

Stadt Leverkusen
Bebauungsplan Nr. 183/III "Lichtenburg-Nord"
in Leverkusen-Steinbüchel

**Äußerungen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der
Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB sowie
Abwägungsvorschlag der Verwaltung mit Beschlussentwurf**



Inhaltsverzeichnis

I/A Äußerungen der Öffentlichkeit

A 0 Protokoll der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	4
A 1 Bernd Syring	15
A 2 Sylvia und Michael Lamczyk	17
A 3 Gerd-Jochen Sturm	24
A 4 Martina Sturm	24
A 5 Benedikt Rees	24
A 6 Dietmar Wünsche	24
A 7 Dorothee Wächter-Morgenstern	24
A 8 Michael Thibor	24
A 9 Heinz-Dieter Sempert	24
A 10 Michael Strohalm	24
A 11 Katrin Rehse	24
A 12 Ina Schillings	24
A 13 Ute Schröder	24
A 14 Dieter Schwiese	24
A 15 Rolf Offermann	24
A 16 Irmgard u. Günter Oppermann	24
A 17 Erich Otzdorff	24
A 18 Eheleute Rolf Morawietz	24
A 19 Rainer Morgenstern	24
A 20 Julia und Vincenzo Fattore	24
A 21 Martina Fischer	24
A 22 Frank Frohnert, Ute Pfeffer-Frohnert	24
A 23 Stefan Fuchs	24
A 24 Christiane Grice	24
A 25 Gerd Haase	24
A 26 Brigitte Hause	24
A 27 Georg Heidkamp	24
A 28 Gabriele, Björn, Mark Klapproth	24
A 29 André und Tamara Klaus	24
A 30 Volker Koenen	24
A 31 Helmut und Marlies Kolleker	24
A 32 Marianne Ackermann	24
A 33 Heinz Boden	24
A 34 Olaf Boldt	24
A 35 Claus Peter Brandt	24



A 36 Bernhard Claus	24
A 37 Gabi Weber	24

I/B Äußerungen der Behörden

B 1 Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst	26
B 2 Geologischer Dienst NRW, Landesbetrieb	29
B 3 Wupperverband	31
B 4 NABU Stadtverband Leverkusen	32
B 5 Industrie- und Handelskammer zu Köln	37
B 6 Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen	39
B 7 Deutsche Telekom Technik	41
B 8 LVR-Amt für Bodendenkmalpflege	43



I/A Stellungnahmen der Öffentlichkeit

A0 Protokoll der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Stadt Leverkusen

Niederschrift

über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 183/III „Lichtenburg-Nord“ in der Aula der GGS Astrid-Lindgren-Schule, Brandenburger Str. 26, 51377Leverkusen

am Mittwoch, 13.06.2012

Beginn: 18.00 Uhr

Ende: 19.35 Uhr

Anwesend

Vorsitzender

Herr Gietzen

Bezirksvorsteher für den Stadtbezirk III

Verwaltung

Herr Unbehaun

Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht

Frau Fricke

Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht

Frau Steckel

Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht

Besucher:

17

Herr Bezirksvorsteher Gietzen begrüßt die Anwesenden um 18.00 Uhr und eröffnet die frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 183/III „Lichtenburg-Nord“. Er stellt die Podiumsteilnehmer vor und erläutert kurz den Ablauf der Veranstaltung. Die Einstiegserläuterung der Verwaltung wird durch eine Powerpoint-Präsentation unterstützt. Anregungen zum Thema können von den Bürgern bis zum 04.07.2012 vorgelegt werden.

Herr Unbehaun begrüßt die Anwesenden und stellt den Anlass und das weitere Verfahren des Bebauungsplanverfahrens vor. Er führt aus, dass für das Planungsgebiet städtebauliche Entwürfe erarbeitet wurden und diese beiden Varianten in dieser Veranstaltung vorgestellt werden.

Frau Fricke gibt Informationen zum Planverfahren: Danach erfolgt nach dem erneuten Aufstellungsbeschluss nunmehr die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form dieser Versammlung und einer gleichzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Danach soll das Bebauungsplanverfahren nach öffentlicher Auslegung und der Entscheidung des Rates über die eingegangenen Stellungnahmen mit dem Satzungsbeschluss voraussichtlich ca. 1 ½ Jahre dauern.

Bisher wurden bereits folgende Gutachten erstellt:

- Baugrund-Untersuchung
- Versickerungsgutachten
- Artenschutzrechtliche Untersuchung
- Verkehrsgutachten
- Geräuschimmissions-Gutachten für die Rettungswache.



- 2 -

Weitere Gutachten wie ein Immissionsschutz-Gutachten, landschaftspflegerischer Begleitplan sowie ein hydrogeologisches Gutachten sind noch zu beauftragen.

Das jetzige Plangebiet ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Aktuell wird das Plangebiet größtenteils als landwirtschaftliche Fläche und Garten-/Grabeland genutzt.

Die Planung sieht für die Varianten 1 und 2 Folgendes vor:

Identisch ist in beiden Varianten die Lage der Rettungswache mit Gerätehaus der freiwilligen Feuerwehr sowie die Kindertagesstätte

Im Norden liegen die Rettungswache (ein-dreigeschossig auf 2.000 qm sowie eine Kita (zweigeschossig mit Flachdach für zz. vom Fachbereich Kinder und Jugend geplanten 120 Plätzen (höchstens jedoch 200 Kinder in 8 Gruppen).

Die Bebauung ist als Allgemeines Wohngebiet wie folgt geplant:

Variante I:

27 Reihenhäuser, 10 Doppelhaushälften sowie 2 freistehende Einfamilienhäuser, Gesamt Wohnbaufläche 14.500 qm

Variante II:

34 Reihenhäuser, Gesamt Wohnbaufläche 12.800 qm.

Alle Gebäude werden zweigeschossig mit Flachdach-Geschoss gebaut. Für jedes Haus sind zwei Stellplätze vorgesehen

Als Ausgleichsfläche sollen die Obstbaumwiesen (ca. 26.000 qm Grünfläche) dienen.

In der anschließenden Diskussion werden folgende Themenschwerpunkte behandelt:

- Feuerwache (Immissionsschutz Stofflichkeit, Rettungswache, Einzäunung)
- Grabeland
- Kita (Stellplätze, Anzahl der Kinder und Gruppen)
- Flachdach
- Straßensituation/Fußweg (rechts vor links Regelung, Einbahnstraße)
- Ausgleichsflächen (Zutritt, Zufahrt)
- Zeitrahmen
- Verkehrssicherheit
- Abwassergemeinschaft Am Steinberg

1.)

Feuerwache

Ein Bürger fragt zu Anfang der Diskussion nach, warum jetzt schon die Feuerwache gebaut wird. Frau Fricke und Herr Unbehaun erklären, dass dieser Bau an diesem Standort nach den Vorschriften des Rettungsgesetzes erfolgt. Die Genehmigung erfolgte nach § 35 BauGB. Ein Immissionsschutzgutachten liegt vor. .

In Anbetracht der engen Straßen in Steinbüchel wird dieser Standort als sehr kritisch gesehen. Herr Unbehaun entgegnet, dass eine Straßenerweiterung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans geprüft wird. Für die außerhalb des Bebauungsplanes gelegenen Straßenabschnitte ist festzustellen, dass die Feuerwehr bei der Standortplanung die Erreichbarkeit geprüft hat. Eine durchgängige Fahrbahnbrei-



te für den Begegnungsfall Lkw-Feuerwehrfahrzeug ist in vielen Straßen im Außenbereich nicht gegeben. Hier ist im Notfall z.T. auf die Seitenstreifen auszuweichen. Insbesondere für die Rettungsfahrzeuge sind die Straßen ausreichend [Klärung Feuerwehr erforderlich].

Auf die Frage der Bürger, inwieweit in Rettungswache bzw. Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr gefährliche Stoffe benutzt werden oder lagern, die eventuell Auswirkungen auf das benachbarte Wohngebiet und geplanten Kindergarten haben könnten, wird von Seiten des Fachbereichs Stadtplanung eine Prüfung zugesagt. Im Nachgang zur Veranstaltung hat die städtische Feuerwehr mitgeteilt, dass dort keine gefährlichen Stoffe gelagert oder mit solchen umgegangen wird. Übungen mit gefährlichen Stoffen und Gütern unter echten Bedingungen werden dort nicht durchgeführt. Die mögliche Einzäunung dient der Lagerung von Gerätschaften und bietet Schutz vor Diebstahl.

2.) Grabeland

Die Überplanung des Grabelandes im südlichen Plangebiet wird mehrfach angesprochen. Von den anwesenden Pächtern wird nachgefragt, ob die Möglichkeit besteht, für den Bereich der Ausgleichsfläche die bestehende Situation so zu erhalten. Herr Unbehaun sagt eine Prüfung zu, danach sollen die Pächter zu einem Gespräch eingeladen werden. Auch über eine Zufahrtsmöglichkeit zu den geplanten Ausgleichs-Flächen wird mit den Landwirten gesprochen werden.

Sollte die geplante Grünfläche im südlichsten Bereich mit Anschluss an das bestehende Regenrückhaltebecken weder für den Ausgleich noch für eine mögliche Entwässerung benötigt werden, ist die Herausnahme aus dem Plangebiet denkbar.

3.) Kita

Für die Hol- und Bringfahrten sollen 10 -12 Kurzzeitplätze sowie für das Personal 12 Langzeitparkplätze eingerichtet werden. Das entspricht den Empfehlungen des vorliegenden Verkehrsgutachtens. Diese Anzahl der Stellflächen wird von den anwesenden Bürgern beanstandet, da ihrer Meinung nach diese nicht ausreichen werden.

Nach den Vorschlägen des Fachbereichs Kinder und Jugend sollen 4 Gruppen für unter 3-jährige und 4 Gruppen für Kindergartenkinder entstehen. Es wird von einer Gesamtzahl von 120 Kindern ausgegangen. Diese Anzahl kann theoretisch bei Bedarf jedoch geändert werden. Dann können im Höchstfall 200 Kinder aufgenommen werden. Dies berücksichtigt der Bebauungsplan, da er von einer Maximal-Belegung ausgeht.

Diese Zahlen werden von Herrn Müller bestätigt, da ab 2013 ein Rechtsanspruch für die Aufnahme von Kindern unter drei Jahren besteht.

Die Kita wird von der Wohnungsgesellschaft Leverkusen als Bauherr für die Stadt errichtet werden. Wer die Trägerschaft übernimmt ist zz. noch nicht geklärt.

4.) Flachdach

Ein Bürger bittet um Erklärung, warum eine zweigeschossige Bebauung geplant wird. Frau Fricke erläutert, dass die Bebauung der Topographie folgt und eine Festlegung der Höhen der Gebäude über eine entsprechende Regelung erfolgen wird und Reihenhäuser in der Regel zweigeschossig gebaut werden.



- 4 -

Mit der zweigeschossigen Bauweise mit Flachdach will man sich an die bestehende Bebauung in Steinbüchel anpassen, angelehnt an den Siedlungsstil der 60er und 70er Jahre. Außerdem würde diese Dachform z.Z. eine große Nachfrage (z. B. neue Bahnstadt opladen) auch aufgrund der besseren technischen Gegebenheiten erfahren. Das Dach wird als Staffelgeschoss ähnlich vorgesehen, das von Herrn Unbehauen anhand einer Skizze ausführlich erläutert wird.

5.) Verkehrssituation

In Anbetracht des erhöhten Verkehrsaufkommens wird nach dem Standort der neuen Parkplätze im öffentlichen Straßenraum gefragt. Frau Fricke führt hierzu aus, dass die einzelnen Standorte erst im weiteren Verfahren festgelegt werden.

Aufgrund der engen Straßenführung stellt Frau Fricke den Querschnitt Begegnungsverkehr von einem Bus und einem Feuerwehrfahrzeug auf der Straße Am Steinberg an der engsten Stelle im südlichen Plangebiet vor. Danach soll der Gehweg mit abgesenktem Bord auf der östlichen Seite Am Steinberg den Begegnungsverkehr der beiden Fahrzeuge ermöglichen. Diese Regelung wird von einigen Bürgern kritisiert.

Herr Unbehauen sagt ein Gespräch mit den Fachbereichen Straßenverkehr und Tiefbau zu, in dem Vorteile der „rechts vor links“-Regelung oder ggfs. Einbahnstraßenregelung überlegt werden. Es wird angeregt, dies vor dem Bau der Kita auch im Hinblick auf die hohe Unfallgefahr zu erörtern.

Zeitraumen

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes ist frühestens Ende 2013 zu rechnen. Nach erfolgter Ausschreibung ist mit dem Bau der Wohnsiedlung nicht vor 2014 zu rechnen.

6.) Abwassergemeinschaft

Zum Schluss der Veranstaltung werden von einigen Bürgern -Bewohner der südlich angrenzenden Bebauung Am Steinberg- Probleme mit der Kanalisation wegen des bestehenden Gefälles angesprochen. Frau Fricke führt aus, dass der Bau eines Abwasserkanals vorgesehen ist. Laut Versickerungsgutachten werden für den Abfluss des Regenwassers drei Varianten vorgeschlagen. Hierzu werden weitere Gespräche mit dem Fachbereich Tiefbau geführt.

Ein Bürger fragt nach in wie weit die „Abwassergemeinschaft Am Steinberg“ sich an die neu entstehende Kanalisation anschließen muss. Herrn Rees regt den Bau einer Zisterne an.

7.) Herr Unbehauen teilt auf den Einwand einiger Bürger mit, dass der Bedarf an Eigentumsobjekten in Leverkusen aufgrund der Entwicklung der Einwohnerzahl immer noch vorhanden ist.

Über den weiteren Verlauf des Planungsverfahrens können sich die Bürger im Amtsblatt der Stadt Leverkusen (auch als kostenfreie Newsletter verfügbar) informieren. Zusätzlich stehen Ihnen die anwesenden Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Fachbereichs zur Verfügung.

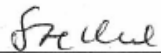
Die hier geäußerten Anregungen werden in die Beratungen im weiteren Verfahren einfließen.



- 5 -

Herr Bezirksvorsteher Gietzen bedankt sich bei den Bürgern für die rege Teilnahme und schließt die Versammlung um 19.35 Uhr.


Herr Gietzen
Vorsitzender


Frau Steckel
FB 61

Stellungnahme der Verwaltung

zu 1.) Feuerwache

Die Stadt Leverkusen ist nach § 6 Rettungsgesetz NRW verpflichtet, einen leistungsfähigen Rettungsdienst (RD) zu unterhalten. Die Leistungsfähigkeit ist als „Erreichungsgrad der Hilfsfrist“ in der einschlägigen Rechtsprechung wie folgt definiert: Innerhalb von 8 Minuten nach Eingang eines Notrufes muss in 90 von 100 der Notfälle ein Fahrzeug des Rettungsdienstes am Einsatzort eintreffen.

Der sich daraus ergebende Radius um einen Standort, in dem ein RD Fahrzeug die Hilfsfrist einhalten kann, ist beschränkt. Von den besetzten Standorten (Wachen 1 - 7) des Rettungsdienstes waren nach den Fahrtzeitanalysen die Stadtteile Lützenkirchen, Steinbüchel und Schlebusch zu wesentlichen Teilen nicht innerhalb der Hilfsfristen zu erreichen.

Im April 2007 wurde daher provisorisch der zusätzliche Standort Wache 8, Lützenkirchener Straße im Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr, eingerichtet. Die Verbesserung der Hilfsfrist durch eine Besetzung des Rettungswagens von 12 Stunden an 5 Tagen war so deutlich, dass ab Sommer 2007 der Rettungswagen für 24 Stunden an 365 Tagen besetzt wurde. Die weiteren Analysen der Rettungsdiensteinsätze im östlichen Stadtbereich haben ergeben, dass auch vom Standort Lützenkirchen die Erreichbarkeit im Bereich Steinbüchel/Schlebusch nur bedingt gegeben ist.

Eine Verlagerung des Standortes in den Bereich südlich der Autobahn an den Standort Am Steinberg wird daher eine weitere Verbesserung der Hilfsfristen ergeben. Die Verkehrsanbindungen nach Lützenkirchen, Steinbüchel und Schlebusch sind insbesondere für die Bereiche, die von anderen Standorten nicht zeitgerecht erreicht werden können, sehr gut.



Die Freiwillige Feuerwehr Steinbüchel ist seit Jahren in einem angemieteten, umgebauten Hühnerstall am Krummen Weg untergebracht. Die Räumlichkeiten entsprechen in keiner Weise den Anforderungen an ein Feuerwehrgerätehaus.

Um entsprechende Synergieeffekte zu nutzen, sollen Rettungswache und das Gerätehaus in einem Zug gebaut werden. Prozentual teilt sich das gesamte Gebäude in 57,54 % für die Freiwillige Feuerwehr und 42,46 % für den Rettungsdienst auf: Im Erdgeschoss ist zum einen die Freiwillige Feuerwehr mit einer Wagenhalle für zwei Löschfahrzeuge und angrenzenden Umkleidebereichen sowie der „aktive“ Bereich der Rettungswache mit Wagenhalle, Desinfektion, Medikamentenlager, Büro und Umkleiden/Duschen für die Einsätze der Notärzte untergebracht. Durch die mittige Platzierung des Übungshofs, der zwischen den zwei Funktionsbereichen liegt, wird eine Einzäunung des Geländes gespart und hat große sicherheitstechnische Vorteile. Daneben schirmt er die lärmintensiven Aktivitäten der Freiwilligen Feuerwehr zur benachbarten Bebauung nach außen hin ab.

Im 1. Obergeschoss befindet sich ein Zwischengeschoss, das der Rettungswache als „ruhiger“ Bereich dient, hier halten sich die Angestellten auf, speisen, ruhen sich aus. Das 2. Obergeschoss und das oberste Geschoss dienen der Freiwilligen Feuerwehr für Schulungen und Jugendarbeit. Das Gebäude orientiert sich an der Topografie und folgt größtenteils den Höhenlinien.

Der Gebäudeteil der Rettungswache wird kontinuierlich benutzt. Der Teil der Freiwilligen Feuerwache wird voraussichtlich nur einmal pro Woche genutzt.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die Planung einer Feuerwache Am Steinberg keine Bedenken, wenn die Geräuschsituation, wie im Immissionsgutachten zur Rettungswache beschrieben ist, eingehalten wird.

Der Gutachter legt dar, dass im Normalbetrieb, ohne Einsatz der Sondersignale, die als Orientierungswerte angenommenen Richtwerte für Wohngebiete gemäß der TA Lärm eingehalten werden. Beim Einsatz des Martinshorns werden die Spitzenpegel erwartungsgemäß überschritten. Die Möglichkeit der Installation einer Lichtsignalanlage, die ein Ausrücken ohne Martinshorn ermöglicht, ist bereits vorbereitet.

Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Grundstück vorgesehen.

Die Baugenehmigung dazu wurde bereits auf Basis des § 35 Abs. 2 BauGB erteilt. Die Entwürfe zum Bebauungsplan wurden hierbei berücksichtigt. Die Errichtung der Rettungswache ist bereits im Aufstellungsbeschluss vom 08.11.2010 als zentrales Ziel des Bebauungsplanes vorgesehen. Der Bau ist fertiggestellt und wird bereits genutzt.



Für die außerhalb des Bebauungsplans gelegenen Straßenabschnitte ist festzustellen, dass die Feuerwehr bei der Standortplanung die Erreichbarkeit geprüft hat. Eine durchgängige Fahrbahnbreite für den Begegnungsfall Lkw/Feuerwehrfahrzeug ist in vielen Straßen im Außenbereich nicht gegeben. Hier ist im Notfall z. T. auf die Seitenstreifen auszuweichen. Insbesondere für die Rettungsfahrzeuge sind die Straßen ausreichend.

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

Die Straße Am 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.

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 2.) Grabeland

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 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.

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

Das Landschaftsbild mit Streuobstwiesen bleibt erhalten.

Zu 3.) Kita

Die Kita erhält gemäß Gutachten 12 Stellplätze für Beschäftigte und 12 Stellplätze für Besucher. Es ist nicht möglich, zusätzliche Stellplätze über den als notwendig ermittelten Bedarf anzubieten.

Speziell für den Hol- und Bringverkehr, der immer nur kurzzeitiges Halten und Parken bedeutet, kann nicht eine größere Zahl an Stellplätzen angeboten werden, die am Rest des Tags leer ständen. Für den kurzfristigen Bedarf können auch die 12 öffentlichen Parkplätze im öffentlichen Straßenraum genutzt werden.

Außerdem wird ein Teil des Bringverkehrs auch aus der näheren Nachbarschaft mittels Fahrrad oder zu Fuß erfolgen können.

Zu 4.) Flachdach

Um der Siedlung mit ihren Baugruppen ein eigenständiges und wiedererkennbares Straßenbild zu geben, werden Regelungen für die Dachform, die Gestaltung von Dächern, Fassaden, Nebenanlagen und Einfriedungen festgelegt.

Die Bebauung soll sich an gleichartigen Gestaltungselementen orientieren und insbesondere in der Baumasse und Kubatur aufeinander abgestimmt sein. Daher sind die Größen und Höhenbeschränkungen sowie die Dachformfestlegung notwendig. Die Beschränkung der Materialauswahl und Farbe für die Fassaden, insbesondere der Ausschluss glänzender Fassadenmaterialien sowie die Regelungen zu Garagen, Carports, Müllstandorten und Einfriedungen sind notwendig, um mit wenigen klaren Elementen eine gestalterische Grundlinie umzusetzen, die die ganzheitliche Identifikation der kleinen Siedlung ermöglicht.



Die individuelle Gestaltungsfreiheit wird jedoch nicht wesentlich eingeschränkt.

Bewusst sind die Solitärgebäude von Feuerwehr und Kindertagesstätte in der Formsprache gleich gehalten (Flachdachkuben), jedoch weichen sie ebenso bewusst mit ihrer Farbgebung als deutlich erkennbare Sonderbaukörper von der Wohnbebauung ab.

Es soll der Übergang von der Hochhaussiedlung der 70er Jahre und der späteren Einzelhausbebauung gestaltet und getroffen werden. Zusätzlich sind die Ortsrandlage zu beachten und der Übergang in das Landschaftsbild sicherzustellen.

Aus diesem Grund wird für die Wohnbebauung das Flachdach als begrüntes Dach als allein zulässige Dachform und Gestaltung für Haupt-, Nebengebäude und Garagen festgesetzt.

Die getroffene Höhenfestsetzung ermöglicht Staffelgeschosse und damit einen Dachausbau in Form eines Bautyps, der z. B. in Leverkusen-Opladen im Bereich der Neuen Bahnstadt Opladen mit großem Erfolg und reger Nachfrage umgesetzt wird. Die möglichen Dachterrassen durch die Staffelgeschosse und andere notwendige Bewegungsflächen auf Dächern sind von der Verpflichtung zur Begrünung ausgenommen.

Zu 5.) Verkehrssituation

Es sind 12 öffentliche Parkplätze vorgesehen, die in den neuen Verkehrsflächen untergebracht sind. Sie decken den zu erwartenden Besucherverkehr für die Wohnnutzung ab. Kurzzeitig können die Parkplätze auch für den Hol- und Bringverkehr zum Kindergarten genutzt werden.

Die Verkehrsfläche der Straße ist entsprechend breit festgesetzt. Nach Süden bis zur Einmündung der Steinbücheler Straße ermöglicht die Festsetzung größtenteils die Anlage des dort fehlenden Gehwegs und die Verbreiterung des vorhandenen Gehwegs auf der Ostseite.

Die Straße Am 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.

Zu 6.) Abwassergemeinschaft

Es wird angenommen, dass es sich um die Häuser Am Steinberg 45-53 und Auf'm Berg 1 sowie vermutlich auch Haus Am Steinberg 28 handelt. Diese Häuser leiten das Schmutzwasser in ein Privatsystem, das im weiteren Verlauf in einen öffentlichen Schmutzwasserkanal mündet. Nach Informationen der Technischen Betriebe Leverkusen (TBL) wurden die Privatkanäle in den Dimensionen DN 150 bis DN 200 mit einem Gefälle von ca. 5-6 ‰ verlegt. Diese Randbedingungen dürften nach



Einschätzung der TBL nicht zu betrieblichen Problemen führen, wenn das Privatsystem ansonsten richtig betrieben wird (z. B. keine Einleitung von Fett, regelmäßige Reinigung).

Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplangebietes wird in der Straße Am Steinberg südlich der Fichestraße ein neues Trennsystem gebaut werden. Die Übernahme des Schmutzwassers der oben genannten Häuser wird für die Anwohner ohne Zusatzkosten erfolgen.

Der dann nicht mehr benötigte Teil der Privatkanalisation würde von den TBL verschlossen. Ein Kostenersatz für die aufgegebenen Privatleitungen erfolgt nicht.

Auf den Anschluss des Niederschlagswassers dieser Bebauung kann seitens der TBL dann verzichtet werden, wenn die anderweitige ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers nachgewiesen wird (z. B. Versickerung, Gewässereinleitung). Hierzu bedarf es wasserrechtlicher Genehmigungen der Bauaufsicht bzw. der Unteren Wasserbehörde. Der Bau einer Zisterne ist aus TBL-Sicht möglich. Das Volumen bleibt allerdings unberücksichtigt beim Nachweis der ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung, da die Entwässerung auch bei Vollenfüllung der Zisterne funktionieren muss.

Zu 7.) Bedarf an Eigentumsimmobilien

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 Flächennutzungsplan (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 Flä-



chen durch die Stadt selbst kurzfristig für Erschließungsträger ausgeschrieben und dem Markt zur Verfügung gestellt werden können.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen bzw. im Punkt „Verkehrsbreite Am Steinberg“ gefolgt.

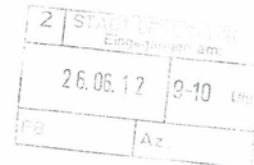


A 1

Bernd Syring vom 25.06.2012

Bernd Syring
Marie-Curie-Straße 8
51377 Leverkusen
Fon 02 14 – 87 09 99 26
Fax 02 14 – 87 09 99 27

Leverkusen, 25. Juni 2012



Stadt Leverkusen- FB Stadtplanung u. Bauaufsicht – Abt. 613
Herrn Ch. Unbehaun, Frau C. Fricke
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

Bebauungsplan Nr. 183/III „Lichtenburg-Nord“ – Anregungen
Termin Beteiligung Öffentlichkeit v. 13.06.2012

Sehr geehrter Herr Unbehaun, sehr geehrte Frau Fricke,

bei o.g. Termin der Öffentlichkeitsbeteiligung war ich anwesend.

Ich bin Eigentümer der beiden Flurstücke 16/3 bzw. 16/5, die unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzen.

Mein Anliegen bezüglich dieser beiden Flächen, nämlich die Erhaltung der Zufahrtsmöglichkeit über die Straße „Am Steinberg“ haben Sie bereits auf der Versammlung entgegen genommen. Sie deuteten an, dass Sie die betroffenen Eigentümer und Pächter dieser benachbarten Flächen in Ihre Überlegungen einbeziehen würden. Ich bitte Sie daher, mich dazu ebenfalls einzuladen.

Auf der Versammlung wurden ferner auch Entwässerungstechnische Fragestellungen aufgeworfen, die auch meine westlich benachbarte Fläche Flurstück 5/400 betreffen. Bei mir reifen bereits seit längerem Vorstellungen zur grundsätzlichen Veränderung/Verbesserung des augenblicklichen Zustands dieser Fläche. Auch wenn diese Fläche nicht Teil Ihrer Planungen ist, sehe ich dennoch nun die Gelegenheit gekommen, grundsätzliche Überlegungen über diese Fläche anzustellen. Gerne würde ich mit Ihnen diesbezüglich einen Gedankenaustausch betreiben und würde mir erlauben, Sie im weiteren B-Planverfahren „Lichtenburg-Nord“ dazu anzusprechen.

Mit freundlichen Grüßen


Bernd Syring



Stellungnahme der Verwaltung

Eine Erschließung des nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstücks ist entweder über die Zufahrt für die Landwirtschaft von der Straße Am Steinberg und die Ausgleichsflächen möglich oder wie bisher auch vom nördlich angrenzenden Weg. Beide Möglichkeiten sind wie bisher privatrechtlich zu definieren. Mit dem bisherigen Pächter sowie dem Eigentümer an das Bebauungsplangebiet angrenzender Flächen haben entsprechende positive Gespräche im Vorfeld des Satzungsbeschlusses stattgefunden.

Nach Kenntnisstand der Technischen Betriebe der Stadt Leverkusen (TBL) leiten die Häuser Am Steinberg 45-53 und Auf'm Berg 1 sowie vermutlich auch Am Steinberg 28 das Schmutzwasser in ein Privatsystem, das im weiteren Verlauf in einen öffentlichen Schmutzwasserkanal mündet. Nach TBL-Informationen wurden die Privatkanäle in den Dimensionen DN 150 bis DN 200 mit einem Gefälle von ca. 5-6 ‰ verlegt. Diese Randbedingungen dürften nach unserer Einschätzung nicht zu betrieblichen Problemen führen, wenn das Privatsystem ansonsten richtig betrieben wird (z. B. keine Einleitung von Fett, regelmäßige Reinigung).

Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplangebietes wird in der Straße Am Steinberg südlich der Fichtestraße ein neues Trennsystem gebaut werden. Die Übernahme des Schmutzwassers der oben genannten Häuser wird für die Anwohner ohne Zusatzkosten erfolgen. Der dann nicht mehr benötigte Teil der Privatkanalisation würde von den TBL verschlossen. Ein Kostenersatz für die aufgegebenen Privatleitungen erfolgt nicht.

Auf den Anschluss des Niederschlagswassers dieser Bebauung kann seitens der TBL dann verzichtet werden, wenn die anderweitige ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers nachgewiesen wird (z. B. Versickerung, Gewässereinleitung). Hierzu bedarf es wasserrechtlicher Genehmigungen der Bauaufsicht bzw. der Unteren Wasserbehörde. Der Bau einer Zisterne ist aus TBL-Sicht möglich. Das Volumen bleibt allerdings unberücksichtigt beim Nachweis der ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung, da die Entwässerung auch bei Vollenfüllung der Zisterne funktionieren muss.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

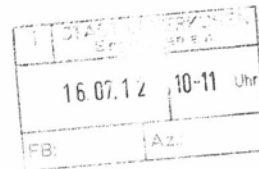
Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**A 2****Sylvia und Michael Lamczyk vom 09.07.2012**

Sylvia und Michael Lamczyk
Am Steinberg 49
51377 Leverkusen

Stadtplanung und Bauaufsicht
z.H. Frau Fricke
Hauptstr.101

51373 Leverkusen



Handwritten notes:
16/07/12
→ 613-71 24
→ 610 2V
18/7

Leverkusen, den 09.07.2012

Betr.: Einspruch wegen Bebauungsplan 183/III "Lichtenburg Nord "

Sehr geehrte Frau Fricke,

wie besprochen schreiben wir Ihnen unsere Einwände.

Als erstes wären wir für den Bebauungsplan 2.

Sie sagten uns, dass wir unsere Gärten nicht mehr behalten können, weil es Weideland für die Schafe werden soll.

Unsere Gärten stören doch nicht, es ist doch genug Land für alle da.

Lärm, Gestank und Ungeziefer z.B. extrem viele Fliegen, die wir im Sommer auch so schon haben, hätten wir dann direkt vor der Haustür und dadurch noch viel schlimmer.

Wo sollen die Kinder spielen? Auf dem Parkplatz? Sollte nicht auch an das Wohl unserer Kinder gedacht werden?

Wer kümmert sich dann um die Grünflächen? Schafe fressen bekanntlich alles, so dass wir keine Blumen und keine schöne Sicht mehr haben.

Wir haben alle, so viel Liebe, Zeit und Geld investiert, es wäre sehr Traurig alles zu verlieren.

Es wäre schön, wenn wir einen Kompromiss finden könnten, mit dem alle zufrieden sind.

Das Wohl unserer Kinder und unsere Gärten liegen uns sehr am Herzen.

Wir hoffen Sie können uns helfen.

Mit freundlichen Grüßen

Sylvia und Michael Lamczyk



Anlage

Einwendungen gegen den Bebauungsplan Nr. 183/ III „Lichtenburg-Nord“

1. - Die im Bau befindliche Feuer-/Rettungswache wird zur Zeit ohne rechtsgültigen Bebauungsplan erstellt und steht in eindeutigem Widerspruch zum rechtsgültigen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Leverkusen
2. - Die nunmehr im Rohbau bereits erstellte Feuer-/Rettungswache weicht in ihren Ausmaßen (vor allen Dingen Höhenmaßen) erheblich von den ursprünglich vorgestellten Plänen ab. Sie fügt sich somit mitnichten in die hügeligen Ausläufer des Bergischen Landes ein und zerstört unwiederbringlich bestehende Sichtbezüge z.B. zur historischen Kirche in Neuboddenberg.
3. - Die Bebauung am Steinberg (Lichtenburg-Nord) dient vordringlich der unwiederbringlichen Veräußerung von städtischen Grundstücken an namhaft bekannte Bau-Investoren. Einen vordringlichen Bedarf an weiteren Einfamilienhäusern bleibt die Stadt Leverkusen nicht zuletzt im Lichte der Ausweisung immer neuer Wohnbaugebiete (z.B. „Neue Bahnstadt Opladen“) schuldig.
4. - Die Errichtung einer Kindertagesstätte (8 Gruppen, 200 Kinder) schafft zu der bereits überwiegend schon bestehenden Feuer-/Rettungswache wie auch der circa 37 Wohneinheiten unlösbare verkehrliche Probleme. Ein Ausbau der Straße „Am Steinberg“ ist nicht vorgesehen. Diese Vorgehensweise ist insofern nicht nachvollziehbar, ist in Zukunft nicht nur mit vermehrten Einsatzfahrten der Rettungskräfte (ungelöster Begegnungsverkehr mit Linien- und Schulbussen), sondern auch Hol- und Bringverkehr für die Kindertagesstätte zu rechnen. So prognostiziert die Stadt Leverkusen allein für die Kindertagesstätte (Belegung mit 200 Plätzen) Verkehre im Umfang von 130 KFZ-Fahrten pro Tag. Vorgesehen sind jedoch maximal 10 Stellplätze (auf öffentlichen Verkehrsflächen) für die Kindertagesstätte. Hinzuzurechnen sind noch circa 16 Stellplätze für die beschäftigten der Kindertagesstätte (bei einer Belegung mit 200 Kindern).
5. - Für das Wohngebiet selbst geht die Stadt Leverkusen von 350 KFZ-Fahrten pro Tag aus. Sie will maximal 33 Stellplätze im öffentlichen Straßeraum für das gesamte Wohngebiet bereitstellen.



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 lärntechnisches 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 übertagen 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 „Kampthalweg“ 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 Geräuscentwicklung 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 dargestellt 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-stadtklimatisch Eigenschaften des Plangebiets beeinträchtigen. Aufgrund der geplanten Bebauungsart 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 Leverkusen

Datum 25.06.2012
Seite 1 von 2
Aktenzeichen:
22.5-3-5316000-29/12/
bei Antwort bitte angeben

40046
1. 613 16.06.12
2. 610
Ø 204 - M. LANSFUT

Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung
Leverkusen, Bebauungsplan Nr. 183/III, Lichtenburg-Nord
Ihr Schreiben vom 11.06.2012, Az.: 610-183/III-ste

Herr 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 Orts-termin 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.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
DB bis D-Flughafen,
Buslinie 729 - Theodor-Heuss-
Brücke
Haltestelle:
Mündelheimer Weg
Fußweg ca. 3 min

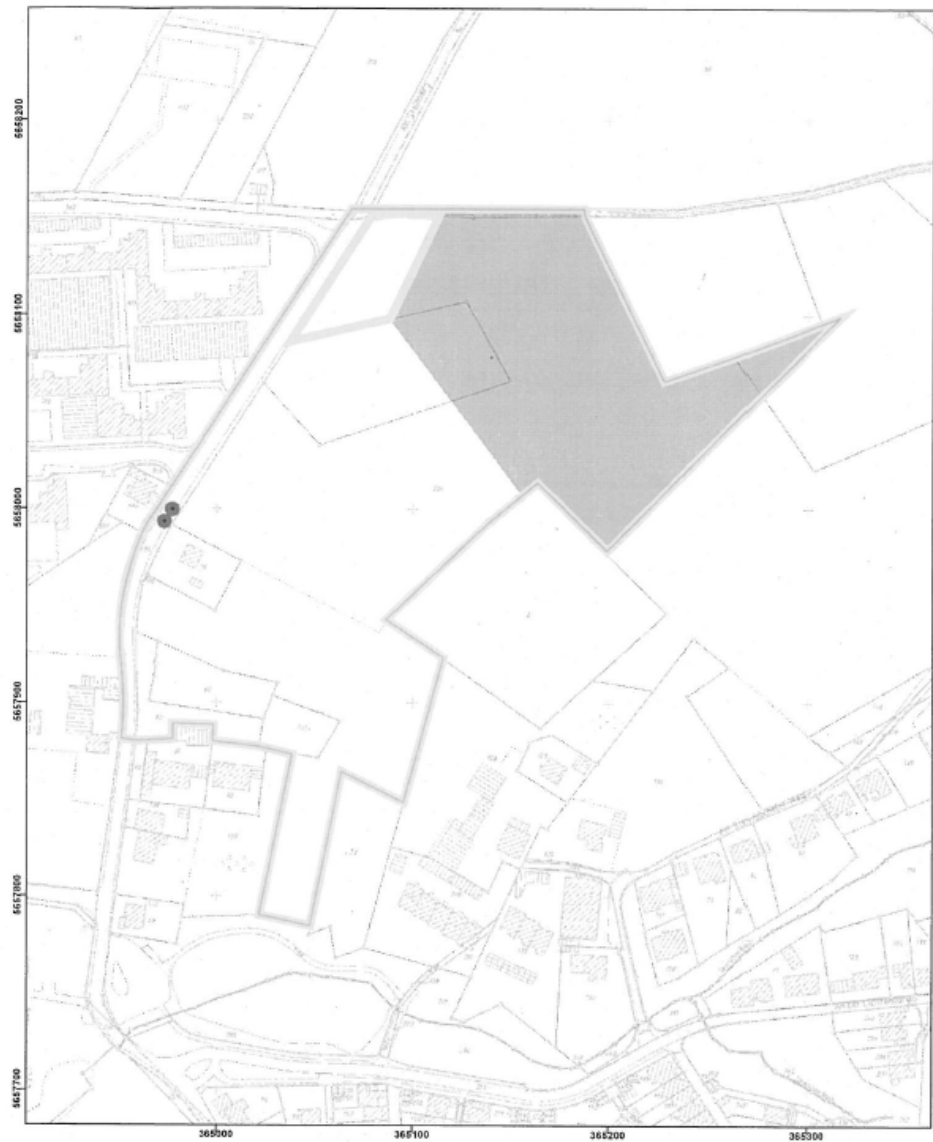
Zahlungen an:
Landeskasse Düsseldorf
Konto-Nr.: 4 100 012

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/serie/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				



Bezirksregierung Düsseldorf



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Leverkusen
Ordnungsamt
Friedrich-Ebert-Platz 1
51373 Leverkusen

Datum 26.03.2013
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
22.5-3-5316000-29/12/
bei Antwort bitte angeben

per elektronischer Post

Herr Dohmen
Zimmer
Telefon:
0211 475-9751
Telefax:
0211 475-9040
reinhard.dohmen@brd.nrw.de

Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Zwischenbericht
Leverkusen, Bebauungsplan Nr. 183/III, Lichtenburg-Nord
Ihr Schreiben vom 11.06.2012, Az.: 610-183/III-ste

Eine Untersuchung der o.g. Fläche erfolgte bislang nur teilweise. **Des-
halb beziehen sich die nachfolgenden Ausführungen ausschließlich
auf die in der beigefügten Karte dargestellte Teilfläche.** Nach Been-
digung aller Arbeiten erhalten Sie einen Abschlußbericht.

Nur eine Teilfläche (u.a. Baustandfläche mit Arbeitsbereich) von 952m²
wurde auf Grund von Störfaktoren im Erdreich geräumt.

Kampfmittel wurden nicht geborgen.

Mit den Bauarbeiten kann aus Sicht des Kampfmittelbeseitigungsdien-
stes begonnen werden. Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmit-
tel im Boden vorhanden sind. **Daher kann diese Mitteilung nicht als
Garantie der Freiheit von Kampfmitteln gewertet werden.** Insofern
sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten
Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und
umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle
oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Im Auftrag

gez. Dohmen

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Mündelheimer Weg 51
40472 Düsseldorf
Telefon: 0211 475-0
Telefax: 0211 475-9040
poststelle@brd.nrw.de
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
DB bis D-Flughafen,
Buslinie 729 - Theodor-Heuss-
Brücke
Haltestelle:
Mündelheimer Weg
Fußweg ca. 3 min

Zahlungen an:
Landeskasse Düsseldorf
Konto-Nr.: 4 100 012
BLZ: 300 500 00 West LB AG
IBAN:
DE41300500000004100012

Stellungnahme der Verwaltung

Die Fläche der Rettungswache, für die ein Kampfmittelverdacht be-
stand, wurde geräumt. Kampfmittel wurden nicht geborgen. Da für den
restlichen Bereich des Bebauungsplans ein Kampfmittelverdacht nicht
ausgeschlossen werden kann, erhält der Bebauungsplan folgenden
Hinweis:

Gemäß Erkenntnis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW kann
nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Boden vorhanden
sind. Es wird empfohlen, vor Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen
Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. eine Sicher-
heitsüberprüfung durchzuführen. Sämtliche Arbeiten sind mit Vorsicht
durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im Boden auf Wi-
derstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend die Ordnungs-
behörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittel-
beseitigungsdienst NRW zu benachrichtigen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



B 2

Geologischer Dienst NRW, Landesbetrieb vom 29.06.2012

www.gd.nrw.de

STADT LEVERKUSEN
Eingegangen am: 02.07.2012 09:11
Abt.: Az.: *h. 03/07/12*

Geologischer Dienst NRW

Landesbetrieb
De-Greif-Str. 195
D-47803 Krefeld
Fon: 02151 897-0
Fax: 02151 897-505
post@gd.nrw.de
Westdeutsche Landesbank
Girozentrale
Kto: 4 005 617
Blz: 300 500 00

1. *613-600-21*
2. *610-21*

Bearbeiter: Frau Dr. Hantl
Durchwahl: 897-430
E-Mail: hantl@gd.nrw.de
Datum: 29. Juni 2012
Gesch.-Z.: 31.130/4187/2012

Bebauungsplan Nr. 183/III „Lichtenburg-Nord“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 11. Juni 2012, Zeichen 610-183/III-ste

Sehr geehrte Damen und Herren,

in **Kap. 8.2.1.6** wird auf die Bewertung des Schutzgutes Boden und deren gesetzlichen Grundlagen eingegangen. Ich weise darauf hin, dass neben der Altlastenbewertung von Böden nach BBodSchG auch deren *besonderen Funktionseigenschaften* zu bewerten sind. Dazu liegt ein **Erlass** des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz sowie des Ministeriums für Bauen und Verkehr in Nordrhein-Westfalen vor als auch das **LANUV-Arbeitsblatt 15** (2010):

Die **Berücksichtigung der Naturnähe von Böden** bei der **Bewertung ihrer Schutzwürdigkeit** ist im LANUV-Arbeitsblatt 15¹ [2010] zusammengefasst: Es werden vorliegende Konzepte und Empfehlungen zur Berücksichtigung der Naturnähe von Böden beschrieben, die notwendigen Daten- und Kartengrundlagen genannt sowie Auswertungsmöglichkeiten aufgezeigt.

<http://www.lanuv.nrw.de/veroeffentlichungen/arbeitsblatt/arbla15/arbla15.pdf>

➤ Ich bitte, den Umwelterpicht um folgende Aussage zu ergänzen:

- ❖ Im Plangebiet sich **besonders schützenswerte Böden** betroffen, da sie sich als Extremstandorte durch ihr Biotopentwicklungspotenzial auszeichnen.

¹ Berücksichtigung der Naturnähe von Böden bei der Bewertung ihrer Schutzwürdigkeit. LANUV - Arbeitsblatt 15. Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein - Westfalen. Recklinghausen 2010



Siehe auch:

Schutzwürdige Böden in Nordrhein – Westfalen. Bodenfunktionen bewerten. Herausgeber: Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein – Westfalen. Referat Bodenschutz, Altlasten, Deponien. Düsseldorf 2007.

www.munlv.nrw.de/umwelt/bodenschutz_altlasten/bodenschutz/bodenfunktionen/index.php

Bodenkarten im Maßstab 1 : 50.000:

1. *Karte der Schutzwürdigen Böden*, BK 50, Blatt L 4908 Solingen. 2. Aufl. 2004. Hrsg. GD NRW.
2. **Auskunftssystem** der Bodenkarten im Maßstab 1 : 50 000 von NRW. CD - ROM - mit der *Karte der Schutzwürdigen Böden*, 2. Ausgabe 2004. Hrsg.: Geologischer Dienst NRW. CD-ROM. Krefeld. [ISBN 3-86029-709-0].
http://www.gd.nrw.de/g_bkSwB.htm

Die auf dieser CD ausgewiesenen Böden sind für das Gemeindegebiet nach **Erlass** des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (AZ.: IV-5-5/4 vom 7.3.2005) als Abwägungsgrundlage bei Gebietsentwicklungsplanungen mit heranzuziehen.

Bodenschutzbelange bei der Aufstellung von Bauleitplänen

Es wurde ein Leitfaden erarbeitet, der beschreibt, wie und in welchem Umfang Bodenschutzbelange bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind. Dieser wurde im Auftrag der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) erarbeitet und beinhaltet den Grad der Schutzwürdigkeit von Böden. Dieser LABO - Leitfaden wurde am 31.05.2010 mit einem gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz sowie des Ministeriums für Bauen und Verkehr in Nordrhein-Westfalen eingeführt.

Der Leitfaden kann von der Internetseite der heruntergeladen werden unter dem Link:
http://www.labo-deutschland.de/documents/umweltpruefung_494.pdf
oder

Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung (PDF | 1.049 kb)

Mit Hilfe des Leitfadens, der sich insbesondere an die Bodenschutzbehörden, aber z. B. auch an die Kommunen und Planungsbüros richtet, soll es ermöglicht werden, die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes als eine Entscheidungsgrundlage in die Abwägungsprozesse im Rahmen der Bauleitplanung fundiert einbringen zu können.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Dr. Hantl

Stellungnahme der Verwaltung

Die Äußerung wird im weiteren Planverfahren berücksichtigt.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der Äußerung zur Kenntnis genommen.



B 3

Wupperverband vom 11.06.2012


WUPPERVERBAND

Wuppertal • Postfach 20 20 63 • D-42220 Wuppertal

Stadt Leverkusen
Fachbereich Planung
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

2	STADT LEVERKUSEN
Eingegangen am	
11.07.12	8-9 Uhr
FB	Az:

Handwritten notes:
11.07.12
Frü 26
+ 810 für a-3L ITGL
→ 610 2V xLH
Frü 27/8

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
11.06.2012 / 610-183/III-ste
Unser Zeichen
2012.0145 P
Datum
10.07.2012
Durchwahl
0202 583 - 281
Fax
0202 583 - 555281
E-Mail
PI@wupperverband.de
Auskunft erteilt
Herr Pischel

**Bebauungsplan Nr. 183/III „Lichtenburg Nord“
-Frühzeitige Beteiligung Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**
Sehr geehrte Damen und Herren,

im Leverkusener Stadtteil Steinbüchel zwischen den Ortslagen
Kamp und Lichtenburg sollen die im Flächennutzungsplan für
Wohnzwecke dargestellten Grünflächen als Bebauungsplan 183/III
„Lichtenburg-Nord“ entwickelt werden.

Hier sollen eine Kindertagesstätte und eine Rettungswache mit
Gerätehaus entstehen.

Die Abwasser- und Regenwasserentsorgung kann für die o. g.
Gebäudekomplexe noch über die vorhandene Trennkanalisation
(KW Leverkusen, Driescher Bach) erfolgen.

Da das Entwässerungssystem jedoch keine weiteren Reserven
vorhält, ist für weitere zukünftig zu erwartende Bebauungen **recht-
zeitig** nach Lösungen zu suchen.

Um die hydraulische Belastung für den **Driescher Bach** in Gren-
zen zu halten, sollte hier der Wuppertal (T1, Netzplanung +
T3, Wasserwirtschaft) frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde in
die Planung eingebunden werden.

Für den **Driescher Bach** (> HRB oberhalb Haus Steinbüchel,
3.160 m³) gibt es Daten aus dem **Wasserbilanzmodell Dhünn**
[Aug. 2011].

Im Zuge der „Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung“ bei der Erschlie-
ßung des BP könnten dann auch ökologische Aufwertungen bzw.
Entwicklungsmaßnahmen an diesem Gewässer vorgenommen
werden. (z. B. Teich im Nebenschluss)
Mit freundlichen Grüßen

Handwritten signature:
Pischel
(Pischel)

Körperschaft
des öffentlichen Rechts
Hauptverwaltung:
Untere Lichtenplatz Str. 109
D-42289 Wuppertal
Telefon (02 02) 583-0
www.wuppertal.de
Vorsitzende Verbandsrat:
Dipl.-Ök. Claudia Fischer
Vorstand: Dipl.-Ing. Bernd Wille
Bankverbindung:
Stadtsparkasse, W-Barmen
(BLZ 530 500 00)
Konto-Nr. 121 509
USt-IdNr.: DE121008093
Umsatzsteuer-Nr.: 131/5937/0032

Stellungnahme der Verwaltung

Die Äußerung wird im weiteren Planverfahren berücksichtigt. Die Ent-
wässerungsplanung wird durch die technischen Betriebe Leverkusen in
Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und dem Wuppertal
erarbeitet.

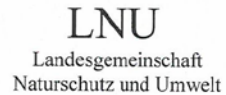
Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der Äußerung wird gefolgt.



B 4

NABU Stadtverband Leverkusen vom 09.07.2012



Stadt Leverkusen
FB Stadtplanung und Bauaufsicht
z.H. Frau Steckel
Hauptstr. 101
Leverkusen

Sm 11/07.
Jm 16/7

9-7-12

**Einwendungen gegen den Bebauungsplan Nr. 183/III „Lichtenburg Nord“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Frau Steckel,

zunächst möchten wir unsere Freude mitteilen, dass die Planung nicht das gesamte nach dem Flächennutzungsplan ursprünglich vorgesehene Gebiet umfasst, sondern in der Fläche reduziert wurde. Leider beinhaltet die **vorgelegte Planung** immer noch so viele direkte und auf Dauer entstehende Probleme, dass wir sie bis auf die Erstellung der Rettungswache **ablehnen**.

Unsere Einwendungen im Einzelnen:

- 1) **Flächenverbrauch in Leverkusen.** Unsere Stadt ist bereits zu einem sehr großen Teil bebaut oder mit Straßen versiegelt. Ziel muss sein, diesen Trend zu brechen und nicht durch neue Bebauungen sich weiter zum Negativen entwickeln zu lassen. Die geplante Bebauung steht auch diametral im Widerspruch zu den Appellen des NRW-Umweltministers und des Bundesumweltministers, die eindringlich vor weiterer Versiegelung der Landschaft warnen und darum bitten, diesen Trend endlich zu stoppen.
- 2) Die zur Bebauung vorgesehene Fläche ist als Nahrungshabitat der streng geschützten Steinkäuze in Lichtenburg zu betrachten. Dort brüten seit Jahren 1-2 Paare des Steinkauzes. Durch die dort in den letzten Jahren bereits vorgenommene starke Bebauung (gerade wird dort schon wieder ein neues Haus gebaut) ist es bereits zu einer intensiven Verschlechterung der Brut- und Nahrungsmöglichkeit dieser Eulenart (die hier u. a. als Indikator für die schutzwürdige Lebensgemeinschaft Obstwiese aufgeführt wird) gekommen. Von dem ursprünglichen Bestand von bis zu 4 Paaren Steinkauz in den 70er Jahren in Lichtenburg können hier nur noch die heutigen Paare leben. Daher wird eine weitere Verschlechterung – z.B. durch die vorgesehene Bebauung – auf jeden Fall

**Noch B 4****NABU Stadtverband Leverkusen vom 09.07.2012**

von den drei Leverkusener nach §12 LG NRW anerkannten Naturschutzverbänden abgelehnt.

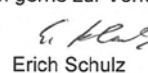
Wir sind im Gegensatz dazu der klaren Überzeugung, dass die Stadt Leverkusen in der Verpflichtung steht, in diesem Ortsteil deutlich mehr Biotop verbessernde Maßnahmen durchzuführen. Gerne würden wir Ihnen hierzu einige Vorschläge unterbreiten.

Falls doch eine Bebauung stattfinden soll, sind aus unserer Sicht folgende Punkte zu ändern bzw. zu berücksichtigen:

- 1) Im Süden des B-Plangebietes sollen alte große Bäume gefällt werden. Angesichts der Bedeutung der Bäume – gerade in Bezug auf die Sauerstoffproduktion und den Biotopschutz – sind diese aus unserer Sicht unbedingt zu erhalten.
- 2) Die Variante 1 ist der Variante 2 vorzuziehen, da nur sie eine maximale Ausrichtung der Häuser nach Süden ermöglicht und somit den maximalen solaren Gewinn. Nur so können die Energiekosten deutlich verringert werden und der CO₂-Ausstoß durch die Heizung verringert werden (städt. Klimaschutzziel). Die Nutzung von Solarkollektoren ist vorzuschreiben.
- 3) Im Sinne des Klimaschutzes ist eine zentrale Wärmeversorgung der Häuser z.B. über eine zentrale Holzpelletanlage vorzusehen, weiterhin die Fassadenbegrünung und Dachbegrünung aller Häuser. Ebenso ist die Integration von Nisthilfen für Vögel, Insekten und Fledermäuse in die Häuser mit vorzusehen. Die Einfassung der Grundstücke und die Bäume sind aus einheimischen standortgerechten Gehölzen auszuwählen.
- 4) Der östlich der Bebauung vorgesehene **Weg** an der Ausgleichsfläche entlang **muss auf jeden Fall entfallen**. Von ihm würde durch die Nutzer eine starke Beeinträchtigung der Ausgleichsflächen ausgehen, so dass diese ihren ökologischen Wert **nicht** erzielen könnten. Wir alle wissen aus langjähriger Erfahrung, dass die Spaziergänger die Flächen als Hundelauffläche und zum Lagern und Spielen nutzen werden. Somit würden die dort im Ausgleich zur Bebauung dort erhofften Tiere und Pflanzen gestört und die Fläche würde als Ausgleichsfläche wertlos. Gern können wir Ihnen diese Bewertung auch noch detailliert nachweisen.
Weiterhin würde durch die Anlage dieses Weges wieder Fläche verbraucht (siehe Punkt 1) und wird sogar eventuell versiegelt.
- 5) Die Ausgleichsfläche wäre in ihrer jetzt vorgeschlagenen Größe nur dann ausreichend, wenn auf die an die KITA und an die Rettungswache nach N/O anschließende Bebauung verzichtet und der Alt Steinbücheler Weg ab dem Ende der Ortschaft Lichtenburg bis zum Krummen Weg hin entsiegelt und zum Spazierweg umgestaltet würde.
- 6) Falls die gesamte vorgesehene Bebauung realisiert würde, müsste die Ausgleichsfläche um 50% vergrößert werden und der Alt Steinbücheler Weg ab dem Ende der Ortschaft Lichtenburg bis zum Krummen Weg hin entsiegelt und zum Spazierweg umgestaltet werden.
- 7) Die Ausgleichsfläche muss in Ihrer Nutzung und Gestaltung so dauerhaft festgeschrieben werden, dass sie auf Dauer den Lebensraum Obstwiese darstellt und als Brutplatz des Steinkauzes genutzt wird.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung


Ingrid Mayer


Erich Schulz



Stellungnahme der Verwaltung

zu 1) (Seite 1)

Gemäß § 1a(2) 4 BauGB soll Grund und Boden nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen werden. Durch die deutliche Reduzierung des Plangebiets und durch den hohen Anteil an Ausgleichsfläche, die extensiv durch Weidewirtschaft genutzt und gepflegt werden soll, wird nur ein sehr kleiner Anteil von Freifläche zu Baugebieten umgenutzt. Diese Umnutzung ist schon mit der Flächennutzungsplanung im Jahr 2006 vorbereitet worden, in der der zukünftige Wohnbedarf für Stadtteile ermittelt wurde. Die östlichen Flächen an der nur einseitig angebauten Straße „Am Steinberg“ wurden bereits damals als mögliche Entwicklungsbereiche erkannt, da hier erhebliche Einsparungen an Erschließungsaufwendungen und gleichzeitig an Flächenverbrauch möglich sind. Dieses entspricht dem Gebot des kosten- und flächensparenden Bauens. Die zentrale Ansiedlung der wohnbegleitenden Infrastrukturnutzungen (Kita und Rettungswache) ist ein städtebauliches Gebot und ebenfalls in möglichst flächensparender (mehrgeschossiger) Bauweise erfolgt. Die Wohngebiete sind mit kompakten Bauformen versehen, die Erschließungsflächen sind minimiert. Es wurde nur das notwendige Minimum an Flächen in Anspruch genommen.

zu 2) (S. 1)

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 für die Belange des Artenschutzes zuständige Untere Landschaftsbehörde hat die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung anerkannt und den Maßnahmen zugestimmt.

zu 1) (S. 2)

Alle Bäume sind hinsichtlich ihrer Erhaltungswürdigkeit bewertet worden. Erhaltenswerte Bäume sind soweit irgend möglich erhalten worden und im Bebauungsplan auch entsprechend festgesetzt.

zu 2) (S. 2)

Für den weiteren Verfahrensverlauf wurde sich unter anderem für die Variante 2 entschieden, da diese den etwas geringeren Eingriff in Natur und Landschaft darstellt. Durch die Festsetzung von Flachdächern ist eine optimale Ausrichtung von Solarkollektoren möglich. Diese sind auch planungsrechtlich zulässig.

zu 3) (S. 2)

Da die zeitgleiche Umsetzung der Bebauung nicht sichergestellt werden kann, wurde auf die Festsetzung einer zentralen Energieversorgung verzichtet. Sie ist aber nicht ausgeschlossen und kann für den gesamten Bereich oder Teile der Wohnsiedlung umgesetzt werden. Die Begrünung der Flachdächer wird im Bebauungsplan festgesetzt. Die Begrünung von Fassaden und das Anbringen von Nisthilfen unterliegen der Gestaltungsfreiheit der Bauherren, sie sind zulässig, werden aber nicht festgesetzt. Die Einfriedung mit Laubhecken wird vorgeschrieben, ebenso sind heimische Laubgehölze zu verwenden.

zu 4) (S. 2)

Die Ausgleichfläche wird eingezäunt, um die Ausgleichsfläche zu schützen und Hunde fernzuhalten. Es werden Hinweise auf den Schutzcharakter der Fläche und den Leinenzwang für Hunde gegeben. Das Fehlverhalten einzelner Menschen und/oder HundebesitzerInnen ist nicht auf das Bebauungsplangebiet beschränkt, es ist leider allort (auch in Naturschutzgebieten) anzutreffen. Dieses Problem ist mit planungsrechtlichen Mitteln nicht zu lösen. Der geplante Weg zwischen der geplanten Wohnbebauung und der Ausgleichsfläche hat wichtige soziale Funktionen: zum einen ermöglicht er Naherholung und zum anderen wird dadurch verhindert, dass zukünftige Bewohner Gartenabfälle etc. über ihren Gartenzaun hinweg „entsorgen“. Die Versiegelung des Weges wurde im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bewertet und findet entsprechend Ausgleich.

zu 5) und 6) (S. 2)

Für den Bereich „Rettungswache“ im B-Plangebiet ist bereits im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt worden. Zum Ausgleich sind Maßnahmen der Begrünung und Anpflanzung von Bäumen sowie die Anlage von teilversiegelten Flächen im Planungsgebiet selbst vorgesehen. Insgesamt ergibt die Bilanzierung ein Defizit von 4.692 Ökologischen Werteinheiten, die außerhalb des Planungsbereichs ausgeglichen durch die Anlage einer Obstbaumwiese am Alt Steinbücheler Weg werden müssen. Die Zuordnung erfolgte im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Für die restlichen Bebauungsplanflächen ist ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt worden (März 2013). Der kommt zu dem Ergebnis, dass dem Eingriff (164.106 ökologische Werteinheiten) eine Kompensation von 164.020 Werteinheiten bei Variante 2 gegenübersteht. Somit ist der Eingriff fast 100%ig ausgeglichen. Der Ausgleich soll im Plangebiet realisiert werden durch die Entwicklung und Pflege von Extensivgrünland, Grünlandbrachen, Röhricht und Weidengebüsch sowie die Anlage eines Saums mit freiwachsender Hecke und Anpflanzung von Gehölzen wie z. B. Hochstammobstbäumen.



Die dargestellten Maßnahmen sind geeignet, den Eingriff auszugleichen und stärken gleichzeitig durch geeignete Lebensraumentwicklung das Vorkommen des streng geschützten Steinkauzes.

zu 7) (S. 2)

Die planungsrechtliche Festsetzung der Ausgleichsfläche erfolgt als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „extensives Grünland“. Bestandteil der Fläche sind die überlagernden Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie von Flächen mit Pflanzgeboten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zur Ortsrandeinguhrung. Der dauerhafte Erhalt ist somit gesichert.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der Äußerung wird nicht gefolgt.



B 5

Industrie- und Handelskammer zu Köln vom 11.07.2012

Industrie- und Handelskammer
zu KölnIHK Köln | Zweigstelle Leverkusen/Rhein-Berg
An der Schusterinsel 2, 51379 LeverkusenStadt Leverkusen
Stadtplanung und Bauaufsicht
Postfach 10 11 40
51311 LeverkusenIhr Zeichen | Ihre Nachricht vom
610-183/III-ste | 11.06.2012Unser Zeichen | Ansprechpartner
Holt | Sebastian HolthusE-Mail
sebastian.holthus@koeln.ihk.deTelefon | Fax
02171 4908-903 | 02171 4908-909Datum
11. Juli 2012

Bebauungsplan Nr. 183/III „Lichtenburg-Nord“

-Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4
Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die vorliegende Planung sieht neben dem Bau einer Rettungswache und einer Kindertagesstätte die Erstellung von Wohnbebauung entlang der Straße „Am Steinberg“ vor.

Südlich des Bebauungsplanes grenzt ein teilweise gewerblich genutztes Grundstück an das Plangebiet. Bei dem dort ansässigen Gewerbebetrieb handelt es sich um eine Firma, die Motorgeräte verkauft, vermietet und repariert. Hierdurch kann es vereinzelt zu Lärmemissionen kommen.

Darüber hinaus wird im Umweltbericht der Entwurfsbegründung zur vorliegenden Planung auf Seite 14 unter „8.2.1.2 Lärm“ folgendes zur Vorbelastung des Plangebietes mit Verkehrslärm angeführt: „Am Bestandsgebäude Am Steinberg 35 würden die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Grenzwerte der 16. BImSchV [...] überschritten, wenn man die Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebietes festlegen würde.“

Diese Lärmbelastung ist demnach auch für den Bereich des Plangebietes, der zwischen dem Bestandsgebäude Am Steinberg 35 und dem erwähnten Gewerbebetrieb liegt, anzunehmen.

Da im südlichsten Bereich des Plangebietes somit zusätzlich zum Verkehrslärm mit Immissionen aus dem bestehenden Gewerbebetrieb zu rechnen ist, könnten die bereits erwähnten Orientierungs- und Grenzwerte für ein allgemeines Wohngebiet hier noch stärker überschritten werden. Dadurch könnte

es zu Einschränkungen im Betriebsablauf des Bestandsunternehmens kommen, die es aus unserer Sicht unbedingt zu vermeiden gilt.

Wir regen daher an, einen größeren Abstand und/oder einen Pflanzstreifen zwischen der geplanten Wohnbebauung und den bestehenden südlich an das Plangebiet anschließenden Bestandsgebäuden vorzusehen, um somit ein etwaiges Konfliktpotential auszuräumen. Aber auch die Festsetzung eines Mischgebietes im südlichen Planbereich könnte für ein einvernehmliches Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen sorgen.

Mit freundlichen Grüßen

Industrie- und Handelskammer zu Köln
Im AuftragDipl.-Geogr. Sebastian Holthus
Referent | Leiter Standortpolitik
Zweigstelle Leverkusen/Rhein-Berg



Stellungnahme der Verwaltung

Ob und wie weit innerhalb des Gebäudes noch eine genehmigte gewerbliche Nutzung ausgeübt wird, ist zurzeit nicht feststellbar. Die bauordnungsrechtliche genehmigte bisherige Nutzung als Einzelhandel erscheint jedoch offensichtlich nicht ausgeübt zu werden.

Die Begründung zum Bebauungsplan verweist ausdrücklich auf die möglichen gewerblichen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet:

„Allgemeine Wohngebiete (§ 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)) dienen vorwiegend dem Wohnen. Darüber hinaus sind weitere, das Wohnumfeld ergänzende Nutzungen zulässig, die der Versorgung des Gebiets dienen wie z. B. Läden, Gastronomie, nicht störende Handwerksbetriebe. Auch wenn das Entwurfskonzept keinen ausdrücklichen Standort für solche Nutzungen vorgibt, ist es denkbar und möglich, dass sich entlang der Straße „Am Steinberg“, wie im südlichen Bestandsbereich ursprünglich vorhanden, kleinere Läden, Handwerker oder Dienstleistungen im Zusammenhang mit Wohnen ansiedeln.“

Sollten die ursprünglichen Nutzungen wieder aufgenommen werden, ist es bauordnungsrechtlich zu prüfen, inwieweit für diese Nutzungen Genehmigungen oder Bestandschutz vorliegt oder ob Nutzungsänderungen beantragt werden müssen. Die Zulässigkeit von neuen Nutzungen oder Nutzungen, die einem eventuellen Bestandschutz nicht unterliegen, sind unter dem Aspekt der bauplanungsrechtlichen Ausweisung des allgemeinen Wohngebiets zu prüfen.

Festsetzungen für Maßnahmen des passiven Lärmschutzes entbehren im derzeitigen Zustand der Grundlage und sind im Übrigen für Schutz gegen Gewerbelärm planungsrechtlich nicht zulässig. Hier ist das Prinzip des aktiven Lärmschutzes an der Lärmquelle auf der Grundlage der Technischen Anweisung Lärm (TA-Lärm) anzuwenden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche beziehen sich ausschließlich auf den Verkehrslärm und haben ebenfalls keinen Bezug beim Immissionsschutz für Gewerbelärm.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der Äußerung wird nicht gefolgt.



B 6

Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen vom 31.07.2012

Fr 27.8

↳ G 10 z.V.

Landwirtschaftskammer
Nordrhein-WestfalenKreisstelle Rheinisch-Bergischer Kreis
Postfach 12 47 - 51780 LindlarStadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht
Frau Steckel

per Email

Kreisstelle

☐ Oberbergischer Kreis☒ Rheinisch-Bergischer Kreis☐ MettmannBahnhofstraße 9
51789 Lindlar

Tel.: 02266 47999-0, Fax -100

☐ Außenstelle Mettmann

Külshammer Weg 18-26

45149 Essen

Tel. 0201 87965-30, Fax -68

Mail: lindlar-mettmann@lwk.nrw.de

www.landwirtschaftskammer.de

Auskunft erteilt: Frau Jandel

Durchwahl: 02266 / 47 999-109

Fax : 02266 / 47 999-100

Mail : ursula.jandel@lwk.nrw.de

Ihr Schreiben: 610-183/III-ste

vom: 11.06.2012

Lindlar 31.07.2012

Bebauungsplan Nr. 183/III „Lichtenburg-Nord“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4
(1) BauGB

Gegen die beabsichtige Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 183/III „Lichtenburg-Nord“ bestehen aus unserer Sicht Bedenken.

Für die Planung wird eine gut zu bewirtschaftende und damit aus landwirtschaftlicher Sicht wertvolle Ackerfläche in Anspruch genommen.

Landwirtschaftliche Betriebe benötigen Flächen als Produktionsgrundlage für den Ackerbau oder als Futtergrundlage für die bodengebundene Tierhaltung sowie im Sinne der Kreislaufwirtschaft als Ausbringungsfläche für den im Betrieb anfallenden Wirtschaftsdünger. Die Verfügbarkeit landwirtschaftlicher Flächen ist für die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe von grundlegender Bedeutung.

Hochwertige landwirtschaftliche Flächen sind ein nicht vermehrbare, erhaltenswertes Gut, dienen sie doch zur Produktion von Lebensmitteln und Energie (Energiewende). Im Hinblick auf die sich verschärfende Welternährungssituation sollte auch die Ressource Boden sorgsam behandelt werden.

Um die Beeinträchtigung der Landwirtschaft zu begrenzen, ist jede Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen daher auf ein absolutes Minimum zu begrenzen. Insbesondere verbieten sich Kompensationsmaßnahmen, wenn diese dadurch einer Nutzung entzogen werden.

Wir regen deshalb an, bei Umsetzung der geplanten Bebauung für den Ausgleich flächenschonend, z.B. über ein geeignetes Ökokonto oder durch produktionsintegrierte Maßnahmen festzulegen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. U. Jandel

Qualitätsmanagementsystem zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2008

Konten der Hauptkasse der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen:

WGZ-Bank Münster BLZ 400 600 00 Konto-Nr. 403 213 IBAN: DE97 4006 0000 0000 4032 13, BIC/SWIFT: GENO DE MS
Volksbank Bonn Rhein-Sieg eG BLZ 380 601 86 Konto-Nr. 2 100 771 015 IBAN: DE27 3806 0186 2100 7710 15, BIC/SWIFT: GENO DE D1 BRS
Ust.-Id.-Nr. DE 126118293 Steuer-Nr. 337/5914/0780



Stellungnahme der Verwaltung

Gemäß § 1a (2) 4 BauGB soll landwirtschaftliche Fläche nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen werden. Durch die deutliche Reduzierung des Plangebiets und durch den hohen Anteil an Ausgleichsflächen, die extensiv durch Weidewirtschaft genutzt und gepflegt werden soll, wird nur ein sehr kleiner Anteil zu Baugebieten umgenutzt.

Diese Umnutzung ist schon mit der Flächennutzungsplanung im Jahr 2006 vorbereitet worden, in der der zukünftige Wohnbedarf für Stadtteile ermittelt wurde. Die östlichen Flächen an der nur einseitig angebauten Straße „Am Steinberg“ wurden bereits damals als mögliche Entwicklungsbereiche erkannt, da hier erhebliche Einsparungen an Erschließungsaufwendungen und gleichzeitig an Flächenverbrauch möglich sind. Dieses entspricht dem Gebot des kosten- und flächensparenden Bauens.

Die zentrale Ansiedlung der wohnbegleitenden Infrastrukturnutzungen (Kita und Rettungswache) ist ein städtebauliches Gebot und ebenfalls in möglichst flächensparender (mehrgeschossiger) Bauweise erfolgt.

Die Wohngebiete sind mit kompakten Bauformen versehen, die Erschließungsflächen sind minimiert. Es wurde nur das notwendige Minimum an Flächen in Anspruch genommen.

Bisher wurde der nördliche Bereich des Plangebietes landwirtschaftlich als Schafsweiden genutzt. Der südliche Bereich würde privat gärtnerisch genutzt. Durch den Bebauungsplan wird dieser Teil als Ausgleichsfläche festgesetzt und damit ökologisch aufgewertet. Nach Aufgabe und Umgestaltung der jetzigen Gärten wird auch dieser Teil einer landwirtschaftlichen Nutzung als Weideland zur Verfügung stehen, so dass der Weide-Anteil in etwa gleich hoch ist wie zum Zeitpunkt vor der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Darüber hinaus werden dem bisherigen Pächter weitere direkt an das Bebauungsplangebiet angrenzende Flächen zur Pacht angeboten.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

B 7

Deutsche Telekom Technik vom 15.08.2012



Deutsche Telekom Technik GmbH GmbH
Postfach 100709, 41478/23 Bochum

Stadtverwaltung Leverkusen
Stadtplanung, Frau Steckel

Postfach 101140

51311 Leverkusen

3 STADT LEVERKUSEN
Eingegangen am:

21.08.2012 8-9 Uhr

Fr: Az:

Ihre Referenzen: Frau Steckel; 610.183/III-ste
Ihr Ansprechpartner: TI NL West, PTI 22, PB L4, Wilhelm Brochwitz
Durchwahl: +49 221 3398-14446
Datum: 15.08.2012
Betrifft: Erneute Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr.: 183/III „Lichtenburg-Nord“

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als
Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die
Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und
Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter
entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen
abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:
gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände, wir weisen jedoch auf folgendes
hin:
Zur Versorgung des Planbereiches mit Telekommunikationsanschlüssen ist die
Verlegung zusätzlicher Telekommunikationsanlagen erforderlich. Falls notwendig,
müssen hierfür bereits ausgebauten Straßen wieder aufgebrochen werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die
Kordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen
Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der
Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der **Deutsche Telekom
Technik GmbH, TI NL West, PTI 22, Innere Kanalstr. 98, 50672 Köln** so früh wie
möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Mit freundlichen Grüßen
i. A.

Wilhelm Brochwitz

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technische Infrastruktur Niederlassung West, Karl-Lange-Str. 29, 44791 Bochum;
Besucheradresse: Rheinische Straße 98, 50672 Köln
Postfach 101140, 41478/23 Bochum; Fax: 0204 3398-14446, 0204 3398-14447
Telefon: 0204 3398-14446, 0204 3398-14447, 0204 3398-14448, 0204 3398-14449
E-Mail: info@telekom.de, service@telekom.de, netze@telekom.de, netze@telekom.de
Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender), Albert Klatte (Mitglied), Klaus Böhm
Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn
OStB Nr. 45888/45889/45890/45891/45892/45893/45894/45895/45896/45897/45898/45899/45900

Hausanschrift
Postanschrift
Telefon
Konto
Aufsichtsrat
Geschäftsführung
Handelsregister
USt-IdNr.

Zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2000 und DIN EN ISO 14001:2005



Stellungnahme der Verwaltung

Die Telekom Technik GmbH wird über den Beginn von Erschließungsarbeiten rechtzeitig informiert.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.



B 8

LVR Amt für Bodendenkmalpflege vom 21.08.2012

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
Endenicher Straße 133 · 53115 BonnStadt Leverkusen
Der Oberbürgermeister
Stadtplanung und Bauaufsicht
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

Datum und Zeichen bitte stets angeben

21.08.2012
333.45-81.1/12-004Frau Semrau
Tel 0228 9834137
Fax 022182842253
sandra.semrau@lvr.de**Bebauungsplan Nr. 183/III „Lichtenburg-Nord“, Leverkusen-Steinbüchel
Beteiligung im Rahmen der erneuten Aufstellung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
hier: Belange der Bodendenkmalpflege***Ihr Schreiben vom 11.06.2012, Ihr Zeichen 610-183/III-ste*

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Übersendung der Planunterlagen im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) danke ich Ihnen. Eine termingerechte Bearbeitung war mir leider nicht möglich, ich bitte Sie, dies zu entschuldigen.

Wie der beigelegten archäologisch-bodendenkmalpflegerischen Bewertung zu entnehmen, ist davon auszugehen, dass sich im Plangebiet bedeutende Bodendenkmalsubstanz erhalten hat, die bei Realisierung der Planung zwangsläufig beeinträchtigt bzw. zerstört würde. Gegen die Planung bestehen aus bodendenkmalpflegerischer Sicht deshalb zunächst Bedenken.

Die Belange des Denkmalschutzes und die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 und 5 BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen. Dies setzt zunächst eine Ermittlung und Bewertung der Betroffenheit dieser Belange im Rahmen der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials (§ 2 Abs. 3 BauGB) voraus. Zu beachten ist darüber hinaus der Planungsleitsatz des § 11 DSchG NW. Danach haben die Gemeinden die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten. Auch hieraus ergibt sich die Pflicht zur Klärung, ob und in welchem Umfang planungsrelevante Bodendenkmalsubstanz i.S.d. § 2 DSchG NW im Plangebiet erhalten ist.

Wir freuen uns über Ihre Hinweise zur Verbesserung unserer Arbeit. Sie erreichen uns unter der Telefonnummer 0221 809-2255 oder senden Sie uns eine E-Mail an Anregungen@lvr.de

982-001-05.2009

Besucheranschrift: 53115 Bonn, Endenicher Straße 129, 129a und 133
DB-Hauptbahnhof Bonn, Straßenbahnhaltestelle Bonn-Hauptbahnhof
Bushaltestelle Karlstraße, Linien 608, 609, 610, 611, 800, 843, 845
USt-IdNr.: DE 122 656 988, Steuer-Nr.: 214/5811/0027Zahlungen nur an den LVR, Finanzbuchhaltung
50663 Köln, auf eines der nachstehenden KontenWestdeutsche Landesbank, Kto 60 061 (BLZ 300 500 00)
BIC: WELADED3, IBAN: DE 84 3005 0000 0000 060061
Postbank Niederlassung Köln, Kto 564 501 (BLZ 370 100 50)
BIC: PBNKDEFF370, IBAN: DE 95 3701 0050 0000 564501



Seite 2

Im vorliegenden Fall ist deshalb zunächst eine Ermittlung und Konkretisierung der archäologischen Situation mittels qualifizierter archäologischer Prospektion zwingend erforderlich. Das Ergebnis ist bei der Abwägung zu berücksichtigen. Zu überprüfen ist das Plangebiet hinsichtlich der Existenz von Bodendenkmälern. Art, Erhaltung und Ausdehnung bzw. Abgrenzung und damit die Denkmalqualität i.S.d. § 2 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) der ggf. nachgewiesenen Bodendenkmäler sind zu klären. Das Ergebnis ist bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Erst auf der Grundlage entsprechender Ergebnisse wird sich abschließend beurteilen lassen, ob bzw. inwieweit der Planung Belange des Bodendenkmalschutzes entgegenstehen und eine planerische Rücksichtnahme erforderlich machen. Der Zielsetzung des Denkmalschutzgesetzes NW (§ 1 DSchG NW), Bodendenkmäler im öffentlichen Interesse zu erhalten und vor Gefährdung zu schützen, sowie dem Planungsleitsatz des § 11 DSchG NW ist dabei Rechnung zu tragen. Dies gilt es durch geeignete, die Bodendenkmalsubstanz langfristig sichernde Festsetzungen zu erreichen.

Ich bitte zu berücksichtigen, dass für die Durchführung der notwendigen archäologischen Untersuchungen eine Erlaubnis gem. § 13 DSchG NW erforderlich ist, die die Obere Denkmalbehörde im Benehmen mit mir erteilt. Dem entsprechenden Antrag ist regelmäßig ein Konzept des mit der Ausführung Beauftragten beizufügen. Eine Liste archäologischer Fachfirmen ist zu Ihrer Information beigelegt.

Meine abschließende Stellungnahme im Bauleitplanverfahren werde ich Ihnen nach Vorliegen des Ergebnisses der archäologischen Prospektion dann umgehend zukommen lassen.

Für Rückfragen stehen Herr Dr. Weber (0228/9834-102) und die Unterzeichnerin selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Semrau



Der Direktor des Landschaftsverbandes
LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rhein-
land

Abt. Denkmalschutz
☎ 0228/9834-102
☎ 0221/8284-0371
c.weber@lvr.de

333.45-81.1/12-004

Bonn, den 03.08.2012

Leverkusen-Steinbüchel

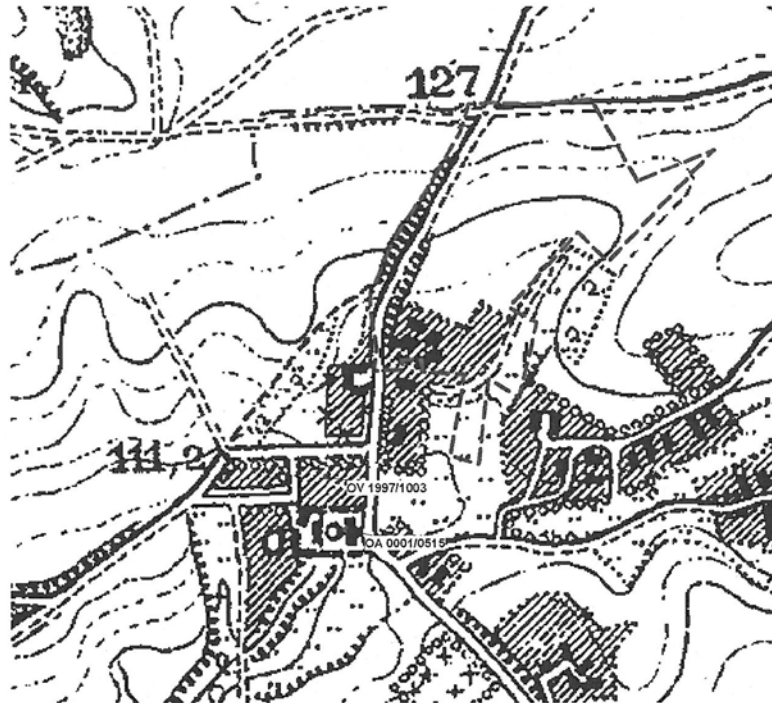
Bebauungsplan Nr. 183/III „Lichtenburg-Nord“
Archäologische Recherche

Nach Auswertung der zur Verfügung stehenden Daten zu Bodendenkmälern im archäologischen Begutachtungsraum kann die Prognose erstellt werden, dass sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Siedlungs-, Werk- und Bestattungsplätze des Mittelalters und der Neuzeit erhalten haben.

Auf den historischen Kartenwerke TK 25 – 4908: Uraufnahme und Neuaufnahme sind im Plangebiet Besiedlungen zu erkennen. Diese schließen sich unmittelbar nördlich an den bestehenden Baubestand an. Offensichtlich handelt es sich um mehrere Gebäude in einem abgegrenzten Nutzungsareal.



Auszug aus der TK 4908 – Uraufnahme von 1843



Auszug aus der TK 4908 – Neuaufnahme von 1895

Es ist nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass sich im Plangebiet Reste der historischen Bebauung, wie Fundamente, Gruben, Brunnen, Wege, Abfallgruben, Funde usw. im Boden erhalten haben.

Steinbüchel wird urkundlich 1158 erstmals genannt. Zur Burg bzw. zum landtagsfähigen Gut Steinbüchel gehören ein kleines Kirchspiel bzw. ein Hofesverband mit rund 200 Einwohnern und 26 Bauerngütern. Im Mittelalter wurde hier vorwiegend Obstanbau betrieben¹. Es ist davon auszugehen, dass die in den historischen Plänen kartierten Häuser zu diesem Hofesverband gehörten.

Dr. C. Weber

¹ KulturStadtLev – Stadtarchiv (Hrsg.), Leverkusen. Geschichte einer Stadt am Rhein (Bielefeld 2005) passim.



Stellungnahme der Verwaltung

Am 20./23.03.2013 fand eine fachgutachterliche archäologische Sachverhaltsermittlung im Bebauungsplangebiet statt, bei der keine archäologisch relevanten Befunde ermittelt wurden.

Ein zusammenfassender Bericht wurde durch das Fachbüro Ocklenburg-Archäologie, Essen am 10.04.2013 vorgelegt.

Das LVR Amt für Bodendenkmalpflege nahm daraufhin erneut Stellung:

 LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland	 LVR Qualität für Menschen	L. i. 2.61								
LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland Endenicher Straße 133 - 53115 Bonn Stadt Leverkusen Der Bürgermeister Stadtplanung und Bauaufsicht Postfach 10 11 40 51311 Leverkusen	<table border="1"><tr><td>6</td><td>STADT LEVERKUSEN</td></tr><tr><td colspan="2">Eingegangen am</td></tr><tr><td>25.03.13</td><td>9-10 Uhr</td></tr><tr><td>FB</td><td>Az:</td></tr></table>	6	STADT LEVERKUSEN	Eingegangen am		25.03.13	9-10 Uhr	FB	Az:	Datum und Zeichen bitte stets angeben 21.03.2013 333.45-81.1/12-004 Frau Semrau Tel 0228 9834137 Fax 022182842253 sandra.semrau@lvr.de
6	STADT LEVERKUSEN									
Eingegangen am										
25.03.13	9-10 Uhr									
FB	Az:									

Bebauungsplan Nr. 183/III „Lichtenburg-Nord“, Leverkusen-Steinbüchel
Beteiligung im Rahmen der erneuten Aufstellung gem. § 4, Abs. 1 BauGB
Belange der Bodendenkmalpflege
hier: Abschluss der archäologischen Untersuchungen
Meine Stellungnahme vom 21.08.2012

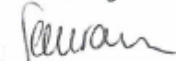
Sehr geehrte Damen und Herren,

die archäologische Maßnahme im geplanten Neubaugebiet „Lichtenburg-Nord“ ist abgeschlossen. Im Ergebnis sind keine relevanten Befunde angetroffen worden.

Gegen die o.a. Maßnahme bestehen daher keine Bedenken. Dennoch bitte ich Sie, an geeigneter Stelle auf die §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW hinzuweisen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Semrau

Stellungnahme der Verwaltung

Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis auf das Verhalten bei Bodenfunden und § 15 Denkmalschutzgesetz NW.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der Äußerung wird gefolgt.