

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

**Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung
gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB und
Abwägungsvorschlag der Verwaltung mit Beschlussentwurf**





Inhaltsverzeichnis

A Stellungnahmen der Öffentlichkeit

A 1	Irmgard und Dr. Günter Oppermann	4
A 2	Gerd-Jochen Sturm	7
A 3	Martina Sturm	10
A 4	Heinz-Dieter Sempert	10
A 5	Thomas Schneider	10
A 6	Benedikt Rees	10
A 7	Christiane Grice	10
A 8	Ihno Kellermann	10
A 9	Ina Schillings	10
A 10	Andreas Weiß	10
A 11	Stephanie Bogun	10
A 12	Susann Leunner	10
A 13	Robert Brandenburger	10
A 14	Lucienne Bogun	10
A 15	Dieter Schwiese	10
A 16	Gerd Haase	10
A 17	Marie-Luise Haase	10
A 18	Michael Lamczyk	10
A 19	André Klaus	10
A 20	Bernhard Claus	10
A 21	Brigitte Hause	10
A 22	Julia Fattore	10
A 23	Sabine Krämer	10
A 24	Frank Köhnlein	10
A 25	Alexander Gernhardt	10
A 26	Horst Buchwald	10
A 27	Ursula Buchwald	10
A 28	Kathrin Vesper	10
A 29	Monika Schlickwei	10
A 30	Raman Behrendt	10
A 31	David Behre	10
A 32	Thomas Kickel	10
A 33	Thomas Esch	10
A 34	Maria Dschaak	10
A 35	Dieter Boldt	10
A 36	Irmtraud Boldt	10
A 37	Ute Pfeffer-Frohnert	10
A 38	Anja Wagner	10



B Stellungnahmen der Behörden

B 1	Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst	12
B 2	Deutsche Telekom Technik GmbH	14
B 3	Polizeipräsidium Köln	16
B 4	Geologischer Dienst NRW, Landesbetrieb	17
B 5	Wupperverband	19
B 6	Technische Betriebe der Stadt Leverkusen AöR	22
B 7	Industrie- und Handelskammer zu Köln	24
B 8	BUND Leverkusen	26



A Stellungnahmen der Öffentlichkeit

A 1

Irmgard und Dr. Günter Oppermann vom 24.03.2014

Irmgard und Dr. Günter Oppermann, Fichtestr. 50, 51377 Leverkusen

Stadt Leverkusen
Fachbereich 61 – Stadtplanung und Bauaufsicht
Postfach 10 11 40
51373 Leverkusen

2 STADT LEVERKUSEN
Eingegangen am:
26.03.14 8-9 Uhr
FB Az.:
Leverkusen, 24.03.2014

Einspruch zum Bebauungsplan Nr. 183/III „Lichtenburg-Nord“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir wohnen in unmittelbarer Nähe der geplanten Baumaßnahme. Für uns würde ein zusätzliches Baugebiet eine weitere Belastung unserer ohnehin bereits schwierigen Infrastruktur darstellen! Hinzu kommt die Beeinträchtigung von schützenswertem Landschaftsraum! Begründung:

1. **Die Parkplatzsituation** hat sich durch den Bau der Feuerwache und durch den Bau der Kindertagesstätte dramatisch verschlechtert! Die Menschen stellen in ihrer Not ihre Fahrzeuge verkehrswidrig ab, so dass Busfahrer gezwungen sind, auf die Gehwege auszuweichen, um aneinander vorbei zu kommen. Das gefährdet die Fußgänger und wir als Hausbesitzer müssen später die Reparaturkosten der Gehwege mittragen!
2. **Andienung der neuen Siedlung** durch Müllfahrzeuge, Möbelwagen, Lieferfahrzeuge aller Art: Wir bitten um Aufklärung, wo diese Fahrzeuge halten können – doch wohl nicht vor der Kindertagesstätte, so dass die Kinder hinter oder vor einem LKW die Straße überqueren müssen!
3. **Die Gehwegbreite** der Straße „Am Steinberg“ ist an der schmalsten Stelle so eng, das Fußgänger hintereinander gehen müssen. Für Mütter ist es eine Zumutung, dass sie hier ihre Kinder nicht an die Hand nehmen können und das auf dem Weg zur Kindertagesstätte!! Wenn dann noch Busse vorbeifahren, entsteht laut Aussage von Betroffenen eine regelrechte Sogwirkung! Es handelt sich hier um einen lebensgefährlichen Angstraum! Auch für Rollstuhlfahrer ist diese Stelle unbenutzbar!
4. **Die weitere Zersiedlung** von schützenswerter Kulturlandschaft wird die Folge dieser Baumaßnahme sein! Gerade wir Anwohner haben die Last der Bausünden aus den 70er Jahren zu tragen (explizit: „Wohnpark Steinbüchel“). Außerdem befindet sich hier das Nahrungshabitat von seltenen Greifvögeln. Diese Baumaßnahme bewirkt eine Verschlechterung unserer Lebensqualität und einen Rückschritt im Naturschutz.

Wir hoffen, wir haben Ihnen ausreichend darlegen können, dass die gesamte Baumaßnahme für **uns lange ansässigen Bewohner unzumutbar ist und deshalb strikt von uns abgelehnt wird!**

Alternative: Wir bitten Sie zu prüfen, ob nicht der alte Schafshof an der Straße „Am Steinberg“ in den Außenbereich umgesiedelt werden und an dessen Stelle ein neues Baugebiet entstehen könnte. Hier ist bereits die Infrastruktur einigermaßen geeignet und die Natur würde nicht in gleichem Maße belastet. Die Hausdächer könnten nach Süden geneigt sein, so dass Solaranlagen effektiv genutzt werden könnten, was bei der Ausrichtung der Dächer im vorliegenden Plan nicht möglich ist! Zuletzt: Dort wären die Häuser besser zu vermarkten, weil den Bewohnern der Anblick des „Wohnparks Steinbüchel“ erspart bliebe!

Mit freundlichen Grüßen

Irmgard Oppermann, Günter Oppermann



Stellungnahme der Verwaltung

zu 1.

In den allgemeinen Wohngebieten werden mindestens 12 öffentliche Parkplätze für den Besucherverkehr festgesetzt, darüber hinaus sind nach konkreter Ausbauplanung weitere möglich.

Je privates Wohngebäude werden 2 Abstellmöglichkeiten (Garage und Stellplatz) festgesetzt.

Für die Kindertagesstätte sind entsprechend des im Verkehrsgutachten ermittelten Bedarfs 12 Stellplätze für Beschäftigte und 12 Stellplätze für Besucher vorhanden.

Die Rettungswache/Feuerwehr erhält 19 Stellplätze für Beschäftigte und Besucher. Diese Zahlen entsprechen den ermittelten Bedarfen und stellen sicher, dass kein zusätzlicher Parkdruck entsteht.

Während der Bauphase kann es zu Engpässen gekommen sein, jedoch ist das verbotswidrige Abstellen von Fahrzeugen im Straßenraum auch dann nicht zu tolerieren und ist mit Mitteln der Bauleitplanung nicht zu verhindern.

zu 2.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans soll die Straße „Am Steinberg“ eine Straßenbreite von 6,00 m erhalten. 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.

Die Verkehrsflächen innerhalb des neuen Wohngebiets sind so ausreichend bemessen, dass sie von allen Anlieferungs- und Versorgungsfahrzeugen einschließlich der Feuerwehr befahren werden können.

zu 3.

Die Verkehrsfläche der Straße „Am Steinberg“ wurde so dimensioniert festgesetzt, dass zum einen bis auf Höhe der nördlichen Grenze des Flurstücks 138 die Anlage des dort fehlenden Gehwegs auf der Ostseite sowie die Verbreiterung des vorhandenen Gehwegs auf der Westseite möglich sind und zum anderen eine durchgängige Verbreiterungsmöglichkeit der Straßenverkehrsfläche bis zur Einmündung der Steinbücheler Straße gegeben ist.

zu 4.

Durch die deutliche Reduzierung des Plangebiets gegenüber früheren Planungen und durch den hohen Anteil an Ausgleichsflächen, wird nur ein sehr kleiner Anteil des heutigen Freiraums 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.

Die Reduzierung der Flächen für den Nahrungserwerb von Greifvögeln (Steinkauz) 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. Dieses ist im Bebauungsplan durch die Festsetzungen der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt. Die Untere Landschaftsbehörde hat die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung anerkannt und den Maßnahmen zugestimmt.

Zu „Alternative“:

Das zur Bebauung vorgeschlagene Grundstück außerhalb des Bebauungsplanes ist im FNP als Wohnbauland dargestellt. Es befindet sich in Privatbesitz und würde ein Bebauungsplanverfahren zur Realisierung bedingen.

Durch den Bau der öffentlichen Gebäude in moderner Architektursprache kann man bereits heute eine deutliche städtebauliche Aufwertung im Bereich Am Steinberg erkennen. Vermarktungsschwierigkeiten für die Wohngebiete sind aus heutiger Sicht nicht zu erwarten.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.



A 2

Gerd-Jochen Sturm vom April 2014

Einwendungen gegen den B-Plan Nr. 183/III „Lichtenburg-Nord“ (erneute Offenlage bis einschließlich 07.04.2014)

Sehr geehrte Damen und Herren.

Hiermit werden form- und fristgerecht nachfolgende Einwendungen gegen den o.g. B-Plan erhoben:

1.

Entgegen der Zusage in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung durch die städtischen Mitarbeiter Frau Fricke (Tel.: 0214/406-6168) und Herrn Unbehaun, die Bauhöhen auf 2 Geschosse in Flachdachbauweise wie in der Fichtestraße zu begrenzen, sind nunmehr Bauhöhen von insgesamt 10,50 m vorgesehen. Dies ermöglicht eine Bauweise von 3 Geschossen zzgl. Dachaufbau. Orientiermaßstab sind somit die Bauhöhen der bereits existierenden Feuerwache und Kindertagesstätte.

2.

Die Verkehrsproblematik auf der Straße „Am Steinberg“ kann nach wie vor objektiv aufgrund des durch die bestehende Straßenrandbebauung vorgegebenen Straßenquerschnitts nicht gelöst werden. Durch die der bereits bestehenden Feuerwache und Kindertagesstätte (200 Plätze) vorgelagerten PKW Stellplatzflächen ist auch hier tatsächlich eine möglicherweise beabsichtigte Straßenverbreiterung nicht möglich. Begegnungsverkehr insbesondere zwischen Bussen, Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr, aber auch landwirtschaftlichen Fahrzeugen ist somit nicht möglich. Der „Parkdruck“ „Am Steinberg“ hat sich durch die schon vor Rechtskraft des B-Plans „Lichtenburg – Nord“ vorgenommene Bebauung (Feuerwache, Kindertagesstätte,) und den Wegfall des Parkhauses an der Albert-Schweitzer-Straße bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt katastrophal verschlechtert.

3.

Entgegen der Zusage in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde keines der seinerzeit zugesagten Fachgutachten (Verkehrsgutachten, Immissionsschutzgutachten, hydrologisches bzw. archäologisches Gutachten und Artenschutzgutachten allgemein auf der Homepage der Stadt Leverkusen für jedermann zugänglich gemacht. Dieses nachhaltige Versäumnis muss an dieser Stelle ausdrücklich gerügt werden, da zu diesem Zeitpunkt objektiv keine tiefer gehende Stellungnahme möglich ist.

Mit freundlichen Grüßen,

Stellungnahme der Verwaltung

zu 1.

Der Bebauungsplan setzt für die Wohngebiete teilweise zwingend bzw. maximal 2 Vollgeschosse und ausschließlich Flachdächer fest. Dies entspricht der in der Bürgerbeteiligung gemachten Aussage.

Die maximale Gebäudehöhe wird durch textliche Festsetzung auf 10,5 Meter über natürlicher Geländeoberfläche (ermittelt über 4 Gebäude-Eckpunkte) festgesetzt.

Aus diesen Festsetzungen ergibt sich, dass neben den 2 Vollgeschossen nur noch als Dachgeschoss ein Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss) zulässig wäre. Dieses muss von den Außenwänden zurückgesetzt sein und darf höchstens Zweidrittel der Grundfläche des darunter-



liegenden Geschosses haben. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf nicht überschritten werden.

Die gewählte maximale Gebäudehöhe entspricht in etwa der Firsthöhe, die ein Gebäude mit 2 Vollgeschossen und einem üblichen Satteldach von 35 bis 45 Grad Dachneigung hätte.

Durch die Festsetzungen ist sowohl die Einbindung in die Nachbarschaft als auch die für die Bauform übliche Baumasse sichergestellt. Eine Beeinträchtigung des Ortsbilds oder der Nachbarschaft ist ausgeschlossen.

zu 2.

Im Zuge der Umsetzung des B-Plans soll die Straße „Am Steinberg“ eine Straßenbreite von 6,00 m erhalten. 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.

Die Verkehrsfläche der Straße „Am Steinberg“ wurde so dimensioniert festgesetzt, dass zum einen bis auf Höhe der nördlichen Grenze des Flurstücks 138 die Anlage des dort fehlenden Gehwegs auf der Ostseite und die Verbreiterung des vorhandenen Gehwegs auf der Westseite möglich sind und zum anderen eine durchgängige Verbreiterungsmöglichkeit der Straßenverkehrsfläche bis zur Einmündung der Steinbücheler Straße gegeben ist.

In den allgemeinen Wohngebieten werden mindestens 12 öffentliche Parkplätze für den Besucherverkehr festgesetzt, darüber hinaus sind nach konkreter Ausbauplanung weitere möglich. Je privates Wohngebäude werden 2 Abstellmöglichkeiten (Garage und Stellplatz) festgesetzt.

Für die Kindertagesstätte sind entsprechend des im Verkehrsgutachten ermittelten Bedarfs 12 Stellplätze für Beschäftigte und 12 Stellplätze für Besucher vorhanden.

Die Rettungswache/Feuerwehr erhält 19 Stellplätze für Beschäftigte und Besucher.

Diese Zahlen entsprechen den ermittelten Bedarfen und stellen sicher, dass kein zusätzlicher Parkdruck entsteht.

Der Wegfall von Stellplätzen des Parkhauses an der Albert-Schweitzer-Straße (außerhalb des Plangebiets) hat nicht zur Verschlechterung der Parksituation geführt. Auch nach Abbruch verfügte die Wohnanlage über ausreichend notwendige Stellplätze. Zusätzlich besteht eine Baugenehmigung für 52 offene Stellplätze an Stelle der Garage. Der Bau der Stellplätze ist Anfang Juli 2014 bereits kurz vor der Fertigstellung.



Nach Fertigstellung werden mehr Stellplätze als bauordnungsrechtlich notwendig vorhanden sein.

zu 3.

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

Das Einstellen auf die Homepage der Stadt ist nicht bei allen Planverfahren üblich und auch nicht erforderlich. Je nach Datei-Größe ist es z. Z. auch technisch noch nicht möglich. Gleichwohl wird diese Vorgehensweise für zukünftige Planverfahren geprüft.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.



- A 3 Martina Sturm vom April 2014**
- A 4 Heinz-Dieter Sempert vom 07.04.2014**
- A 5 Thomas Schneider vom 07.04.2014**
- A 6 Benedikt Rees vom 07.04.2014**
- A 7 Christiane Grice vom 07.04.2014**
- A 8 Ihno Kellermann vom April 2014**
- A 9 Ina Schillings vom April 2014**
- A 10 Andreas Weiß vom April 2014**
- A 11 Stephanie Bogun vom April 2014**
- A 12 Susann Leunner vom 6. April 2014**
- A 13 Robert Brandenburger vom April 2014**
- A 14 Lucienne Bogun vom April 2014**
- A 15 Dieter Schwiese vom April 2014**
- A 16 Gerd Haase vom April 2014**
- A 17 Marie-Luise Haase vom April 2014**
- A 18 Michael Lamczyk vom April 2014**
- A 19 André Klaus vom April 2014**
- A 20 Bernhard Claus vom April 2014**
- A 21 Brigitte Hause vom April 2014**
- A 22 Julia Fattore vom April 2014**
- A 23 Sabine Krämer vom April 2014**
- A 24 Frank Köhnlein vom April 2014**
- A 25 Alexander Gernhardt vom April 2014**
- A 26 Horst Buchwald vom 6. April 2014**
- A 27 Ursula Buchwald vom April 2014**
- A 28 Kathrin Vesper vom April 2014**
- A 29 Monika Schlickwei vom April 2014**
- A 30 Raman Behrendt vom April 2014**
- A 31 David Behre vom April 2014**
- A 32 Thomas Kickel vom April 2014**
- A 33 Thomas Esch vom April 2014**
- A 34 Maria Dschaak vom April 2014**
- A 35 Dieter Boldt vom April 2014**
- A 36 Irmtraud Boldt vom 6. April 2014**
- A 37 Ute Pfeffer-Frohnert vom April 2014**
- A 38 Anja Wagner vom April 2014**



Stellungnahme der Verwaltung

Die eingereichten Stellungnahmen sind inhalts- und wortgleich (Kopie mit jeweils eigener Anschrift) mit der Stellungnahme A 2 Gerd-Jochen Sturm.

Auf die Stellungnahme der Verwaltung zu A 2 wird verwiesen.

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

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.



B Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Behörde 1

Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 06.03.2014

Bezirksregierung Düsseldorf



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Leverkusen
Ordnungsamt
Friedrich-Ebert-Platz 1
51373 Leverkusen

Datum 06.03.2014
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
22.5-3-5316000-18/14/
bei Antwort bitte angeben

Herr Mandelkow
Zimmer 117
Telefon:
0211 475-9710
Telefax:
0211 475-9040
kbd@brd.nrw.de

Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung
Leverkusen, Bebauungsplan Nr. 183 / III Lichtenburg - Nord

Ihr Schreiben vom 24.02.2014, Az.: 610.11-bau

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Ein Teil der beantragten Fläche wurde bereits von Kampfmitteln geräumt. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das [Merkblatt für Baugründeingriffe](#).

Teile der beantragten Fläche sind von mir bereits ausgewertet worden. Bezüglich des alten Ergebnisses verweise ich auf die Stellungnahme 22.5-3-5316000-29/12 vom 25.06.2012. Die obigen Empfehlungen beziehen sich daher ausschließlich auf den übrigen, ergänzenden Bereich.

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite www.brd.nrw.de/ordnung_gefährnenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp

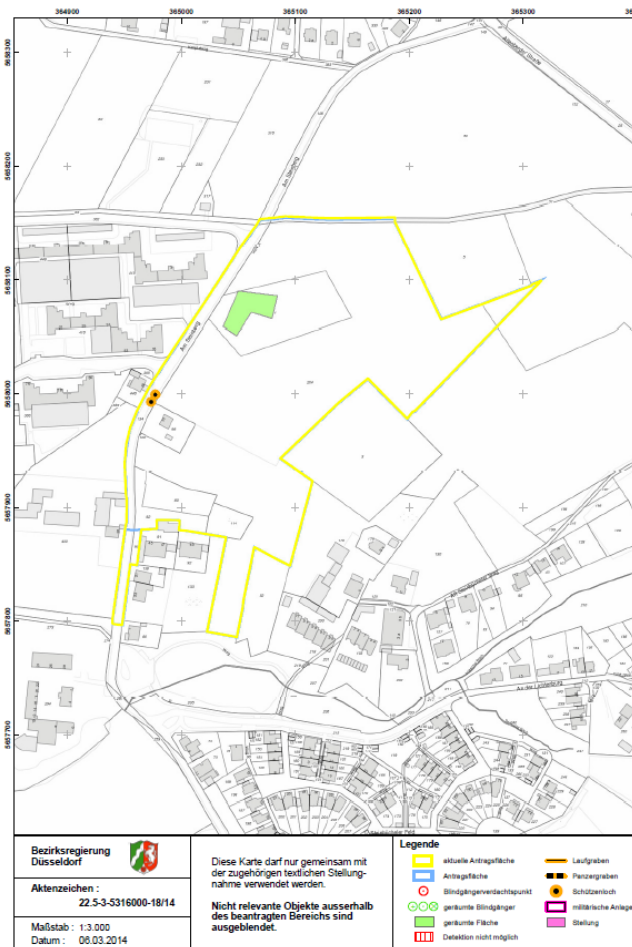
Im Auftrag

(Mandelkow)

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
BIC:
WELADED



Stellungnahme der Verwaltung

Auf einer Teilfläche (= Gelände der Rettungswache/Kita) hat eine Kampfmittelräumung stattgefunden. Für den restlichen Geltungsbereich kann der Kampfmittelverdacht nicht ausgeschlossen werden. Daher enthält 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 Sicherheitsüberprüfung durchzuführen. Sämtliche Arbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW zu benachrichtigen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

**Behörde 2****Deutsche Telekom Technik GmbH, Bochum vom 12.03.2014**

Deutsche Telekom Technik GmbH
Postfach 10 07 09, 44782 Bochum

Stadtverwaltung Leverkusen
Stadtplanung und Bauaufsicht
Herr Bauerfeld

Hauptstr. 101
51311 Leverkusen

Ihre Referenzen 610.11-bau
Ansprechpartner TI NL West, PTI 22, PB L4, Wilhelm Brochwitz
Durchwahl +49 221 3398-14446
Datum 12.03.2014
Betrifft Bebauungsplan „ 183/III „, Lichtenburg - Nord

Sehr geehrter Herr Bauerfeld;

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Netzproduktion 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:
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI 22, PB L4 Wilhelm Brochwitz vom 15.08.2012 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

Willi Mausberg

i.V.

Wilhelm Brochwitz

Hausanschrift Deutsche Telekom Technik GmbH
Technische Infrastruktur Niederlassung West, Karl-Lange-Str. 29, 44791 Bochum;
Besucheradresse: Innere Kanalstr. 98, 50672 Köln
Postanschrift Postfach 10 07 09, 44782 Bochum; Pakete: Ventloer Str. 156, 50672 Köln
Telefon +49 234 505-0, Telefax +49 234 505-4110, Internet www.telekom.de
Telekontakte Postbank Saarbrücken (BLZ 530 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668
Konto IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF
Aufsichtsrat Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender)
Geschäftsführung Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Matheis, Klaus Peren
Handelsregister Amtsgericht Bonn HRB 14130, Sitz der Gesellschaft Bonn
UStIdNr. DE 814645262

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme verweist auf die folgende Stellungnahme vom 15.08.2012:



Stellungnahme vom 15.08.2012

Deutsche Telekom Technik GmbH GmbH
Postfach 1007009, 40478 Düsseldorf

Stadtverwaltung Leverkusen
Stadtplanung, Frau Steckel

Postfach 101140
51311 Leverkusen

3 STADT LEVERKUSEN
Eingegangen am:
21.08.2012 8-9 Uhr
FE: AL:

T
2918
kostenlos
6602V

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 ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung 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 Innere Kanalstr. 98, 50672 Köln
Postfach 1007009, 40478 Düsseldorf; Postfach 101140, 51311 Leverkusen
Telefon +49 221 3398-14446; Telefax +49 221 3398-14447; Internet www.telekom.de
Postbank-Bank für Sie (0228) 100666; Kreditkarte 858 666
Bank für Sie (0228) 100666; Bank für Sie (0228) 100666
Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender)
Dr. Bruno Jacobs (Mitglied), Albrecht-Wegmann (Mitglied), Klaus Frenn
Anteilhaber Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn
Okt 2010/45282 4645262

Hausanschrift
Postanschrift
Telefonkonto
Aufsichtsrat
Geschäftsführung
Handelsregister
USt-IdNr.

Ver 998 40029 R+Co. 15.08.2012

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

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Behörde 3

Polizeipräsidium Köln vom 26.03.2014



Polizeipräsidium Köln • 51101 Köln

Walter-Pauli-Ring 2-6, 51103 Köln
Telefon: 0221 / 229-0
Telefax: 0221 / 229-2002

Stadt Leverkusen
Stadtplanung und Bauaufsicht
z.Hd. Hr. Bauerfeld
Postfach 101140
51311 Leverkusen

2	STADT LEVERKUSEN
Eingegangen am:	
04.04.14	11-12
FB	Az:

Dienststelle: KK KP/O
Anschrift: Walter-Pauli-Ring 2-6
E-Mail: Knut.Samsel@polizei.nrw.de
Sachbearbeitung: KHK Samsel
Zimmer: 2.757
Durchwahl: 0221-229-8941
Telefax: 0221-229-8652
Internet: www.koeln.polizei.nrw.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
610.11-bau v. 24.02.2014

Mein Zeichen (bitte immer angeben)
208/14/KK KP/O/Sa.

Datum
26.03.2014

**I Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 183 / III „Lichtenburg – Nord“**

II Ihr Schreiben vom 24.02.2014

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

gegen das o. a. Verfahren bestehen keine Bedenken.

Wir würden Sie bitten, die beiliegende Checkliste zur städtebaulichen Kriminalprävention den Investoren, Bauträgern, Architekten und Bauherren auszuhändigen.

Wir weisen auf unser kostenloses Beratungsangebot zu kriminalpräventiv wirkenden Ausstattungen von Bauobjekten mit einbruchhemmenden Sicherungseinrichtungen (Mechanik / Überfall- und Einbruchmeldetechnik, Beleuchtung etc.) hin.

Wir würden es begrüßen, wenn Sie die Vorhabenträger frühzeitig auf dieses Beratungsangebot hinweisen würden.

Wir bitten um Terminabsprache unter der Telefonnummer der „Kriminalpolizeilichen Beratungsstelle Köln“ 0221 – 229- 8008 oder 8941.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Stellungnahme der Verwaltung

Die Checkliste zur städtebaulichen Kriminalprävention wird Investoren, Bauträgern, Architekten und Bauherren zur Kenntnis gegeben, auf das kostenlose Beratungsangebot der Kriminalpolizeilichen Beratungsstelle wird hingewiesen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Behörde 4****Geologischer Dienst NRW, Landesbetrieb vom 26.03.2014**

www.gd.nrw.de

Geologischer Dienst NRW

Landesbetrieb
De-Greif-Str. 195
D-47803 Krefeld
Fon: +49 (0) 21 51 8 97-0
Fax: +49 (0) 21 51 8 97-505
poststelle@gd.nrw.de
Westdeutsche Landesbank
Girozentrale
Kto: 4 005 617
Blz: 300 500 00

Bearbeiter: Frau Dr. Hantl
Durchwahl: 897-430
E-Mail: hantl@gd.nrw.de
Datum: 26. März 2014
Gesch.-Z.: 31.130/1518/2014

Geologischer Dienst NRW – Landesbetrieb – Postfach 10 07 63 – 47803 Krefeld

Stadt Leverkusen
Stadtplanung und Bauaufsicht
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

STADT LEVERKUSEN
Eingegangen am
28.03.14 8-9 Uhr
FB Az.

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 183 / III „Lichtenburg-Nord“
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4
Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
Ihr Schreiben vom 24. Februar 2014, Zeichen 610.11-bau**

Sehr geehrte Damen und Herren,

folgende Information liegt für o. g. Planungsvorhaben vor zum Thema

Erdbebengefährdung:

Zum o. g. Vorgang wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

Zur Planung und Bemessung spezieller Bauwerkstypen müssen die Hinweise zur Berücksichtigung der Erdbebengefährdung der jeweils gültigen Regelwerke beachtet werden. Hier wird oft auf die Einstufung nach DIN 4149:2005 zurückgegriffen.

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch noch nicht bauaufsichtlich eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, können jedoch als Stand der Technik angesehen und sollten entsprechend berücksichtigt werden. Dies betrifft insbesondere DIN EN 1998,
Teil 4 „Silos, Tankbauwerke und Rohrleitungen“,
Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“,
Teil 6 „Türme, Masten und Schornsteine“.



2

Die Erdbebengefährdung wird in der weiterhin geltenden DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen beurteilt, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage hingewiesen.

- Das hier relevante Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen:

- Stadt Leverkusen, Gemarkung *Steinbüchel*



Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren (z. B. für Kindergärten, Feuerwehrgebäude etc.).

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass für Bauwerke, bei deren Versagen durch Erdbebenwirkungen sekundäre Gefährdungen auftreten können, höhere Gefährdungsniveaus anhand einschlägiger Regelwerke zu berücksichtigen sind. Ggf. sind in diesem Fall standortbezogene seismologische Gutachten einzuholen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(Dr. Hantl)

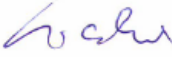
Stellungnahme der Verwaltung

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 0, besondere Maßnahmen müssen nicht getroffen werden.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Behörde 5****Wupperverband vom 27.03.2014**

 WUPPERVERBAND															
		Wupperverband • Postfach 20 20 63 • D-42220 Wuppertal													
Stadt Leverkusen Fachbereich Planung Postfach 10 11 40 51311 Leverkusen		<table border="1"><tr><td>2</td><td colspan="2">STADT LEVERKUSEN</td></tr><tr><td colspan="3">Eingegangen am</td></tr><tr><td colspan="2">28.03. '14</td><td>8-9 Uhr</td></tr><tr><td>FB</td><td colspan="2">Az.</td></tr></table>		2	STADT LEVERKUSEN		Eingegangen am			28.03. '14		8-9 Uhr	FB	Az.	
2	STADT LEVERKUSEN														
Eingegangen am															
28.03. '14		8-9 Uhr													
FB	Az.														
für Wasser, Mensch und Umwelt	Datum und Zeichen Ihres Schreibens 24.02.2014 /610.11-bau Unser Zeichen 2012.0145 Pi		Bebauungsplan Nr. 183/III „Lichtenburg Nord“ Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Sehr geehrte Damen und Herren,												
	Datum 27.03.2014														
	Durchwahl 0202 583 - 281														
	Fax 0202 583 - 555261														
	E-Mail Pi@wupperverband.de														
Auskunft erteilt Herr Pischel		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.													
		Die Abwasser- und Regenwasserentsorgung kann für die o. g. Gebäudekomplexe noch über die vorhandene Trennkanalisation (KW Leverkusen, Driescher Bach) erfolgen.													
		Wie in unserer Stellungnahme vom 10.07.2012 bereits angesprochen, gibt es noch kein Konzept für eine hydraulisch ausgewogene Regenentwässerung.													
		Wir weisen darauf hin, dass der Driescher Bach Vorfluter hydraulisch bereits überlastet ist.													
		In einer Studie zum Gewässer/ BWK M 3 Hochwasserschutz des IB Fischer kann ein hydraulisch verträglicher Nachweis für das HQ1 nicht erbracht werden.													
		Ein Entwässerungskonzept unter Einbeziehung unseres HRB oberhalb <i>Haus Steinbüchel</i> ist zusammen mit der Unteren Wasserbehörde und den Technischen Betrieben zu entwickeln.													
Körperschaft des öffentlichen Rechts Hauptverwaltung: Untere Lichtenplätzer Str. 100 D-42289 Wuppertal Telefon (02 02) 583-0 www.wupperverband.de Vorsitzende Verbandsrat: Dipl.-Ök. Claudia Fischer Vorstand: Georg Wulf Bankverbindung: Stadtsparkasse Wuppertal IBAN DE9830050000000121509 BIC WUPSD33XXX USt-IdNr.: DE121008093 Umsatzsteuer-Nr.: 131/0937/0032		Mit freundlichen Grüßen  Pischel													

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme verweist auf die folgende Stellungnahme vom 10.07.2012:



Stellungnahme vom 10.07.2012

WUPPERVERBAND

Wuppertalverband • 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	Δz:

Handwritten notes:
11.07.12
Frü 24
+ 8 p. für a 32 ITGL
↳ 610 2V xL 11

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 Bauungen **rechtzeitig** nach Lösungen zu suchen.

Um die hydraulische Belastung für den **Driescher Bach** in Grenzen zu halten, sollte hier der Wuppertalverband (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 Erschließung des BP könnten dann auch ökologische Aufwertungen bzw. Entwicklungsmaßnahmen an diesem Gewässer vorgenommen werden. (z. B. Teich im Nebenschluss)

Mit freundlichen Grüßen

Handwritten signature: H. Pischel
(Pischel)

für Wasser, Mensch und Umwelt

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
11.06.2012 /610-183/III-ste
Unser Zeichen
2012.0145 Pi

Datum
10.07.2012

Durchwahl
0202 583 - 281

Fax
0202 583 - 555281

E-Mail
Pi@wuppertalverband.de

Auskunft erteilt
Herr Pischel

Körperschaft
des öffentlichen Rechts

Hauptverwaltung:
Untere Lichtenplatz Str. 100
D-42269 Wuppertal
Telefon (02 02) 583-0
www.wuppertalverband.de

Vorsitzende Verbandsrat:
Dipl.-Ök. Claudia Fischer
Vorstand: Dipl.-Ing. Bernd Wille

Bankverbindung:
Stadtsparkasse, W-Barmen
(BLZ 330 500 00)
Konto-Nr. 121 509

USt-IdNr.: DE121008093
Umsatzsteuer-Nr.: 131/5937/0032

Stellungnahme der Verwaltung

Die Problematik der Entwässerung ist bekannt und Gegenstand von Untersuchungen und Abstimmungen aller zuständigen Beteiligten.

Die äußere Erschließung des Bebauungsplanes ist hinsichtlich der Entwässerung schwierig, aber technisch möglich. Vor Abschluss des Erschließungsvertrages müssen die Maßnahmen abgeklärt werden, wie



z. B. zusätzlicher Kanalstauraum oder die Optimierung der Drosselung des Regenrückhaltebeckens An der Lichtenburg. Zusätzlich können ggf. weitere technische Umbauarbeiten am Driescher Bach (außerhalb des Plangebietes) notwendig werden.

Die Technischen Betriebe der Stadt Leverkusen AöR (TBL) haben zum Bebauungsplan unter B 6 ebenfalls Stellung genommen:

Es sind neue Schmutzwasserkanäle zu bauen. Bei den TBL stehen für die äußere Erschließung Mittel mit dem Projekt PK 702.0.697 – Am Steinberg Erschließung B-Plan 183/III, SW Mittel für die Planung und den Bau von SW-Kanälen ab 2015 zur Verfügung.

Aufgrund der umfangreichen Voruntersuchung wurde deutlich, dass eine ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich ist. Demnach ist das komplett anfallende Niederschlagswasser abzuleiten und entsprechend sind RW-Kanäle zu bauen.

Das Niederschlagswasser soll in den Driescher Bach bzw. in das Regenrückhaltebecken „An der Lichtenburg“ abgeleitet werden. Bei den TBL stehen für die äußere Erschließung Mittel mit dem Projekt PK 702.3.005 – Am Steinberg B-Plan 183/III Mittel für die Planung und den Bau von RW-Kanälen ab 2015 zur Verfügung.

Es sind auch die Belange des Erlasses des Landes NRW zu "Anforderungen an die Niederschlagswasserentwässerung im Trennverfahren" zu berücksichtigen, wobei davon auszugehen ist, dass auf Grund der Struktur der Bebauung keine Vorbehandlung des Niederschlagswassers nötig wird. Bei den TBL stehen für die Niederschlagswasserbehandlung Mittel mit dem Projekt PK 702.4.050 – Am Steinberg (24.46) RW-Einleitung Mittel für die Planung und den Bau von SW-Kanälen ab 2015 zur Verfügung.

Aufgrund dieses Sachstandes betrachten die TBL die Entwässerung des Plangebiets als gesichert.

Bei der weiteren technischen Planung erfolgt selbstverständlich die Beteiligung und Abstimmung des Wupperverbands und der Unteren Wasserbehörde.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Behörde 6****Technische Betriebe der Stadt Leverkusen AöR vom 04.04.2014****Technische Betriebe der Stadt Leverkusen**

Anstalt öffentlichen Rechts

TBL

Der Vorstand

TBL Postfach 10 11 35 51311 Leverkusen

Stadtverwaltung Leverkusen
FB Bauaufsicht und Stadtplanung
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

Dienststelle:

Dienstgebäude:
Sachbearbeitung:

Tel: 02 14/406-0

Durchwahl: 406 -

Telefax: 406 -

Ihr Zeichen/vom

Mein Zeichen

Internet:

E-Mail

Datum

Abtl. 663 Ing.-Bereich

Planung und Bau

Friedrich-Ebert-Str. 17

Herr Klein

69 50 (neu!)

69 69

TBL/663.1-mtk-14125

www.tbl-leverkusen.de

thomas.klein@tbl-leverkusen.de

04.04.2014

B-Plan 183/III – „Lichtenburg-Nord“
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Technischen Betriebe nehmen zum o. g. Bebauungsplan wie folgt Stellung.

1. Allgemeines

Im Rahmen des B-Planes 183/III soll eine KiTa und eine Feuerwache erstellt werden.

Beide Gebäude wurden schon errichtet, deren Entwässerung wird z. Zt. schon über die vorhandene Kanalisation sichergestellt. Diese Bereiche sind bzgl. der Entwässerung von der Stellungnahme ausgeschlossen.

Das das B-Plangebiet tangierende Kanalnetz ist eine Trennkanalisation.

Im Vorfeld zu dieser Stellungnahme wurden vom FB 61 umfangreiche Abstimmungsgespräche mit den TBL geführt.

2. Niederschlagswasser

Auf Grund der umfangreichen Voruntersuchung wurde deutlich, dass eine ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich ist. Demnach ist das komplett-anfallende Niederschlagswasser abzuleiten und entsprechend sind RW-Kanäle zu bauen. Das Niederschlagswasser soll in den Driescher Bach bzw. in das RRB „An der Lichtenburg“ abgeleitet werden.

Bei den TBL stehen für die Äußere Erschließung Mittel mit dem Projekt PK 702.3.005 – Am Steinberg B-Plan 183/III Mittel für die Planung und den Bau von RW-Kanälen ab 2015 zur Verfügung.

3. Schmutzwasser

Es sind neue Schmutzwasserkanäle zu bauen.

Bei den TBL stehen für die Äußere Erschließung Mittel mit dem Projekt PK 702.0.697 – Am Steinberg Erschließung B-Plan 183/III, SW Mittel für die Planung und den Bau von SW-Kanälen ab 2015 zur Verfügung.

Technische Betriebe der Stadt Leverkusen AöR

Vorstand: Dipl.-Ing. Reinhard Gerlich; Vorsitzender Verwaltungsrat: Kämmerer der Stadt Leverkusen Frank Stein
Konto der TBL: Sparkasse Leverkusen, IBAN: DE13 3755 1440 0100 1058 5; SWIFT-BIC: WELADEDLLEV;
Ust-IdNr.: DE255151062



Technische Betriebe der Stadt Leverkusen AöR
B-Plan 183/III – „Lichtenburg-Nord“
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

4. Niederschlagswasserbehandlung

Es sind auch die Belange des Trenn-Erlasses des Landes NRW zu berücksichtigen, wobei davon auszugehen ist, dass auf Grund der Struktur der Bebauung keine Vorbehandlung des Niederschlagswassers nötig wird.

Bei den TBL stehen für die Niederschlagswasserbehandlung Mittel mit dem Projekt PK 702.4.050 – Am Steinberg (24.46) RW-Einleitung Mittel für die Planung und den Bau von SW-Kanälen ab 2015 zur Verfügung

5. Fazit

Auf Grund der umfangreichen Abstimmung haben die TBL keine Einwände gegen die Aufstellung des B-Plan 183/III „Lichtenburg-Nord“.

gez Klein – 4.4.14

Klein

Stellungnahme der Verwaltung

Die Begründung zum Bebauungsplan wird an den dargestellten Sachverhalt redaktionell angepasst.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



Industrie- und Handelskammer
zu Köln

IHK Köln | Geschäftsstelle Leverkusen/Rhein-Berg
An der Schusterinsel 2, 51379 Leverkusen

Stadt Leverkusen
Stadtplanung und Bauaufsicht
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

Ihr Zeichen | Ihre Nachricht vom
610.11-bau | 24.02.2014

Unser Zeichen | Ansprechpartner
Holt | Sebastian Holthus

E-Mail
sebastian.holthus@koeln.ihk.de

Telefon | Fax
+49 2171 4908-903 | +49 2171 4908-909

Datum
7. April 2014

Bebauungsplan Nr. 183/III „Lichtenburg-Nord“

- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

grundsätzlich bestehen von Seiten der Industrie- und Handelskammer zu Köln keine Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 183/III „Lichtenburg-Nord“.

Allerdings möchten wir erneut auf das in unserem Schreiben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 11.07.2012 erwähnte, südlich an das Plangebiet angrenzende, teilweise gewerblich genutzte Gebäude Am Steinberg 45 hinweisen. Ein Aushang an der Eingangstür (Stand Anfang April 2014) sowie das generelle Erscheinungsbild des Standortes deuten auf eine Betriebsschließung hin. In der Begründung zum Bebauungsplan wird dieser Standort daher unter 6.1 Nutzung als „leerstehendes Ladenlokal“ bezeichnet. Jedoch möchten wir darauf aufmerksam machen, dass der Unterzeichner des Aushangs immer noch ein Gewerbe mit dem Unternehmensgegenstand Einzelhandel mit Gartengeräten unter der angegebenen Adresse betreibt. Durch die in diesem Zusammenhang möglichen Serviceleistungen wie etwa Reparaturen, die demnach jederzeit wieder aufgenommen werden könnten – wenn sie nicht in kleinem Rahmen ohnehin aktuell weitergeführt werden –, kann es vereinzelt zu Lärmemissionen kommen.

Wenn das Gewerbe zukünftig wieder in größerem Umfang betrieben wird, fällt dieses somit unter den Bestandsschutz. Einschränkungen im Betriebsablauf des Bestandsunternehmens sind aufgrund heranrückender Wohnbebauung aus unserer Sicht zu vermeiden.

Daher regen wir an, zu überprüfen, ob in dem projektierten allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine Erweiterung der Lärmpegelbereiche und daraus resultierende Festsetzungen für passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Mit freundlichen Grüßen

Industrie- und Handelskammer zu Köln
Im Auftrag

Dipl.-Geogr. Sebastian Holthus
Referent | Leiter Standortpolitik
Geschäftsstelle Leverkusen/Rhein-Berg

Stellungnahme der Verwaltung

Ob und wieweit innerhalb des Gebäudes noch eine genehmigte gewerbliche Nutzung ausgeübt wird, ist zurzeit nicht feststellbar. Die bis-



herige genehmigte Nutzung als Einzelhandel erscheint jedoch nicht ausgeübt zu werden (Stand 07.07.2014).

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

„Allgemeine Wohngebiete (§ 4 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 Belang beim Immissionsschutz für Gewerbelärm.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

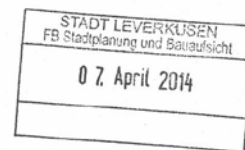
Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**Behörde 8****BUND Leverkusen vom 07.04.2014**

BUND Leverkusen
Gustav-Heinemann-Straße 11
51377 Leverkusen

Leverkusen, den 07.04.2014

Stadt Leverkusen
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Bauen und Planen
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen
FAX: 0214 / 406 – 6102



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

610 z.v.v.

Sehr geehrte Damen und Herren.
Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister.

Hiermit werden form- und fristgerecht nachfolgende Einwendungen gegen den B-Plan „Lichtenburg – Nord“ aufgrund der erneuten Offenlage erhoben:

1.

Wesentlicher Grund für die erneute Offenlage des B-Plans „Lichtenburg – Nord“ ist der teilweise Wegfall des Gebiets am „Alten Steinbücheler Weg“ („Lichtenburg – Süd“) aufgrund eines europarechtlich zu schützenden Steinkauzvorkommens.

Die Rücknahme dieser Flächen allein wird jedoch den Fortbestand des bislang vorhandenen Steinkauzvorkommens dauerhaft nicht sichern können.

Der quantitative Wegfall von Brut und Nahrungsflächen kann **nicht** kompensiert werden.

Die Ansiedlung von lärmintensivem Gewerbe (Feuerwache) sowie einer Kindertagesstätte (200 Plätze) mit großzügigem Außengelände sowie einer Wohnbebauung von bis zu circa 40 Wohneinheiten zuzüglich des zu erwartenden Andienungs- und Besuchsverkehrs wird das Habitat- und Brutrevier des Steinkauzes langfristig nachhaltig negativ bis hin zur Aufgabe des Standortes beeinträchtigen.

1.1

So weist die Zusammenfassung des Lärmgutachtens eine dauerhafte Lärmpegelüberschreitung aus, die jedoch ausschließlich durch passive Schallschutzmaßnahmen gemindert werden sollen und somit insbesondere für die Avifauna keinerlei positive Lärminderungseffekte zeitigen werden (vgl. Punkt 7.3.1, Seite 18 des Beschlussentwurfes der Stadt Leverkusen vom 27.12.2013).

Davon wird nicht nur der europarechtlich geschützte Steinkauz (Athene noctua), sondern auch der streng geschützte und somit planungsrelevante Grünspecht (Picus viridis), die



streng geschützte Schleiereule (*Tyto alba*) wie auch die Waldohreule (*Asio otus*) wie auch der besonders geschützte ~~Wald~~³ Sperling (*Passer montanus*) betroffen sein.

1.1.1

Es darf in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen werden, dass im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung vom 15.07.2011 Biototypen ausschließlich mit Blick auf die Habitatstrukturen (des Steinkauzes) betrachtet wurden.

Eine (umfassende) Bestandsaufnahme von Flora und Fauna und somit der Vegetation insgesamt erfolgte jedoch nicht (vgl. Punkt 2.3, Seite 10, des o.g. Gutachtens).

Allein die Reviergröße für den Steinkauz beträgt jedoch zwischen 5 und 50 ha (Info-System des LANUV) (vgl. Seite 16 des Artenschutzrechtlichen Gutachtens).

1.2

Neben der Lärmbelästigung als ausdrückliche Minderung der Habitateignung für den Steinkauz (vgl. Seite 19 des Artenschutzrechtlichen Gutachtens) wird die permanente Beleuchtung der Feuerwache wie auch der Außenanlage der Kindertagesstätte wie auch der Straßenbeleuchtung des angrenzenden Wohngebietes zu nachhaltigen Störungen der Avifauna führen.

1.2.1

Bedingt durch den extrem zunehmenden PKW und Schwerlastverkehr auf der Straße „Am Steinberg“ wird dieses unausweichlich die größte Gefahr für den Steinkauzbestand als wichtigste anthropogene Todesursache darstellen (vgl. Seite 19 des Artenschutzrechtlichen Gutachtens).

1.2.2

Mithin besteht durch die weitere Bebauung „Am Steinberg“ der nachhaltige Verlust der Vernetzungs- und allgemeinen Lebensraumfunktionen für die Avizönose von Gartenstadt und Park auch infolge betriebsbedingter Wirkungen (vgl. Seite 23 des Artenschutzrechtlichen Gutachtens).

Weiterhin wird in dem Gutachten unter Seite 23 aufgeführt:

Verlust des Nahrungshabitats des Steinkauzes sowie Verringerung des verfügbaren Areals für die Auswahl von Revier und Brutplatz.

Daraus folgt eine Verringerung der Bruterfolge, ein Ausweichen auf straßennahe Räume zur Nahrungssuche und somit die Gefahr verkehrstoter Tiere bis hin zur vollständigen Aufgabe des bislang genutzten Areals.



1.3

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

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

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

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

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

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

1.4

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

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

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

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

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

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

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



1.5

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

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

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

1.5.1

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

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

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

1.6.

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

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

Gleiches gilt für zahlreiche Fledermausarten !

2.

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

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



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

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

3.

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen,

Stellungnahme der Verwaltung

Klarstellung:

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

zu 1.

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

Zu 1.1

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

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

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

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



zu 1.2

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

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

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

zu 1.2.1

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

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

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

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

zu 1.2.2

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



der Ausgleichsfläche durch extensive Beweidung und biotopoptimierende Maßnahmen zu optimieren.

zu 1.3

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

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

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

zu 1.4

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

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

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



zu 1.5

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

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

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

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

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

zu 1.6

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

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



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

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

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

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

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

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

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

zu 2.

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

zu 3.

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



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

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.