



1.3

Die vorgesehene Ausgleichsfläche in unmittelbarer Nähe zu den Wohnanlagen wird ebenfalls von anthropogenen Störfaktoren gekennzeichnet sein, da hier in unmittelbarer Nähe ein Fuß-/Rad-/Wanderweg verlaufen wird und insbesondere Hunde die Avifauna erheblich beeinträchtigen werden.

Ausweislich des e-mail - Schriftverkehrs vom 06.12.2012, 11.37 Uhr, wird die Ausgleichsmaßnahme ausschließlich von der Stadt Leverkusen realisiert werden.

Diese werden der Wohnungsbaugesellschaft Leverkusen bzw. dem Public Private Partnership Partner (Hochtief) nicht in Rechnung gestellt werden.

Formal müsste die WGL als Bauherr anteilig für die Eingriffe in Natur und Landschaft aufkommen bzw. über den PPP - Partner (Hochtief) finanzieren.

Nach Auskunft der Unteren Landschaftsbehörde in der Sitzung des Beirates für Natur und Landschaft ist nicht sichergestellt, dass diese über die notwendigen und erforderlichen Mittel zur dauerhaften Pflege und Erhaltung der Ausgleichsfläche verfügen wird.

Weiterhin wurde dort von Seiten der Landwirtschaft vorgetragen, dass durch den Flächenzuschnitt der Ausgleichsfläche die verbleibenden Acker- bzw. Weideflächen zukünftig dauerhaft nicht wirtschaftlich betrieben werden könnten.

1.4

Durch die in West-Ost-Richtung vorgesehene Planstraße findet eine weitergehende Erschließung von Freiflächen in Richtung „Krummer Weg“ statt (in Verlängerung der bereits bestehenden Albert-Schweitzer-Straße).

Somit ist eine weiterführende Erschließung von Acker und Weideland in Richtung Neuboddenberg zukünftig nicht ausgeschlossen.

Es darf darauf hingewiesen werden, dass bereits in den 1970er Jahren städtebauliche Konzepte zur weiteren Wohnbauerschließung bis hin nach Ropenstall existierten.

Darüber hinaus wurde bereits ein weiterer B-Plan am „Fester Weg“ aufgestellt, der auch an dieser Stelle in unmittelbarer Nähe zur BAB 1 zusätzliche Wohnbebauung vorsieht.

Durch den Wegfall des Parkhauses an der Albert-Schweitzer-Straße hat sich bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt die Verfügbarkeit an geeigneten KFZ-Stellplätzen dramatisch verschlechtert.

Diese Situation wird sich bei weiterer Wohnbebauung und voller Inbetriebnahme der Kindertagesstätte (200 Plätze) noch erheblich verschärfen.

Die behördlicherseits vorgeschriebenen Stellplatzflächen von einem Stellplatz pro Wohneinheit werden den realen Verkehrs- und Wohnverhältnissen in keiner Weise gerecht.



1.5

Eine weitere Wohnverdichtung an der Straße „Am Steinberg“ läuft zudem dem bereits existierenden städtebaulichen Konzept entschieden entgegen.

Die Massivität des bereits vorhandenen Geschosswohnungsbaus konnte seinerzeit planungsrechtlich nur genehmigt werden, indem man in unmittelbarer Umgebung für entsprechenden landschaftlichen Frei- und Sozialraum gesorgt hat.

Durch weitere Wohnverdichtung wird die bereits vorhandene prekäre soziale Situation des Wohnumfeldes in weitere Mitleidenschaft gezogen werden.

1.5.1

Aufgrund der vorhandenen sozialen Situation im Umfeld der „Derr-Siedlung“ erscheint es somit sehr fraglich, ob die vorhandenen Grundstücke in dem Maße, wie angedacht, überhaupt vermarktbar sind.

Der prognostizierte abstrakte Bedarf an weiteren Eigenheimen ist indes nicht belegt.

Vielmehr dient die Bereitstellung weiterer Wohnbauflächen ausschließlich der Veräußerung städtischer und kirchlicher Grundstücke (siehe auch entsprechende Kienbaum-Gutachten im Auftrag der Stadt Leverkusen) und somit ebenso ausschließlich der Konsolidierung der jeweiligen Haushalte.

1.6.

Für die Bereitstellung der Ausgleichsflächen müssen ebenfalls im städtischen Besitz befindliche und bislang verpachtete naturnahe Gärten aufgegeben werden.

Es darf darauf hingewiesen werden, dass die in diesem Bereich verorteten Amphibien „Kleiner Wasserfrosch“ (Rana Ursonae) und „Kammolch“ (Triturus cristatus) in ihrer Existenz erheblich bedroht sind.

Gleiches gilt für zahlreiche Fledermausarten !

2.

Die weitere Ausdehnung von Wohn- und Siedlungsbereichen zwischen der Straße „Am Steinberg und dem „Alten Steinbüchler Weg“ wird aus städtebaulichen wie auch aus landschaftsökologischen Gründen auch in seiner reduzierten Form entschieden abgelehnt.

Es wurde nicht nachgewiesen, dass der Bestand des europarechtlich streng geschützten Steinkauzes sowie weiterer planungsrelevanter Tier- und Vogelarten durch die beabsichtigten Ausgleichsmaßnahmen nachhaltig und somit dauerhaft gesichert werden können.



Unbeachtet blieb weiterhin die Bedeutung ökologischer Verbundsysteme und die Bedeutung von naturnahen Landschaftsräumen gerade in unmittelbarem Umfeld konzentrierter urbaner Siedlungsräume.

Die Planungsbehörden können somit nicht mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit gewährleisten oder gar nachweisen, dass die von ihr beabsichtigten Schutzmaßnahmen dauerhaft und somit ergebnissicher streng geschützte Bereiche von Flora und Fauna sichern können.

3.

Abschließend muss weiterhin ausdrücklich gerügt werden, dass keines der planungserheblichen Fachgutachten zur allgemeinen Einsichtnahme auf der Homepage der Stadt Leverkusen hinterlegt worden sind.

Der allgemeinverbindliche Zugang zu derartigen Gutachten wurde in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ausdrücklich zugesagt.

Es darf darauf hingewiesen werden, dass beim investoreninduzierten B-Planverfahren „Supermarkt Bergisch Neukirchen“ sämtliche Gutachten im Auftrag des Investors während des B-Planverfahrens und darüber hinaus zur öffentlichen Einsichtnahme auf der Homepage der Stadt Leverkusen hinterlegt worden sind.

Mit freundlichen Grüßen,



Stellungnahme der Verwaltung

Klarstellung:

Es handelt sich um die erste Auslegung, nicht um eine erneute Auslegung.

zu 1.

Die Reduzierung der Flächen für den Nahrungserwerb wurde im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung zum Bebauungsplan thematisiert und durch den Fachgutachter als nicht bedenklich eingestuft, soweit durch dargestellte Maßnahmen (Feldgehölze, Hecken, Streuobstgehölze etc.) die Lebensraumfunktionen im Rahmen des Bebauungsplans für den Steinkauz – und damit auch für die übrigen festgestellten planungsrelevanten Arten – gesichert werden. Die Untere Landschaftsbehörde hat die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung anerkannt und den Maßnahmen zugestimmt.

Zu 1.1

Die Straße „Am Steinberg“ weist im Bestand eine durchschnittliche Belastung von über 3.100 Kfz/24 Stunden aus. Die bestehende allgemeine Verkehrsbelastung kann nicht dem Bebauungsplan angelastet werden. Die Verkehrszunahme aus den Inhalten der Bebauungsplanung heraus ist mit ca. 250 Kfz-Fahrten/Tag für das Wohngebiet (mit 34 Einfamilienhäusern) überschaubar. Die zusätzliche Verkehrsfrequenz für den Kindergarten und die Rettungswache liegen bei ca. 220 Kfz-Fahrten/Tag.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Verkehrslärm wurden die Lärmwerte tags und nachts ermittelt. An den in unmittelbarer Nähe zur Straße liegenden Fassaden werden die Tag/Nacht-Werte für das allgemeine Wohngebiet überschritten. Jedoch liegen die ermittelten Pegelwerte schon im Abstand von ca. 60 m von der Fahrbahn bei tags zwischen 40 und 45 dB(A) und nachts bei 30 bis 35 dB(A). Für die hier ausgewiesenen Maßnahmenflächen kann also nicht von einer Lärmbelastung gesprochen werden. Diese Werte stellen den üblichen Pegel von Stadtrandlagen dar. Belegte Erkenntnisse von Verkehrslärm in der ermittelten Höhe als Beeinträchtigung des Habitats Steinkauz oder der weiteren Avifauna liegen nicht vor und werden auch durch die Stellungnahme des BUND nicht erbracht.

Die (umfassende) Untersuchung der Vegetation für die artenschutzrechtliche Untersuchung erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde nicht, da der von der Bebauung betroffene Raum überwiegend als intensivere Weide genutzt wurde.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung sind planungsrelevante Vogelarten sowie Amphibien und Reptilien aufgenommen worden. Der Untersuchung von Fledermäusen wurde ein eigenes Kapitel gewidmet.



zu 1.2

Es ist keine permanente Beleuchtung der Freianlagen des Kindergartens vorgesehen und auch nicht sinnvoll. Eine Beleuchtung der Außenanlagen der Rettungswache ist aus sicherheitstechnischen Gründen während der Betriebszeiten (24 h) notwendig. Hier ist die Sicherheit der Beschäftigten höher zu werten, als die mögliche Beeinträchtigung der Avifauna. Beleuchtungen im Inneren der Gebäude haben einen wesentlich geringeren Störfaktor. Die Beleuchtung der Straßen ist teilweise vorhanden.

Belegte Erkenntnisse einer normalen Straßenbeleuchtung als Beeinträchtigung des Habitats Steinkauz liegen nicht vor und werden auch durch die Stellungnahme des BUND nicht erbracht.

Gleichwohl ist angestrebt, im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages für die zukünftigen Wohnquartiere Regelungen zur Avifauna schonenden Beleuchtung (monochromatische Niederdrucklampen oder Diodenlicht) aufzunehmen.

zu 1.2.1

Die Aussage, dass auf der Straße „Am Steinberg“ der PKW- und Schwerlastverkehr extrem zunehmen würde, ist nicht zutreffend. Die Straße „Am Steinberg“ weist im Bestand eine durchschnittliche Belastung von über 3.100 Kfz/24 Stunden aus.

Die Verkehrszunahme aus den Inhalten der Bebauungsplanung heraus ist mit ca. 250 Kfz-Fahrten/Tag für das Wohngebiet (mit 34 WE) überschaubar. Die zusätzliche Verkehrsfrequenz für den Kindergarten und die Feuerwehr liegen bei ca. 220 Kfz-Fahrten/Tag.

Das sich aus der (bestehenden) Verkehrsbelastung ergebende Tötungsrisiko für einzelne Individuen ist nicht durch Maßnahmen innerhalb der Bauleitplanung vermeidbar. Der zusätzliche Verkehr ist zudem nicht zu den Nacht- und/oder Dämmerungszeiten zu erwarten, eine wesentliche Verschärfung des heute bereits bestehenden Kollisionsrisikos ist nicht zu erwarten.

Außerdem sieht das Konzept vor, das Nahrungsangebot auf der Ausgleichsfläche durch extensive Beweidung und biotopoptimierende Maßnahmen so zu optimieren, dass der Steinkauz im Umfeld der Lichtenburg bleibt. Im Sinne der Konfliktvermeidung und des vorgezogenen Schutzes wird ab Juni 2014 der „Alt Steinbücheler Weg“ (außerhalb des Plangebiets) in der Zeit des Ausfliegens der Jungvögel gesperrt.

zu 1.2.2

Die vorhandenen negativen Auswirkungen der geplanten bzw. bereits realisierten Bebauung sind gemäß Fachgutachten des Sachverständigen durch Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und Maßnahmen des Ausgleichs kompensierbar und dienen zur Stabilisierung des Steinkauzvorkommens. Das Konzept sieht vor, das Nahrungsangebot auf



der Ausgleichsfläche durch extensive Beweidung und biotopoptimierende Maßnahmen zu optimieren.

zu 1.3

Die Ausgleichsfläche wird eingezäunt, um das Betreten zu verhindern. Das Fehlverhalten einzelner Menschen und/oder Hundebesitzer ist nicht auf das Bebauungsplangebiet beschränkt, es ist leider allerorten (auch in Naturschutzgebieten) anzutreffen. Dieses Problem ist mit planungsrechtlichen Mitteln nicht zu lösen.

Die Finanzierung der Ausgleichsmaßnahmen ist im Rahmen des abzuschließenden Erschließungsvertrages bzw. im Rahmen der Baugenehmigungen gesichert, die eventuelle Beteiligung durch Wohnungsbaugesellschaften o. ä. ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Die Funktionsübernahme der 1,6 Hektar großen Ausgleichsfläche ist essentieller Bestandteil des Erhaltungskonzepts für den Steinkauz. Die Ausgleichsfläche wird eingezäunt und durch Schafe extensiv beweidet. Es gibt einen Schäfer, der sich zur Beweidung bereit erklärt hat. Sollte der Schäfer eines Tages an der Beweidung kein Interesse mehr haben und sollten auch keine anderen Interessenten gefunden werden, würde der Fachbereich Stadtgrün die Pflege der Fläche durch extensive Mahd übernehmen. Um die verbliebenen landwirtschaftlichen Flächen optimaler wirtschaftlich nutzbar zu machen, ist angestrebt, die städtischen Pachtflächen neu zu ordnen. Entsprechende Gespräche wurden bereits geführt. So ist sichergestellt, dass den Haupterwerbslandwirten kein Nachteil wiederfährt.

zu 1.4

Der Bebauungsplan bereitet in keiner Weise weitere Erschließungen oder Baugebiete vor. Planungen der 1970er Jahre sind nicht mehr Gegenstand der aktuellen Überlegungen der Stadt Leverkusen. Sie entsprechen nicht dem gültigen Flächennutzungsplan. Die Planungen früherer Jahre (70er-80er) sahen an dieser Stelle mehrgeschossigen Geschosswohnungsbau im Stil des „Wohnparks Steinbüchel“ vor.

Die nun aktuell geplanten Einfamilienhaus-Siedlungen stellen einen wesentlich behutsameren Umgang mit Natur und Landschaft bzw. Ortsbild dar. Im vorliegenden Bebauungsplan ist zum Schutz der geschützten Arten das Plan- und Baugebiet gegenüber dem ursprünglichen Aufstellungsbeschluss erheblich verkleinert worden.

Der Wegfall von Stellplätzen des Parkhauses an der Albert-Schweitzer-Straße hat nicht zur Verschlechterung der Parksituation geführt, auch nach Abbruch verfügte die Wohnanlage über ausreichend notwendige Stellplätze. Zusätzlich besteht eine Baugenehmigung für 52 offene Stellplätze an Stelle der Garage, der Bau der Stellplätze ist Anfang September 2014 bereits kurz vor der Fertigstellung. Nach Fertigstellung werden mehr Stellplätze als bauordnungsrechtlich notwendig vorhanden sein.



zu 1.5

Das Handlungsprogramm Zukunft Wohnen in Leverkusen, 6. Auflage, 2013 weist einen Bedarf an zusätzlicher Wohnbaufläche zweifelsfrei nach.

Die Bevölkerung Leverkusens wird seit Jahren durchschnittlich älter. Dieser Prozess wird sich auch in Zukunft fortsetzen. Der angenommene jährliche Pro-Kopf-Wohnflächenzuwachs könnte aufgrund einer immer stärker wirksam werdenden demografischen Entwicklung mit einer erheblichen Zunahme von Singlehaushalten aufgrund der Alterung noch höher ausfallen und damit den Bedarf an Wohnflächen noch steigern. Um den demografischen Wandel in seiner Geschwindigkeit zu bremsen, sollen mit Baulandangeboten Entwicklungsspielräume geschaffen werden, damit „junge Haushalte“ Immobilien erwerben können und in der Stadt bleiben bzw. aufgrund des Angebots nach Leverkusen ziehen.

Wenn die Stadt Leverkusen die heutige Einwohnerzahl bis zum Jahr 2020 halten will bzw. sogar leicht wächst, muss sie als Wohnstandort attraktiver werden und zielgruppenorientiert Wohnangebote schaffen. "Leverkusen soll als attraktiver Wohnstandort in der Region gestärkt werden und dadurch die Bevölkerungsentwicklung stabil halten. Dem Abwanderungstrend, insbesondere junger Familien, soll entgegengewirkt werden" (vgl. Handlungsprogramm Wohnen sowie Erläuterungsbericht FNP). Durch ein entsprechendes Angebot versucht Leverkusen, Haushalte mit Eigentumswünschen in der Stadt zu halten.

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

Die Konsolidierung des städtischen Haushalts ist als nachhaltiges Ziel für eine zukunftsfähige Stadt Leverkusen nicht in Frage zu stellen.

zu 1.6

Die öffentliche Grünfläche ist ein wesentlicher Bestandteil des ökologischen Konzepts zur Minderung und Kompensation des Eingriffs durch die neue Bebauung. Die Festsetzung entspricht auch den Zielen des Flächennutzungsplanes sowie des Landschaftsplanes. Gleichzeitig ist die Fläche als Puffer zur Sicherung der für den Artenschutz wichtigen und hochwertigen Flächen (Bruthabitat Steinkauz) außerhalb des Plangebiets. Dieser Aspekt führte ja bereits zu der Reduzierung der Bauflächen und des ursprünglichen Plangebiets.

Im Rahmen der ganzheitlichen Planung durch den landschaftspflegerischen Begleitplan sind eine Vielzahl von Maßnahmen vorgesehen, die die vorhandenen erhaltenswerten Bäume und Bewuchsstrukturen si-



chern und ergänzen. Es entsteht so ein vielfältiger und hochwertiger Lebens- und Freiraum.

Aus diesem Grunde ist es auch notwendig, Pachtverträge für Grabelandflächen zu kündigen. Auf diesen bestehen (nicht genehmigte) Nutzungen von Freizeiteinrichtungen (Kleingärten, Lauben u. ä.) im Freiraum. Die Verpachtung erfolgte zu sehr günstigen Pachtbedingungen an die jetzigen Nutzer. Gestattet sind hier nur einjährige Pflanzungen. Im Laufe der Zeit entstanden dort stattdessen jedoch ungenehmigte Freizeitgärten mit den entsprechenden Aufbauten und Pflanzungen. Den heutigen Nutzern dieser Flächen wird an anderer Stelle im Ortsteil Flächenersatz als Grabeland angeboten werden.

Die Aufgabe von intensiv genutzten Freizeitgärten dient zur Umsetzung von ökologisch wertvollen Ausgleichsflächen. Erhaltenswerte Bestände werden dabei geschont und integriert.

Die Bestandsaufnahme des landschaftspflegerischen Begleitplans bezeichnet die Gärten nicht als naturnah.

Das Vorkommen von Grünfröschen in einem Gartenteich (außerhalb des Plangebiets) ist bestätigt. Ob es sich um den planungsrelevanten Kleinen Wasserfrosch handelt, ist nicht bestätigt. Das Vorkommen des Kammmolchs in dem Teich ist ebenfalls nicht bestätigt. Wasserfrosch und Kammmolch sind eng an die Laichgewässer gebunden und haben nur einen geringen Aktionsraum um das Gewässer.

Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplans werden vorhandene Freizeitgärten aufgegeben. Diese Flächen können auch den vorhandenen Amphibien zukünftig als Lebensraum dienen.

Eine Betroffenheit von Fledermäusen durch das Konzept ist nicht erkennbar. Vielmehr ist vorgesehen, in dem älteren Baumbestand Tagquartiere für Fledermäuse anzubringen. Diese fehlen zurzeit.

zu 2.

Die Untere Landschaftsbehörde hat die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung anerkannt und den Maßnahmen zugestimmt. Es besteht kein Verbotstatbestand im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, die Ausgleichsmaßnahmen sind nachhaltig und dauerhaft gesichert.

zu 3.

Alle relevanten Fachgutachten stehen im Rahmen der öffentlichen Auslegung zu jedermanns Einsicht bei der Fachverwaltung der Stadt Leverkusen zur Verfügung. Auf Wunsch werden durch die Mitarbeiter die Inhalte erläutert.



Das Einstellen auf die Homepage der Stadt ist nicht bei allen Planverfahren üblich und auch nicht erforderlich. Je nach Datei-Größe ist es z. z. auch technisch noch nicht möglich.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.