Anlage 1

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
V 26/III „Lützenkirchen – Quartier am Markt / Im Dorf“

Äußerungen
im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
und
Abwägungsvorschlag der Verwaltung mit Beschlussentwurf

INHALTSVERZEICHNIS:

I / A Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

I / A 1: Protokoll der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit 2
I / A 2: Werbering Lützenkirchener Kaufleute, 51381 Leverkusen 16
I / A 3: V26_III_Äußerung_03 23
I / A 4: V26_III_Äußerung_04 31
I / A 5: V26_III_Äußerung_05 33
I / A 6: V26_III_Äußerung_06 34
I / A 7: V26_III_Äußerung_07 35
I / A 8: V26_III_Äußerung_08 36
I / A 9: V26_III_Äußerung_09 38

I / B Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

I / B 1: Schreiben des Amtes für Denkmalpflege im Rheinland vom 18.07.2014 40
I / B 2: Schreiben der PLEDOC vom 07.07.2014.....42
I / B 4: Schreiben der technischen Betriebe Leverkusen AöR vom 02.07.2014.....45
I / B 5: Schreiben der Industrie- und Handelskammer zu Köln vom 21.07.2014 47
I / B 6: Schreiben der AVEA GmbH & Co. KG vom 18.07.2013 49
I / B 7: Schreiben der Energieversorgung Leverkusen GmbH vom 01.07.2014.....54
I / B 8: Schreiben der Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH vom 18.07.2014 ..55
I / B 9: Schreiben der Unitymedia NRW GmbH vom 26.06.2014 57
I / B 10: Schreiben der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 15.07.2014 58
I / B 11: Schreiben der Westnetz GmbH vom 08.05.2014 59

Stand: 23-01-2015

I / A 1 Protokoll der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Stadt Leverkusen

Niederschrift über die Bürgerinformation zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zur **11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Lützenkirchen - Am Markt** und zum **vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 26/III "Lützenkirchen – Quartier am Markt/ImDorf"** im Pfarrheim St. Maurinus in Lützenkirchen

Dienstag, 24.06.2014

Beginn: 19:30 Uhr
Ende: 22:00 Uhr

Anwesende:

Vorsitzender:

Frank Schönberger	Bezirksvorsteher für den Stadtbezirk III

Verwaltung:

Herr Burau	Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht
Herr Bauerfeld	Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht
Herr Hennecke	Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht
Herr Kociok	Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht
Herr Bergmeier	Referendar, FB Stadtplanung und Bauaufsicht
Frau Jenniches	Referendarin, FB Stadtplanung und Bauaufsicht

Externe Planer

Herr von Dryander	Architekt und Gesellschafter ID Individuell Bauen GmbH
Herr Heppekausen	Immissionsgutachter
Herr Richling	Verkehrsgutachter

Besucher/innen: 63 Personen

Verlauf:

Herr Bezirksvorsteher Schönberger begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Bürger-Informationsveranstaltung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 26/III "Lützenkirchen – Quartier am Markt/Im Dorf". Er erläutert die geplante Agenda der Veranstaltung und fordert die Besucher auf, Fragen zur Beantwortung gemeinsam mit ihren Namen in einen Fragenspeicher aufnehmen zu lassen.

Herr Burau begrüßt im Namen der Verwaltung die Anwesenden und gibt zunächst einen allgemeinen Überblick über das Bauleitplanverfahren mit detaillierten Aussagen zu folgenden Themen:

- Grundlageninformationen zum Bebauungsplan (B-Plan),
- Erläuterung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und zur Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP),
- Erklärung der verschiedenen Informationsmöglichkeiten zum B-Plan/FNP,
- Hinweise zum ausgelegten Informationsblatt, welches auch für Stellungnahmen zur Planung im Zeitraum vom 24.06.2014 bis 08.07.2014 genutzt werden kann,
- Auslegung der Pläne im Elberfelder Haus im Zeitraum 24.06.2014 bis 08.07.2014, Ansprechpartner sind Herr Hennecke (B-Plan) und Herr Kociok (FNP).

Weiterhin werden erläutert die Besonderheiten des vorliegenden Planverfahrens (Parallelverfahren B-Plan/FNP, vorhabenbezogener B-Plan, Durchführungsvertrag mit Investor) sowie der bisherige Ablauf der Planung.

Im Anschluss informiert Herr Hennecke anhand von Luftbildaufnahmen, Katasterplänen und einem Auszug aus dem Flächennutzungsplan über die Lage und räumlichen Bezüge des Bebauungsplangebietes. Erläutert werden die notwendige Änderung des Flächennutzungsplans sowie das Planverfahren. Der städtebauliche Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 26/III wird vorgestellt sowie Planvarianten, die dem Entwurfsprozess zugrunde liegen. Auch die zurückliegenden Planungen aus den Jahren 2012 bis 2014, die früheren B-Pläne 44/78/III und 174/III sowie die Inhalte des Ratsbeschlusses aus dem Jahr 2009 werden beschrieben.

Bislang wurden ein artenschutzrechtliches Gutachten sowie ein Schallgutachten erstellt, welche im Zeitraum der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 24.06.2014 bis 08.07.2014 im Elberfelder Haus einsehbar sind. Ein Verkehrsgutachten befindet sich in Vorbereitung. Weitere Untersuchungen werden die Themen Altlasten und Hydrogeologie betreffen. Ein Umweltbericht sowie der Landschaftspflegerische Begleitplan werden innerhalb des Planverfahrens erstellt.

Zu den vorgestellten und erläuterten Planungen werden von den Anwesenden folgende Fragen und Anregungen vorgebracht:

Thema Squashhalle/umliegende Bebauung
Fragen:

1. Was passiert zukünftig mit der Squashhalle (Frau Mohr)?

   Zu 1: Herr Hennecke erklärt, dass es für die Squashhalle bislang keine Interessenten gibt, so dass der Squashbetrieb erst einmal weiter geführt wird. Grundsätzlich steht die Squashhalle für Nachnutzungen zur Verfügung.

2. Wird die Stadt sich darum kümmern, dass die Squashhalle nicht ähnlich verfällt wie die Tennishallen (Herr Jancyk)?

   Zu 2: Herr Burau sieht positive Effekte, wenn sich die attraktive Entwicklung der Tennishallengrundstücke und des Marktplatzes auch auf weitere Flächen rund um den Marktplatz überträgt. Aber auch der ordnungsrechtliche Aspekt soll im Auge behalten werden.

3. Wird das südlich des Plangebiets gelegene und lediglich als Parkplatz genutzte Grundstück an der Straße „Im Dorf" in absehbarer Zeit bebaut?

   Zu 3: Hierzu liegen keine konkreten Bauanträge vor, aber grundsätzlich besteht dort Baurecht für eine Wohnbebauung gemäß dem geltenden Bebauungsplan Nr. 44/78/III.

4. Wäre die Squashhalle als möglicher KiTa-Standort geeignet/benötigt?

   Zu 4: Die Errichtung einer Kindertagesstätte in Lützenkirchen ist aktuell nicht zwingend erforderlich. So ist nach Mitteilung des Fachbereichs Kinder und Jugend das vorhandene Betreuungsangebot in Leverkusen ausreichend und erfüllt den Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz. Die Frage, ob die Stadt Leverkusen momentan genug Kita-Plätze anbietet soll beantwortet werden.

5. Der Investor soll die Squashhalle in seine Planungen integrieren und zudem eine Kita berücksichtigen (Herr Rees).

   Zu 5: Herr v. Dryander hat keinen Vertrag mit dem Betreiber der Squashhalle. Außerdem sei die Halle derzeit noch in Betrieb, was keine Integration der Halle in die Planung zulässt. Geklärt werden soll, ob ein anderer Träger für die KiTa in Betracht kommt. Als möglicher Standort hierzu könne die freistehende Anlage St. Marinus überprüft werden.

Thema Parkplätze/Verkehr

Fragen:

1. Wie gestaltet sich die Parkplatzsituation in der fertigen Planung und während der Bauphase? Welche Anzahl an Tiefgaragenplätzen und Stellplätzen soll realisiert werden (Herr Vennemann)? Wie wird die Situation der Stellplätze bei Bespielen des Marktplatzes sein? Wird es ein Parkverbot geben?

   Zu 1: An drei Seiten des Marktplatzes entstehen laut Entwurf 28 neue Parkplätze. Die Wohnungen werden mit Tiefgaragenplätzen versorgt. Insgesamt werden 2 Stellplätze pro Wohneinheit angestrebt (Burau).
   Es ist vorgesehen, den Marktplatz während der Baumaßnahme weiter zu nutzen, da zuerst die Errichtung des östlichen Bauabschnitts vorgesehen ist und parallel dazu die neue Marktplatzfläche hergestellt werden soll.
   Die Anzahl der Tiefgaragenplätze ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fix. (v. Dryander). Eine konkrete Stellplatzbilanzierung erfolgt bei der weiteren Planung.

2. Wie viele Fahrzeuge müssen im Plangebiet untergebracht werden (Herr Jakobasch)? Wie wird der aufkommende Straßenverkehr bewältigt?

   Zu 2: Heute fahren etwa 10.000 Fahrzeuge pro Tag auf der Lützenkirchener Straße. Der fließende und ruhende Verkehr wird durch ein Verkehrsgutachten innerhalb des Planverfahrens untersucht werden. Maßnahmen zum Straßenausbau werden in einem Durchführungsvertrag mit dem Investor vereinbart.

Die Abwicklung des aufkommenden Verkehrs an der Einmündung zur Lützenkirchener Straße wird sich verträglich abwickeln lassen.

3. Was passiert mit der Einbahnstraße (Herr Michel)?

   Zu 3: Die Einbahnstraßenregelung wird momentan geprüft und hängt u. a. mit der Parknutzung und dem Stellplatzbedarf sowie der Anzahl zu realisierender Stellplätze auf dem neuen Marktplatz zusammen.

Anmerkungen:

- Herr Marl regt eine Beschilderung für Ortsfremde zum Marktplatz an, vor allem um diese auf die Parkmöglichkeiten aufmerksam zu machen und so den existierenden Parkdruck von den umliegenden Wohnstraßen zu nehmen. Die Untersuchungen bzgl. der Einbahnstraßenregelung laufen noch (Burau). Herr Richling ergänzt, dass derzeit mit 85 Wohneinheiten mit je 2,5 Einwohnern gerechnet wird. Er prognostiziert 400 PKW-Bewegungen am Tag.

Thema Baukörper

Fragen:

1. Warum entspricht der Entwurf nicht mehr den Vorgaben (zweigeschossige Bauweise) aus dem Ratsbeschluss 2008/2009? Warum wird dieser nicht befolgt?

   Zu 1: Nach erfolgtem Ratsbeschlusses konnte das Planverfahren zunächst nicht weitergeführt werden, da keine Interessenten zur Entwicklung der Grundstücksflächen vorhanden waren. Der nun vorliegende städtebauliche Entwurf sieht drei Geschosse plus Staffelgeschoss vor und orientiert sich an der Höhe der am Marktplatz bereits vorhandenen Gebäude. Insgesamt führt dieses zu einer städtebaulich sinnvollen Fassung des Platzes. Die geplante Bebauung ermöglicht zudem eine höhere Anzahl an Wohneinheiten und berücksichtigt hierdurch Aspekte der Nachhaltigkeit, da die Inanspruchnahme von Bauland an den Stadträndern, bspw. für Einfamilienhäuser, vermieden werden kann.

Anmerkungen:

- Herr Willecke merkt an, dass die geplante Bebauung um den Marktplatz zu massiv ist und der ursprüngliche Ratsbeschluss eine zweigeschossige Bebauung vorsah.
- Herr Fechtner schlägt vor, sich die existierenden Tennishallen vom nördlichen Tal aus anzusehen, um ein Gefühl für die Höhe der Gebäude im Entwurf zu bekommen.
- Herr Rees regt an, sich ein Projekt von Pässler Sundermann und Partner in Leichlingen anzuschauen, um ein Gefühl für die Höhe der Gebäude im Entwurf zu bekommen.

Thema Landschaft/Umwelt

Fragen:

1. Stellt die Nähe der geplanten Bebauung zum Grünzug ein Problem dar? Gibt es dahingehend ein Gutachten (Herr Fechtner)?

   Zu 1: Zu Beginn der Planungsphase wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durch den Naturschutzbund (NABU) erstellt. Zudem wurde die Untere Landschaftsbehörde frühzeitig von der Planung informiert. In dieser Ersteinschätzung wurden keine Bedenken zur vorgesehenen Planung geäußert. Die Untere Landschaftsbehörde spricht sich für eine klare Kante zum Grünzug aus. Im weiteren Verfahren werden ein Umweltbericht sowie ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet (Burau).

2. Ist die angestrebte Planung eine Bedarfsplanung und ist sie nachhaltig für den Stadtteil? Ist der Eingriff in den Landschaftsschutz gerechtfertigt? Wie sieht die Zielvorstellung für Lützenkirchen allgemein aus (Frau Specht)?

   Zu 2: Herr Burau und Herr Hennecke geben an, dass dem Aspekt der Nachhaltigkeit an mehreren Punkten entsprochen wird. So werden zum einen durch die innerörtliche Lage bestehende Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen genutzt. Durch die Inanspruchnahme von bereits bebauter Fläche werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt. Zudem kann auf die zusätzliche Ausweisung von Bauland an den Stadträndern verzichtet werden. Mit der baulichen Verdichtung und der Wiedernutzung von Flächen im Stadtgebiet wird den Zielen des Baugesetzbuches entsprochen. Von Seiten des Bauherren ist es zudem vorgesehen, einen bestmöglichen Wärmeschutz sowie ggf. Photovoltaik mit dem Bauvorhaben zu verbinden, womit den angestrebten Klimaschutzkriterien der Stadt Leverkusen entsprochen wird.

Anmerkungen:

- Herr Rees merkt an, dass sich die bestehende Tennishalle bereits im Landschaftsschutzgebiet befinde und kritisiert, dass ein Fußweg durch das Landschaftsschutzgebiet gelegt werden soll.

Thema Markt

Fragen:

1. Welche Gründe sprechen für eine Verschiebung des bestehenden Marktplatzes (Herr Rees)?

   Zu 1: Der Platz ist momentan als städtischer Platz nicht wahrnehmbar. Plätze werden stadträumlich durch eine bauliche Einfassung gebildet. Mit der Verlegung des Platzes wird die Zentralität der Ortsmitte gestärkt und die als Marktplatz genutzte Fläche mit dem bestehenden Versorgungsschwerpunkt an der Lützenkirchener Straße funktional verbunden. Somit wird der Platz aus seiner zurückliegenden Lage geführt und zum Dorfzentrum hin geöffnet.

2. Ergibt sich aus der angestrebten Nutzung des Marktes nicht das Problem von Lärmemissionen für die künftigen Bewohner (u. a. Senioren) und von Schallreflexionen durch die hohe Bebauung?

   Zu 2: Zur Beurteilung der Lärmsituation wurde in einer frühen Planungsphase ein Lärmgutachten erstellt, um die Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen zu beurteilen. Zudem wurden im Vorfeld Gespräche mit den für Veranstaltungen und dem Marktbetrieb verantwortlichen städtischen Dienststellen geführt.

   Herr Heppekausen erklärt, dass bei der Betrachtung von Lärmemissionen keine Unterscheidung zwischen Senioren und anderen Bevölkerungsgruppen erfolgt. Es wird einzig nach den Richtwerten beurteilt und dahingehend ist die Planung verträglich. Reflexionen aufgrund der dreigeschossigen Bebauung sind gegeben und werden bei der Schallbegutachtung berücksichtigt, allerdings sind diese nur minimal höher als bei einer zweigeschossigen Bebauung. Wochenmärkte und Trödelmarkte stellen emissionsschutzrechtlich gewerbliche Nutzungen dar und sind nach 6 Uhr morgens am Standort unproblematisch. Ein Dorffest/Weihnachtsmarkt darf an 10 Tagen im Jahr die sonst gültigen Richtwerte überschreiten. Bei der Nutzung mit einem Maifestzelt erteilt das Ordnungsamt Ausnahmegenehmigungen, was bereits bei jetzigen Veranstaltungen der Fall sein wird.

3. Wer ist zukünftig Eigentümer des Marktplatzes (Herr Willeke)?

   Zu 3: Die Stadt bleibt Eigentümer des Marktplatzes.

Anmerkungen:

- Herr Willeke schlägt eine Planungsvariante vor, in der der Marktplatz noch weiter nach Osten rückt und die Grundstücksfläche der Squashhalle mit einbezieht.

Thema Verfahren

1. Warum wird direkt ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt? Sollten nicht zuerst weitere Gutachten abgewartet werden (Herr Fechtner)?

   Zu 1: Der Standort soll möglichst bald entwickelt werden und benötigt den entsprechenden Planungsvorlauf. Die auf dieser Bürgerbeteiligung geäußerten Bedenken dienen auch dazu, Probleme zu identifizieren (v. Dryander).

Zum Abschluss der Veranstaltung weist Herr Burau darauf hin, dass im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung weiterhin die Möglichkeit besteht, weitere Fragen und Anregungen an die Verwaltung zu stellen und erinnert nochmals an die ausliegenden Informationszettel.

Herr Bezirksvorsteher Schönberger bedankt sich bei der Bürgerschaft für die rege Teilnahme. Die Informationsveranstaltung endet um 22:00 Uhr.

Vorsitzender	Schriftführung
Frank Schönberg Bezirksvorsteher Stadtbezirk III	Ingo Bauerfeld, FB 61 Stadt Leverkusen

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

I. Thema Squashhalle / umliegende Bebauung / Kindertagesstätte:

1) Squashhalle I:
Die Squashhalle liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 26/III „Lützenkirchen – Quartier am Markt / Im Dorf“ tangiert nur geringfügig das Flurstück der Squashhalle. Das Gebäude selbst wird aber nicht im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes überplant, da die eigentumsrechtliche Verfügbarkeit über die Immobilie beim Vorhabenträger nicht gegeben ist. Insofern erfolgen im Rahmen dieses Planverfahrens keine planerischen Aussagen zur Entwicklung dieser Fläche. Im Übrigen ist der Spielbetrieb zurzeit noch gegeben.

2) Squashhalle II:
Die Squashhalle befindet sich im Privateigentum, daher bestehen für die Stadt Leverkusen keine Möglichkeiten, zum Erhalt oder zur Verbesserung des Zustandes der Squashhalle unmittelbar beizutragen. Das Privateigentum unterliegt einem hohen Schutz. Die diesbezüglichen Aufgaben und Möglichkeiten der Stadt Leverkusen beschränken sich lediglich auf das Planungsrecht (städtebauliche Ordnung), das Bauordnungsrecht (Nachbarschutz, Sicherheit, Brandschutz etc.) und die öffentliche Ordnung.
Grundsätzlich kann man aber davon ausgehen, dass von der attraktiven Entwicklung der Tennishallengrundstücke und des Marktplatzes auch auf weitere Flächen positive Effekte rund um den Marktplatz ausgehen.

3) Grundstück südlich der Straße "Im Dorf"
Das als Parkplatz genutzte Grundstück südlich der Straße „Im Dorf“ liegt außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 26/III „Lützenkirchen – Quartier am Markt / Im Dorf“. Konkrete Informationen über Bauvorhaben oder Bauanfragen liegen nicht vor. Grundsätzlich besteht auf diesem Grundstück gemäß dem geltenden Bebauungsplan Nr. 44/78/III „Lützenkirchen – Im Dorf“ Planungsrecht zur Bebauung innerhalb eines Misch-

gebietes (MI).

4) KITA I:

Die eigentumsrechtliche Verfügbarkeit über die Squashhalle ist beim Vorhabenträger nicht gegeben. Das Gebäude selbst liegt deshalb auch nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes zum Bebauungsplan V 26/III „Lützenkirchen – Quartier am Markt / Im Dorf“. Insofern können im Rahmen dieses Planverfahrens keine Aussagen zur Entwicklung dieser Fläche als Kindertagesstätte getroffen werden. Die Fläche der Squashhalle wäre zudem aufgrund der Grundstücksgröße sowie aufgrund der Altlastensituation für eine Nutzung als Kindertagesstätte nicht geeignet.

5) KITA II:

Die Integration einer Kindertagesstätte wurde in der Planungsphase zur Entwurfsbearbeitung ausführlich von der Stadt Leverkusen und dem Investor untersucht. In einer Entwurfsvariante wurde eine Kindertagesstätte am östlichen Platzrand angeordnet (Variante 2). Die Umsetzung dieser Variante hätte a) den zusätzlichen Erwerb privater Grundstücksflächen durch die Stadt Leverkusen erfordert, um das Raumprogramm der Kita zu ermöglichen und b) aus Gründen der Planungssicherheit gegenüber dem Investor die Bestätigung zum Betrieb der Kindertagesstätte durch die Stadt Leverkusen erfordert. Aufgrund einer aktuellen Überprüfung der Bedarfssituation hat sich jedoch ergeben, dass die Errichtung einer Kindertagesstätte in Lützenkirchen nicht zwingend erforderlich ist, da das vorhandene Betreuungsangebot in Leverkusen den Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz erfüllt und derzeit nur ein Optionsbedarf für eine Kindertagesstätte in Lützenkirchen besteht. Unter Berücksichtigung der Unwägbarkeiten zur Finanzierung des Betriebs einer Kindertagesstätte zum Zeitpunkt der Errichtung sowie aufgrund der nicht gesicherten Finanzierung zum Erwerb privater Grundstücksflächen, erfolgte eine Entscheidung des Verwaltungsvorstandes, dass diese Option auf einem anderen Grundstück in Lützenkirchen festgeschrieben werden soll.

Aufgrund des bestehenden Erfordernisses zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung der brachliegenden Tennishallengrundstücke sowie zur Schaffung von benötigtem Wohnraum wird von der Errichtung einer Kindertagesstätte innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 26/III daher abgesehen.

II. Thema Parkplätze / Verkehr

1) Parkplätze:

Bezüglich des ruhenden Verkehrs werden nach Umsetzung der Planung 27 Stellplätze im Randbereich des neuen Marktplatzes sowie vier Stellplätze im öffentlichen Straßenraum geschaffen. Mit den neun vorhandenen Stellplätzen im Straßenraum stehen damit insgesamt 40 öffentliche Stellplätze zur Verfügung. Der Marktplatz selbst soll nicht beparkt werden. Diese Anzahl deckt nach der Parkraumbilanz von Schüßler-Plan, Köln, sowohl die heutige Stellplatznachfra- ge im öffentlichen Raum mit ca. 18 Stellplätzen als auch den voraussichtlichen Bedarf von Besuchern der geplanten Bebauung mit 21 Stellplätzen ab.

2) Die Wohnungen sind mit Tiefgaragenplätzen versorgt. Als Stellplatzschlüssel werden 1,3 Stellplätze pro Wohneinheit über den Durchführungsvertrag festgelegt. Die daraus resultierende Anzahl an privaten Stellplätzen liegt hierdurch ca. 30 % über dem ansonsten nach der Bauordnung NRW üblichen Richtwert und führt damit zu einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen.

Im Falle von Veranstaltungen auf dem Marktplatz wird die Stellplatzsituation entsprechend dem Ist-Zustand sein. Das gleiche gilt auch weitgehend für die Bauphase, da der vorhandene Marktplatz solang und soweit wie möglich erhalten bleiben und erst nach Fertigstellung des neuen Marktplatzes verlagert werden soll. Eine Einschränkung des Parkens für die Kunden der Lützenkirchener Einzelhandelsgeschäfte ist insofern nicht erkennbar. Die genauen ordnungsbehördlichen Maßnahmen (Parkverbot etc.) können im Bebauungsplan nicht geregelt werden und werden erst später festgelegt. Die grundsätzliche Notwendigkeit von weitreichenden Parkverboten ist aber nach dem jetzigen Stand nicht erkennbar.

3) Verkehr:
Zum fließenden Verkehr wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens von Schüßler-Plan, Köln, im Dezember 2014 eine Verkehrsuntersuchung zum Neubauvorhaben durchgeführt, um die Leistungsfähigkeit nachzuweisen. Danach kann das bestehende Straßenverkehrsnetz die zusätzlich durch die Neubebauung zu erwartende Verkehrsmenge aufnehmen. Ausgehend von insgesamt ca. 85 Wohneinheiten, einer mittleren Einwohnerzahl von 2,5 EW je WE (geschätzter Wohnungsmix 15 % 4 Zimmer, 65 % 3 Zimmer, 20 % 2 Zimmer), einem MIV-Anteil im Bewohnerverkehr von 63 %, entsteht ein zusätzliches Fahrtenaufkommen von ca. 430 Kfz-Fahrten pro Tag (einschließlich Besucher und Wirtschaftsverkehr). Dies entspricht einem maximalen Spitzenstundenverkehr von ca. 42 Kfz am Nachmittag. Der zu- und abfließende Verkehr wird über den Knotenpunkt Lützenkirchener Straße / Im Dorf / Im Kirchfeld geführt. Hier ergeben sich auch mit Berücksichtigung des Mehrverkehrs aus dem Baugebiet in den vorfahrtrechtlich untergeordneten Fahrbeziehungen der Linksabbieger Wartezeiten von maximal 38 Sekunden. Damit kann für diese Abbiegebeziehungen die Qualitätsstufe D nachgewiesen werden (Prognosehorizont 2030). In den Spitzenstunden wird die Qualitätsstufe D allgemein als angemessen und ausreichend erachtet. Von daher bestehen gegen die Errichtung von 85 Wohnungen aus verkehrsplanerischer Sicht keine Bedenken.

4) Einbahnstraße:
Die Einbahnstraßenregelung ist in der Vergangenheit entstanden, um gemäß dem Wunsch der Anwohner mehr Parkplätze im öffentlichen Raum zur Verfügung zu stellen. Eine Veränderung dieser Situation ist aufgrund des geplanten Neubauvorhabens nicht erforderlich und wird im Rahmen der Verkehrsuntersuchung von Schüßler-Plan, Köln, kritisch bewertet, da dadurch vier Stellplätze im öffentlichen Raum entfallen würden. Grundsätzlich lassen sich Festsetzungen zur Verkehrsführung nicht innerhalb eines Bebauungsplanes treffen.

III. Thema Baukörper

1) Geschossigkeit

Das am 02.06.2008 begonnene Planverfahren Bebauungsplan Nr. 174/III „Lützenkirchen, Marktplatz, Im Dorf“ löste im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit am 15.09.2008 eine intensive Diskussion aus. Aufgrund der zahlreichen Stellungnahmen und der unterschiedlichen Planvarianten fasste der Rat der Stadt Leverkusen am 16.02.2009 einen Abwägungsbeschluss mit folgenden Maßgaben:

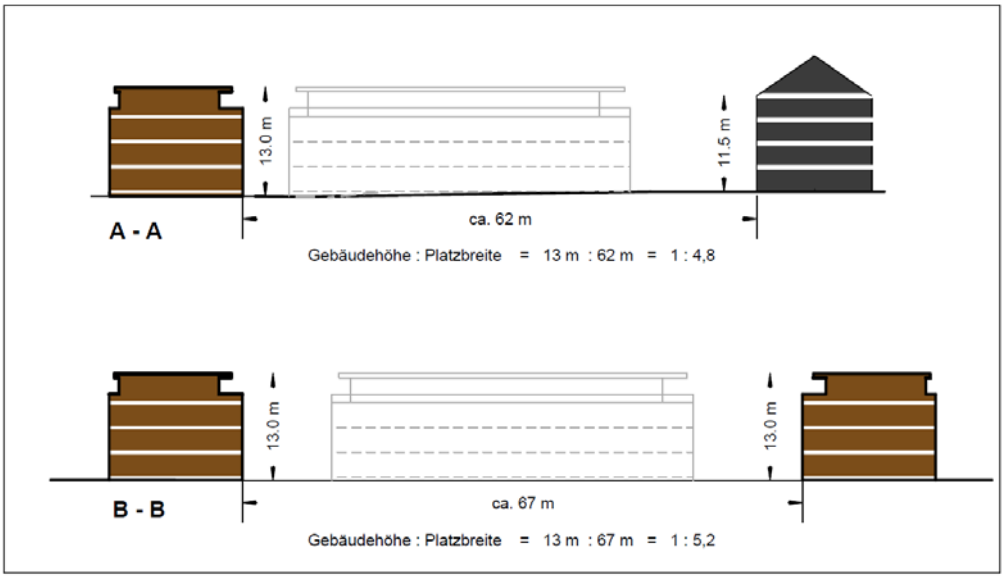
- Die Tennishallengrundstücke sollen allgemeines Wohngebiet werden.
- Der Bereich der Squashhalle soll Mischgebiet werden.
- Die Bebauungsstruktur soll kleinteilig sein.
- Die Bebauung soll zweigeschossig werden.
- Der Marktplatz ist in seiner Größe und Funktion zu erhalten.
- Es ist eine maximale Verkaufsfläche von 400 m² zulässig.

Aufgrund des Abwägungsbeschlusses des Rates wurden die zuvor beantragten Pläne zur Einzelhandelsnutzung durch den Investor zurückgezogen und nicht weiter verfolgt. Konkrete Konzepte zur Entwicklung von Wohnbebauung haben sich im Anschluss an den Ratsbeschluss nicht ergeben, so dass das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 174/III „Lützenkirchen-Marktplatz, Im Dorf“ seit diesem Zeitpunkt ruht.
Der nun vorliegende städtebauliche Entwurf orientiert sich im Wesentlichen an dem Abwägungsbeschluss aus 2009, mit Ausnahme der Geschossigkeit. Der Entwurf sieht vier Geschosse vor, wobei das oberste Geschoss zurückgestaffelt wird. Diese Abweichung in Bezug auf die Geschossigkeit ist aus folgenden Gründen vertretbar:

a) Die Höhe der geplanten Bebauung orientiert sich an der Höhe der am Marktplatz und in der Umgebung bereits vorhandenen Gebäude.
b) Sie führt zu einer städtebaulich sinnvollen Fassung und Proportion des Platzes.
c) Sie ermöglicht eine höhere Anzahl an Wohneinheiten und berücksichtigt hierdurch Aspekte der Nachhaltigkeit, da die Inanspruchnahme von Bauland an den Stadträndern vermieden werden kann.
d) Sie ist eine Voraussetzung, um den Anforderungen nach zentrumsnahen, barrierearmen und seniorengerechten Wohnungen nachzukommen.
e) Sie ist wesentlicher Aspekt der Wirtschaftlichkeit des Vorhabens.

2) Massivität der Bebauung:

Die Konzentration der Bebauung an den Platzrändern ist zentrales Kennzeichen von Plätzen, da erst mit der klaren baulichen Fassung eine Freifläche zum Platz wird. Vergleiche mit anderen Plätzen bzw. Studien zur Raumwirkung von Plätzen zeigen, dass das vorgestellte Bebauungskonzept in seiner Verteilung und Ausgestaltung der Baumasse für Lützenkirchen angemessen ist. So führt das geplante Verhältnis von Gebäudehöhe zu Platzbreite von ca. 1 : 5 nach der einschlägigen Literatur (siehe Grafik) zu einem Platz von eher weiter / offener und keinesfalls enger / geschlossener Raumwirkung, der in seinem Raumbestimmtheitsgrad eher im mittleren Bereich liegt. Von einer für den Ortsteil und die Umgebung übermäßigen Massivität der Platzrandbebauung kann insofern nicht gesprochen werden.

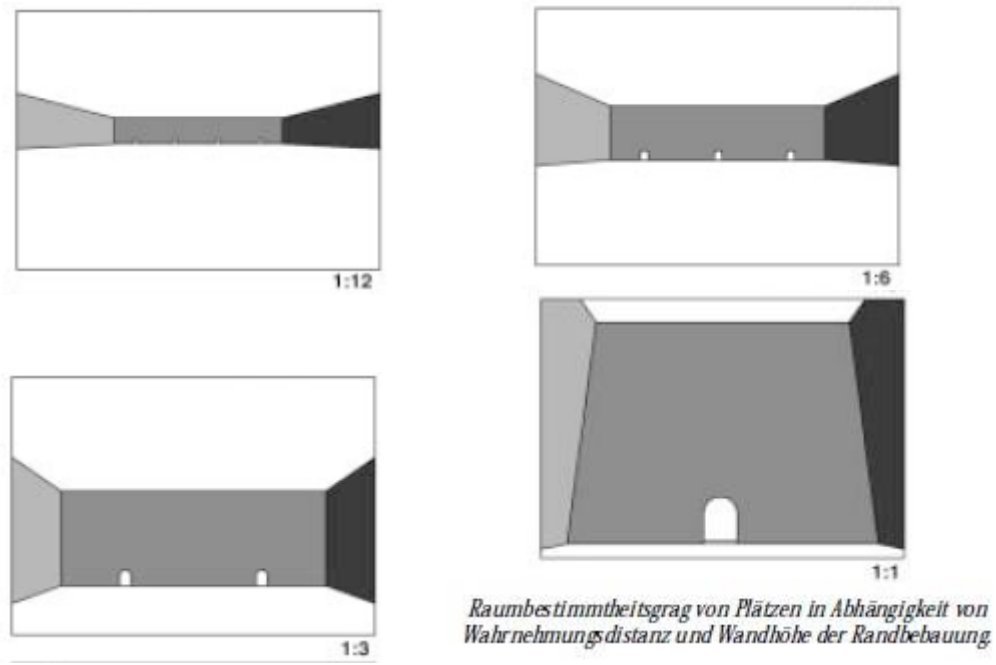


Schematischer Platzschnitt – Nord-Süd (A-A) und Ost-West (B-B)

Platzräume – Proportionen, Raumwirkung –

Umbauung von Plätzen Höhe, Geschossigkeit der Raumwände	Plätze mit enger, geschlossener Raumwirkung Die Raumwände bestimmen das Bild des Platzes	Plätze mit weiter, offener Raumwirkung Die Platzfläche bestimmt das Bild des Platzes
I	a, 3a	a, 5a
II	2a, 4a	2a, 6a
III	3a, 5a	3a, 7a
Beispiele		

vgl. S. 55, Prinz, Dieter – Städtebau Band 2: städtebauliches Gestalten, 1984



Raumbestimmtheitsgrag von Plätzen in Abhängigkeit von Wahrnehmungsdistanz und Wandhöhe der Randbebauung

aus: Universität Dortmund – Fachgebiet Stadt- und Landschaftsgestaltung, Prof. Karl-Jürgen Krause: Plätze – Geschichte, Form, Größe und Profil, 2004

Rückwärtig entsteht aufgrund der Topographie des Plangebietes, das Abfallen des Geländes zum Wiembachtal hin, ein stärkerer Eindruck von Massivität. Der hier befindliche hohe und dichte Gehölzbestand, der die Bebauung in Teilen noch um 2 m überragt, macht zusammen mit den unter Punkt 1 (Geschossigkeit) genannten Gründen die Höhenentwicklung vertretbar. Um aber insbesondere das Bild der Anlage von der Kapellenstraße im Zusammenspiel mit den denkmalgeschützten Fachwerkhäusern zu verbessern, setzt der Bebauungsplan auch hier eine Eingrünung des Plangebiets mit Bäumen und Sträuchern fest.
Durch die vorgesehene Fassadengestaltung mit ihren Vor- und Rücksprüngen sowie den Materialwechseln wird eine kleingliedrige Architektursprache geschaffen, die die Einfügung der neuen Bauvolumina im Bezug zum historischen Ortskern Lützenkirchens ermöglicht.
Zudem ist die Platzfassung in den Eckbereichen offen gestaltet und ermöglicht Blicke- und Sichtbeziehungen in den angrenzenden Landschaftsraum, die zuvor durch die Tennishallen verstellt wurden.

IV. Landschaft / Umwelt

1) Landschaftsschutzgebiet / Grünzug :

Die geplante Wohnbebauung mit Tiefgarage wird größtenteils auf der im bestehenden Bebauungsplan Nr. 44/78/III „Lützenkirchen – Im Dorf“ als Sondergebiet (SO) festgesetzten Fläche der Tennishallengrundstücke errichtet. Gegenüber der bisherigen Bestandsbebauung (Tennishallen mit Kegelbahn) rückt diese Bebauung nur gering näher an den bestehenden Grünraum heran. In Teilen werden aber bisher im Landschaftsschutz befindliche Flächen in Anspruch genommen, deshalb wurde die Untere Landschaftsbehörde (ULB) frühzeitig über die Planung informiert. Sie spricht sich für eine klare Kante zum Grünzug aus. So wird der bisherige Verlauf der Landschaftsschutzgebietsgrenze im Plangebiet im Rahmen

der Neuaufstellung des Landschaftsplanes begradigt. Grundsätzliche Bedenken gegenüber der Planung wurden nicht geäußert, so dass die Grenze des Landschaftsschutzgebietes mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes entsprechend § 29 (4) Landschaftsgesetz NRW zurücktritt.
Die Wechselwirkungen und der Umgang mit dem Grünzug und dem Landschaftsschutzgebiet wurden fachgutachterlich im Landschaftspflegerischen Begleitplan und dem Gutachten zum Artenschutz betrachtet. Insgesamt wurden die unterschiedlichen Umweltbelange dann in einem Umweltbericht abgehandelt, zusammengefasst, fachlich abgewogen und die Planung bei Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen als vertretbar gewertet. Auf den ursprünglich angedachten Fußweg durch das Landschaftsschutzgebiet wurde verzichtet.

2) Bedarf:

Der Demografiebericht der Stadt Leverkusen konstatiert einerseits enorme Wanderungsbewegungen, hier hauptsächlich Zuzüge von Familien mit Kindern und Fortzüge von Senioren. Andererseits vollzieht sich auch hier die insgesamt stattfindende Alterung der Bevölkerung, d. h. starke zahlenmäßige Zunahme der Älteren und gleichzeitig Abnahme der jüngeren Bevölkerung. Dieser Trend wird sich in Zukunft fortsetzen. In dieses Bild passt die Forderung des Fachbereiches Soziales, auch in Lützenkirchen dem zunehmenden Bedarf nach zentrumsnahen, barrierearmen und seniorengerechten Wohnungen nachzukommen.
Das Bebauungskonzept reagiert auf diese unterschiedlichen Bedarfslagen und schafft einerseits Wohnraum für junge Familien mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen, –grundrissen und zugehörigen Gartenflächen. Andererseits kommt es aber auch den allgemeinen Anforderungen nach barrierearmen und seniorengerechten Wohnungen nach.
Mit diesem Bezug zu der Bedarfslage wird auch dem Aspekt der Nachhaltigkeit für Lützenkirchen an mehreren Punkten entsprochen. So werden zum einen durch die innerörtliche Lage bestehende Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen genutzt. Darüber hinaus werden durch die Inanspruchnahme von bereits bebauter Fläche keine zusätzlichen Flächen versiegelt. Auf die zusätzliche Ausweisung von Bauland an den Stadträndern kann verzichtet werden. Mit der baulichen Verdichtung und der Wiedernutzung von Flächen im Stadtgebiet wird den Zielen des Baugesetzbuches zur vorrangigen Innenentwicklung entsprochen. Weiterhin wird auch mit Maßnahmen zum Klimaschutz, Grundwasserneubildung, Artenschutz etc. Nachhaltigkeit angestrebt.

V. Thema Markt:

1) Gründe für die Platzverlagerung:

Der Platz ist bisher als städtischer Platz nicht wahrnehmbar. Plätze werden stadträumlich nicht durch eine Freifläche, sondern durch eine bauliche Einfassung gebildet. Diese fehlte bislang. Mit der Verlegung des Platzes wird die Zentralität der Ortsmitte gestärkt und die als Markplatz genutzte Fläche mit dem bestehenden Versorgungsschwerpunkt an der Lützenkirchener Straße funktional und optisch angebunden. Der Platz wird aus seiner zurückliegenden Lage geführt, so dass sich aus Kirche, Marktplatz und dem Einkaufsbereich der Lützenkirchener Straße ein erlebbarer und attraktiver Ortsmittelpunkt bilden kann.

2) **Lärmemissionen:**
Zur Beurteilung der Lärmsituation wurde in einer frühen Planungsphase ein Lärmgutachten von Kramer Schalltechnik GmbH erstellt, um die Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen zu beurteilen. Zudem wurden im Vorfeld Gespräche mit den für Veranstaltungen und dem Marktbetrieb verantwortlichen städtischen Dienststellen geführt. Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die geplante Platzverlagerung einschließlich der vorgesehenen Nutzungen mit der Errichtung der angrenzenden Wohnbebauung aus schalltechnischer Sicht vereinbar ist und mögliche Lärmkonflikte bei Veranstaltungen im Rahmen von Genehmigungen wie bisher seitens der Ordnungsbehörden gesteuert werden können. Die Nutzung des Marktplatzes als Veranstaltungsort ist damit unter den gleichen immissionsschutzrechtlichen Bedingungen wie bisher gesichert. Seitens des Gutachters wurde bestätigt, dass diese Aussagen auch noch bzgl. des aktuellen Planungsstandes gelten. Zusätzlich erhält die Fläche des Marktplatzes neben der Zweckbestimmung "Marktplatz" auch die Zweckbestimmung "Festplatz".
Eine Unterscheidung zwischen Senioren und anderen Bevölkerungsgruppen erfolgt bei diesen Betrachtungen nicht. Es wird im Wesentlichen nach den Richtwerten beurteilt und dahingehend ist die Planung verträglich. Reflexionen aufgrund der viergeschossigen Bebauung sind gegeben und werden bei der Schallbegutachtung berücksichtigt, allerdings sind diese nur minimal höher als bei einer dreigeschossigen Bebauung.

3) **Eigentümer Marktplatz:**
Der neue Marktplatz bleibt im Eigentum der Stadt und wird als öffentlicher Markt- und Festplatz erhalten.

VI. Thema Verfahren

1) **Ablauf Bebauungsplanverfahren:** Das Bebauungsplanverfahren ist ein im Baugesetzbuch (BauGB) geregeltes zweistufiges Verfahren, mit dem sichergestellt werden soll, dass bei der Planung alle Belange und Probleme sorgfältig erfasst bzw. erkannt und gerecht abgewogen werden. Vor allem die umfassende Beteiligung aller Betroffenen und der Öffentlichkeit soll sichergestellt werden. Als erste Stufe ist dabei die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden vorgesehen, die auch dazu dient, Probleme zu identifizieren, die gegebenenfalls über Gutachten vertieft werden müssen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Den Äußerungen zum Thema Squashhalle, Geschossigkeit und Massivität wird nicht gefolgt. Den übrigen Äußerungen wird im Wesentlichen gefolgt.

I / A 2:Werbering Lützenkirchener Kaufleute, 51381 Leverkusen

Werbering Lützenkirchen

Leverkusen, den 07.07.2014

Stellungnahme zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 26/III sowie zur 11.Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Lützenkirchen-Am Markt

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Werbering Lützenkirchen begrüßt grundsätzlich, dass der über Jahre vernachlässigte Bereich der Tennishallen in Lützenkirchen einer Wohnbebauung zugeführt werden soll.
Nach den auf der Bürgerversammlung am 24.06.2014 erhaltenen Informationen möchten wir zu obigen Vorhaben folgende Anregungen einbringen:

1. Der Werbering nimmt mit Verwunderung zur Kenntnis, das die Verlegung des Marktplatzes mit einer ringförmigen 3 geschossigen Bebauung zzgl. Staffelgeschoss als städtebaulich wünschenswerte Lösung für Lützenkirchen seitens der Verwaltung begrüßt wird.
Wir hingegen haben die Befürchtung, das sich nach der Beseitigung der über Jahre vernachlässigten Immobilie „ Tennishallen" ein neuer, isolierter und dann nicht mehr einer Gesamtlösung zuzuführender, ähnlicher Bereich um die Squashhallen entwickeln wird.
Wir regen daher an, im Rahmen eines Bebauungsplanes eine für die Entwicklung Lützenkirchens sinnvolle Gesamtlösung unter zusätzlicher Einbeziehung des Bereichs Squashhallen zu erarbeitet.
In diesem Zusammenhang könnten wir uns eine Verlegung des Marktplatzes in den Bereich der Squashhallen, eingefasst mit der bestehenden Bebauung im Süden sowie der bestehenden Fachwerkbebauung im Norden mit anschließender Sichtverbindung ins Wiembachtal vorstellen.

2. Wir können die Massivität der geplanten Bebauung nicht nachvollziehen und fragen uns, welche neuen Erkenntnisse dazu geführt haben, das der Rat der Stadt Leverkusen seine im Jahre 2009 getroffene Entscheidung, die von der Lützenkirchener Bevölkerung begrüßt wurde, in diesem Bereich lediglich eine zweigeschossige Bebauung zuzulassen, revidiert und sich nunmehr dort für eine 3 geschossige Bebauung zuzüglich Staffelgeschoss, also optisch eine viergeschossige Bebauung, ausspricht.
Der Werbering hält wegen des anschließenden Landschaftsschutzgebietes und der östlich des Plangebietes gelegenen, überwiegend 6 Meter niedrigeren Fachwerkhausbebauung, eine maximal zweigeschossige Bebauung zuzüglich Staffelgeschoss in diesem Bereich für verträglich.

3. Für absolut wesentlich hält der Werbering, das während der Bauphase die Aufrechterhaltung des Wochenmarktbetriebes gewährleistet ist.

4. Ferner muss dem Bauträger aufgegeben werden, mehr als die nach der BauONW erforderlichen Stellplätze pro Wohnung vorzuhalten, damit der Marktplatz nicht ausschließlich als Parkplatz für die Anwohner und Besucher des neuen Baugebietes genutzt wird, sondern nach wie vor als Parkplatz für die Kunden der Lützenkirchener Einzelhandelsgeschäfte zur Verfügung steht.

5. Der Marktplatz ist in seiner jetzigen Größe zu erhalten und durch Verbleib in öffentlichem Eigentum ist sicherzustellen, dass er, wie bisher, für öffentliche Veranstaltungen zur Verfügung steht.

Wir hoffen, dass unsere Anregungen in der weiteren Beplanung dieses Gebietes Berücksichtigung finden.

gez.

Markus Willeke	Christof Lützenkirchen	Jürgen Jakubaschk
1.Vorsitzender	2. Vorsitzender	2. Vorsitzender

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

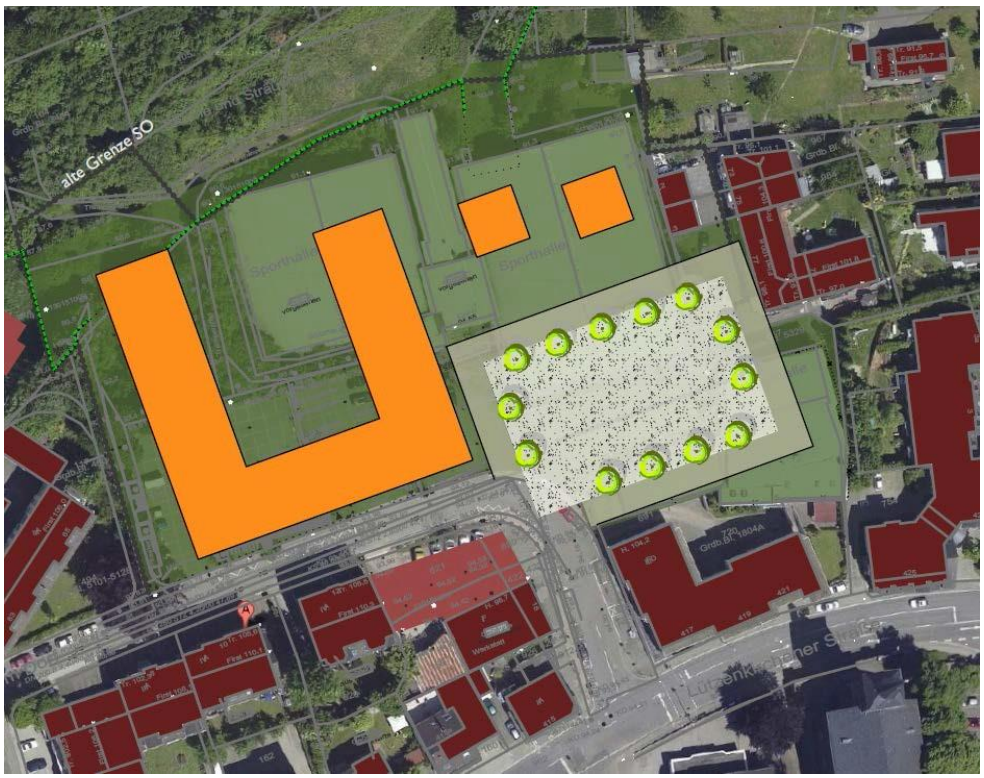
1) Städtebauliche Gesamtlösung:

Seit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 174/III „Lützenkirchen, Marktplatz, Im Dorf“ in 2008/2009 wurden zahlreiche auch verwaltungsinterne Studien gemacht, wie das Plangebiet und die Anlage eines neuen Marktplatzes zur Aufwertung und Fortentwicklung des Ortskerns von Lützenkirchen beitragen kann. Dieser Suche nach einer für Lützenkirchen angepassten Gesamtlösung lag durchgängig die Erkenntnis zugrunde, dass der Marktplatz in seiner bisherigen Ausgestaltung und Lage als städtischer Platz nicht wahrnehmbar ist. Daraus ergaben sich folgende Anforderungen an die Planung:

a.) Der Markplatz soll aus seiner Isolierung herausgeführt werden und mit dem bestehenden Versorgungsschwerpunkt an der Lützenkirchener Straße funktional und optisch verbunden werden.

b.) Der Marktplatz soll auch gestalterisch als Platz erkennbar sein und klar baulich gefasst werden.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 26/III „Lützenkirchen – Quartier am Markt / Im Dorf“ sind durch den Investor mehrere Varianten entwickelt worden, die auch in der Begründung zum Einleitungsbeschluss des Bebauungsplanes städtebaulich erläutert werden. Aus diesen Varianten wurde die nunmehr vorgesehene Variante als Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgewählt, da diese Gesamtlösung aus neuem Marktplatz, Kirche und Einkaufsbereich einen erlebbaren Ortsmittelpunkt entstehen lässt. Durch diese integrierte Gesamtlösung entwickeln sich städtebauliche Bezüge, die einer Isolierung des Standortes entgegenstehen.
Die unterschiedlichen im Vorfeld durchgeführten Studien zeigten auch, dass eine Verlagerung des Marktplatzes auf die Fläche der Squashhalle nicht zu



Schematische Darstellung einer Platzverlagerung in den Bereich der Squashhalle

einer optimalen Gesamtlösung führt, da die Platzrandbebauung und das unmittelbare Platzumfeld nicht den oben genannten Anforderungen gerecht wird (siehe auch beiliegende schematische Darstellung).
Insbesondere dem Punkt b.) kann damit nicht entsprochen werden. Mit dem Abriss der Squashhalle und der Verlagerung des Marktplatzes würde der Platz auf der gesamten südlichen Seite durch einen ca. 3-4 m tiefer liegenden Garagenhof begrenzt. Auch die südöstliche Ecke hätte keine bauliche Fassung. Lediglich im Nordosten wäre eine bauliche Fassung mit einer zweigeschossigen Bebauung gegeben, bei der es sich aber weder um ein Fachwerkhaus handelt noch um ein Gebäude, welches jemals für eine solch exponierte Lage geplant war (siehe Foto unten).



Unter Beibehaltung der ursprünglichen Platzgröße wäre auch die Sichtverbindung zum Wiembachtal schwierig, da die Entfernung bis zur nördlichen Plangebietsgrenze, als Beginn des Wiembachtales, ca. 50 m beträgt. Insgesamt entstünde so ein baulich sehr wenig und wenn sehr heterogen gefasster Marktplatz. Abschließend muss auch klargestellt werden, dass die Flächenverfügbarkeit für eine solche Lösung zurzeit nicht gegeben ist.

2) Geschossigkeit / Massivität:

Geschossigkeit:

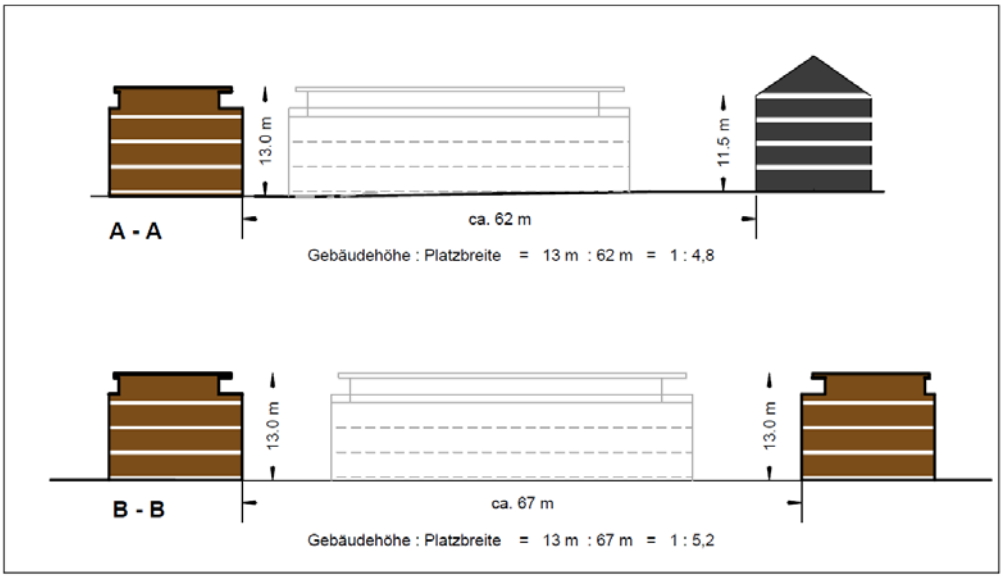
Das am 02.06.2008 begonnene Planverfahren Bebauungsplan Nr. 174/III „Lützenkirchen, Marktplatz, Im Dorf“ löste im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit am 15.09.2008 eine intensive Diskussion aus. Aufgrund der zahlreichen Stellungnahmen und der unterschiedlichen Planvarianten fasste der Rat der Stadt Leverkusen am 16.02.2009 einen Abwägungsbeschluss mit folgenden Maßgaben:

- Die Tennishallengrundstücke sollen allgemeines Wohngebiet werden.
- Der Bereich der Squashhalle soll Mischgebiet werden.
- Die Bebauungsstruktur soll kleinteilig sein.
- Die Bebauung soll zweigeschossig werden.
- Der Marktplatz ist in seiner Größe und Funktion zu erhalten.
- Es ist eine maximale Verkaufsfläche von 400 m² zulässig.

Aufgrund des Abwägungsbeschlusses des Rates wurden die zuvor beantragten Pläne zur Einzelhandelsnutzung durch den Investor zurückgezogen und nicht weiter verfolgt. Konkrete Konzepte zur Entwicklung von Wohnbebauung haben sich im Anschluss an den Ratsbeschluss nicht ergeben, so dass das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 174/III „Lützenkirchen-Marktplatz, Im Dorf“ seit diesem Zeitpunkt ruht.
Der nun vorliegende städtebauliche Entwurf der ID GmbH INDIVIDUELL BAUEN orientiert sich im Wesentlichen an dem Abwägungsbeschlusses aus 2009, mit Ausnahme der Geschossigkeit. Der Entwurf sieht vier Geschosse vor, wobei das oberste Geschoss zurückgestaffelt wird. Diese Abweichung in Bezug auf die Geschossigkeit ist aus folgenden Gründen vertretbar:

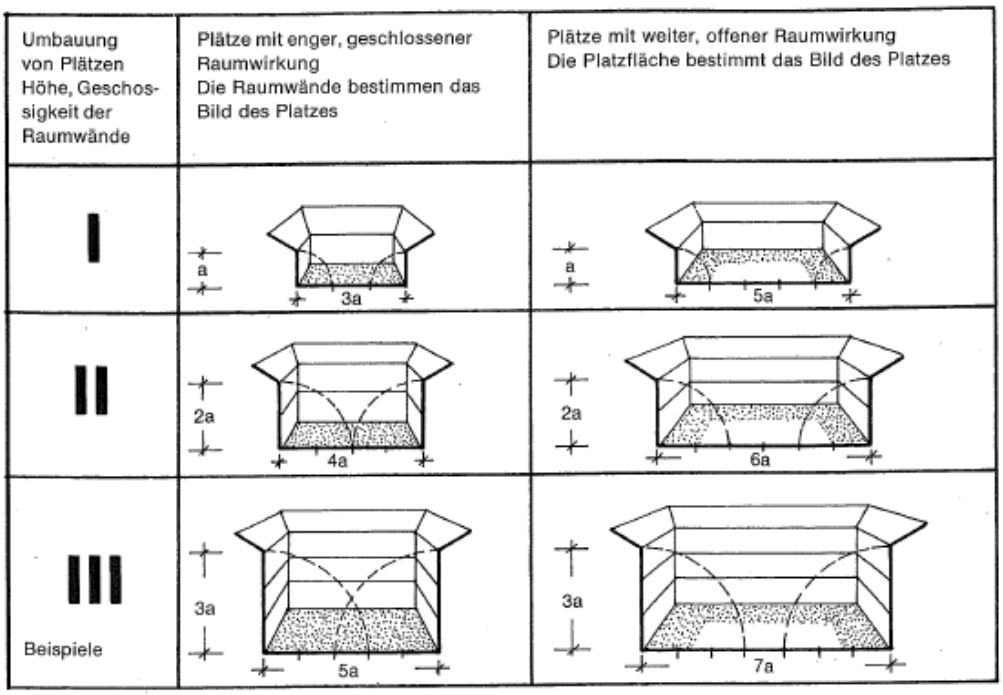
- **a)** Die Höhe der geplanten Bebauung orientiert sich an der Höhe der am Marktplatz und in der Umgebung bereits vorhandenen Gebäude.
- **b)** Sie führt zu einer städtebaulich sinnvollen Fassung und Proportion des Platzes.
- **c)** Sie ermöglicht eine höhere Anzahl an Wohneinheiten und berücksichtigt hierdurch Aspekte der Nachhaltigkeit, da die Inanspruchnahme von Bauland an den Stadträndern vermieden werden kann.
- **d)** Sie ist eine Voraussetzung um den Anforderungen nach zentrumsnahen, barrierearmen und seniorengerechten Wohnungen nachzukommen.
- **e)** Sie ist wesentlicher Aspekt der Wirtschaftlichkeit des Vorhabens.

Massivität der Bebauung:
Die Konzentration der Bebauung an den Platzrändern ist zentrales Kennzeichen von Plätzen, da erst mit der klaren baulichen Fassung eine Freifläche zum Platz wird. Vergleiche mit anderen Plätzen bzw. Studien zur Raumwirkung von Plätzen zeigen, dass das vorgestellte Bebauungskonzept in seiner Verteilung und Ausgestaltung der Baumasse für Lützenkirchen angemessen ist. So führt das geplante Verhältnis von Gebäudehöhe zu Platzbreite von ca. 1 : 5 nach der einschlägigen Literatur (siehe Grafik) zu einem Platz von eher weiter / offener und keinesfalls enger / geschlossener Raumwirkung, der in seinem Raumbestimmtheitsgrad eher im mittleren Bereich liegt. Von einer für den Ortsteil und die Umgebung übermäßigen Massivität der Platzrandbebauung kann insofern nicht gesprochen werden.

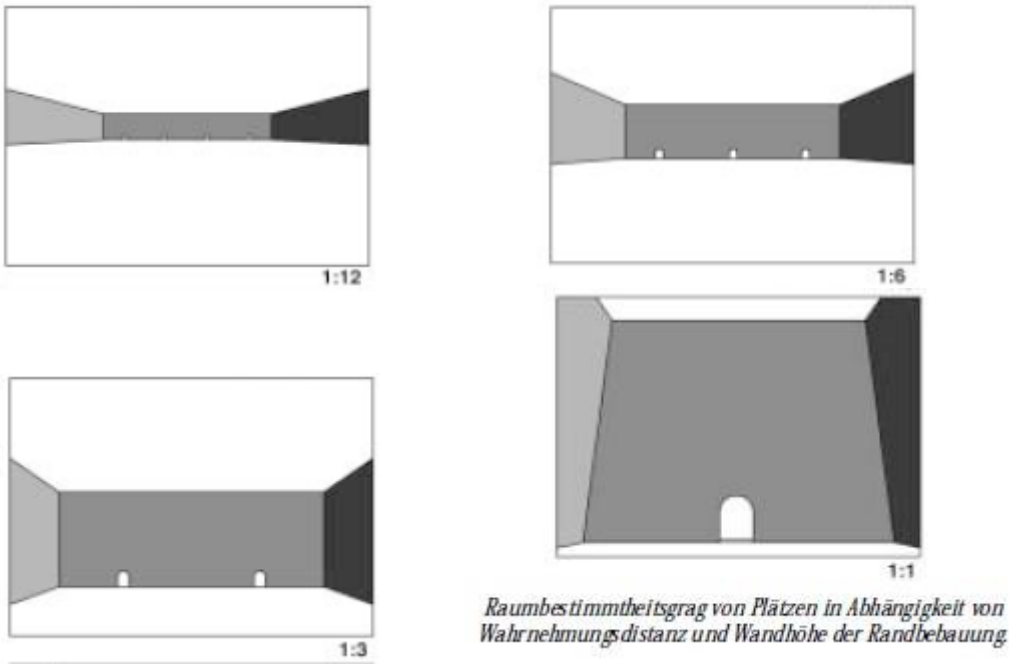


Schematischer Platzschnitt – Nord-Süd (A-A) und Ost-West (B-B)

Platzräume – Proportionen, Raumwirkung –



vgl. S. 55, Prinz, Dieter – Städtebau Band 2: städtebauliches Gestalten, 1984



Raumbestimmtheitsgrag von Plätzen in Abhängigkeit von Wahrnehmungsdistanz und Wandhöhe der Randbebauung

aus: Universität Dortmund – Fachgebiet Stadt- und Landschaftsgestaltung, Prof. Karl-Jürgen Krause: Plätze – Geschichte, Form, Größe und Profil, 2004

Rückwärtig entsteht aufgrund der Topographie des Plangebietes, das Abfallen des Geländes zum Wiembachtal hin, ein stärkerer Eindruck von Massivität. Der hier befindliche hohe und dichte Gehölzbestand, der die Bebauung in Teilen noch um 2 m überragt, macht zusammen mit den unter Punkt 1 (Geschossigkeit) genannten Gründen die Höhenentwicklung vertretbar. Um aber insbesondere das Bild der Anlage von der Kapellenstraße im Zusammenspiel mit den denk-

malgeschützten Fachwerkhäusern zu verbessern, setzt der Bebauungsplan auch hier eine Eingrünung des Plangebiets mit Bäumen und Sträuchern fest.
Durch die vorgesehene Fassadengestaltung mit ihren Vor- und Rücksprüngen sowie den Materialwechseln wird eine kleingliedrige Architektursprache geschaffen, die die Einfügung der neuen Bauvolumina im Bezug zum historischen Ortskern Lützenkirchens ermöglicht.
Zudem ist die Platzfassung in den Eckbereichen offen gestaltet und ermöglicht Blick- und Sichtbeziehungen in den angrenzenden Landschaftsraum, die zuvor durch die Tennishallen verstellt wurden.

Landschaftsschutzgebiet / Grünzug:
Gegenüber der bisherigen Bestandsbebauung (Tennishallen mit Kegelbahn) rückt diese Bebauung nur geringfügig näher an den bestehenden Grünraum heran. In Teilen werden aber bisher im Landschaftsschutz befindliche Flächen in Anspruch genommen, deshalb wurde die Untere Landschaftsbehörde (ULB) frühzeitig über die Planung informiert. Sie spricht sich für eine klare Kante zum Grünzug aus. So wird der bisherige Verlauf der Landschaftsschutzgebietsgrenze im Plangebiet im Rahmen der Neuaufstellung des Landschaftsplanes begradigt. Grundsätzliche Bedenken gegenüber der Planung wurden nicht geäußert, so dass die Grenze des Landschaftsschutzgebietes mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes entsprechend § 29 (4) Landschaftsgesetz NRW zurücktritt.

Für die geplante Bebauung ist als maximale Höhe ca. 12,5 m über der Straße „Im Dorf“ vorgesehen. Dies entspricht der Firsthöhe der westlich gelegenen Mehrfamilienhausbebauung und liegt ca. 4 m unter der Firsthöhe der entlang der Straße „Im Dorf“ gelegenen Bebauung. Östlich angrenzend befinden sich in einer Entfernung von ca. 30 m zwei Mehrfamilienhäuser (ca. aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts). Dahinter grenzt ein Fachwerkhaus an. Diese Bebauung hat eine Firsthöhe von ca. 8 -12 m über Gelände. Insgesamt orientiert sich damit die Höhe der geplanten Bebauung weitgehend an der Höhe der am Marktplatz und in der Umgebung bereits vorhandenen Gebäude.

3) Wochenmarkt:
Die Abwicklung des Bauvorhabens ist in der Form in zwei Bauabschnitten (BA) geplant, so dass ein durchgängiger Betrieb des Wochenmarktes gewährleistet ist:
1. BA: Errichtung der Bebauung an der nördlichen Seite des neuen Platzes. Der alte Marktplatz bis auf die Parkplatzfläche bleibt in dieser Zeit erhalten.
2. BA: Errichtung der Bebauung an der Ostseite des Marktplatzes und Herstellung des neuen Marktplatzes. Daraufhin Rückbau des alten Marktplatzes und Errichtung der Bebauung an der Westseite des Marktplatzes.

4) Parkplätze:
Bezüglich des ruhenden Verkehrs werden nach Umsetzung der Planung 27 Stellplätze im Randbereich des neuen Marktplatzes sowie vier Stellplätze im öffentlichen Straßenraum geschaffen. Mit den neun vorhandenen Stellplätzen im Straßenraum stehen damit insgesamt 40 öffentliche Stellplätze zur Verfügung. Der Marktplatz selbst soll nicht beparkt werden. Diese Anzahl deckt nach der Parkraumbilanz von Schüßler-Plan sowohl die heutige Stellplatznachfrage im öffentlichen Raum mit ca. 18 Stellplätzen als auch den voraussichtlichen Bedarf von Besuchern der geplanten Bebauung mit 21 Stellplätzen ab.

Die Wohnungen sind mit Tiefgaragenplätzen versorgt. Als Stellplatzschlüssel werden 1,3 Stellplätze pro Wohneinheit über den Durchführungsvertrag festgelegt. Die daraus resultierende Anzahl an privaten Stellplätzen liegt hierdurch ca. 30 % über dem ansonsten nach der Bauordnung NRW üblichen Richtwert und führt damit zu einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen. Im Falle von Veranstaltungen auf dem Marktplatz wird die Stellplatzsituation entsprechend dem Ist-Zustand sein. Das gleiche gilt auch weitgehend für die Bauphase, da der vorhandene Marktplatz solang und soweit wie möglich erhalten bleiben und erst nach Fertigstellung des neuen Marktplatzes verlagert werden soll. Eine Einschränkung des Parkens für die Kunden der Lützenkirchener Einzelhandelsgeschäfte ist insofern nicht erkennbar.

5) Marktplatz

Der Marktplatz bleibt in seiner ursprünglichen Größe erhalten. Insbesondere ist auch gewährleistet, dass das Festzelt mit seinen bisherigen Maßen von 35 m x 20 m weiterhin aufgestellt werden kann. Zudem bleibt der neue Marktplatz wie der alte im Eigentum der Stadt und wird der Allgemeinheit gewidmet. Der Bebauungsplan setzt als Zweckbestimmung für die Platzfläche Marktplatz und Festplatz fest. Die Nutzung des Marktplatzes als Veranstaltungsort ist nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung von Kramer Schalltechnik GmbH unter den gleichen immissionsschutzrechtlichen Bedingungen wie bisher möglich.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

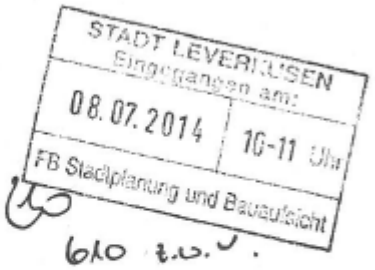
Den Äußerungen zum Thema Gesamtlösung und Massivität wird nicht gefolgt. Den übrigen Äußerungen wird im Wesentlichen gefolgt.

I / A 3: V26_III_Äußerung_03

[redacted]

Leverkusen, den 06.07.2014 1.6
2.6

Stadtverwaltung Leverkusen
Fachbereich Planen und Bauen
Elberfelder Haus
Hauptstraße 101
51373 Leverkusen
FAX: 0214 / 406 - 8852
e-mail: dezernatV@stadt.leverkusen.de



Einwendungen gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 26/III „Lützenkirchen - Quartier am Markt / Im Dorf

Einwendungen gegen die 11. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Lützenkirchen – Am Markt

Sehr geehrte Damen und Herren.

Hiermit werden form- und fristgerecht Einwendungen gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 26/III „Lützenkirchen - Quartier am Markt / Im Dorf sowie Einwendungen gegen die 11. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Lützenkirchen – am Markt erhoben.

1.

Nachdem sich gegen den ursprünglichen Bebauungsplan V 26 / III „Lützenkirchen – Quartier am Markt / Im Dorf (zu recht) massiver Prostest gegen die Verlegung des Markt- und Festplatzes in Leverkusen - Lützenkirchen sowie gegen die Ansiedlung von Großflächigem Einzelhandel in Form eines Discounter-Supermarktes aus der Bevölkerung und von Seiten des örtlichen Handels / Gewerbes geregt hatte, wurde im Jahre 2009 ein Abwägungsbeschluss durch den Rat der Stadt Leverkusen gefasst, der den derzeit bestehenden Fest- und Marktplatz in seiner heutigen Lage und Funktion unangetastet belassen sollte, Großflächigen Einzelhandel ausschließen und die Bebauung der derzeitigen Sondergebietsflächen (Tennisanlagen) auf maximal 2,5 Geschosse begrenzen sollte.

Gegen diese politisch und rechtlich verbindlichen Vorgaben wird mit Vorlage des neuen B-Plans V 26 / III erneut evident verstoßen!

1.1

Der Markt und Festplatz soll erneut verlegt werden und wird aufgrund der massiven u-förmigen Umgebungsbebauung nachhaltig in seiner derzeitigen Funktion beeinträchtigt werden.

Entsprechende Lärmschutzgutachten wurden entgegen entsprechender Zusagen in der Bürgerinformationsveranstaltung vom 24.06.2014 bislang öffentlich **nicht** bekannt gemacht.

Daher ist nicht ersichtlich, ob die Immissionsgrenzwerte für Allgemeine Wohngebiete bei Nutzung als Fest- und Marktplatz dauerhaft eingehalten werden können.

1.2

Entgegen ursprünglicher Planüberlegungen sollen nunmehr statt der maximal vorgesehenen 45 Wohneinheiten mindestens 80 Wohnungen auf dem Gelände um den neuen Markt- und Festplatz erstellt werden.

Dies stellt insbesondere für den ruhenden Verkehr erhebliche Beeinträchtigungen für die Anwohner und die Nutzung des Markt- und Festplatzes dar.

Da die Landesbauordnung NRW tatsächlich nur noch den Nachweis von einem Stellplatz pro Wohneinheit fordert, diese nach Auskunft des Investors aber auch nur zum Teil als Tiefgaragenstellplätze vorgehalten werden können, werden diese ebenerdig und somit auf dem Gelände des zukünftigen Markt- und Festplatzes vorgehalten werden müssen.

Da es sich hierbei um gehobenen Wohnstandart handelt, darf realistischer Weise von einem PKW - Bestand von 2 bis 3 PKW pro Wohneinheit ausgegangen werden.

Unter diesen Voraussetzungen steht, um ausreichenden Parkraum für Anwohner und Besucher sicherzustellen, eine Bewirtschaftung des Fest- und Marktplatzes mit all seinen negativen Nutzungsmöglichkeiten zu befürchten.

1.3

Bezüglich des fließenden Verkehrs in einem Allgemeinen Wohngebiet und insbesondere dessen Einmündungs- und Ausmündungsverhaltens auf die stark frequentierte Lützenkirchener Straße wurde bislang, entgegen entsprechender Zusagen in der Bürgerinformationsveranstaltung vom 24.06.2014, kein Verkehrsgutachten öffentlich bekannt gemacht.

2.

Entgegen der ursprünglichen Planüberlegungen soll aus dem ehemaligen Sondernutzungsgebiet kein Mischgebiet mit kleinteiligem Einzelhandel, Jugend und/oder Senioreneinrichtungen, sondern ein Allgemeines Wohngebiet mit 3,5 Wohngeschosseinheiten werden.

Die derzeit bestehenden Squash-Anlagen mit all ihren städtebaulichen Disparitäten und nicht zuletzt mit ihrer allseits bekannten Altlastenproblematik bleiben jedoch ausdrücklich vom vorliegenden B-Planentwurf und somit von den städtebaulichen Überplanungen des Investors ausgenommen.

Irgendwann einmal auf diesen bisherigen Flächen Gewerbe anzusiedeln bleiben nachhaltig vage und planerisch weitestgehend unverbindlich.

Warum wird dieses Areal nicht vom Investor gleich mit überplant und warum dringt das hiesige Bauplanungsamt nicht darauf die Fläche mit in den Bebauungsplan aufzunehmen ?

3.

Weiterhin bleibt nachhaltig wenig nachvollziehbar, warum optional im B-Plangebiet V 26 / III, also mitten im Zentrum von Lützenkirchen, kein Bedarf für eine Kindertagesstätte bestehen soll, hingegen an einem anderen, jedoch erst noch ausfindig zu machenden Standort in Lützenkirchen ?

Ganz offensichtlich soll hier ausschließlich den planerischen Interessen des Investors entgegen gekommen werden, auf dem B-Plan-Gebiet möglichst viel Wohnraum generieren zu können.

Dafür spricht auch die Abweichung vom Abwägungsbeschluss (16.02.2009, Vorlage Nr. R 1448/16. TA), statt 2,5 Geschossen nunmehr 3,5 Wohngeschosse zur Bebauung zuzulassen.

An der Höhe der Umgebungsbebauung jedenfalls hat sich seitdem nichts geändert, um städtebaulich die Erhöhung um eine Geschossfläche rechtfertigen zu können !

4.

Es bleibt somit abschließend festzustellen, dass die nunmehr präferierte Planvariante weit hinter den bisherigen Investoren- bzw. Stadtplanerischen Entwürfen zurückbleibt.

Erforderlich ist daher mehr denn je ein unabhängiges städtebauliches Konzept (Stadtteilentwicklungskonzept) für den Markt und Festplatz und dessen Umgebungsbebauung in Lützenkirchen Mitte.

Dieses fehlt bislang ebenso wie eine städtebauliche wie umweltrelevante Verträglichkeitsprüfung.

So kann nicht hingenommen werden, dass der durch die bisherige Bebauung unrechtmäßig vorgenommene Eingriff in das angrenzende Landschaftsschutzgebiet durch den vorliegenden B-Plan faktisch legalisiert werden soll.

Weiterhin kann ebenfalls nicht hingenommen werden, dass die Verlegung des Fest- und Marktplatzes durch den Investor tatsächlich von der Stadt Leverkusen und somit von der Allgemeinheit bezahlt werden soll.

Zumal abschließend nicht zweifelsfrei sichergestellt zu sein scheint, dass auf dem Markt- und Festplatz auch dauerhaft ein öffentliches Nutzungsrecht liegen wird.

Aus den vorhin genannten Gründen muss der vorliegende B-Planentwurf V 26 / III „Lützenkirchen – Quartier am Markt / Im Dorf in der derzeitigen Form nachhaltig zurückgewiesen werden.

Mit freundlichen Grüßen,

[redacted]

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

1. Umgang Abwägungsbeschluss:

Das am 02.06.2008 begonnene Planverfahren Bebauungsplan Nr. 174/III „Lützenkirchen, Marktplatz, Im Dorf“ löste im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit am 15.09.2008 eine intensive Diskussion aus. Aufgrund der zahlreichen Stellungnahmen und der unterschiedlichen Planvarianten fasste der Rat der Stadt Leverkusen am 16.02.2009 einen Abwägungsbeschluss mit folgenden Maßgaben:

- Die Tennishallengrundstücke sollen allgemeines Wohngebiet werden.
- Der Bereich der Squashhalle soll Mischgebiet werden.
- Die Bebauungsstruktur soll kleinteilig sein.
- Die Bebauung soll zweigeschossig werden.
- Der Marktplatz ist in seiner Größe und Funktion zu erhalten.
- Es ist eine maximale Verkaufsfläche von 400 m² zulässig.

Aufgrund des Abwägungsbeschlusses des Rates wurden die zuvor beantragten Pläne zur Einzelhandelsnutzung durch den Investor zurückgezogen und nicht weiter verfolgt. Konkrete Konzepte zur Entwicklung von Wohnbebauung haben sich im Anschluss an den Ratsbeschluss nicht ergeben, so dass das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 174/III „Lützenkirchen-Marktplatz, Im Dorf“ seit diesem Zeitpunkt ruht.
Der nun vorliegende städtebauliche Entwurf orientiert sich im Wesentlichen an dem Abwägungsbeschlusses aus 2009, mit Ausnahme der Geschossigkeit. Der Entwurf sieht vier Geschosse vor, wobei das oberste Geschoss zurückgestaffelt wird. Diese Abweichung in Bezug auf die Geschossigkeit ist aus folgenden Gründen vertretbar:

a) Die Höhe der geplanten Bebauung orientiert sich an der Höhe der am Marktplatz und in der Umgebung bereits vorhandenen Gebäude.
b) Sie führt zu einer städtebaulich sinnvollen Fassung und Proportion des Platzes.
c) Sie ermöglicht eine höhere Anzahl an Wohneinheiten und berücksichtigt hierdurch Aspekte der Nachhaltigkeit, da die Inanspruchnahme von Bauland an den Stadträndern vermieden werden kann.
d) Sie ist eine Voraussetzung um den Anforderungen nach zentrumsnahen, barrierearmen und seniorengerechten Wohnungen nachzukommen.
e) Sie ist wesentlicher Aspekt der Wirtschaftlichkeit des Vorhabens.

1.1 Lärmemissionen

Zur Beurteilung der Lärmsituation wurde in einer frühen Planungsphase ein Lärmgutachten von Kramer Schalltechnik GmbH erstellt, um die Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen zu beurteilen. Zudem wurden im Vorfeld Gespräche mit den für Veranstaltungen und dem Marktbetrieb verantwortlichen städtischen Dienststellen geführt. Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die geplante Platzverlagerung einschließlich der vorgesehenen Nutzungen mit der Errichtung der angrenzenden Wohnbebauung aus schalltechnischer Sicht vereinbar ist und mögliche Lärmkonflikte bei Veranstaltungen im Rahmen von Genehmigungen, wie bisher, seitens der Ordnungsbe-

hörden gesteuert werden können. Die Nutzung des Marktplatzes als Veranstaltungsort ist damit unter den gleichen immissionsschutzrechtlichen Bedingungen wie bisher gesichert. Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Markt- und Festplatzes ist nicht erkennbar.
Die schalltechnische Untersuchung von Kramer Schalltechnik GmbH war im Zeitraum der Frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan V 26/III bei der Stadtverwaltung Leverkusen, Elberfelder Haus zu den Öffnungszeiten einsehbar und kann auch im weiteren Verfahren zur Auslegung des Bebauungsplans beim Fachbereich Stadtplanung eingesehen werden.

1.2 Parkplätze

Bezüglich des ruhenden Verkehrs werden nach Umsetzung der Planung 27 Stellplätze im Randbereich des neuen Marktplatzes sowie vier Stellplätze im öf- fentlichen Straßenraum geschaffen. Mit den neun vorhandenen Stellplätzen im Straßenraum stehen damit insgesamt 40 öffentliche Stellplätze zur Verfügung. Der Marktplatz selbst soll nicht beparkt werden. Diese Anzahl deckt nach der Parkraumbilanz von Schüßler-Plan, Köln, sowohl die heutige Stellplatznach- frage im öffentlichen Raum mit ca. 18 Stellplätzen als auch den voraussichtli- chen Bedarf von Besuchern der geplanten Bebauung mit 21 Stellplätzen ab. Die Wohnungen werden mit Tiefgaragenplätzen versorgt. Als Stellplatzschlüs- sel wird 1,3 Stellplätze pro Wohneinheit als Festsetzung in den Bebauungs- plan aufgenommen. Die daraus resultierende Anzahl an privaten Stellplätzen liegt damit ca. 30 % über der ansonsten nach Richtwert der Bauordnung NRW üblichen. Angesichts der zentralen Lage und einer alternden Gesellschaft ist insbesondere bei Zwei- und kleinen Dreizimmerwohnungen ein Stellplatzbe- darf von einem pro Wohneinheit vollkommen ausreichend.
Im Falle von Veranstaltungen auf dem Marktplatz wird die Stellplatzsituation entsprechend dem Ist-Zustand sein. Das gleiche gilt auch weitgehend für die Bauphase, da der vorhandene Marktplatz solang und soweit wie möglich erhalten bleiben und erst nach Fertigstellung des neuen Marktplatzes verlagert werden soll. Eine Einschränkung des Parkens für die Kunden der Lützenkirchener Einzelhandelsgeschäfte ist insofern nicht erkennbar.

1.3 Verkehr:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde von Schüßler-Plan, Köln, eine Verkehrsuntersuchung (Dezember 2014) zum Neubauvorhaben durchgeführt, um die Leistungsfähigkeit nachzuweisen. Danach kann das bestehende Straßenverkehrsnetz die zusätzlich durch die Neubebauung zu erwartende Verkehrsmenge aufnehmen. Ausgehend von insgesamt ca. 85 Wohneinheiten, einer mittleren Einwohnerzahl von 2,5 EW je WE (geschätzter Wohnungsmix 15 % 4 Zimmer, 65 % 3 Zimmer, 20 % 2 Zimmer), einem MIV-Anteil im Bewohnerverkehr von 63 %, entsteht ein zusätzliches Fahrtenaufkommen von ca. 430 Kfz-Fahrten pro Tag (einschließlich Besucher und Wirtschaftsverkehr). Dies entspricht einem maximalen Spitzenstundenverkehr von ca. 42 Kfz am Nachmittag. Der zu- und abfließende Verkehr wird über den Knotenpunkt Lützenkirchener Straße / Im Dorf / Im Kirchfeld geführt. Hier ergeben sich auch mit Berücksichtigung des Mehrverkehrs aus dem Baugebiet in den vorfahrtrechtlich untergeordneten Fahrbeziehungen der Linksabbieger Wartezeiten von maximal 38 Sekunden. Damit kann für diese Abbiegebeziehungen die Qualitätsstufe D nachgewiesen werden (Prognosehorizont 2030). In den Spitzenstunden wird die Qualitätsstufe D allgemein als angemessen und ausrei-

chend erachtet. Von daher bestehen gegen die Errichtung von 85 Wohnungen aus verkehrsplanerischer Sicht keine Bedenken.
Das abschließende Verkehrsgutachten wird im weiteren Verfahren zur Auslegung des Bebauungsplanes beim Fachbereich Stadtplanung einsehbar sein.

2. Integration Squashhalle

Die Squashhalle liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 26/III „Lützenkirchen – Quartier am Markt / Im Dorf“ tangiert zwar geringfügig das Flurstück der Squashhalle. Das Gebäude selbst wird aber nicht im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes überplant, da die eigentumsrechtliche Verfügbarkeit über die Immobilie beim Vorhabenträger nicht gegeben ist. Insofern können im Rahmen dieses Planverfahrens keine Aussagen getroffen werden. Ein Erfordernis für eine Überplanung der Squash-Halle wird zurzeit nicht gesehen. Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Stadtteils ist die Überplanung der Squashhalle nicht erforderlich. Im Übrigen ist der Spielbetrieb zurzeit noch gegeben.

3. Integration Kindertagesstätte:

Die Integration einer Kindertagesstätte wurde in der Planungsphase zur Entwurfsbearbeitung ausführlich von der Stadt Leverkusen und dem Investor untersucht. In einer Entwurfsvariante wurde eine Kindertagesstätte am östlichen Platzrand angeordnet (Variante 2). Die Umsetzung dieser Variante hätte a) den zusätzlichen Erwerb privater Grundstücksflächen durch die Stadt Leverkusen erfordert, um das Raumprogramm der Kita zu ermöglichen und b) aus Gründen der Planungssicherheit gegenüber dem Investor die Bestätigung zum Betrieb der Kindertagesstätte durch die Stadt Leverkusen erfordert. Aufgrund einer aktuellen Überprüfung der Bedarfssituation hat sich jedoch ergeben, dass die Errichtung einer Kindertagesstätte in Lützenkirchen nicht zwingend erforderlich ist, da das vorhandene Betreuungsangebot in Leverkusen den Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz erfüllt und derzeit nur ein Optionsbedarf für eine Kindertagesstätte in Lützenkirchen besteht. Unter Berücksichtigung der Unwägbarkeiten zur Finanzierung des Betriebs einer Kindertagesstätte zum Zeitpunkt der Errichtung sowie aufgrund der nicht gesicherten Finanzierung zum Erwerb privater Grundstücksflächen, erfolgte eine Entscheidung des Verwaltungsvorstandes, dass diese Option auf einem anderen Grundstück in Lützenkirchen festgeschrieben werden soll.

Aufgrund des bestehenden Erfordernisses zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung der brach liegenden Tennishallengrundstücke sowie zur Schaffung von benötigtem Wohnraum wird von der Errichtung einer Kindertagesstätte innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 26/III daher abgesehen.

4.1 Unabhängiges Konzept /Stadtteilentwicklungskonzept:

Ein Stadtteilentwicklungskonzept, wie es beispielsweise für Opladen vorliegt, existiert für Lützenkirchen nicht vor. Zur Einbindung des Projekts in sein Umfeld ist es aus städtebaulicher Sicht auch nicht erforderlich.

4.2 Landschaftsschutz:

Die Gründe für die Festlegung der Vor- und Rücksprünge bei der bestehenden Landschaftschutzgrenze sind aus heutiger Sicht nicht genau erkennbar. Gegenüber der bisherigen Bestandsbebauung (Tennishallen mit Kegelbahn) rückt diese Bebauung nur gering näher an den bestehenden Grünraum heran. In Teilen werden aber bisher im Landschaftsschutz befindliche Flächen in Anspruch genommen, deshalb wurde die Untere Landschaftsbehörde (ULB) frühzeitig über die Planung informiert. Sie spricht sich für eine klare Kante zum Grünzug aus. So wird der bisherige Verlauf der Landschaftsschutzgebietsgrenze im Plangebiet im Rahmen der Neuaufstellung des Landschaftsplanes begradigt. Grundsätzliche Bedenken gegenüber der Planung wurden nicht geäußert, so dass die Grenze des Landschaftsschutzgebietes mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes entsprechend § 29 (4) Landschaftsgesetz NRW zurücktritt.
Die Wechselwirkungen und der Umgang mit dem Grünzug und dem Landschaftsschutzgebiet wurden fachgutachterlich im Landschaftspflegerischen Begleitplan und dem Gutachten zum Artenschutz betrachtet. Insgesamt wurden die unterschiedlichen Umweltbelange dann in einem Umweltbericht abgehandelt, zusammengefasst, fachlich abgewogen und die Planung bei Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen als vertretbar gewertet.

4.3 Kosten für die Platzverlagerung:

Die Stadt Leverkusen hat sich nach längerer Prüfung der Folge- und Investitionskosten für den Marktplatz auch unter der Berücksichtigung des städtebaulichen Mehrwertes für eine Beteiligung an der Platzverlagerung mit 50 % der Kosten entschieden. Die andere Hälfte der Kosten wird von dem Investor getragen.

4.4 Dauerhaftes öffentliches Nutzungsrecht:

Das dauerhafte öffentliche Nutzungsrecht wird durch die öffentliche Widmung des Platzes sichergestellt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Den Äußerungen wird im Wesentlichen nicht gefolgt.

I / A 4: V26_III_Äußerung_04

[redacted]

Stadtverwaltung Leverkusen
Fachbereich Planen und Bauen
Elberfelder Haus
Hauptstraße 101
51373 Leverkusen
FAX: 0214 / 406 - 8852
e-mail: dezernatV@stadt.leverkusen.de

61

610 z.K.V.

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum
		ST	08.07.2014

Einwendungen gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 26/III „Lützenkirchen - Quartier am Markt / Im Dorf

Einwendungen gegen die 11. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Lützenkirchen – Am Markt

Sehr geehrte Damen und Herren.

Hiermit werden form- und fristgerecht Einwendungen gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 26/III „Lützenkirchen - Quartier am Markt / Im Dorf sowie Einwendungen gegen die 11. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Lützenkirchen – am Markt erhoben.

Nachdem sich gegen den ursprünglichen Bebauungsplan V 26 / III „Lützenkirchen – Quartier am Markt / Im Dorf (zu recht) massiver Prostest gegen die Verlegung des Markt- und Festplatzes in Leverkusen - Lützenkirchen sowie gegen die Ansiedlung von Großflächigem Einzelhandel in Form eines Discounter-Supermarktes aus der Bevölkerung und von Seiten des örtlichen Handels / Gewerbes geregt hatte, wurde im Jahre 2009 ein Abwägungsbeschluss durch den Rat der Stadt Leverkusen gefasst, der den derzeit bestehenden Fest- und Marktplatz in seiner heutigen Lage und Funktion unangetastet belassen sollte, Großflächigen Einzelhandel ausschließen und die Bebauung der derzeitigen Sondergebietsflächen (Tennisanlagen) auf maximal 2,5 Geschosse begrenzen sollte.

Gegen diese politisch und rechtlich verbindlichen Vorgaben wird mit Vorlage des neuen B-Plans V 26 / III erneut evident verstoßen!

Der Markt und Festplatz soll erneut verlegt werden und wird aufgrund der massiven u-förmigen Umgebungsbebauung nachhaltig in seiner derzeitigen Funktion beeinträchtigt werden.

Entsprechende Lärmschutzgutachten wurden entgegen entsprechender Zusagen in der Bürgerinformationsveranstaltung vom 24.06.2014 bislang öffentlich nicht bekannt gemacht.

Daher ist nicht ersichtlich, ob die Immissionsgrenzwerte für Allgemeine Wohngebiete bei Nutzung als Fest- und Marktplatz dauerhaft eingehalten werden können.

Entgegen ursprünglicher Planüberlegungen sollen nunmehr statt der maximal vorgesehenen 45 Wohneinheiten mindestens 80 Wohnungen auf dem Gelände um den neuen Markt- und Festplatz erstellt werden.

Dies stellt insbesondere für den ruhenden Verkehr erhebliche Beeinträchtigungen für die Anwohner und die Nutzung des Markt- und Festplatzes dar.

Da die Landesbauordnung NRW tatsächlich nur noch den Nachweis von einem Stellplatz pro Wohneinheit fordert, diese nach Auskunft des Investors aber auch nur zum Teil als Tiefgaragenstellplätze vorgehalten werden können, werden diese ebenerdig und somit auf dem Gelände des zukünftigen Markt- und Festplatzes vorgehalten werden müssen.

Da es sich hierbei um gehobenen Wohnstandart handelt, darf realistischer Weise von einem PKW - Bestand von 2 bis 3 PKW pro Wohneinheit ausgegangen werden.

Unter diesen Voraussetzungen steht, um ausreichenden Parkraum für Anwohner und Besucher sicherzustellen, eine Bewirtschaftung des Fest- und Marktplatzes mit all seinen negativen Nutzungsmöglichkeiten zu befürchten.

Bezüglich des fließenden Verkehrs in einem Allgemeinen Wohngebiet und insbesondere dessen Einmündungs- und Ausmündungsverhaltens auf die stark frequentierte Lützenkirchener Straße wurde bislang, entgegen entsprechender Zusagen in der Bürgerinformationsveranstaltung vom 24.06.2014, kein Verkehrsgutachten öffentlich bekannt gemacht.

Entgegen der ursprünglichen Planüberlegungen soll aus dem ehemaligen Sondernutzungsgebiet kein Mischgebiet mit kleinteiligem Einzelhandel, Jugend und/oder Senioreneinrichtungen, sondern ein Allgemeines Wohngebiet mit 3,5 Wohngeschosseinheiten werden.

Die derzeit bestehenden Squash-Anlagen mit all ihren städtebaulichen Disparitäten und nicht zuletzt mit ihrer allseits bekannten Altlastenproblematik bleiben jedoch ausdrücklich vom vorliegenden B-Planentwurf und somit von den städtebaulichen Überplanungen des Investors ausgenommen.

Irgendwann einmal auf diesen bisherigen Flächen Gewerbe anzusiedeln bleiben nachhaltig vage und planerisch weitestgehend unverbindlich.

Warum wird dieses Areal nicht vom Investor gleich mit überplant und warum dringt das hiesige Bauplanungsamt nicht darauf die Fläche mit in den Bebauungsplan aufzunehmen ?

Weiterhin bleibt nachhaltig wenig nachvollziehbar, warum optional im B-Plangebiet V 26 / III, also mitten im Zentrum von Lützenkirchen, kein Bedarf für eine Kindertagesstätte bestehen soll, hingegen an einem anderen, jedoch erst noch ausfindig zu machenden Standort in Lützenkirchen ?

Ganz offensichtlich soll hier ausschließlich den planerischen Interessen des Investors entgegen gekommen werden, auf dem B-Plan-Gebiet möglichst viel Wohnraum generieren zu können.

Dafür spricht auch die Abweichung vom Abwägungsbeschluss (16.02.2009, Vorlage Nr. R 1448/16. TA), statt 2,5 Geschossen nunmehr 3,5 Wohngeschosse zur Bebauung zuzulassen.

An der Höhe der Umgebungsbebauung jedenfalls hat sich seitdem nichts geändert, um städtebaulich die Erhöhung um eine Geschossfläche rechtfertigen zu können !

Es bleibt somit abschließend festzustellen, dass die nunmehr präferierte Planvariante weit hinter den bisherigen Investoren- bzw. Stadtplanerischen Entwürfen zurückbleibt.

Erforderlich ist daher mehr denn je ein unabhängiges städtebauliches Konzept (Stadtteilentwicklungskonzept) für den Markt und Festplatz und dessen Umgebungsbebauung in Lützenkirchen Mitte.

Dieses fehlt bislang ebenso wie eine städtebauliche wie umweltrelevante Verträglichkeitsprüfung.

So kann nicht hingenommen werden, dass der durch die bisherige Bebauung unrechtmäßig vorgenommene Eingriff in das angrenzende Landschaftsschutzgebiet durch den vorliegenden B-Plan faktisch legalisiert werden soll.

Weiterhin kann ebenfalls nicht hingenommen werden, dass die Verlegung des Fest- und Marktplatzes durch den Investor tatsächlich von der Stadt Leverkusen und somit von der Allgemeinheit bezahlt werden soll.

Zumal abschließend nicht zweifelsfrei sichergestellt zu sein scheint, dass auf dem Markt- und Festplatz auch dauerhaft ein öffentliches Nutzungsrecht liegen wird.

Aus den vorhin genannten Gründen muss der vorliegende B-Planentwurf V 26 / III „Lützenkirchen – Quartier am Markt / Im Dorf in der derzeitigen Form nachhaltig zurückgewiesen werden.

Mit freundlichen Grüßen

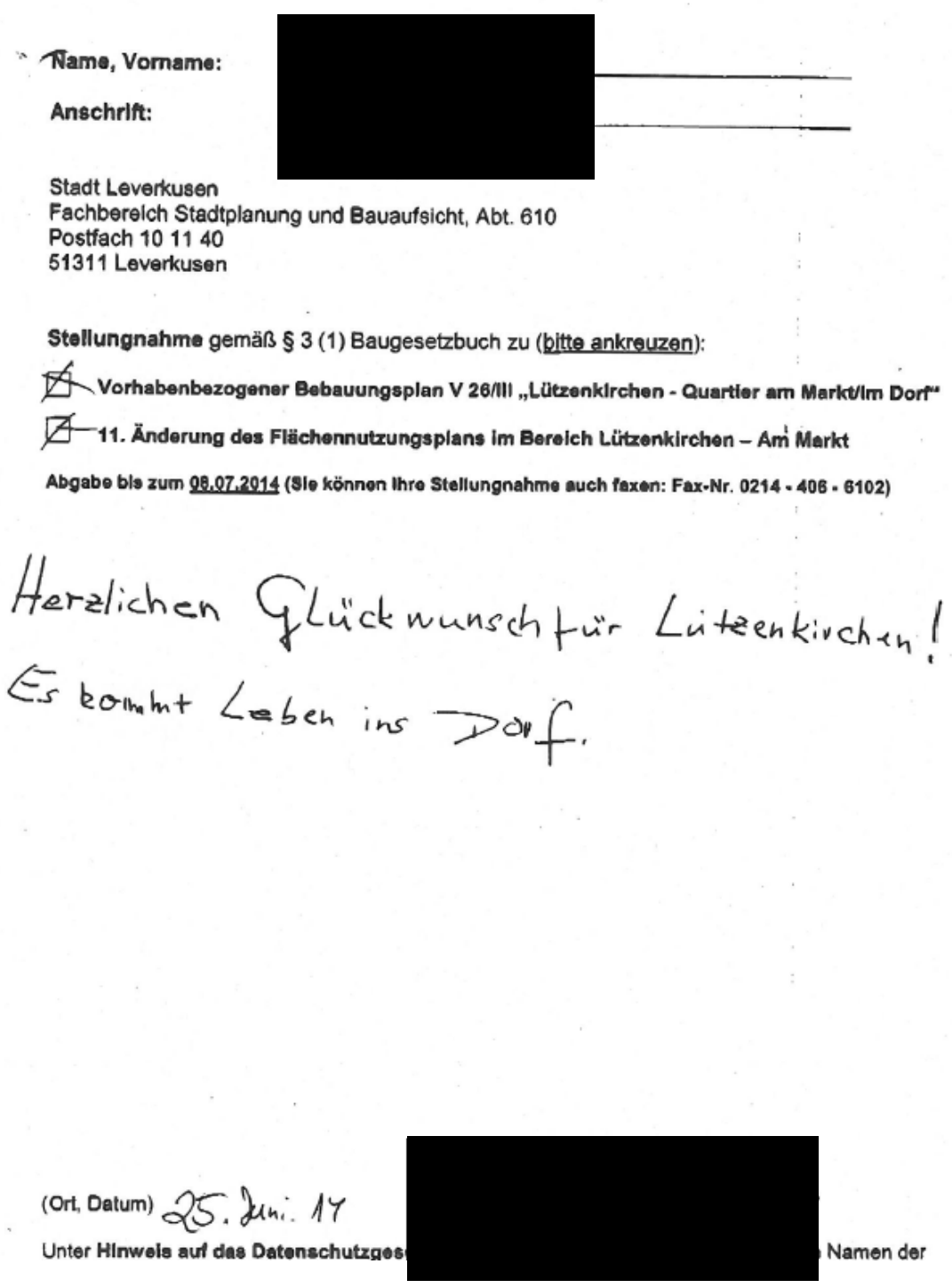
[redacted]

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme entspricht wortwörtlich der Stellungnahme von V26_III_Äußerung_03. Insofern wird hiermit auf die Abwägungsvorschläge unter I / A 3: V26_III_Äußerung_03 verwiesen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Den Äußerungen wird im Wesentlichen nicht gefolgt.

I / A 5: V26_III_Äußerung_05



Name, Vorname: [redacted]

Anschrift:

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht, Abt. 610
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

Stellungnahme gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch zu (bitte ankreuzen):

☒ **Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 26/III „Lützenkirchen - Quartier am Markt/im Dorf"**

☒ **11. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Lützenkirchen – Am Markt**

Abgabe bis zum 08.07.2014 (Sie können Ihre Stellungnahme auch faxen: Fax-Nr. 0214 - 406 - 6102)

Herzlichen Glückwunsch für Lützenkirchen!
Es kommt Leben ins Dorf.

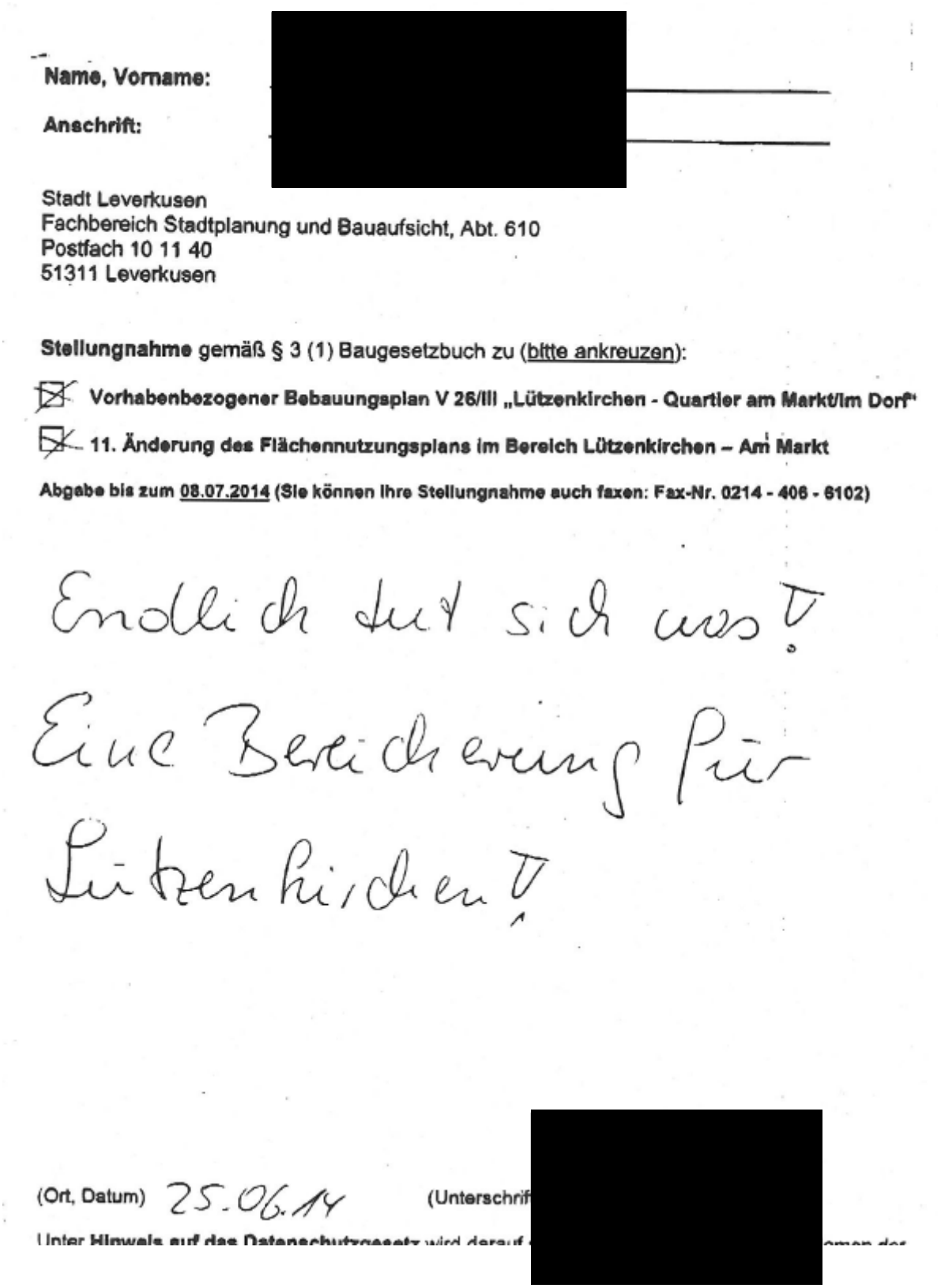
(Ort, Datum) 25. Juni 17

Unter **Hinweis auf das Datenschutzges** [redacted] Namen der

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

I / A 6: V26_III_Äußerung_04



[redacted]

Name, Vorname:

Anschrift:

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht, Abt. 610
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

Stellungnahme gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch zu (bitte ankreuzen):

☒ **Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 26/III „Lützenkirchen - Quartier am Markt/im Dorf"**

☒ **11. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Lützenkirchen – Am Markt**

Abgabe bis zum 08.07.2014 (Sie können Ihre Stellungnahme auch faxen: Fax-Nr. 0214 - 406 - 6102)

Endlich tut sich was!

Eine Bereicherung für

Lützenkirchen!

(Ort, Datum) 25.06.14 (Unterschrif[redacted]

Unter Hinweis auf das Datenschutzgesetz wird darauf [redacted]

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

I / A 7: V26_III_Äußerung_07

Name, Vorname: [redacted]

Anschrift:

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht, Abt. 610
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

Stellungnahme gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch zu (bitte ankreuzen):

☒ **Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 26/III „Lützenkirchen - Quartier am Markt/Im Dorf"**

☒ **11. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Lützenkirchen – Am Markt**

Abgabe bis zum 08.07.2014 (Sie können Ihre Stellungnahme auch faxen: Fax-Nr. 0214 - 406 - 6102)

– Endlich –

Unser Dorf soll schöner werden!
Unser Dorf soll leben!

– Endlich –

Leverkusen, 25.6.2014 (Unt[redacted]
(Ort, Datum)

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

I / A 8: V26_III_Äußerung_08

HÜTTEMANN
Rechtsanwälte PartGmbB

Hüttemann Rechtsanwälte PartGmbB • Postfach 22 01 84 • 51322 Leverkusen

Stadt Leverkusen
- Stadtplanung und Bauaufsicht -
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

3 STADT LEVERKUSEN
Eingegangen am:
26.11.2014 8-9 Uhr
FB: Az.

Dr. Manfred Hüttemann
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Joachim Hoepner
Dr. Helmut Söll Dipl.-Kfm.
Fachanwalt für Steuerrecht
Fachanwalt für Erbrecht
Zertifizierter Testamentsvollstrecker (AGT)
Dr. Thomas Gutknecht
Fachanwalt für Familienrecht
Dr. Dominik Herfs
Fachanwalt für Versicherungsrecht
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Dr. Stephan Dreismann
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Holger Christensen
Fachanwalt für Familienrecht
Dr. Thomas Fliegner
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Nina Hoepner

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V26/III
„Lützenkirchen–Quartier Am Markt/Im Dorf"
Hier: Betroffenheit der Grundstücke Gemarkung Lützenkirchen, Flur 14, Flurstücke Nr. 109, 114, 119, 490, 491 und 864
[redacted]

[redacted]

Sekretariat: Sandra Helmann
Telefon: 021485564-24
Telefax: 021485564-89
e-Mail: huettemann@rae-huettemann.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich hatte bereits früher wissen lassen, dass wir die Interessen der Erbengemeinschaft vertreten durch Herrn [redacted] bezogen auf den oben erwähnten Grundbesitz vertreten. Unsere Mandanten sind mit diesem Grundbesitz Nachbarn des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V26/III.

Ich weise darauf hin, dass der im Gebiet des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 44/78/III „Lützenkirchen-Im Dorf" gelegene Grundbesitz unserer Mandanten eine durch den Bebauungsplan gesicher-

Hüttemann Rechtsanwälte PartGmbB
Franz-Kail-Str. 2 • 51375 Leverkusen
Sitz: Leverkusen
Partnerschaftsregister Amtsgericht Essen
Registernummer: PR 3024
Gerichtsfach AG Lev 712
Telefon: 0214 / 855 64 -0
Telefax: 0214 / 855 64 -90
E-Mail: office@rae-hnh.de
Internet: www.rae-hnh.de

te Anwartschaftsposition auf Erschließung über die Parzellen 117, 118, 116, 115 zur Straße „Im Dorf" hat. Würde durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V26/III dieses Recht ganz oder teilweise beeinträchtigt werden, beispielsweise durch Überbauung oder ähnliche, den Verkehr und die Erschließung beeinträchtigende Umstände, müssen Sie damit rechnen, dass die [redacted] den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V26/III, träte er in Kraft, im Normenkontrollverfahren angreift und jede aufgrund dieses Bebauungsplans erteilte Baugenehmigung ebenfalls einer gerichtlichen Überprüfung zuführen würde.

Bitte beachten Sie, dass die gesicherte Erschließung der restlichen Grundstücke aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 44/78/III ein abwägungsrelevanter Belang ist.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Hüttemann
Rechtsanwalt

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Das im Bebauungsplan Nr. 44/78/III an der westlichen Sondergebietsgrenze festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, das zu der möglichen Einfamilienhausbebauung nördlich der Mehrfamilienhäuser „Im Dorf" Nr. 63 und Nr. 65 führt, wird in den neuen Bebauungsplan übernommen und an die Örtlichkeit, insbesondere um die hochwertige Rotbuche auf dem Nachbargrundstück zu berücksichtigen, angepasst. Grundsätzlich ist damit weiterhin eine Erschließung dieser Einfamilienhäuser wie im bisherigen Bebauungsplan Nr. 44/78/III möglich.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Äußerung wird gefolgt.

I / A 9: V26_III_Äußerung_09

Betreff: Mitteilung über das Formular im Seitenfuß (Stadt Leverkusen)

[redacted]

Mitteilung:

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf der gestrigen Veranstaltung zum Bebauungsplan Lützenkirchener Markt / Im Dorf habe ich keine verbindlichen Informationen zur Parkplatzsituation erhalten.

Es soll nur ein "Großteil" der gesetzlich vorgeschriebenen Stellplätze in den Neubauten selbst (=Tiefgarage) realisiert werden. Von den 28 am Rande des Marktplatzes neu errichteten Parkplätzen werden wohl die meisten als Stellplatznachweis für die neuen Wohnbauten herhalten müssen. Somit entsteht eine deutliche Reduzierung der Parkplätze und keine Ausweitung, wie fälschlicherweise vorgetragen wurde. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die Stellplätze vor den Tennishallen, die zu den heute vorhandenen 14 Stellplätzen hinzugerechnet werden müssen, ja auch noch wegfallen.

2. Anmerkung: Eine Umkehrung der Verkehrsrichtung im Einbahnstraßenbereich erscheint mir vor dem Hintergrund des aktuellen Planungsstandes die sinnvollste Lösung zu sein, um den Verkehrsfluss zu lenken und die Kreuzung zur Lützenkirchener Str. zu entlasten. Diese Variante sollte zumindest ernsthaft in Erwägung gezogen werden.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Parkplätze

Bezüglich des ruhenden Verkehrs werden nach Umsetzung der Planung 27 Stellplätze im Randbereich des neuen Marktplatzes sowie vier Stellplätze im öffentlichen Straßen- raum geschaffen. Mit den neun vorhandenen Stellplätzen im Straßenraum stehen damit insgesamt 40 öffentliche Stellplätze zur Verfügung. Der Marktplatz selbst soll nicht beparkt werden. Diese Anzahl deckt nach der Parkraumbilanz von Schüßler-Plan so- wohl die heutige Stellplatznachfrage im öffentlichen Raum mit ca. 18 Stellplätzen als auch den voraussichtlichen Bedarf von Besuchern der geplanten Bebauung mit 21 Stellplätzen ab.

Die Wohnungen sind mit Tiefgaragenplätzen versorgt. Als Stellplatzschlüssel werden 1,3 Stellplätze pro Wohneinheit über den Durchführungsvertrag festgelegt. Die daraus resultierende Anzahl an privaten Stellplätzen liegt hierdurch ca. 30 % über dem ansonsten nach der Bauordnung NRW üblichen Richtwert und führt damit zu einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen. Angesichts der zentralen Lage und einer alternden Gesellschaft ist insbesondere bei Zwei- und kleinen Dreizimmerwohnungen ein Stellplatzbedarf von einem pro Wohneinheit grundsätzlich ausreichend.
Eine Einschränkung des Parkens, auch für die Kunden der Lützenkirchener Einzelhandelsgeschäfte, ist insofern nicht erkennbar.
Bei den 14 Stellplätzen vor den Tennishallen handelt es sich um private Stellplätze für den aufgegebenen Tennishallenbetrieb. Sie wurden daher in die Bilanzierung nicht aufgenommen.

Umkehrung der Verkehrsrichtung

Die Anregung wurde von der Verwaltung geprüft, jedoch von dem Verkehrsplaner des Büros „Schüßler-Plan“ aus verkehrlicher Sicht verworfen, da die jetzige Verkehrsführung eine ausreichende Leistungsfähigkeit für alle Verkehrsbeziehungen aufweist. Die Linksabbiegebeziehung von der Straße „Im Dorf“ in die „Lützenkirchener Straße“ ist auch nach Fertigstellung des Projekts als ausreichend (Qualitätsstufe D) mit maximalen Wartezeiten von 38 Sekunden eingestuft worden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Äußerung wird gefolgt.

I / B Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

I / B 1: Schreiben des Amtes für Denkmalpflege im Rheinland vom 18.07.2014

LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland

LVR
Qualität für Menschen

4/8

2 STADT LEVERKUSEN
Eingegangen am
21.07.14 10-11 Uhr
Az.

LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland
Postfach 21 40 - 50250 Pulheim

Stadt Leverkusen
Stadtplanung und Bauaufsicht
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

Datum und Zeichen bitte stets angeben

18.07.2014

Frau Dr. Lang
Tel 02234 9854-551
Fax 0221 8284-2961
Gundula.lang@lvr.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 26 /III, Lützenkirchen – Quartier am Markt/Im Dorf und 11. Änderung FNP Lützenkirchen – Am Markt
Beteiligung als Träger öffentlicher Belange
Stellungnahme gemäß § 22 (3) DSchG NW

Ihr Schreiben vom 24.06.2013, Zeichen: 610.11-bau

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die o.g. Planung. Davon sind die Belange der Denkmalpflege betroffen, weil sich rund um das Plangebiet Baudenkmäler gemäß § 3 DSchG NW befinden. Sie genießen gemäß § 9 DSchG NW Umgebungsschutz. Durch bauliche Maßnahmen in ihrer Umgebung darf also weder Substanz, Erscheinungsbild noch Funktion der Baudenkmäler negativ beeinträchtigt werden. Daher weise ich darauf hin, dass die geplante Maßnahme denkmalrechtlich erlaubnispflichtig ist und rege an, auch die Baudenkmäler in der Umgebung des Plangebiets zu kennzeichnen und ausreichend zu würdigen, damit eine gerechte Abwägung stattfinden kann.

Mit freundlichen Grüßen
Die Direktorin des Landschaftsverbandes Rheinland
Im Auftrag

Dr. Gundula Lang

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Bei dem vom LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland – benannten Baudenkmälern rund um das Plangebiet handelt es sich insbesondere um die beiden Fachwerkhäuser „Kapellenstraße“ Nr. 9 und Nr. 15, die in einer Entfernung von ca. 70 m bzw. 100 m von der geplanten Bebauung Richtung Nordosten im teilweisen Blickzusammenhang mit dem Vorhaben stehen. Im Südosten befindet sich die Katholische Kirche St. Maurinus in einer Entfernung von ca. 80 m zur Plangebietsgrenze. Diese werden zur Verdeutlichung im Plan entsprechend gekennzeichnet.

Eine erste Vorabstimmung zu den denkmalrechtlichen Belangen des Vorhabens im Rahmen des Umgebungsschutzes hat mit der Unteren Denkmalbehörde bereits stattgefunden. In diesem Zuge wurde das geplante Vorhaben und das Gestaltungskonzept wie folgt gewertet: „Durch die vorliegende Fassadengestaltung mit ihren Vor- und Rücksprüngen sowie den Materialwechseln wird eine kleingliedrige Architektursprache geschaffen, die die Einfügung der neuen Bauvolumina in den historischen Ortskern von Lützenkirchen ermöglicht.“

Die nähere Abstimmung insbesondere zur Fassadengestaltung, deren Farben und Materialien und die Einholung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis erfolgt im weiteren Verfahren.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Äußerung wird gefolgt.

I / B 2: Schreiben der PLEDOC vom 07.07.2014

PLEDOC
Wissen, wo es langgeht.

Leitungsauskunft
Fremdplanungsbearbeitung

Telefon 0201/36 59 - 0
Telefax 0201/36 59 - 160
E-Mail fremdplanung@pledoc.de

PLEdoc GmbH · Postfach 12 02 55 · 45312 Essen

Stadt Leverkusen
Stadtplanung und Bauaufsicht
Hauptstraße 101
51373 Leverkusen

zuständig Bernd Schemberg
Durchwahl 0201/36 59 - 321

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
610.11-bau, Bauerfeld	24.06.2014	PLEDOC GmbH	**1197777**	**07.07.2014**

Einleitung des Planverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 26/III "Lützenkirchen-Quartier am Markt/ Im Dorf" und Aufstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplans Bereich " Lützenkirchen- Am Markt"

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen unserer Prüfung Ihrer Anfrage haben wir den räumlichen Ausdehnungsbereich Ihrer Maßnahme in dem beigefügten Übersichtsplan dargestellt. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.

Der in der Anlage gekennzeichnete Bereich berührt keine Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber.

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Nürnberg
- GasLINE Telekommunikationsnetzges. deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen

Diese Auskunft bezieht sich nur auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber (z. B. auch weiterer E.ON-Gesellschaften) sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.

Sollte der Geltungsbereich bzw. das Projekt erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Projektgrenzen überschreiten, so bitten wir um unverzügliche Benachrichtigung.

Mit freundlichen Grüßen

PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist daher ohne Unterschrift gültig-

PLEDOC
Wissen, wo es langgeht.

Für den in Ihrer Anfrage genannten Projektbereich haben wir einen Übersichtsplan erstellt. Dieser Übersichtsplan ist ausschließlich für den hier angefragten räumlichen Bereich zu verwenden. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf. Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns. Eine Weitergabe an Dritte ist unzulässig.



ohne Maßstab — Projektbereich — Stand: 07.07.2014
Ferngas/Produktleitung
LWL-Kabel
Nachrichtenkabel

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

I / B 3: Schreiben des Landesbetrieb Wald und Holz NRW vom 27.06.2014

Landesbetrieb Wald und Holz
Nordrhein-Westfalen

610 E.V.

Regionalforstamt Bergisches Land, Steinmüllerallee 13, 51643 Gummersbach

Stadt Leverkusen
- Stadtplanung und Bauaufsicht -
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

27.06.2014
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
310-11-14-11 und
310-11-49-V26
bei Antwort bitte angeben

Herr Tobias Kreckel
- Fachgebiet Hoheit -
Telefon 02261 - 7010 - 304
Telefax 02261 - 7010 - 111
tobias.kreckel@wald-und-holz.nrw.de

11. Änderung des FNP „Am Markt“ und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 26 / III „Quartier am Markt / Im Dorf“; Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Ihr Schreiben vom 24.06.2014; Az. 610.11-bau

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

aus forstrechtlicher Sicht bestehen gegen den o.g. Planentwurf, da Wald nicht unmittelbar betroffen ist, keine Bedenken.

Anregungen oder Hinweise werden nicht gegeben.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

Kreckel

Kreckel

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Regionalforstamt Bergisches Land
Steinmüllerallee 13
51643 Gummersbach
Telefon 02261 7010-0
Telefax 02261 7010-111
bergisches-land@wald-und-holz.nrw.de
www.wald-und-holz.nrw.de

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

I / B 4: Schreiben der technischen Betriebe Leverkusen AöR vom 02.07.2014

TBL 693.1 – Ot
Henry Otte
☎ 406-6951

02.07.2014

FB 61 – Stadtplanung und Bauaufsicht
Herr Bauerfeld

Bebauungsplan V 26/III „Lützenkirchen - Quartier am Markt / Im Dorf"
hier: - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Beteiligung der Fachbereiche

Die Technischen Betriebe der Stadt Leverkusen AöR haben keine Einwände gegen den o.g. Bebauungsplan. Die Angaben zur technischen Ver- und Entsorgung entsprechen der im Vorfeld erfolgten Abstimmung.
Demnach kann Schmutzwasser vom vorhandenen Kanalsystem aufgenommen werden. Für das Niederschlagswasser gilt dies nur für Flächen bis ca. 2.500 m² (entsprechend der schon heute angeschlossenen Flächen).
Wir verweisen auch auf unsere Stellungnahme zum B-Plan 174/III vom 18.10.2013 (siehe Anlage).

Im Auftrag
H. Otte

TBL-663.1-kn
Thomas M. Klein
☎ - 66 52

18.10.2013

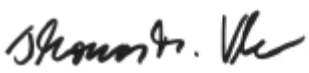
FB 61 / Herrn Hennecke

Bebauungsplan 174/III „Lützenkirchen – Marktplatz, Im Dorf“
- Erste Beteiligung der Fachbereiche und Betriebe

Im angegebenen Ordner im LW P wurden nur Pläne, keine Texte oder Erläuterungen gefunden. Somit bezieht die u. g. Stellungnahme nur auf die den TBL vorliegenden Pläne.

Die TBL nehmen zum o. g. B-Plangebiet wie folgt Stellung:

- Aus hydraulischen Gründen kann aus dem B-Plangebiet nur das Regenwasser von der Trennkanalisation aufgenommen werden, welches auch jetzt schon der der Trennkanalisation zufließt. Das ist zur Zeit nur das Regenwasser der Parkplätze.
- Das Regenwasser der Hallendächer der Tennishalle (ca. 4.000 m²) wird NICHT vom Kanal auf genommen, sondern wird ortsnah versickert oder dem Gewässer zugeleitet.
- Zur Zeit wird NUR das Regenwasser der Parkplätze (ca. 2.500 m²) dem Kanal zugeleitet. Demnach kann kurz- bis mittelfristig nur diese Flächengröße dem Kanal zugeführt werden.
- Nach § 51a LWG NRW ist Regenwasser auf Grundstücken, die nach dem 1.1.1996 bebaut werden zu versickern, einem Gewässer zuzuleiten oder über eine Trennkanalisation abzuleiten. Dies gilt für die Flurstücke 861 und 854.
- Die o. g. Randbedingungen sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.
- Diese Randbedingungen wurden sowohl der Komm. Bewertungstelle der Stadt Leverkusen als auch dem Arch.-Büro Pässler, Sundermann und Partner, Herrn von Dryander, mitgeteilt.



Klein

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die oben genannten Vorgaben wurden bei der Planung berücksichtigt.
Als Ergänzung wurden für das Plangebiet inklusive der Flurstücke 861 und 854 am 02.07.2014 Kleinrammbohrungen von Middendorf Geoservice durchgeführt und ausgewertet. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Boden eine ausreichende Durchlässigkeit für eine Versickerung aufweist. Das anfallende Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück versickert werden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Äußerung wird gefolgt.

I / B 5: Schreiben der Industrie- und Handelskammer zu Köln vom 21.07.2014

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 Nachrichten vom
610.11-bau | 24.06.2014

Unser Zeichen | Ansprechpartner
Holt | Sebastian Holthus

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

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

Datum
21. Juli 2014

Einleitung des Planverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 26/III „Lützenkirchen – Quartier am Markt / Im Dorf“ und Aufstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplans Bereich „Lützenkirchen – Am Markt“.
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der vorhabenbezogene Bebauungsplan V 26/III „Lützenkirchen – Quartier am Markt / Im Dorf“ sowie die 11. Änderung des Flächennutzungsplans Bereich „Lützenkirchen – Am Markt“ sehen die Errichtung von ca. 80 Geschosswohnungen im Leverkusener Ortsteil Lützenkirchen vor.

Die damit verbundene Verlagerung des Marktplatzes nach Osten begrüßen wir, da dieser somit stärker in das Ortszentrum eingebunden wird. Ebenso befürworten wir die generelle Beibehaltung des Marktplatzes inklusive seiner vielfältigen Funktionen als Wochenmarkt-, Veranstaltungs- und Parkplatzfläche.

Allerdings möchten wir darauf hinweisen, dass es sich bei dem Standort um eine integrierte und zentrale Lage innerhalb des Ortsteils Lützenkirchen handelt. Nicht zuletzt weist das vom Rat der Stadt Leverkusen beschlossene Nahversorgungskonzept für die Stadt Leverkusen für den größten Teil des Plangebietes ein Nahversorgungszentrum aus. Hier besteht demnach die Aufgabe, die Versorgungsfunktionen des Stadtteils Lützenkirchen zu sichern und auszubauen. Die Ansiedlung von Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten und Dienstleistungen ist hier genau an der städtebaulich richtigen Stelle. Aus unserer Sicht ist der Standort bestens geeignet, eine zeitgemäße, auch großflächige Nahversorgung des Ortsteils sicherzustellen, ohne auf nicht integrierte Standorte zurückgreifen zu müssen. Auch in Hinblick auf die voraussichtliche Schließung des Kaiser's Lebensmittelmarktes an der Leineweberstraße kommt dem Nahversorgungszentrum eine entscheidende

Bedeutung zu. Wohnbebauung kann – aus den vorstehend erwähnten Gründen – in dieser Lage nur ergänzende Funktion haben.

Wir regen daher an, das Verfahren auf der Grundlage der Varianten 1 und 2 des Bebauungsplans Nr. 174/III „Lützenkirchen, Marktplatz, Im Dorf" aus dem Jahr 2008 fortzuführen. Die Ausweisung als Wohnbebauung im Flächennutzungsplan bzw. als Allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplan lehnen wir ab. Stattdessen sollte in diesem zentralen Bereich Lützenkirchens ein Mischgebiet ausgewiesen werden, um der städtebaulichen Funktion des Nahversorgungszentrums gerecht zu werden.

Mit freundlichen Grüßen

Industrie- und Handelskammer zu Köln
Im Auftrag



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

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Das am 02.06.2008 begonnene Planverfahren Bebauungsplan Nr. 174/III „Lützenkirchen, Marktplatz, Im Dorf“ löste im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit am 15.09.2008 eine intensive Diskussion aus. Aufgrund der zahlreichen Stellungnahmen und der unterschiedlichen Planvarianten fasste der Rat der Stadt Leverkusen am 16.02.2009 einen Abwägungsbeschluss mit u. a. folgenden Maßgaben:

- Die Tennishallengrundstücke sollen allgemeines Wohngebiet werden.
- Der Marktplatz ist in seiner Größe und Funktion zu erhalten.
- Es ist eine maximale Verkaufsfläche von 400 m² zulässig.

Aufgrund des Abwägungsbeschlusses des Rates wurden die zuvor beantragten Pläne zur Einzelhandelsnutzung durch den Investor zurückgezogen und nicht weiter verfolgt. Diese Maßgaben hat auch der Werbering der Lützenkirchener Kaufleute parallel zum Aufstellungsbeschluss am 07.05.2014 in einem Schreiben an den Oberbürgermeister erneut bestätigt, in dem „die Errichtung weiterer Gewerbeflächen (auch im kleinteiligen Bereich) als nicht sinnvoll erachtet wird, da mit Mühe und Not es geschafft wurde, die Leerstände im Ortsteil Lützenkirchen wieder zu beleben.“

Einzelhandel und Dienstleistungen sind im Erdgeschoss nach dem Konzept des Vorhabenträgers innerhalb der Bebauung an der Ostkante des Platzes möglich. Im Durchführungsvertrag soll eine Regelung aufgenommen werden, die es ermöglicht, hier Nutzungen aufzunehmen, die zu einer Belebung des Platzes und zur Ergänzung des zentralen Versorgungsbereichs beitragen.
Ersatzweise ist im Kreuzungsbereich Kapellenstraße / Altenberger Straße eine weitere Einzelhandelsentwicklung möglich.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Äußerung wird in Teilen nicht gefolgt.

I / B 6: Schreiben der AVEA GmbH & Co. KG vom 18.07.2013



AVEA GmbH & Co. KG – Postfach 100140 – 51301 Leverkusen

Stadt Leverkusen
FB 61 Stadtplanung und Bauaufsicht
Herr Bauerfeld

Hauptstraße 101

51373 Leverkusen

AVEA GmbH & Co. KG
- Bereich Logistik -

Im Eisholz 3 – 51373 Leverkusen
Datum: 2013-07-18
Unsere Zeichen: cy-zu
Ansprechpartner: Herr Czyborra
Telefon: +49 214 8668-372
Telefax: +49 214 8668-360
E-Mail: cy@avea.de
Internet: www.avea.de

Einleitung des Planerfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 26/III "Lützenkirchen -Quartier am Markt / Im Dorf" und Aufstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich "Lützenkirchen - Am Markt".
-frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger ögffentlicher Beange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
- Ihr Schreiben vom 24.06.2014

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

bezugnehmend auf o.g. Bebauungsplan V 26/III „Lützenkirchen – Quartier am Markt / Im Dorf" nehmen wir wie folgt Stellung und weisen auf folgende Anforderungen bzgl. der Ausgestaltung der Sammelplätze, Sicherstellung einer geregelten Entleerung der Behälter und Sperrmüllabholung hin.

Gesetzliche Grundlagen zur kommunalen Abfallentsorgung

Mit Umsetzung des am 1. Juni 2012 in Kraft getretenen Kreislaufwirtschaftsgesetzes ist aufgrund der Bundesgesetzgebung derzeit davon auszugehen, dass Behälter ab 1. Januar 2015 für folgende Abfallfraktionen je Haushalt bereitzustellen sind:

Restmüll-, Papier-, Bioabfall- sowie eine Wertstofftonne, die ggfls. eine gemeinschaftliche Erfassung von Verpackungsabfällen umfasst. Das untergesetzliche Regelwerk sowie die landesgesetzliche Ausgestaltung und damit die tatsächliche Umsetzung in den Kommunen werden ab 2013 erwartet.

Die nähere bzw. konkrete Ausgestaltung über Behältergröße und/oder Abfuhrrhythmus obliegt dann den kommunalpolitischen Entscheidungen, die bis 2015 zu treffen sind.

Behältergrößen und Abfuhrrhythmen gemäß Ortssatzung:

Die AVEA stellt für die Beseitigung von Hausmüll und Gewerbeabfällen Restmüllbehälter mit einem Fassungsvermögen von 60 l, 120 l, 240 l, 660 l, 770 l, 1.100 l, 2.500 l und 5.000 l zur Verfügung. Die Restmüllbehälter werden derzeit 14-tägig entleert. Bestehen Stellplatzprobleme oder ist aus hygienischen Gründen eine wöchentliche Abfuhr erforderlich, kann diese gegen Gebühr erfolgen.

Zur Sammlung von Papierabfällen stellt die AVEA Behälter folgender Größen zur Verfügung: 120 l, 240 l, 660 l, 770 l, 1.100 l, 2.500 l und 5.000 l. Sie werden alle 4 Wochen entleert. Eine 14-tägige Entleerung gegen Zusatzgebühr ist möglich.

Die Behälter für die Abfallentsorgung werden grundsätzlich je Grundstück bereitgestellt. Das erforderliche Mindestgefäßvolumen richtet sich bei Haushalten nach der Anzahl der für das Grundstück beim Einwohnermeldeamt gemeldeten Personen. Es wird derzeit ein Mindestvolumen von 30 l Restmüll pro Person in 14 Tagen und 40 l Altpapier pro Person in 4 Wochen zur Verfügung gestellt.

Der Behälterbedarf für die Abfuhr von Abfällen aus Gewerbebetrieben, Institutionen, freiberuflich Tätigen usw. wird unter Zugrundelegung von Einwohnergleichwerten ermittelt. Die Ermittlung der Einwohnergleichwerte erfolgt anhand des § 10 Absatz 3 der Abfallentsorgungssatzung der Stadt Leverkusen.

Es ist davon auszugehen, dass je nach Ausgestaltung der Bioabfall- und Wertstoffsammlung weitere Behälter je Grundstück vorgehalten werden müssen und Abfuhrrhythmen anzupassen sind.

Behälterstandplätze und Transportwege gemäß Ortssatzung:

Der Grundstückseigentümer ist lt. Abfallsatzung der Stadt Leverkusen verpflichtet, auf seinem Grundstück einen Stellplatz für die von der AVEA bereitgestellten Behälter einzurichten. Der Stellplatz muss befestigt, eben und so bemessen sein, dass die Gefäße gefahrlos und ungehindert befüllt werden können. Standplätze für 2.500 l und 5.000 l Behälter müssen so angelegt sein, dass das Sammelfahrzeug diese zur Entleerung direkt anfahren kann.

Als Richtlinie für die Größe eines solchen Stellplatzes dienen die nachfolgenden Mindestmaße:

60 l - 240 l Behälter	= 0,8 m x 0,8 m
660 l - 1.100 l Behälter	= 1,5 m x 1,5 m
2.500 l - 5.000 l Behälter	= 2,6 m x 2,6 m

Die Abmessungen verstehen sich zzgl. Flächen für die Befüllung und das Handling der Behälter.

Die Transportwege für Behälter von 660 l bis 1.100 l Fassungsvermögen müssen eben und frei von Stufen und Kanten sein. Ist ein Gefälle unvermeidbar, so darf die Neigung nicht über 1:20 liegen. Der Transportweg bis zu der nächsten vom Entsorgungsfahrzeug zu erreichenden Stelle darf nicht weiter als 15 m sein.

Behälter kleiner als 660 l sowie Gelbe Säcke und Sperrmüll müssen zur Entleerung am Straßenrand bereitgestellt werden.

Außerdem verweisen wir auf die aktuell gültige Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Leverkusen, insbesondere auf folgende Abschnitte:

Behälterbereitstellung und Abfuhr:

Bereitstellung der Abfälle (§ 9 der Abfallentsorgungssatzung)

(4)...Die Behälter und Säcke der jeweiligen Systeme müssen getrennt voneinander stehen und dürfen weder Vorübergehende gefährden, noch den Straßenverkehr beeinträchtigen. Nach der Entleerung müssen die Abfallbehälter unverzüglich wieder auf den Standplatz des jeweiligen Grundstücks gebracht werden. Ab einem Behältervolumen von 660 l und größer sind diese nicht am Straßenrand aufzustellen, sondern auf den gem. § 16 Abs.2 bzw. 3 eingerichteten Standplätzen zu belassen. Die Anweisungen der Bediensteten der AVEA bezüglich der Aufstellplätze sind zu beachten, besonders in den Fällen, in denen die Sammelfahrzeuge das Grundstück nicht unmittelbar erreichen können.

(6) Wenn die Abfuhr wegen der besonderen Lage des Grundstücks (z. B. Fehlen geeigneter Zufahrtswege, Privatstraßen) oder aus technischen oder betrieblichen Gründen erhebliche Schwierigkeiten bereitet oder besondere Maßnahmen erfordert, ist die AVEA berechtigt, den Benutzungsberechtigten aufzugeben, die Abfallbehältnisse an von dem Einsammelfahrzeug anfahrbaren Straßen bereitzustellen.

Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen gemäß Vorgaben der Berufsgenossenschaft

Als grundsätzliche Anforderungen an die Gestaltung von Straßen zur Sicherstellung der Behälterabfuhr gemäß sicherheitstechnischen Anforderungen an eine ordnungsgemäße und sichere Sammlung von Abfällen müssen Straßen

- für Abfallsammelfahrzeuge ausreichend tragfähig sein,
- als Anliegerstraßen oder -wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen (nach StVZO zulässige Fahrzeugbreite von 2,55 m zzgl. 2 x 0,5 m Sicherheitsabstand),
- eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4 m zuzüglich Sicherheitsabstand aufweisen. Dächer, Äste von Bäumen, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen, da bei einer Kollision die Gefahr besteht, dass sicherheitstechnisch wichtige Bauelemente am Abfallsammelfahrzeug unbemerkt beschä digt werden,
- an ihren Banketten so gestaltet sein, dass seitliches Abrutschen oder Umstürzen von Fahrzeugen verhindert ist. Dies gilt besonders in der Nähe von Böschungen und Gräben,
- so bemessen sein, dass an Ein- und Ausfahrten mindestens die Schleppkurven der eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt sind. Dies gilt ebenso bei Verschwenkungen der Fahrbahn, z. B. an Pflanzinseln, Bäumen und ausgewiesenen Parkplätzen,
- so gestaltet sein, dass Bodenschwellen problemlos von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden können. Beim Überfahren von Bodenschwellen muss eine aus-

reichende Bodenfreiheit der hinteren Standplätze des Abfallsammelfahrzeuges gewährleistet sein.

Anforderungen an die Gestaltung von Sackgassen, Stichstraßen und – wegen

Müll darf nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften gemäß § 16 UVV „Müllbeseitigung" (BGV C27) nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Die identische Forderung ergibt sich aus § 4 Abs. 3 Betriebssicherheitsverordnung.

Sackgassen, die nach dem Erlass der UVV „Müllbeseitigung" am 01.10.1979 gebaut sind oder bei denen der Feststellungsbeschluss nach dem 01.10.1979 rechtskräftig wurde, müssen wie folgt beschaffen sein: Am Ende der Sackgasse muss eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein.

Wendeanlagen

Zu den Wendenanlagen gehören in diesem Zusammenhang Wendekreise, Wendeschleifen und Wendehämmer.

- Wendekreise
  sind dann geeignet, wenn sie

a) einen Mindestdurchmesser von 22,00 m einschließlich der erforderlichen Freiräume für die Fahrzeugüberhänge aufweisen und in der Wendekreismitte frei befahrbar sind (keine Bäume, Büsche u. ä.),

b) mindestens die Schleppkurven für die eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigen,

c) in der Zufahrt eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m haben,

d) am Wendekreisrand frei von Hindernissen, wie Schaltschränken der Telekommunikation oder Elektrizitätsversorgung, Lichtmasten und anderen festen baulichen Einrichtungen, sind.

- Wendeschleifen – Wendekreise mit Pflanzinseln

  Ein Durchmesser von mindestens 25,00 m ist erforderlich, wenn der Wendekreis in der Mitte eine Pflanzinsel aufweist. Die Pflanzinsel darf einen Durchmesser von maximal 6 m haben und muss überfahrbar – ohne Hochbord – ausgeführt sein.

- Wendehämmer

  Wenn aufgrund von topographischen Gegebenheiten oder bereits vorhandener Bausubstanz Wendekreise bzw. -schleifen in der zuvor beschriebenen Form nicht realisiert werden können, sind ausnahmsweise auch andere Bauformen, z. B. Wendehämmer zulässig.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass verschiedene Fahrzeugausführungen unterschiedliche Dimensionierungen erforderlich machen. Wichtige Voraussetzung dabei ist, dass ein Wenden mit ein- bis höchstens zweimaligem Zurückstoßen möglich ist.

Rückwärtsfahren

Die Sammelfahrt ist so zu planen, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Ein Zurücksetzen z. B. bei Wendemanövern gilt nicht als Rückwärtsfahrt.

Außerdem verweisen wir auf die BGI 5104 und deren näheren Ausführungen.

Weitere Fragen zur genauen Ausgestaltung der Sammelplätze, Wendehammer können gerne in einem Vorortermin besprochen werden.

Zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Abfallentsorgung bitten wir, die angeführten Punkte im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Wir behalten uns vor, je nach weiterer Ausgestaltung der Gesetze und Verordnungen zur Abfallentsorgung sowie zur satzungsrechtlichen Umsetzung der Stadt Leverkusen, unsere Stellungnahme ggfls. anzupassen und zu konkretisieren.

Standplätze für Grünschnittcontainer und Schadstoffsammlung
Für die am Standort am Markt durchgeführte Grünschnitt- und Schdstoffsammlung ist in der Nähe ein Ersatzstandort einzurichten, um eine haushaltsnahe Sammlung weiterhin zu ermöglichen.

Mit freundlichen Grüßen
AVEA GmbH & Co. KG

Im Auftrag

Michael Czyborra
- Abteilungsleiter Kommunale Entsorgungslogistik -

im Auftrag

Uwe Zucht
- Einsatzleitung Kommunale Entsorgung -

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Planung berücksichtigt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

I / B 7: Schreiben der Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG vom 01.07.2014

Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG
Overfeldweg 23
51371 Leverkusen
Ansprechpartner: Udo Dornhaus
Fachbereich: TNR
Telefon: 0214 / 86 61-350
Telefax: 0214 / 86 61-517
udo.dornhaus@evl-gmbh.de
www.evl-gmbh.de

2 STADT LEVERKUSEN
Eingegangen am:
03.07.'14 8-9
FB A2

Stellungnahme TNS und TNR

Projekt	**Einleitung des Planverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 26/3 „Lützenkirchen-Quartier am Markt / Im Dorf"„ und Aufstellung der 11.Änderung des Flächennutzungsplans Bereich „ Lützenkirchen-Am Markt" -Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB**	
Anfrager	**Stadtplanung und Bauaufsicht Herr Bauerfeld**	
Aufgestellt	**01.07.2014**	**H. Kruppa/H. Dornhaus**

Mit Bezug auf die Anfrage des Stadt Leverkusen, anbei die Stellungnahme von TNS für das Gewerk Strom und von TNR für Gewerke Gas und Wasser.

Die Stellungnahme gilt vorbehaltlich der Angabe der uns vorgelegten Ausführungspläne und Planungsunterlagen.

Gas / Wasser / Strom:

- Es bestehen keinerlei Einwände gegen die Einleitung des Planverfahrens und Änderung des Flächennutzungsplans.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

I / B 8: Schreiben der Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH vom 18.07.2014

Einleitung des Planverfahrens zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan V26/III „Lützenkirchen - Quartier am Markt / Im Dorf“ und Aufstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplans Bereich Lützenkirchen - Am Markt“ - Beteiligung der Fachbereiche

Stellungnahme der Wirtschaftsförderung Leverkusen - WfL an Fachbereich 61

Die Wirtschaftförderung weist noch einmal darauf hin, dass sich das Plangebiet zum größten Teil in dem im geltenden Nahversorgungskonzept der Stadt Leverkusen ausgewiesenen Nahversorgungszentrum Lützenkirchen befindet. Dieser Bereich ist für eine Entwicklung und Sicherung des Einzelhandels und der wohnungsnahmen Nahversorgung im Stadtteil vorgesehen.

Durch das Bauvorhaben verliert das Nahversorgungszentrum Flächenpotenzial für eine wirtschaftlich tragfähige Lebensmittelnahversorgung. Zur langfristigen Sicherung der Versorgung im Stadtteil Lützenkirchen dürfen keine weiteren Eingrenzungen des Nahversorgungsbereichs erfolgen. Insbesondere im Bereich der Kreuzung Kapellenstraße/Altenberger Straße muss besonders nach der Schließung des Kaiser's Vollsortimenters ersatzweise eine Entwicklung im Stadtteil planungsrechtlich ermöglicht werden.

Grundsätzlich begrüßt die Wirtschaftsförderung, dass explizit keine weiteren Büro- und Einzelhandelsflächen ausgewiesen werden. Diese würden das Einzelhandelsflächenangebot in einer im Stadtteil nicht übermäßig nachgefragten Größe in Konkurrenz zum Einzelhandelsschwerpunkt in der Lützenkirchener Straße erhöhen. Begrüßt wird, dass durch eine WA-Ausweisung eine gewerbliche Nutzung jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen und in einem ortstypischen Umfang möglich ist.

Es sollte jedoch sicher gestellt werden, dass auf dem neu entstehenden und gestalteten Platz Veranstaltungen wie der Wochenmarkt und Ortsfeste zur Erhöhung der Besucher- und Passantenfrequenz für die Stärkung der örtlichen Wirtschaft und des Handels durchgeführt werden können.

Leverkusen, 18.07.2014 – WfL/Bertelsmeier

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Das am 02.06.2008 begonnene Planverfahren Bebauungsplan Nr. 174/III „Lützenkirchen, Marktplatz, Im Dorf“ löste im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit am 15.09.2008 eine intensive Diskussion aus. Am Ende fasste der Rat der Stadt Leverkusen am 16.02.2009 einen Abwägungsbeschluss unter anderem mit der Maßgabe, dass eine maximale Verkaufsfläche von 400 m² zulässig ist, um den Einzelhandelsschwerpunkt entlang der Lützenkirchener Straße nicht zu gefährden.

Diesen Wunsch hatte auch der Werbering der Lützenkirchener Kaufleute parallel zum Aufstellungsbeschluss am 07.05.2014 in einem Schreiben an den Oberbürgermeister bestätigt, in dem „die Errichtung weiterer Gewerbeflächen (auch im kleinteiligen Bereich) als nicht sinnvoll erachtet wird, da mit Mühe und Not es geschafft wurde, die Leerstände im Ortsteil Lützenkirchen wieder zu beleben.“

Gewerbliche Nutzungen sind im Erdgeschoss nach dem Konzept des Vorhabenträgers nicht vorgesehen, sollen aber grundsätzlich im kleinteiligen, der Versorgung des Gebietes dienenden Umfang nicht ausgeschlossen werden.
Die Größe des Marktplatzes bleibt erhalten. Die Nutzung des Marktplatzes als Veranstaltungsort und zur Durchführung des Wochenmarkts ist damit unter den gleichen Bedingungen insbesondere auch immissionsschutzrechtlichen Bedingungen wie bisher möglich.

Die Anregung bzgl. des Nahversorgungsbereichs „Kapellenstraße / Altenberger Straße“ wird entsprechend verwaltungsintern weitergeleitet.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Äußerung wird gefolgt.

I / B 9: Schreiben der Unitymedia NRW GmbH vom 26.06.2014

unitymedia
kabel bw

Unitymedia NRW GmbH | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel

Stadtverwaltung
Stadtplanung und Bauaufsicht
Herr Bauerfeld
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

Bearbeiter(in): Frau Bahat
Abteilung: Zentrale Planung
Direktwahl:
E-Mail: ZentralePlanungND@umkbw.de
Vorgangsnummer: 115945

Datum
26.06.2014

Bebauungsplan V 26/III "Lützenkirchen -Quartier am Markt/ Im Dorf" und Aufstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplans Bereich "Lützenkirchen - Am Markt"

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.

Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.

Freundliche Grüße

Zentrale Planung Unitymedia Kabel BW

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

I / B 10: Schreiben der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 15.07.2014

Deutsche Telekom Technik GmbH
Postfach 10 07 09, 44782 Bochum

Stadt Leverkusen
Stadtplanung und Bauaufsicht
Herr Bauerfeld
Hauptstr. 101
51311 Leverkusen

Ihre Referenzen	610.11-bau
Ansprechpartner	TI NL West, PTI 22, PB L2, Wilhelm Brochwitz
Durchwahl	+49 221 3398-14446
Datum	15.07.2014
Betrifft	Bebauungsplan-Nr.: V 26/III „ Quartier Am Markt / Im Dorf „

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 noch keine Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

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 Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Raimund Müller

i.V. Wilhelm Brochwitz

Anlagen: 1 Lagepläne 1:500
Kabelschutzanweisung

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen

I / B 11: Schreiben der Westnetz GmbH vom 08.05.2014

Weibel, Matthias

Von:	uwe.koehler@westnetz.de
Gesendet:	Donnerstag, 8. Mai 2014 07:08
An:	Weibel, Matthias
Betreff:	151010726_Anschreiben, Stadt Leverkusen Fachbereich Finanzen Liegenschaften, Leverkusen, Im Dorf (Strom), 08.05.2014
Anlagen:	Anschreiben, Stadt Leverkusen Fachbereich Finanzen Liegenschaften, 08.05.2014.pdf; Schutzanweisung für Versorgungsanlagen.pdf; Zeichenerklärung.pdf; GW125.pdf; Gausz.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhalten Sie die gewünschte Planauskunft.

Der Inhalt der Planauskunft ergibt sich aus dem beigefügten Anschreiben.

Hinweis: Bei Fragen und Antworten zur Planauskunft bitte nur diese Mailadresse benutzen: Planauskunft-Neuss@westnetz.de

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Uwe Köhler

Westnetz GmbH
Regionalzentrum Neuss
Netzplanung/Dokumentation
Elisabeth-Selbert-Str. 2, 40764 Langenfeld
Tel. 02173 / 3994 - 1246
Fax 02173 / 3994 – 1418
Mobil 0172 / 2382417

08.05.14
Tel. Rückruf / Herr Köhler
Handelt es sich um
ein Steuerkabel, eine
etwas dickere Tel.-Lfg.,
die in ca. 0,70 – 1,00 m
Tiefe verlegt liegt.
08/05

Vorsitzender des Aufsichtsrates: Dr. Joachim Schneider
Geschäftsführer: Heinz Büchel, Dr. Gabriël Clemens, Dr. Stefan Küppers, Dr. Achim Schröder

Sitz der Gesellschaft: Wesel
Eingetragen beim Amtsgericht Duisburg
Handelsregister-Nr. HR B 14081
Ust.-IdNr. DE 8137 98 535

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Entlang der nördlichen Grenze der Flurstücke 860 und 904 verläuft in einer Tiefe von ca. 70-100 cm ein Steuerungskabel, eine Art dickeres Telefonkabel der Westnetz GmbH. Eine grundbuchliche Sicherung liegt nicht vor. Der bestehende Bebauungsplan Nr . 44/78/III setzt aber ein Leitungsrecht fest. Das Leitungsrecht wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen und an die neue Bebauung angepasst. Vorhaben- und Leitungsträger werden darüber informiert. Die Leitung wird im Rahmen der Bauarbeiten verlegt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Äußerung wird gefolgt.