererei) und bleibt damit hinter den gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten des beste-

henden Planungsrechts zurück. Die Anzahl der potentiell störenden Betriebe- und Anlagen im Umfeld der vorhandenen Wohnbebauung verringert sich hierdurch

*(Text entspricht der Begründung des Bebauungsplans V 24/II)*

Zu 3.)

#### Thema Wegfall öffentlicher Stellplätze

Die vorhandene Parkplatzanordnung im öffentlichen Verkehrsraum an der Von-Ketteler-Straße (Flurstück 518/Bürrig/Flur 18) wurde erst vor wenigen Jahren aufwändig erneuert. Diese Fläche sowie der vorhandene Gehweg werden planerisch nicht verändert und verbleiben im Eigentum der Stadt Leverkusen. Dieser Bereich wird daher nicht weiter – gegenüber dem im Aufstellungsbeschluss von September 2012 zugrunde liegenden Planbereich – vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24/II „Autohaus Kammann - Overfeldweg“ erfasst.

#### Thema Verkehrsgefahrenpunkt

Die fachplanerische Beurteilung der Verkehrssituation an der Einmündung Overfeldweg/Von-Ketteler-Straße erfolgt nach intensiver Begehung des Plangebietes mit den Fachbereichen Tiefbau (FB 66) sowie Straßenverkehr (FB 36). Aufgrund von straßenplanerischen Anforderungen oder aufgrund von Hinweisen gegenüber der Straßenaufsicht besteht kein Bedarf zur Umplanung des Straßenraumes. In diesem Zuge wurden auch die Sichtdreiecke im Kreuzungsbereich Von-Ketteler-Straße/ Overfeldweg geprüft, die auch durch ein Heranrücken des neuen Baukörpers an den Gehweg auf ca. 5 m nicht beeinträchtigt werden.

*(Text entspricht der Begründung des Bebauungsplans V 24/II)*

Zu 4.)

Hierbei handelt es sich um einen Belang, der nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Grundsätzlich lässt sich sagen, dass die Ermittlung der Kaufpreise für städtische Grundstücke auf der Grundlage einer Bewertung durch die kommunale Bewertungsstelle beim Gutachterausschuss erfolgt. Da hierbei die aktuellen Marktberichte und Bodenrichtwerte einfließen, sind die ermittelten Kaufpreise zwangsläufig marktgerecht.

Zu 5.)

#### Thema Wegfall der öffentlichen Grünfläche als Ortsmittelpunkt:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht die Privatisierung der öffentlichen Grünfläche zur Von-Ketteler-Straße hin vor. Diese Grünfläche wurde von der Fa. Kammann Automobile GmbH in Abstimmung mit der Stadt angelegt und seitdem regelmäßig gepflegt. Aufgrund der stark von Gewerbe und Verkehr geprägten Lage wird die Fläche vorwiegend zum kurzfristigen Aufenthalt von Beschäftigten oder Besuchern während der Mittagspausen genutzt. Eine übergeordnete Bedeutung für den Ortsteil ist nicht erkennbar. Feste oder sonstige Veranstaltungen wurden dort nicht ausgetragen oder angefragt. Für eine Entwicklung als Ortsmittelpunkt bestehen daher keine Anhaltspunkte. Umgekehrt wurden Teile der Fläche in Absprache mit der Stadt schon lange von der Fa. Kammann Automobile GmbH zu Ausstellungszwecken genutzt.

Da mit der Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 24/II „Autohaus Kammann - Overfeldweg“ die Erhaltung und Sicherung des Betriebes und damit die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen verbunden ist, ist der

Verzicht auf die öffentliche Grünfläche an dieser Stelle vertretbar. Es ist aber vorgesehen, den weiterhin verbleibenden Grünstreifen zwischen Neubau und Bürgersteig gärtnerisch anzulegen und der Öffentlichkeit weiterhin zugänglich zu lassen, wie es auch bereits heute im Bereich der Eifelstraße gegeben ist.

*(Text entspricht der Begründung des Bebauungsplans V 24/II)*

Zu 5.1)

Thema Öffentlichkeitsbeteiligung:

Die Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans V 24/II „Autohaus Kammann - Overfeldweg“ einschließlich den der Vorlage beigefügten Anlagen wurde ortsüblich im Mitteilungsblatt der Stadt Leverkusen vom 17.09.2012 sowie zeitgleich auf den Internetseiten der Stadt Leverkusen vorgenommen. Hierbei wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert. Die Öffentlichkeit hatte somit die Möglichkeit, die aktuellen Planungen beim Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht einzusehen und sich frühzeitig zur Planung innerhalb einer Frist von zwei Wochen zu äußern. Eine Bürgerversammlung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB ist aufgrund des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB nicht zwingend erforderlich.

*(Text entspricht der Begründung des Bebauungsplans V 24/II)*

Offenlage:

Der Offenlagebeschluss des Bebauungsplans V 24/II „Autohaus Kammann - Overfeldweg“ wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 17. April 2013 durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 11 der Stadt Leverkusen. Das Amtsblatt der Stadt Leverkusen liegt in öffentlichen Verwaltungsgebäuden aus und kann zudem über die Homepage der Stadt Leverkusen im Internet eingesehen werden. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs V 24/II „Autohaus Kammann“ einschließlich der Begründung und sonstiger Unterlagen erfolgte in der Zeit vom 02.05.2013 bis 06.06.2013 durch Aushang im Verwaltungsgebäude der Stadt Leverkusen, Elberfelder Haus, Hauptstraße 101. Zudem konnten während des Zeitraums der Auslegung die Planunterlagen und die sonstigen Anlagen im Internet auf der Homepage der Stadt Leverkusen eingesehen werden.

Demzufolge entspricht die Information zur Auslegung des Bebauungsplanes den gesetzlichen und von der Rechtsprechung entwickelten Anforderungen.

Zu 6.)

Zum Thema Umweltverträglichkeitsprüfung :

Da es sich bei dem Vorhaben um die Umgestaltung und Umnutzung eines innerörtlichen Bereiches handelt, soll das „beschleunigte Verfahren“ nach § 13 a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – angewandt werden. Aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 15.000 m<sup>2</sup> handelt es sich hierbei um den Falltyp Nr. 1 gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

Mit der Planung werden voraussichtlich keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht

(Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Lande Nordrhein-Westfalen - UVPG NW) unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung/Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Da weiterhin keine Anhaltspunkte für eine grundsätzliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, wird das Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Da ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird, ist ein gesonderter Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB nicht erforderlich. Gleichwohl werden die Belange des Umweltschutzes in der Begründung des Bebauungsplans V 24/II „Autohaus Kammann - Overfeldweg“ erfasst, bewertet und sind mit in die Abwägung unter Punkt 5.11 „Umwelt und Artenschutz“ eingestellt worden.

*(Text entspricht der Begründung des Bebauungsplans V 24/II)*

### **Zusammenfassung der Belange des Umweltschutzes (entsprechend der in der Begründung des Bebauungsplans V 24/II benannten Belange zum Umwelt und Artenschutz):**

#### a) Schutzgut Mensch

Mit der Nutzung des Autohauses Kammann sind Geräuscentwicklungen verbunden, die von den benachbarten Bewohnern als störend empfunden werden können. Der Bebauungsplan V 24/II übernimmt aus diesen Gründen die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 65b/II getroffenen immissionsbezogenen Regelungen zur Zulässigkeit von gewerblichen Anlagen- und Betriebsarten. Festgesetzt wird eine „Abstandsfläche“ zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnbebauung an der Eifelstraße, in der keine das Wohnen wesentlich störende Anlagen- oder Betriebsarten zulässig sind. Die Festsetzung erfolgt gem. Abstandserlass NRW, Abstandsliste 2007 gem. Anlage 1 zum RdErl. V. 06.06.2007 zur 4. BImSchV vom 15.07.2006.

Um die Lärmauswirkungen der aktuellen und zukünftigen Situation zu überprüfen wurde eine lärmtechnische Einschätzung von einem Sachverständigen (Kramer Schalltechnik, Siegburg) durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass bezüglich der Schallemissionen von der bestehenden und zukünftigen gewerblichen Nutzung im Plangebiet keine kritischen Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung zu erwarten sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans V 24/II „Autohaus Kammann - Overfeldweg“ liegt im Achtungsabstand (Seveso-II-Richtlinie, Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung des §50 BImSchG) des Entsorgungszentrums Bürrig (Bürriger Deich). Zu immissionsschutzrechtlichen Themen wurden von der Bezirksregierung Köln im Beteiligungsschreiben vom 23.10.2012 keine Anregungen vorgebracht. Dieses betrifft auch die Belange aus dem Störfallrecht.

#### b) Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Der Umfang des Eingriffs in die Grünfläche an der Von-Ketteler-Straße ist hinsichtlich der Bestandssituation insgesamt als gering einzuordnen. Das Plankonzept sieht zudem den Erhalt und die Ergänzung des Baum- und Strauchbewuchs an der Eifelstraße und des Overfeldwegs vor. Aus Sicht der Unteren Landschaftsbehörde der Stadt Leverkusen bestehen gegen die bauliche Erweiterung des Autohauses Kammann grundsätzlich keine Bedenken. Aus Gründen des Artenschutzes könnte es erforderlich sein, für größere Glasflächen von Gebäuden sogenanntes „Vogel-schutzglas“ zu verwenden, um einen Gegenflug von Vögeln zu verhindern.

#### c) Schutzgüter Klima/Luft

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Vorhaben beansprucht einen Teil einer bisherigen Freifläche und trägt somit in einem bereits am stärksten versiegelten Teil Bürrigs zur weiteren Bodenversiegelung bei. Das Kleinklima (Mikroklima) in diesem Bereich wird dadurch negativ beeinflusst. Der geplante Baukörper wird auch das Straßenprofil einengen und sich ungünstig auf die Durchlüftung und die Luftqualität auswirken. Der offensichtliche Verlust der städtischen Frei-/Grünfläche sollte durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen (z. B. Gründach, Neuanpflanzungen) innerhalb des Betriebsgeländes kompensiert werden.

#### d) Schutzgut Landschaft

Der Planbereich befindet sich innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereichs und führt nicht zu Beeinträchtigungen des freien Landschaftsraums.

#### e) Schutzgut Boden

Aufgrund der spezifischen Verfahrensabläufe mit Kfz-Fahrzeugen und der eingesetzten Stoffe können schädliche Bodenveränderungen nicht ausgeschlossen werden. Konkrete Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen nicht vor. Zudem sind die betroffenen Grundstücksbereiche fast vollständig versiegelt. Rechtliche Vorgaben zum Bodenschutz bestehen aufgrund fachgesetzlicher Regelungen.

#### f) Schutzgut Wasser

Die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat keine erheblichen Auswirkungen auf den Grundwasser- und Hochwasserschutz sowie auf die Wasserschutzgebiete in Leverkusen. Unversiegelte Bereiche innerhalb des Plangebietes, die nicht zur Bebauung vorgesehen sind, wären aufgrund der Grundwasserneubildung zu erhalten.

*(Text entspricht der Begründung des Bebauungsplans V 24/II)*

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 24/II „Autohaus Kammann - Overfeldweg“ werden weniger Eingriffe in Natur und Landschaft als vielmehr durch weitere Bodenversiegelung Eingriffe in das Kleinklima (Durchlüftung, Luftqualität) und in die Grundwasserneubildung vorbereitet.

Um diese Beeinträchtigungen im Plangebiet zu kompensieren sind unterschiedliche Maßnahmen vorgesehen:

- Baumpflanzungen entlang des Overfeldweges.
- Dachbegrünung des neuen MINI-Verkaufsraumes
- Ggfls. Versickerung des Dachflächenwassers

Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurde damit Rechnung getragen.

Für das Plangebiet sind bereits Baurechte über den bestehenden Bebauungsplan 65b/II „Bahnübergang Küppersteg“ vorhanden. Eine zusätzliche Versiegelung von Flächen und damit ein weiterer Eingriff in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft werden durch die Planung nur im begrenzten Umfang vorbereitet. Im Bestand hat außerdem bereits eine umfangreiche Versiegelung des Bodens stattgefunden. Ein Ausgleichsbedarf wird somit auf Grundlage des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht gesehen.

Zur Kompensation des Wegfalls der kleinklimatisch relevanten Grünfläche an der Von-Ketteler-Straße ist es vorgesehen, den neuen Gebäudekörper des MINI-Autohauses mit einem Gründach zu versehen. Der Erhalt des Grünstreifens mit Baumbestand an der Eifelstraße wird über die Festsetzungen des Bebauungsplans sowie über den Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger abgesichert. Dieses betrifft auch den bisher in städtischem Eigentum befindlichen Grünrandstreifen entlang des Overfeldwegs, der dem Betriebsgelände zugeschlagen wird und für den ergänzende Maßnahmen zur Bepflanzung festgesetzt werden.

#### Zu „großzügiger Wegfall“:

Ein „großzügiger Wegfall“ öffentlicher Flächen erfolgt nicht, da insgesamt lediglich ein Teilbereich der vorhandenen Grünfläche an der Von-Ketteler-Straße durch den neuen Baukörper entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans in Anspruch genommen wird.

#### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

## B1: Geologischer Dienst NRW, De-Greif-Strasse 195, 47803 Krefeld

613 - Hr. Hennecke z.K.

Drigs  
↳ He de 715  
↳ 610-zV

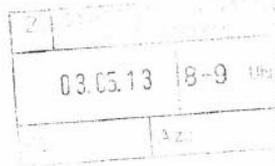
www.gd.nrw.de

Geologischer Dienst NRW



Geologischer Dienst NRW - Landesbetrieb - Postfach 10 07 63 · D-47707 Krefeld

Stadt Leverkusen  
Stadtplanung und Bauaufsicht  
Hauptstr. 101  
51311 Leverkusen



Landesbetrieb  
De-Greif-Strasse 195  
D-47803 Krefeld  
Fon: +49 (0) 21 51 8 97-0  
Fax: +49 (0) 21 51 8 97-5 05  
poststelle@gd.nrw.de  
Westdeutsche Landesbank  
Girozentrale  
Kto: 4 005 617  
Blz: 300 500 00

Bearbeiter: Frau Dr. Hanti  
Durchwahl: 897-430  
E-Mail: hanti@gd.nrw.de  
Datum: 30. April 2013  
Gesch.-Z.: 31.130/2728/2013

### Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 24/II „Autorhaus Kammann – Overfeldweg“ in Leverkusen-Bürrig (Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

- **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Ihr Schreiben vom 17. April 2013, Zeichen 610.11.V 24/IIbau

Sehr geehrte Damen und Herren,

#### zur Beachtung in DIN 4149 (Fassung April 2005):

Die Gemarkung *Bürrig* befindet sich in Erdbebenzone 1 mit der Untergrundklasse **R** (**R** = Gebiete mit felsartigem Untergrund).

gemäß der **Karte zu DIN 4149, Fassung April 2005**.

Quelle *Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein - Westfalen (Juni 2006)*.

siehe auch: [http://www.gd.nrw.de/g\\_details.php?id=2643](http://www.gd.nrw.de/g_details.php?id=2643)

In der DIN 4149 sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt, welche verbindlich in Baugenehmigungsverfahren anzuwenden sind (vgl. Erlass vom 11.07.1997 des Ministeriums für Bauen und Wohnen NRW).

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

(Dr. Hanti)

### Stellungnahme der Verwaltung:

In der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 24/II „Autohaus Kammann – Overfeldweg“ werden im Kapitel 5.11 „Umwelt und Artenschutz“ unter (g) „Geologischer Untergrund“ die Angaben des Geologischen Dienstes NRW aufgenommen. Die entsprechenden Angaben werden als „Hinweis“ im Bebauungsplan berücksichtigt und die Angaben an den Vorhabenträger weiter geleitet.

### Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme Geologischer Dienst NRW wird zur Kenntnis genommen.

**B2: NABU Stadtverband Leverkusen  
BUND - Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.  
LNU - Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt**



Bund für  
Umwelt und  
Naturschutz  
Deutschland  
e.V.



LNU  
Landesgemeinschaft  
Naturschutz und Umwelt

Stadt Leverkusen  
Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht  
Hauptstr. 101

Absender des Schreibens:  
Frank Gerber

51311 Leverkusen

Leverkusen, den 30.04.2013

**Stellungnahme zur Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 24/II  
„Autohaus Kammann – Overfeldweg“ in Leverkusen Bürrig**

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

wir, die Leverkusener Umweltverbände NABU, BUND und LNU haben keine Einwände gegen das oben genannte Bauvorhaben.

Zur Verbesserung des Klimaschutzes und des innerstädtischen Klimas bitten wir folgende Maßnahmen aufzunehmen:

**Dach- und Fassadenbegrünungen / Regenwassernutzung**  
Diese tragen stark dazu bei, dass Wohnklima zu verbessern. Extreme Temperatur- und Feuchtigkeitsschwankungen und die starke Aufheizung der Gebäude werden minimiert. Ebenfalls wird die Belastung durch Stäube durch die Filterwirkung der Fassadenbegrünung reduziert. Dachbegrünung dient darüber hinaus als effektive Regenwasserrückhaltung und ermöglicht es so, die intensive Versiegelung zu kompensieren. Wegen ihres starken positiven Einflusses auf das Innerstädtische Klima und somit auf die Wohn- und Lebensbedingungen der Menschen sind Dach- und Fassadenbegrünungen zwingend fest zuschreiben. Ebenso soll die Speicherung und Nutzung von Regenwasser baulich einplant werden.

**Energie**

Die Bauweise kann entscheidend zu dem Energieverbrauch des Gebäudes beitragen. Es soll so gebaut werden, dass Heiz- und Stromkosten minimiert werden. Dazu gehört die Verwendung von Sonnenkollektoren, Blockheizkraftwerken, der Verzicht auf Klimaanlage usw.. Um in sommerlichen Hitzeperioden Hitzestress klimaschonend zu minimieren, ist Passivkühlung durch z.B. Erdwärmetauscher, Beschattungselemente oder Dämmung möglich und soll in die Planung integriert werden.

#### Bauweise und Baustoffe

Es ist festzuschreiben, dass Baustoffe so gewählt werden, dass Ressourcen und Energie geschont werden, und die Gesundheit nicht belastet wird. Baustoffe können in der Produktion, im Transport, in der Verarbeitung, im Gebrauch und in der Entsorgung mehr oder weniger umweltbelastend sein. Es sollen in der Bilanz möglichst umweltverträgliche, und aus nachwachsenden oder recycelten Rohstoffen hergestellte Baustoffe verwendet werden.

Fassaden aus Holz sind Beton, Glas oder Stahl vorzuziehen, da sie sich weniger erhitzen und somit nachts weniger Hitze abgeben.

#### Gebäudeausrichtung optimieren

Eine zweckmäßige Gebäudeausrichtung ist planerisch vorzusehen, um den direkten Hitzeeintrag zu reduzieren und um Dachflächen optimal für Sonnenkollektoren nutzen zu können.

Mit freundlichen Grüßen,



#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die von NABU/BUND/LNU im Schreiben vom 30.04.2013 benannten Anregungen werden an den Vorhabenträger weiter geleitet.

#### **Beschlussempfehlung:**

Die Stellungnahme NABU/BUND/LNU wird zur Kenntnis genommen.

**B3: E-Plus Mobilfunk GmbH & Co. KG, Geschäftsstelle West / ERT-T, Borsigstraße 11, 40880 Ratingen**

**Von:** Stephan.Kneip@eplus-gruppe.de [mailto:Stephan.Kneip@eplus-gruppe.de]

**Gesendet:** Donnerstag, 6. Juni 2013 08:28

**An:** Bauerfeld, Ingo

**Betreff:** Ihr Schreiben vom 17.04.2013; "Auslegung des vorhandenbezogenen Bebauungsplanes V 24/II 'Autohaus Kamman - Overfeldweg'..."; Ihr Zeichen: 610.11.V 24/IIbau

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

bezugnehmend Ihres Schreibens möchten wir Ihnen mitteilen, dass Ihr o. g. Bebauungsplan durch eine Richtfunktrasse der E-Plus Mobilfunk GmbH & Co. KG tangiert wird. Die Richtfunkstrecke der E-Plus Mobilfunk GmbH & Co. KG gilt nicht als gestört, solange sich die Gebäudehöhen nicht ändern. Ist dies der Fall, haben wir keine Einwände gegen Ihre Planungen. Als Anhang erhalten Sie einen Kartenausschnitt und ein Höhenprofil der betreffenden Region, zu Ihrer Kenntnis und weiteren Verwendung.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen weiterhin gerne zur Verfügung.

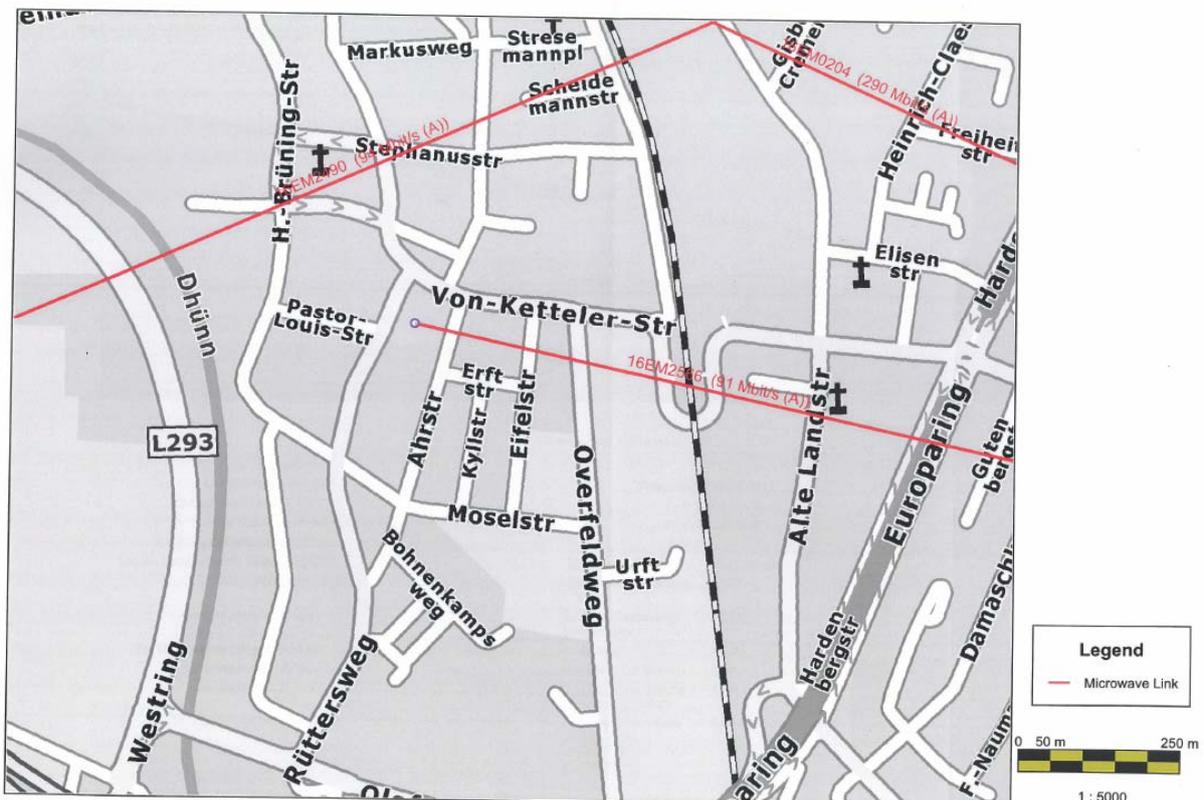
Mit freundlichen Grüßen

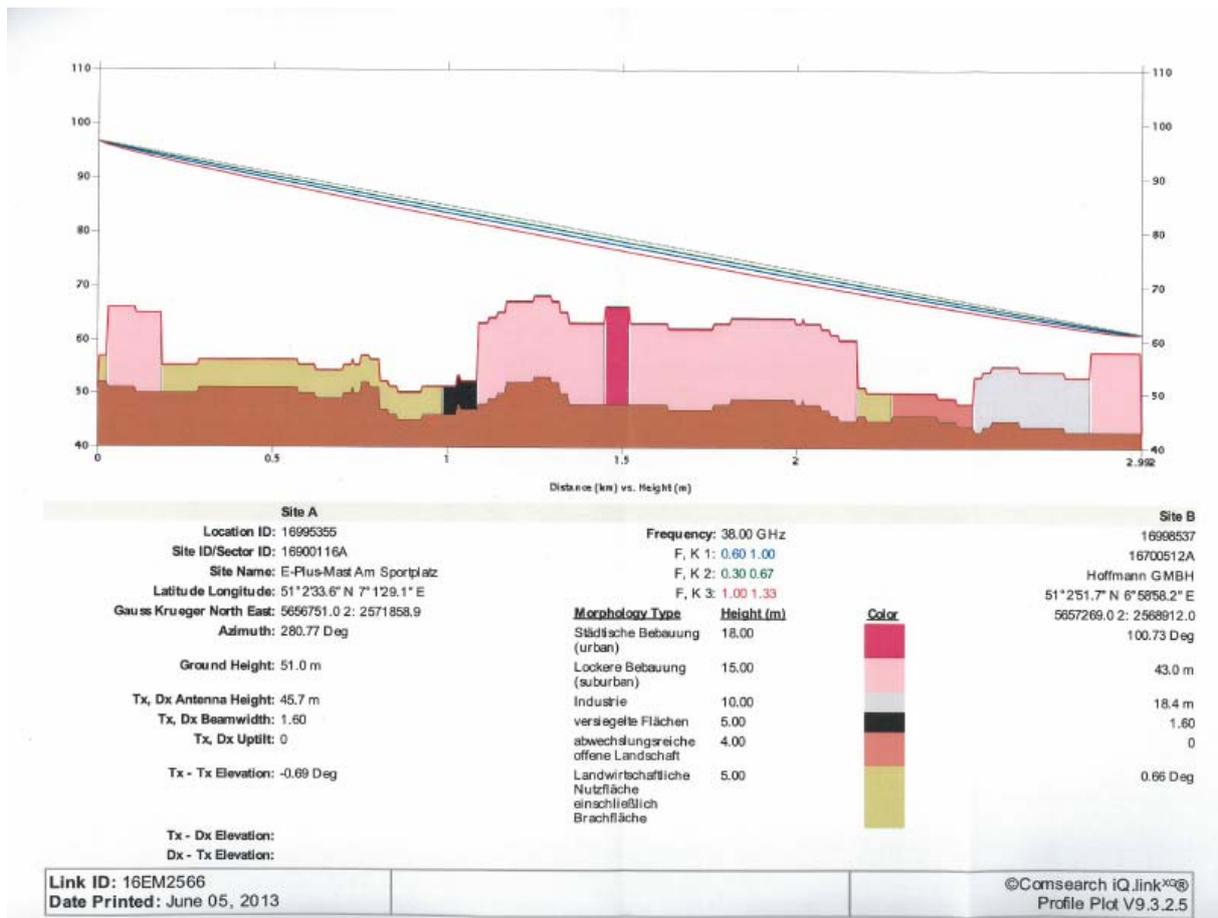
E-PLUS GRUPPE  
Stephan Kneip

ERW-T Transport Planning & Optimisation  
Regional Network West

E-Plus Mobilfunk GmbH & Co. KG  
Geschäftsstelle West / ERW-T  
Borsigstr. 11  
40880 Ratingen

1





### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme des Richtfunkbetreibers „E-Plus“ wird an den Vorhabenträger weiter geleitet.

### Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme des Richtfunkbetreibers „E-Plus“ wird zur Kenntnis genommen.