



6. - Mit der Inbetriebnahme einer Kindertagesstätte in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer verdichteten Wohnbebauung sind aufgrund der damit verbundenen Verkehre und zu erwartenden Lärmimmissionen nahezu unlösbare planerische Zielkonflikte vorgezeichnet.
7. - Noch schwerwiegender ist die unmittelbare Nachbarschaft der Kindertagesstätte zur bereits überwiegend fertiggestellten Feuer-/Rettungswache, da hierzu nach Auskunft zwar ein lärmtechnisches Gutachten für die Feuer-/Rettungswache, nicht jedoch ein Gutachten bezüglich der Gefahr-/Giftstoffe (Lösch-/Brandschutzmittel) auf dem Gelände der Feuerwache erstellt worden ist.
8. - Bei dem geplanten (Wohn-)baugebiet handelt es sich um eine erhaltungswürdige Landschaft (mit gliedernden und belebenden Landschaftselementen) in dem die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und eine landschaftsgerechte Gestaltung des Landschaftsbildes Entwicklungsziel des bereits bestehenden Landschaftsplanes ist. Davon kann bei Verwirklichung der angedachten Bebauung „Am Steinberg“ schlechterdings keine Rede sein. Die geplante Versiegelung der Landschaft wird erheblich sein. Die Wohnbebauung wird sich trotz angedachter Flachdachbebauung (zweigeschossig) nicht in die bestehende Landschaft einfügen (die bestehende Wohnbebauung „Am Steinberg“ ist maximal eineinhalbgeschossig).
9. - Die geplante direkt daran angrenzende extensiv zu bewirtschaftende Obstbaumwiese wird keinen Bestand haben, da die Stadt Leverkusen sich nach eigener Auskunft dafür notwendigen Pflegekosten nicht zu leisten vermag und auch nicht den zukünftigen Wohneigentümern übertragen will.
10. - Insbesondere der südliche Teil des Plangebiets „Lichtenburg-Nord“ ist durch den Bestand des Steinkauzes europarechtlich geschützt. Es ist daher sehr fraglich, ob der Steinkauz lediglich durch den teilweisen Bebau des Plangebiets dauerhaft erhalten werden kann, indem man ihn dennoch eines nicht unwesentlichen Teils seines Nahrungshabitats berauben wird.
11. - Mit der geplanten Bebauung „Am Steinberg“ sowie weiterer geplanter Baugebiete an der „Altenberger Straße“, am „Kamptalweg“ sowie am „Fester Weg“ schreitet die weitergehende Zersiedelung bestehender schützenswerter Kulturlandschaft weiter fort, ohne dass hierbei die existierende Infrastruktur (Straßen, Entwässerung, KFZ-Stellplätze etc.) annähernd ausreichen würde.
12. - Bei dem vorliegenden Bebauungsgebiet handelt es sich zudem nachweislich ausweislich der Angaben des Umweltamtes der Stadt Leverkusen um ein Frischluft-/Kaltluftentstehungsgebiet für die angrenzenden Stadtteile Lützenkirchen, Quettingen bis nach Opladen hinein. Die weitere Bebauung ist daher auch aufgrund der Auswirkungen auf das allgemeine Stadtklima insgesamt nicht zu realisieren.
13. - Das Vorhaben insgesamt kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nachhaltig verhindert werden, zumal wichtige privatrechtliche Eigentums- und Pachtverhältnisse nicht annähernd gelöst sind.
- Der geplante Bebauungsplan Nr. 183/III „Lichtenburg-Nord“ muss daher aus stadtplanerischer Sicht verworfen werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Zum Anschreiben vom 09.07.2112:

Die Planungsvariante 2 wird Grundlage für das weitere Verfahren.

Die Umwandlung der als Grabeland gepachteten Flächen (es handelt sich hier nicht um Hausgärten) erfolgt nicht, um Weideland zu schaffen, sondern um ökologisch wertvolle Flächen für den Artenschutz zu bewahren bzw. zu erweitern. Die Beweidung der Flächen ist Teil der Pflege- und Erhaltungsmaßnahme für diese Flächen.

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 sichern 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.

Das Gesamtkonzept führt dazu, dass der Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Bebauungsplans vollständig kompensiert werden kann.

Das Landschaftsbild mit Streuobstwiesen bleibt erhalten.

Zur Anlage „Liste der Einwendungen“:

Zu 1)

Die Feuer-/Rettungswache und die Kindertagesstätte wurden auf der Grundlage des § 35 Abs. 2 BauGB rechtsgültig genehmigt. Sie entsprechen den Zielen des Flächennutzungs- und Bebauungsplans. Der Landschaftsplan befindet sich in der Neuaufstellung und wird die neuen Baugebiete berücksichtigen.

Zu 2.)

Die Größe der Feuer-/Rettungswache entspricht dem Bedarf des Raumprogramms. Erste Vorkonzepte ohne genaue Bedarfsangabe konnten davon abweichen.

Zu 3.)

Die Bebauung dient der Deckung des Wohnbedarfs der Stadt Leverkusen.

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 Angebotes 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.

Eine Vorabbindung an Bauträger oder Investoren besteht nicht. Die Grundstücke werden auf dem freien Grundstücksmarkt angeboten oder ausgeschrieben.

Zu 4.)

Die Straße Am Steinberg war zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit noch mit der bestehenden Breite von 7,5 m bis 11,0 m vorgestellt worden. Im Laufe des Verfahrens ist eine Verbreiterung geplant worden:

Die Straße Steinberg erhält zukünftig eine Fahrbahnbreite von 6,0 m. Bei dieser Breite ist der Begegnungsverkehr Bus/Bus bzw. Lkw/Lkw bei verminderter Geschwindigkeit (Tempo 30) möglich. Dies entspricht den Zielen des Bebauungsplans zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und zur Verminderung der Lärmbelastung, die Geschwindigkeit auf der Straße „Am Steinberg“ zu reduzieren.

Zu 5.)

In den Wohngebieten werden bei jedem der 34 privaten Wohngebäude 2 Abstellmöglichkeiten (Garage und Stellplatz) erforderlich. Entsprechend des im Verkehrsgutachten ermittelten Bedarfs werden mindestens 12 öffentliche Parkplätze für den Besucherverkehr hergestellt.

Für die Kindertagesstätte sind entsprechend des im Verkehrsgutachten ermittelten Bedarfs 12 Stellplätze für Beschäftigte und 12 Stellplätze für Besucher vorhanden. Die Feuerwehr erhält 19 Stellplätze für Beschäftigte und Besucher. Diese Zahlen entsprechen den ermittelten Bedarfen und stellen sicher, dass kein zusätzlicher Parkdruck entsteht.

Zu 6.)

Die Ansiedlung einer Kindertagesstätte in Nachbarschaft von einem allgemeinen Wohngebiet ist allgemein zulässig und führt nicht zu städ-



tebaulichen oder immissionsschutzrechtlichen Konflikten. Die Kindertagesstätte deckt auch die Bedarfe der umgebenden Wohnbebauung mit ab. Sie liegt verkehrsgünstig und ist gut erreichbar. Die Geräusentwicklung ist auf den Tagzeitraum beschränkt und für die angrenzende Wohnbebauung zumutbar.

Zu 7.)

Auf dem Gelände der Feuer-/Rettungswache werden keine Gefahrstoffe/Giftstoffe in nennenswerten Mengen gelagert. Betriebsstoffe für Fahrzeuge oder Öle und Fette zur Wartung/Reparatur sind nur in kleinen Mengen vorhanden und werden entsprechend den Vorschriften gelagert. Eine Gefährdung der Umwelt und der Anwohner ist nicht gegeben.

Zu 8.)

Der in der Aufstellung befindliche Landschaftsplan berücksichtigt das zukünftige Baugebiet. Die Entwicklungsziele für den Freiraum werden durch die Maßnahmen für die Ausgleichsfläche erfüllt. Gerade durch die Höhenbeschränkungen der Gebäude und die Flachdächer wird der Eingriff in das Landschafts- und Ortsbild minimiert. Das Ortsbild wird nicht nur durch einige Einzelhäuser sondern auch durch die angrenzende Großsiedlung geprägt.

Zu 9.)

Die dauerhafte Pflege und der Erhalt der Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der Erschließungsvertrages/Kaufvertrages bzw. über die Baugenehmigungsverfahren sichergestellt.

Zu 10.)

Die Reduzierung der Flächen des Nahrungshabitats des Steinkauzes 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 11.)

Innerhalb des Bebauungsplans sind keine weiteren Baugebiete geplant. Planungen an anderen Orten sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens und unterliegen nicht dieser Abwägung.

Zu 12.)

Die Planungsdurchführung wird die bisherigen positiven lufthygienisch-stadtklimatische Eigenschaften des Plangebiets beeinträchtigen. Aufgrund der geplanten Bauart mit relevanten Grünanteilen und



wegen des insgesamt mäßigen Bodenversiegelungsgrads, werden die ursprünglichen Merkmale eines vorteilhaften Freiland-Klimatops nicht gänzlich verloren gehen. Es findet hier eine Verschiebung in Richtung Gartenstadt-Klimatop statt – was u.a. mit der Abschwächung der Kalt- / Frischluftbildung gleichzusetzen ist. Da sich das Plangebiet im ländlich geprägten kühleren und feuchteren Osten des Stadtgebiets befindet, wird dies insgesamt zu keiner signifikanten Verschlechterung der luft-hygienisch-stadtklimatischen Standortbedingungen führen. Die östlich gelegene Frisch-/Kaltluftschneise wird durch die Bebauung nicht direkt tangiert. Die erwartete Beeinflussung des lokalen Windfelds kann aufgrund der schon vorhandenen Hochhausbebauung der Umgebung als gering bezeichnet werden.

Zu 13.)

Die Umsetzbarkeit der Planung ist gesichert. Die Eigentümer- und Pachtverhältnisse sind geklärt bzw. werden im Rahmen privatrechtlicher Verträge oder einer vereinfachten Umlegung geklärt.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der Stellungnahme wird teilweise in Bezug auf Punkt 4 „Straßenbreite“ gefolgt.



- A 3 Gerd-Jochen Sturm**
- A 4 Martina Sturm**
- A 5 Benedikt Rees**
- A 6 Dietmar Wünsche**
- A 7 Dorothee Wächter-Morgenstern**
- A 8 Michael Thibor**
- A 9 Heinz-Dieter Sempert**
- A 10 Michael Strohalm**
- A 11 Katrin Rehse**
- A 12 Ina Schillings**
- A 13 Ute Schröder**
- A 14 Dieter Schwiese**
- A 15 Rolf Offermann**
- A 16 Irmgard u. Günter Oppermann**
- A 17 Erich Otzdorff**
- A 18 Eheleute Rolf Morawietz**
- A 19 Rainer Morgenstern**
- A 20 Julia und Vincenzo Fattore**
- A 21 Martina Fischer**
- A 22 Frank Frohnert, Ute Pfeffer-Frohnert**
- A 23 Stefan Fuchs**
- A 24 Christiane Grice**
- A 25 Gerd Haase**
- A 26 Brigitte Hause**
- A 27 Georg Heidkamp**
- A 28 Gabriele, Björn, Mark Klapproth**
- A 29 André und Tamara Klaus**
- A 30 Volker Koenen**
- A 31 Helmut und Marlies Kolleker**
- A 32 Marianne Ackermann**
- A 33 Heinz Boden**
- A 34 Olaf Boldt**
- A 35 Claus Peter Brandt**
- A 36 Bernhard Claus**
- A 37 Gabi Weber**



Stellungnahme der Verwaltung

Die eingereichten Stellungnahmen sind inhalts- und wortgleich (Kopie mit jeweils eigener Anschrift) mit der „Liste der Einwendungen“ der Stellungnahme A 2 Sylvia und Michael Lamczyk.

Auf die Stellungnahme der Verwaltung zu A 2 zur „Liste der Einwendungen“ wird verwiesen.

Den Bürgern und Bürgerinnen wird das Ergebnis der Abwägung zur Stellungnahme A 2 „Liste der Einwendungen“ gleichlautend einzeln mitgeteilt.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der Stellungnahme wird teilweise in Bezug auf Punkt 4 „Straßenbreite“ gefolgt.



I/B Äußerungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

B 1**Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 25.06.2012**

Bezirksregierung Düsseldorf



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Leverkusen
Ordnungsamt
Friedrich-Ebert-Platz 1
51373 LeverkusenDatum 25.06.2012
Seite 1 von 2
Aktenzeichen:
22.5-3-5316000-29/12/
bei Antwort bitte angeben**Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung**
Leverkusen, Bebauungsplan Nr. 183/III, Lichtenburg-Nord
Ihr Schreiben vom 11.06.2012, Az.: 610-183/III-steHerr Mandelkow
Zimmer 117
Telefon:
0211 475-9710
Telefax:
0211 475-9040
kbd@brd.nrw.de

Die Auswertung des o.g. Bereiches war möglich.

Auf einem Teil der beantragten Fläche liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor (in der Karte rosa dargestellt). Außerdem existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Schützenloch). **Ich empfehle die geophysikalische Untersuchung des Verdachtes sowie die Überprüfung der zu überbauenden Fläche.** Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD gebeten. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Die weitere Vorgehensweise ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Mündelheimer Weg 51
40472 Düsseldorf
Telefon: 0211 475-0
Telefax: 0211 475-9040
poststelle@brd.nrw.de
www.brd.nrw.deÖffentliche Verkehrsmittel:
DB bis D-Flughafen,
Buslinie 729 - Theodor-Heuss-
Brücke
Haltestelle:
Mündelheimer Weg
Fußweg ca. 3 minZahlungen an:
Landeskasse Düsseldorf
Konto-Nr.: 4 100 012

Teile der beantragten Fläche sind von mir bereits ausgewertet worden. Bezüglich des alten Ergebnisses verweise ich auf die Stellungnahme 22.5-3-5316000-38/11 vom 26.10.2011. Die obigen Empfehlungen beziehen sich daher ausschließlich auf den übrigen, ergänzenden Bereich.

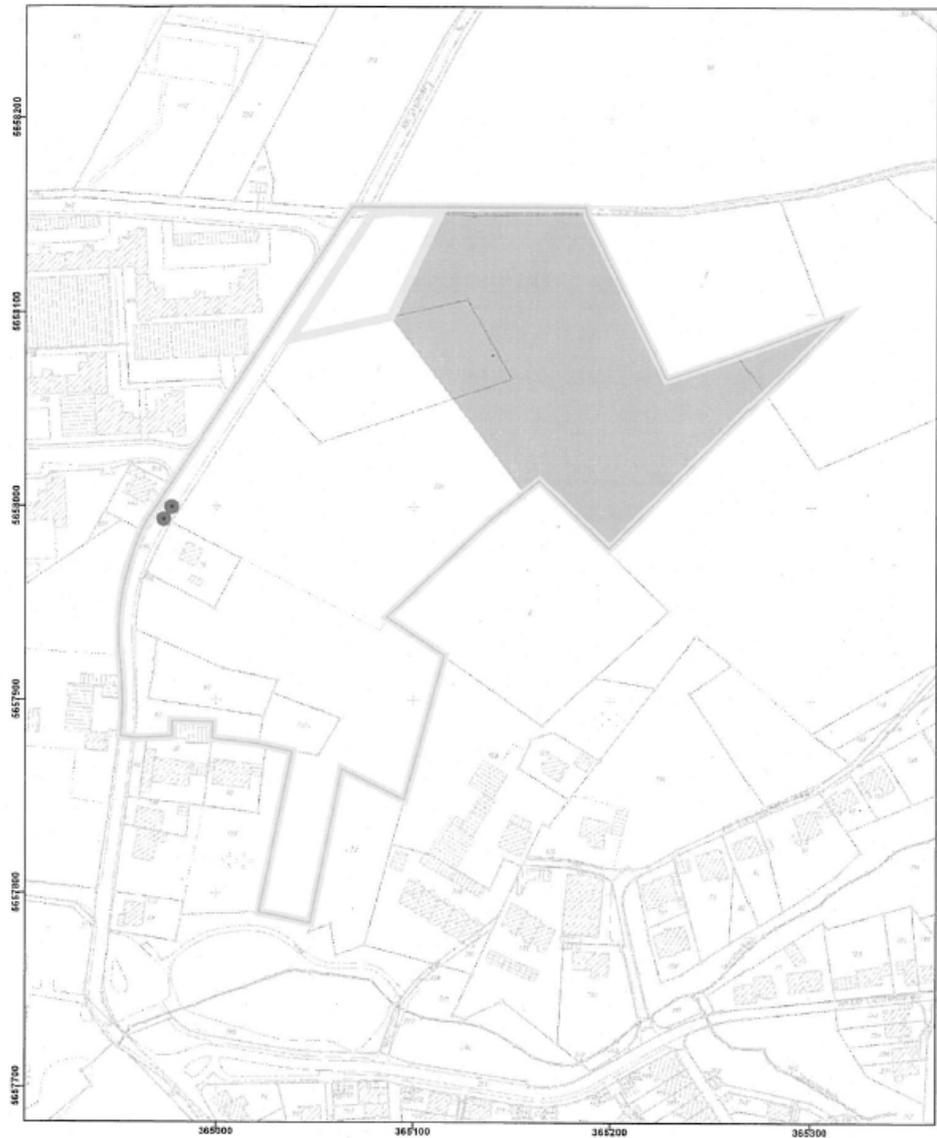
Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html

Im Auftrag

Datum 25.06.2012
Seite 2 von 2



Ergebnis der Luftbildauswertung 22.5-3-5316000-29/12



Kartenmaßstab : 1:2.500

	aktuelle Antragsfläche		Laufgraben		Panzergraben
	alte Antragsfläche		Verdacht auf Bombenblindgänger		Bunker
	nicht auswertbare Fläche		geräumte Bombenblindgänger		militärische Fläche
	geräumte Fläche		Schützenloch		Stellung
	diffuser Kampfmittelverdacht				

