

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

**Stellungnahmen**

**im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und  
der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
nach § 4 Abs. 2 BauGB und**

**Abwägungsvorschlag der Verwaltung mit Beschlussentwurf**

**INHALTSVERZEICHNIS:**

**II / A Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

II / A 1: V26_III_Stellungnahme_01 vertr. d. Herrn RA Dr. Manfred Hüttemann, Leverkusen .....	2
II / A 2: V26_III_Stellungnahme_02 .....	7

**II / B Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

II / B 1: Schreiben der Polizei Nordrhein-Westfalen vom 26.05.2015 .....	24
II / B 2: Schreiben der AVEA GmbH & Co KG vom 27.05.2015 .....	25
II / B 3: Schreiben der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 26.05.2015.....	31
II / B 4: Schreiben der IHK Köln vom 28.05.2015 .....	34
II / B 5: Schreiben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 29.04.2015 .....	36

Stand 13-11-2015

## II / A 1: V26\_III\_Stellungnahme\_01

vertr. d. Herrn RA Dr. Manfred Hüttemann, Leverkusen



**HÜTTEMANN**  
Rechtsanwälte PartGmbH

Hüttemann Rechtsanwälte PartGmbH • Postfach 22 01 84 • 51322 Leverkusen

Stadt Leverkusen  
- Fachbereich Stadtplanung -  
Herrn Frank Hennecke  
Postfach 10 11 40  
51311 Leverkusen

Per E-Mail vorab: [61@stadt.leverkusen.de](mailto:61@stadt.leverkusen.de)  
Per Telefax vorab: 4066102

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V26/III" Lützenkirchen-Quartier  
am Markt/Im Dorf"  
hier: Stellungnahme für   
Ihr Zeichen: 613-ha

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bestellen uns gemäß anliegender Vollmacht in vorliegendem  
Verfahren für  
Leverkusen.

Unser Mandant ist mit seinem Grundbesitz Gemarkung  
Lützenkirchen Flur 14/Flurstück 109 durch den eingangs genannten  
Bebauungsplan betroffen. Er würde, falls der Bebauungsplan be-  
schlossen und veröffentlicht wäre, insoweit in seinen planungsrecht-  
lich gesicherten Rechten betroffen. Hierzu erfolgt nachstehende  
Stellungnahme:

./.

**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**

Hüttemann Rechtsanwälte PartGmbH  
Franz-Karl-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](mailto:office@rae-hnh.de)  
Internet: [www.rae-hnh.de](http://www.rae-hnh.de)  
Sparkasse Leverkusen (BIC: WELADED1LEV)  
IBAN: DE 19 3755 1440 0103 0164 71  
Postbank Köln (BIC: PBNKDEFF)  
IBAN: DE 66 3701 0050 0001 1665 02  
St.-Nr. 230 5155 0699

1.

Der Grundbesitz unseres Mandanten Gemarkung Lützenkirchen/Flur 14 /Flurstück 109 liegt im Gebiet des seit dem 05.04.1983 rechtskräftigen Bebauungsplanes 44/78/III der Stadt Leverkusen „Lützenkirchen Im Dorf“ und hat aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes Baulandqualität. Der angegriffene vorgezogene Bebauungsplan V26/III Lützenkirchen-Quartier am Markt/Im Dorf überdeckt einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 44/78/III und zwar zu nicht hinnehmbarem Nachteil der durch diesen (letzten genannten) Bebauungsplan planungsrechtlich begünstigten Grundstückselgentümer.

2.

Nachteilig betroffen ist insbesondere der Grundbesitz unseres Mandanten durch die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan V26/III an der Ostseite geplante Verkehrs- und Zufahrtsregelung über die Geh-, Fahr- und Leitungsflächen. Diese setzen sich mit dem fortbestehenden Erschließungskonzept der nach wie vor im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 44/78/III liegenden Grundstücke in Widerspruch. Dieses Erschließungskonzept stellt sich nämlich wie folgt dar:

Der Bebauungsplan 44/78/III gewährleistet in Folge seiner Rechtskraft die Erschließung der östlich (des streitgegenständlichen) Plans V26/III gelegenen Grundstücke. Durch die aus dem Bebauungsplan 44/78/III ersichtlichen Geh-/Fahr- und Leitungsrechte war die Erschließung dieser östlichen Grundstücke, darunter die Parzelle Flur 14/Flurstück 109 unseres Mandanten, wie folgt zweifach erschlossen:

Mit einem östlich gelegenen Abzweig von der Straße „Im Dorf“ nach etwa Norden hin über die Parzellen 117 und 118 (mit jeweils hälftiger Inanspruchnahme), von dort aus östlich verschwenkend durch die Inanspruchnahme der Parzellen 115 und 116 auf die Parzelle 109 und von dort nach Süden verschwenkend über die Parzellen 490 und 493 zu einem weiteren Anschluss in die Straße „Im Dorf“. Der Plan 44/78/III hat sich also bezogen auf die zum Beispiel die Parzelle 494 zu einer zweifachen Erschließung über die Straße Im Dorf nach Art eines Umfahungskonzeptes entschieden. Dadurch hat der Grundbesitz unseres Mandanten planungsrechtlich eine zweifach gesicherte Zuwegung erhalten, nämlich einmal über die östliche Trasse und zum zweiten über die westliche.

3.

Würde der zur Entscheidung anstehende Plan VI 26/3 beschlossen, so wäre diese gesamte Erschließung der östlich gelegenen Grundstücke längst der Ostgrenze des anstehenden Bebauungsplanes beseitigt. Die fortbestehende und nicht durch anderweitiges Recht in Frage zu stellende Planungskonzeption des Bebauungsplanes 44/78/III wird dadurch beeinträchtigt, dass die Geh-, Fahr- und Leitungsf lächen mit der westlichen Erschließung nicht mehr gleichanteilig über die Parzellen 117 und 118 geführt werden, sondern nunmehr im südlichen Bereich vollflächig in den Bereich des Plans V26/III verschwenken. Dadurch wird die gesicherte Zuwegungskonzeption der Restflächen des Plans 44/78/III betroffen und beeinträchtigt ohne dass dafür eine Grund ersichtlich wäre.

Vor allem aber hätte der Plan V26/III zur Folge, dass eine erhebliche topographische Veränderung längst der Ostseite des Plangebietes zu Lasten der Geh-, Fahr-, und Leitungsf lächen eintritt. Denn die vorgesehenen und durch den Plan ermöglichten Tiefgaragennutzungen im Plangebiet (rot konturiert) ermöglichen eine Zuwegung in die künftigen Tiefgaragenkomplexe ausschließlich über jene Flächen, die im östlichen Bereich des Plans als GFL-F lächen markiert sind. Das ergibt sich beispielsweise jetzt schon aus den Vertriebsveröffentlichungen des Initiators, der die Zuwegung der Tiefgaragen von der Straße im Dorf genau über diese Bereiche vom Straßenniveau in das Tiefgaragenniveau östlich des Hauses 1 umsetzen will (Anlage H1).

Der zur Diskussion stehende Plan V26/III beseitigt also durch seine Festsetzungen die planungsrechtlich gesicherten Erschließungsbereiche für das restliche Plangebiet aus dem Bebauungsplan 44/78/III ohne dass dies abgewogen worden wäre oder im Rahmen eines geordneten Abwägungsvorgangs zu Lasten der Begünstigten des Bebauungsplanes 44/78/III gehen könnte.

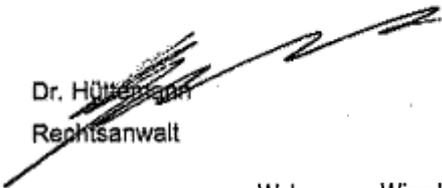
4.

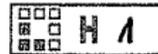
Mit dieser Maßgabe wird die künftige Erschließung der noch nicht bebauten restlichen Flächen des Plangebietes 44/78/III beseitigt, zumindest aber erschwert. Damit widersetzt sich der den Initiator einseitig begünstigende vorgezogene Bebauungsplan IV26/III den rechtsbeständigen Planungszielen des fortbestehenden Plans Nr. 44/78/III und ist somit rechtswidrig.

5.

Zur Disposition aller Beteiligten lässt unser   jetzt darauf hinweisen, dass er den vorgezogenen Bebauungsplan V26/III im Normenkontrollverfahren vor dem Oberverwaltungsgericht Münster angreifen wird. Darüber hinaus wird er jeden Vorbescheid und/oder jede Baugenehmigung die auf der angeblichen Rechtsgrundlage dieses Planes erteilt wurde mit der Anfechtungsklage vor dem Verwaltungsgericht Köln angreifen.

Mit freundlichen Grüßen

  
Dr. Hüttemann  
Rechtsanwalt

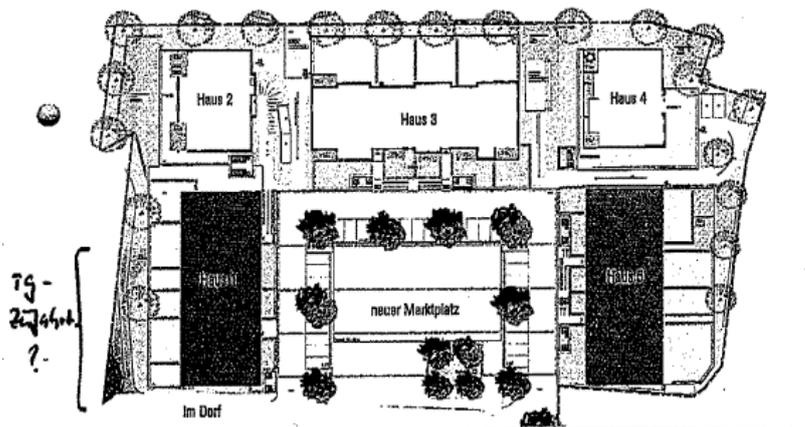


Wohnen am Wiembachtal

*im Herzen von Litzankirchen*



Luftansicht zur Neubaumaßnahme



Lageplan zur Neubaumaßnahme

## **Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Die Plangebietsgrenze war ursprünglich so gewählt, dass diese das vom Vorhabenträger für die Baumaßnahme beanspruchte Grundstück vollständig umfasst. Entlang der Grundstücksgrenze besteht gleichzeitig auch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit (GFL), das durch den seit dem Jahr 1983 rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 44/78/III „Lützenkirchen, Im Dorf“ zur Erschließung der hinteren Grundstückflächen an der Straße „Im Dorf“ festgesetzt wurde. Mit Festlegung der Plangebietsgrenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde das eingetragene GFL sowohl vom Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 26/III erfasst (Flurstücke Nr. 118 und Nr. 119) als auch vom Bebauungsplan Nr. 44/78/II (Flurstück Nr. 117). Eine Beseitigung dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrechts war bereits zur Auslegung des Bebauungsplans nicht vorgesehen, da der Entfall der Erschließungsmöglichkeit der hinteren Grundstückflächen kein planungsrechtliches Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 26/III darstellt. Es erfolgte lediglich im Bereich der Zufahrt auf die Straße „Im Dorf“ eine Verschwenkung des GFL, um die unmittelbare Überlagerung mit der dort im Bestand vorhandenen Rotbuche, wie im Bebauungsplan Nr. 44/78/III festgesetzt, zu vermeiden.

Zur Klarstellung der Lage des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes innerhalb nur eines Bebauungsplans wird die Plangebietsgrenze nunmehr so gewählt, dass sich das GFL wieder ausschließlich im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 44/78/III „Lützenkirchen, Im Dorf“ befindet und somit die bestehende Erschließungsmöglichkeit planungsrechtlich unverändert bleibt. Dieses lässt sich allein dadurch herstellen, dass die östliche Planbereichsgrenze um zwei Meter zurückgenommen wird. Hierdurch wird gleichzeitig die Betroffenheit des Grundstückseigentümers von Flurstück 108 Flur 14 Gemarkung Lützenkirchen innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 26/III ausgeschlossen, der sich in seinen Rechten beeinträchtigt sieht.

Innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V26/III „Lützenkirchen – Quartier am Markt / Im Dorf“, im Übergang zur Straße „Im Dorf“, kann somit auf die Festsetzung eines GFL verzichtet werden. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt.

Gleichzeitig bestätigt die Ausbauplanung des Vorhabenträgers, dass durch die Anlage einer geplanten Tiefgaragenzufahrt keine topografische Veränderung erfolgt sowie keine baulichen Anlagen angeordnet werden, die eine Umsetzung des im Bebauungsplan Nr. 44/78/III festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes baulich beeinträchtigen würden. Ein entsprechender Passus wird in den mit dem Vorhabenträger zu vereinbarenden Durchführungsvertrag aufgenommen.

## **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

## II / A 2: V26\_III\_Stellungnahme\_02

Leverkusen, den 28.05.2015

Stadt Leverkusen  
Der Oberbürgermeister  
Postfach 10 11 40  
51311 Leverkusen

### **Einwendungen gegen den Bebauungsplan V 26 / III Marktplatzbebauung „Lützenkirchen-Quartier am Markt / Im Dorf“**

Sehr geehrte Damen und Herren.  
Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister.

Als Bürger von Lützenkirchen, Mitglied in einem Umweltverband ( Bund für Umwelt- und Naturschutz ) und im Beirat für Natur und Landschaft bei der Unteren Landschaftsbehörde der Stadt Leverkusen werden zum Bebauungsplan V 26 / III Marktplatzbebauung „Lützenkirchen-Quartier am Markt / Im Dorf“ nachfolgende Einwendungen geltend gemacht:

#### **1.**

Zuforderst muss erneut und eindringlich gerügt werden, dass **keines** der in der Bauverwaltung der Stadt Leverkusen ausliegenden Fachgutachten Teil der öffentlichen Verwaltungsvorlage gewesen ist und auch nicht in der Zeit der öffentlichen Auslage auf der Internetseite der Stadt Leverkusen einsehbar gewesen ist.

Da diese Vorgehensweise nicht nur vom Petenten in der Vergangenheit bereits schon mehrfach gerügt worden ist, ist in der Tat nicht nachvollziehbar, warum Fachgutachten, die unabdingbare Voraussetzung zur Durchführung und Zulässigkeit eines Bauvorhabens im Rahmen eines B-Planverfahrens nicht allgemein öffentlich von Seiten der Stadt Leverkusen zugänglich gemacht werden !

Hierin wird bereits ein formeller Verstoß in der Durchführung des B-Plangenehmigungsverfahrens gesehen.

Ein Verweis der Genehmigungsbehörde bzw. des Vorhabenträgers auf entsprechende Fachgutachten reicht hierbei nicht aus, da der Inhalt frei, vollständig und allgemein öffentlich im Sinne des

Informationsfreiheitsgesetztes des Landes NRW jedermann zugänglich gemacht werden muss.

Erschwerend tritt hinzu, dass die Öffnungszeiten der Bauverwaltung der Stadt Leverkusen ( montags bis donnerstags von 8.30 Uhr bis 15.30 Uhr und freitags von 8.30 Uhr bis 13.30 Uhr ) in keiner Weise einer modernen und bürgerfreundlichen Fachverwaltung entsprechen und darüber hinaus für Vollzeit beschäftigte Erwerbstätige tatsächlich schlichtweg nicht wahrzunehmen sind.

## 2.

Weiterhin ist fachlich nicht nachvollziehbar, wieso mit dem vorliegenden B-Plan V 26 / III nicht die gesamte Fläche des bisherigen B-Plangebietes mit überplant worden ist.

Dies betrifft sowohl Freiflächen im Norden, Nordosten und vor allem die Gebäudeflächen im Südosten des bislang rechtsgültigen B-Plangebietes.

Dort soll insbesondere die vorhandene Squashhalle und die darunter befindlichen Altlasten baurechtlich nicht mit überplant werden und somit bewusst nicht dem Verantwortungsbereich des Vorhabenträgers übergeben werden!

### 2.1

Hierbei stellt sich zudem die Frage, wer Kostenträger der von der Stadt Leverkusen beauftragten Bodenuntersuchungen ( Firma Geo-Consult, Maarweg 8, 51491 Overath ) und der daraufhin unternommenen Bodenprobenanalysen ( Firma Eurofins Umwelt West GmbH, Vorgebirgsstraße 20, 50389 Wesseling ), vorgenommen ausschließlich für das Areal des neuen Vorhabenbezogenen B-Plangebietes ( V 26 / III ) ist ?

### 2.2

Die gleiche Fragestellung ergibt sich auch für die von der Stadt Leverkusen beauftragte und bislang noch nicht vorliegende weitergehende Artenschutzrechtliche Prüfung des B-Plangebietes.

Es darf hierbei weiterhin angemerkt werden, dass sich die vom Vorhabenträger in diesem Zusammenhang bereits beauftragte

Artenschutzrechtliche Vorprüfung auf den B-Plan Nr. 174 / III bezieht und darüber hinaus methodisch unvollständig ist und somit im Ergebnis erhebliche fachliche Mängel aufweist !

### **3.**

Weiterhin liegt den Planunterlagen kein entsprechender Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Leverkusen und dem Vorhabenträger, der ID Individuell Bauen GmbH, Leichlingen, vor.

So bleiben die vom Landschaftspflegerischen Fachbeitrag vom 07.01.2015 vorgegebenen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen für das avisierte Bauvorhaben fachlich und im Besonderen rechtlich unverbindlich !

#### **3.1**

Dies betrifft zum einen die Anpflanzung von 33 teils hochstämmigen Laubbäumen, das Anlegen von einheimischen Hecken sowie die Ausweisung von Dachflächen mit intensiver ( Tiefgaragendach ) und extensiver Dachbegrünung ( Hausdächer ).

Das Verpflanzen hochstämmiger (Laub)bäume ist zudem mit nicht unerheblichen Anpflanzrisiken behaftet.

Weiterhin bleibt die Einleitung von Regenwasser ( Hausdächer und (Markt)platzflächen ) in Oberflächengewässer bzw. die vorgesehene bodennahe Versickerung rechtlich unverbindlich.

#### **3.2**

Die bislang bereits stark versiegelte Oberfläche ( 7.778 m<sup>2</sup> ) soll mit dem angestrebten Bauvorhaben um weitere 574 m<sup>2</sup> auf sodann 8.352 m<sup>2</sup> erhöht werden.

Bei einer Plangebietsgröße von insgesamt 10.600 m<sup>2</sup> beträgt der Versiegelungsgrad des gesamten Bauvorhabens somit circa 80 vom Hundert !

Dies ist für ein Neubauvorhaben, das sich ökologischer Verträglichkeit und einem Einfügungsvorbehalt in Natur und Landschaft wortreich verpflichtet fühlt, in jeder Beziehung unzureichend !

In diesem Zusammenhang ist aus fachlicher Sicht nicht nachvollziehbar, warum die das Marktplatzgelände ringförmig umschließende Zuwegung eine Breite von insgesamt 6 Metern ! aufweisen muss ?

Weiterhin erschließt sich planerisch nicht, warum der Platz um das Ortsdenkmal nicht auch begrünt oder mit Rasenfläche versehen wird.

Dies würde zweifelsfrei auch zur einer Endsiegelung und Auflockerung der weiträumig asphaltierten Platzflächen führen !

#### 4.

Die durch den landschaftspflegerischen Fachbeitrag vorgeschlagenen, jedoch in Ermangelung eines entsprechenden Durchführungsvertrages fehlende rechtliche Verbindlichkeit von ökologischen Ausgleichsmaßnahmen, vermögen bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht annähernd zu überzeugen:

So wird unter Maßnahme Nr. 1 die Verpflanzung von 13 Großbäumen, die sich bereits heute schon auf dem Plangebiet befinden!, als Ausgleichsmaßnahme für ein planungsrechtliches Defizit in Höhe von angeblich insgesamt 4.640 Ökopunkten vorgeschlagen.

Mit der Ausgleichsmaßnahme Nr. 2 soll der Rückbau des bisherigen Rigolenverlaufs Wiembach verbunden sein.

Stellt sich bereits diese „Ausgleichsmaßnahme“ schon als fachlich äußerst zweifelhaft dar, da hier keine **ökologische** Aufwertung von Natur und Landschaft ersichtlich ist, so kann die „Ausgleichsmaßnahme“ Nr. 3 ( Entfernung von Gartenabfällen in den nördlich gelegenen landschaftlichen Bereichen ) als fachlich in der Tat nicht ernst gemeinte Verlegenheitslösung erachtet werden, da Maßnahmen aufgrund von umweltrechtlichen Verstößen gegen Natur und Landschaft zu Lasten des Verursachers eine ordnungspolitische Selbstverständlichkeit darstellen, die nicht auf gesetzlich vorgeschriebene ökologische Ausgleichsmaßnahmen angerechnet werden können und dürfen !

#### 5.

Die vorgesehene „Begradigung“ der Grenze zum Landschaftsschutzgebiet kann aus fachlichen Erwägungen nicht nachvollzogen werden, zumal nicht unerhebliche Freiflächen des bisherigen B-Plangebietes im Norden bewusst im neuen B-Plangebiet ausgespart werden.

Wozu dann eine Einvernahme von Freiflächen im LSG-Gebiet, wenn bereits im bislang rechtsgültigen B-Plan vorhandene Freiflächen vom neuen B-Plangebiet nicht mit umschlossen werden sollen ?

## 6.

Als nicht hinnehmbare Störung des im Norden angrenzenden Landschaftsschutzgebietes muss eine geplante Zuwegung in diesen Bereich angesehen werden,

Die Störeinträge, die bereits durch die an die unmittelbare Grenze zum LSG-Gebiet heranrückende Wohnbebauung ausgehen, werden durch die Öffnung des Landschaftsschutzgebietes für Mensch und Haustier in nicht hinnehmbarer Weise verstärkt werden !

Die Notwendigkeit und Erforderlichkeit dieser Planungen können nicht nachvollzogen werden !

## 7.

Die schalltechnische Untersuchung zum Vorhaben bezogenen B-Plan V 26 / III „Lützenkirchen-Quartier am Markt / Im Dorf“ ( Bericht Nr. 1302013/04 der Kramer Schalltechnik GmbH, St. Augustin ) bezieht sich ausschließlich auf die von der Nutzung der Marktplatzflächen für die von Wochenmärkten, Weihnachtsmärkten und Volksfesten ausgehenden Lärmbelastigungen.

Nicht überprüft wurde jedoch die Nutzung des Marktplatzes als Stellplatzfläche für KFZ mit den hieraus resultierenden Parksuchverkehren und den hieraus resultierenden Immissionen ( Motorgeräusche, Türenschnellen etc. ).

Weiterhin wurden nicht die Lärmbelastigungen, die durch die an die bereits bestehende Wohnbebauung angrenzenden Tiefgaragenzufahrten hervorgerufen werden, schalltechnisch berücksichtigt.

Soweit das Lärmschutzgutachten die schalltechnischen Auswirkungen des Marktplatzes als Gewerbe-, Fest- und Veranstaltungsplatz untersucht hat, bleibt festzuhalten, dass unabhängig von der jeweiligen Nutzung und Tageszeit zu **keinem Zeitpunkt** die maßgeblichen Grenzwerte eingehalten werden können !

Insbesondere Weihnachtsmärkte und Volksfeste mit entsprechender Beschallung ( Musik etc. ) können **nur** mit ordnungsbehördlichen Ausnahmegenehmigungen durchgeführt werden !

Diese gutachterlichen Feststellungen müssen jedoch planungsrechtlich als völlig unzureichend erachtet werden, da die öffentliche und vor allem private Nutzung des Marktplatzgeländes nicht von behördlichen Einzelfallgenehmigungen, die zudem jederzeit von angrenzenden Mietern und Eigentümern des Marktplatzgeländes gerichtlich angefochten werden können, abhängig gemacht werden dürfen !

**Die allgemeine und öffentliche Nutzung des Marktplatzgeländes ist daher bislang planerisch nicht gewährleistet und stellt somit die Zulässigkeit des gesamten Bauvorhabens fachlich und rechtlich in Frage, da der Erhalt und somit die uneingeschränkte Nutzung des Markt- und Festplatzes in Lützenkirchen grundlegende Voraussetzung und Bedingung für die erneute Überplanung des bisherigen Areals mit den bislang darauf befindlichen Freizeitanlagen und Gastronomiebetrieben gewesen ist !**

**Eine entsprechende vertragliche Regelung zur weitergehenden öffentlichen Nutzung des Marktplatzgeländes bzw. der Modalitäten diesbezüglicher Grundstücksverkäufe/-täusche und entsprechender öffentlich-rechtlicher Widmungen zwischen Bau-/Vorhabenträger und der Stadt Leverkusen sind den bisherigen Planunterlagen in rechtlich nicht gebotener Weise ebenfalls nicht beigefügt worden !**

## **7.1**

Die mittige Anordnung des neu zu errichtenden Marktplatzgeländes ist ausweislich der vorliegenden Planunterlagen nicht gelungen !

Eine frei und somit als zentralen Platz wahrnehmbare Sicht auf den Marktplatz von Seiten der Lützenkirchener Straße ist nicht erkennbar, da dieser durch die bereits bestehende und zum Teil großvolumige Wohnbebauung an der Straße im Dorf erheblich verdeckt wird.

Weiterhin fügt sich die mit 85 Wohneinheiten vorgesehene Wohnbebauung ( 4 Geschosse zuzüglich Staffelgeschoss ) in ihrer Massivität nicht in die Umgebung und schon gar nicht in die Landschaft ein.

Gerade der Blick vom Wiembachtal hinauf nach Lützenkirchen wird erhebliche Blick- und Landschaftsstörende Beeinträchtigungen hervorrufen.

## 7.2

Zudem befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet denkmalrechtlich geschützte Fachwerkhäuser.

Es ist bisher nicht ansatzweise erkennbar, wie sich die massiven Baukörper mit den Denkmalbauten in Einklang bringen lassen könnten !

Substantiierte und darüber hinaus Konkretisierende und rechtsverbindliche Auflagen durch die Untere Denkmalbehörde der Stadt Leverkusen sind derzeit nicht erkennbar !

Weiterhin ist eine Stellungnahme des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege zum geplanten Bauvorhaben nicht ersichtlich.

Die Zulässigkeit des Bauvorhabens ist somit auch im Hinblick auf denkmalschutzrechtliche Planerfordernisse nicht erwiesen.

## 8.

Es stellt sich an diesem Punkt die Frage, warum planungsrechtlich die von den Bürgerinnen und Bürgern von Lützenkirchen in zahlreichen öffentlichen Veranstaltungen und selbst mit fachlicher Unterstützung entworfenen Planungen hin zu kleinteiligem Einzelhandel mit Wohnungen für jung und alt, sowie sozialen Einrichtungen ( Seniorentreff ) in Verbindung mit einer für Lützenkirchen so dringend notwendigen städtischen Tageseinrichtung für Kinder.

Der Bedarf einer solchen Einrichtung wird umso dringlicher, da sich bislang im Ortszentrum von Lützenkirchen kein städtischer Kindergarten befindet und zudem der Katholische Kindergarten St. Anna aufgegeben werden soll !

**Gerade für weniger mobile Familien ergibt sich hiermit faktisch eine generelle und insbesondere im überkonfessionellen Bereich bestehende Unterversorgung von Kindern im Alter von 0 bis 6 Jahren in Leverkusen-Lützenkirchen !**

9.

Die Verkehrsuntersuchung der Schüssler-Plan Ingenieur - GmbH, Köln, untersucht in seiner Verkehrsanalyse aus dem Jahr 2014 lediglich den fließenden Verkehr und hier insbesondere die Aufnahmefähigkeit der Lützenkirchener Straße durch die an der Straße Im Dorf zusätzlich entstehende Wohnbebauung.

Gänzlich unkritisch verhält sich die Verkehrsuntersuchung jedoch mit der durch 85 zusätzliche Wohneinheiten einhergehenden Parkraumbewirtschaftung.

Der ausschließliche Verweis auf die Vorgaben der in der Landesbauordnung NRW vorgegebenen Stellplätze ( ein Stellplatz pro Wohneinheit ) genügt hier nicht, da diese Annahmen abseits von Großstädten gerade im ländlich-kleinstädtischen Bereich als gänzlich unrealistisch einzuschätzen ist.

Insbesondere im suburbanen-ländlichen Bereich ist von einem KFZ-Bestand von 2 bis 3 PKW pro Wohneinheit auszugehen !

Durch die großzügige und dichte Bebauung der derzeitigen Markt- und Stellplatzanlage im Zentrum von Lützenkirchen wird durch die von den Wohnungsmietern und deren Besuchern erheblich in Anspruch genommenen Stellplatzflächen ein erhöhter Engpass für Besucher und Einkäufer des Ortszentrums von Leverkusen-Lützenkirchen entstehen.

Da im Zentrum von Lützenkirchen selbst kaum Parkraum in ausreichender Anzahl zur Verfügung steht, wird dies unweigerlich zu deutlich spürbaren Verwerfungen nicht nur für den ruhenden Verkehr führen !

Der hierdurch verursachte Parksuchverkehr wird seinerseits zwangsläufig zu erheblichen Beeinträchtigungen für den fließenden Verkehr, gerade auch im Einmündungsbereich Lützenkirchener Straße / Im Dorf führen, in deren unmittelbarer Nähe sich zudem zwei Bushaltestellen mit überregionalem Linienverkehr befinden.

Das Verkehrsgutachten lässt nicht erkennen, wie dem erhöhten Parkplatzbedarf in Zentrum von Lützenkirchen, ausgehend von der

bevorstehenden Wohnungsverdichtung im Ortszentrum entgegengewirkt werden soll, da auch ein zusätzliche Bereitstellung von PKW-Stellplätzen im öffentlichen Raum, insbesondere an der Straße Im Dorf, tatsächlich nicht möglich ist.

Soweit eine weitergehende Bereitstellung an Stellplätzen in Form z.B. von Tiefgaragenparkplätzen tatsächlich nicht möglich bzw. von Seiten des Investors nicht gewollt sein sollte, kann dies planerisch nur durch eine Reduzierung von Wohneinheiten auf dem geplanten B-Plangelände zugunsten von mehr Grün- und Freiflächen zu lösen sein.

## 10.

Das vorliegende B-Planverfahren weist erhebliche formelle und fachliche Mängel auf.

Es greift zudem die von der Mehrheit der Bürgerinnen und Bürger von Lützenkirchen in zahlreichen Veranstaltungen seit Jahren geforderten kleinteiligen Bebauung mit Wohnen, Handel und Sozialeinrichtungen nicht ansatzweise auf.

Insbesondere die Überplanung des gesamten bisherigen B-Planbereichs inklusive Squashhalle und der damit verbunden Altlastenbeseitigung wird planerisch nicht aufgegriffen.

Die Einleitung eines allgemeinen B-Planverfahrens auf Grundlage eines städtebaulichen Wettbewerbs mit mehreren alternativen Entwicklungskonzepten und Planungsvarianten ist aus nicht nachvollziehbaren Gründen nicht durchgeführt worden, obgleich hier den Einwohnern von Lützenkirchen allgemein zugängliche städtische Flächen der baurechtlichen Überplanung unterworfen werden sollen.

Allein dieser Aspekt lässt die Einleitung eines ausschließlich Vorhaben bezogenen B-Plans ohne erkennbare Planungsalternativen als fachlich fragwürdig und unzureichend und somit im Ergebnis als rechtlich unzulässig erscheinen.

**Das vorliegende B-Planverfahren muss daher aus tatsächlichen und rechtlichen Gründen zurückgewiesen werden.**

Mit freundlichen Grüßen,

## **Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

### **zu 1. Verfügbarkeit von Fachgutachten:**

Sämtliche dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 26/III „Lützenkirchen – Quartier am Markt / Im Dorf“ zugrunde liegenden Fachgutachten sind im Zeitraum der öffentlichen Auslegung und darüber hinaus bei der Stadt Leverkusen einsehbar. Die Aussage, im Rahmen vom B-Planverfahren würden Fachgutachten von Seiten der Stadt nicht allgemein öffentlich zugänglich gemacht, ist somit nicht zutreffend.

Eine inhaltliche Zusammenfassung der Gutachten findet sich in der Begründung zum Bebauungsplan bzw. im Umweltbericht wieder.

### **zu 2. Erweiterung des Plangebietes:**

Der Bebauungsplan V 26/III trifft neue planungsrechtliche Festsetzungen für Flächen, für die der Bebauungsplan Nr. 44/78/III ein Sondergebiet festsetzt. Das Grundstück der Squashhalle befindet sich innerhalb des Bebauungsplans Nr. 44/78/III in einem als Mischgebiet festgesetzten Bereich, so dass grundsätzlich auch weitere Nutzungen anstelle einer Squashhalle planungsrechtlich möglich sind.

Zudem handelt es sich bei dem Bebauungsplan V 26/III „Lützenkirchen - Quartier am Markt / Im Dorf“ um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß §12 BauGB. Mit dem Instrument des Vorhaben- und Erschließungsplanes soll vorrangig die planungsrechtliche Zulässigkeit für ein von einem Vorhabenträger beantragtes Vorhaben geschaffen werden. Der Vorhabenträger muss dazu unter anderem die Verfügbarkeit der Flächen nachweisen. Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB können einzelne Flächen außerhalb des Bereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) mit in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen werden. Jedoch ist bei einem VEP vom Gesetzgeber nicht vorgesehen, in einem größeren Umfang angrenzende Flächen zu überplanen, die weder im VEP des Vorhabenträgers enthalten sind, noch bei denen die Flächenverfügbarkeit gegeben ist.

#### **zu 2.1 Kostenträgerschaft Bodenuntersuchungen:**

Die durch das Ingenieurbüro Geo Consult im Jahr 2013 durchgeführten Bodenuntersuchungen bezogen sich auf die im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen ausgewiesene Fläche „NE 2009 - Lehner Mühle (Berganlehnung)“. Diese liegt nördlich der Plangebietsgrenze und damit außerhalb des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 26/III „Lützenkirchen - Quartier am Markt / Im Dorf“. Sie wurden von der Unteren Bodenschutzbehörde unabhängig vom Planverfahren durchgeführt, um den Altlastenverdacht näher zu klären.

#### **zu 2.2 Kostenträgerschaft artenschutzrechtliche Prüfung:**

Sowohl die artenschutzrechtliche Vorprüfung als auch die „Art-für-Art-Protokolle“ wurden vom Vorhabenträger beauftragt und von der NABU-Naturschutzstation Leverkusen-Köln durchgeführt. Aufgrund ihres Sitzes am Rande des Bergischen Landes und ihre umfangreichen Kartierungsmaßnahmen ist die NABU-Naturschutzstation Le-

verkusen-Köln ein unbestrittener Experte bzgl. des Artenschutzes in dieser Region. Der Umfang entspricht den Vorgaben der Oberen Landschaftsbehörde aus anderen Verfahren. Fachliche Mängel sind nicht bekannt.

### **zu 3. Durchführungsvertrag:**

Die Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V 26/III beinhaltet alle städtebaulich relevanten Parameter in konkreter textlicher und zeichnerischer Form. Grundsätzliche und im Durchführungsvertrag vorgesehene Regelungen zur Erschließung, zum Vorhaben sowie zur Freiraumgestaltung wurden als schriftliche Hinweise auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit aufgeführt. Der Durchführungsvertrag ist ein sogenannter städtebaulicher Vertrag und ist abzuschließen, bevor das geplante Projekt auf der Basis des Bebauungsplans genehmigungsfähig ist. Der Durchführungsvertrag selbst lag zum Zeitpunkt der Auslegung des Bebauungsplans noch nicht vor. Er wird erst zum Satzungsbeschluss endgültig ausgearbeitet und mit der Beschlussvorlage veröffentlicht. Die Ausgleichsmaßnahmen werden durch den Satzungsbeschluss rechtlich verbindlich. Die Zuständigkeiten und Fristen werden im Rahmen des Durchführungsvertrages geregelt und rechtswirksam.

### **zu 3.1 Baumpflanzung und Versickerung:**

Hecken-, Baumpflanzungen, Dachbegrünung und Versickerung sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 26/III „Lützenkirchen - Quartier am Markt / Im Dorf“ als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Mit Rechtskraft des Bebauungsplans werden diese Festsetzungen rechtlich verbindlich. Die mit dem Bebauungsplan einhergehenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag verbindlich zwischen der Stadt Leverkusen und dem Vorhabenträger vereinbart. Bezogen auf den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser werden mit der Festsetzung Nr. 8 - Beseitigung von Niederschlagswasser - im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Grundsätze rechtlich verbindlich geregelt. Die Klärung der weiteren Details obliegt dann einer späteren wasserrechtlichen Genehmigung parallel zum Baugenehmigungsverfahren.

### **zu 3.2 Versiegelung:**

In Bezug auf den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 44/78/III, der zur Bewertung der Flächen herangezogen wird, erfolgt durch die vorgesehene Neuplanung eine Erhöhung der Versiegelung (Gebäude, Pflaster u. a.) von ca. 73 % auf ca. 79 % des Gesamtareals. Die neue Baumaßnahme greift damit nur geringfügig zusätzlich in den Boden ein, als dies durch die vorhandene Bebauung und Versiegelung der Fall ist bzw. lt. rechtskräftigem Bebauungsplan möglich wäre. Unter dem Aspekt Nachverdichtung und Innenentwicklung ist die Entwicklung der Fläche dennoch positiv zu werten, da keine neue äußere Erschließung notwendig ist. Bei den Flächen des Marktplatzes und der angrenzenden Erschließung handelt es sich um Flächen mit nachgeschalteter Versickerung. Der Platz um das Denkmal wird zudem mit einer wassergebundener Decke gestaltet, die gleichzeitig belastbar und durchlässig ist.

Die Straßenabmessungen ergeben sich aus den vorgeschriebenen Fahrgassenbreiten bei senkrechter Anordnung der Parkplätze.

#### **zu 4. Ausgleichsmaßnahmen:**

Grundsätzlich wurde der Landschaftspflegerische Begleitplan mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung von der Unteren Landschaftsbehörde (ULB) als zuständige Fachbehörde geprüft und als korrekt befunden. In diesem Zuge wurden auch die Ausgleichsmaßnahmen abgestimmt. Die Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt gemäß der „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft – vereinfachtes Bewertungsverfahren NRW, Arbeitshilfe für die Bauleitplanung“, MURL, MBW, MSKS NRW 2001.

Das aus der Baumaßnahme rechnerische Defizit der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung resultiert u. a. daraus, dass der Verlust der Bestandsbäume höher in die Bilanzierung eingestellt wird als die zum Ausgleich vorgesehenen Neupflanzungen zunächst junger Bäume. Konsequenter Weise führt die Weiterverwendung der abgängigen Bäume innerhalb des Plangebietes zu einem gleichwertigen Ausgleich. Aus diesem Grund lässt sich das zunächst rechnerisch bestehende Ausgleichsdefizit zu 96 % durch die Großbaumverpflanzung ausgleichen. Die beiden weiteren vorgeschlagenen Maßnahmen sind lediglich mit 4 % bewertet und auf Wunsch der ULB zur Aufwertung des Landschaftsschutzgebietes aufgenommen worden, da insbesondere bzgl. der Gartenabfallentsorgung die Verursacher nicht zu ermitteln sind. Die Wertigkeit der Ausgleichsmaßnahme besteht hierbei nicht in der eigentlichen Entsorgung von Gartenabfällen bzw. im Rückbau des Rigolenüberlaufs, sondern in der Wiederherstellung einer natürlichen Geländeoberfläche. Auf der Grundlage des oben genannten vereinfachten Bewertungsverfahrens kann z. B. die Entsorgung der Gartenabfälle auf einer Fläche von ca. 50 m<sup>2</sup> mit einer Aufwertung von 4 Punkten bewertet werden. Dies könnte in der Summe zum erforderlichen Vollaussgleich führen, so dass der Rückbau des Rigolenüberlaufs eine freiwillige Maßnahme darstellt. Die Durchführung dieser Maßnahmen müsste außerhalb des vom Vorhabenträger beanspruchten Plangebietes erfolgen.

Zwischenzeitlich wurde aber der Baumbestand noch einmal fachlich vertieft untersucht mit dem Ergebnis, dass die Großbaumverpflanzung aus mittel- und langfristiger Sicht als wenig zielführend bewertet werden muss, da die meisten Bäume am Marktplatz deutliche Defizitsymptome und damit nur eine begrenzte Zukunftsperspektive aufweisen. Dies hat zu der grundsätzlichen Entscheidung geführt, dass die am Marktplatz anzupflanzenden Bäume neu zu setzen sind und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen extern erfolgen.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden mit der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 26/III rechtlich verbindlich und sind zudem im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Leverkusen und dem Vorhabenträger festgelegt.

#### **zu 5. Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet:**

Um eine in der Örtlichkeit erkennbaren Grenzziehung zwischen Bau- und Landschaftsflächen zu schaffen, erfolgt durch den Bebauungsplan eine geringfügige Anpassung der Grenze des Landschaftsschutzgebietes. Die Gründe für die Vor- und

Rücksprünge in der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes und die teilweise Überlagerung von Sondergebiet und Landschaftsschutzgebiet im Bebauungsplan Nr. 44/78/III von 1983 sind nach heutigen fachlichen Maßstäben nicht mehr nachzuvollziehen. Als Zielvorgabe für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 26/III „Lützenkirchen - Quartier am Markt / Im Dorf“ ist daraufhin seitens der Unteren Landschaftsbehörde die Festschreibung einer klaren Kante entwickelt worden. Diese ist dann im Bebauungsplan umgesetzt worden.

#### **zu 6. Zugänglichkeit von Flächen im Landschaftsschutzgebiet:**

Bei dem festgesetzten Geh- und Fahrrecht im Landschaftsschutzgebiet handelt es sich nicht um die Planung eines neuen öffentlichen Weges sondern um die rechtliche Sicherung einer bestehenden Zuwegung für die Anlieger der im Landschaftsschutzgebiet gelegenen Grundstücke. Da diese Anlieger keine andere Zugangsmöglichkeit haben, musste diese im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert werden.

#### **zu 7. Schalltechnische Untersuchung**

##### **Berücksichtigung der Verkehrsgeräusche auf dem Marktplatz:**

Die von Kramer Schalltechnik GmbH erstellte schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 26/III untersucht im Kapitel 3 die durch die geplanten Parkplätze am Marktplatz verursachte Verkehrsgeschallsituation. Das Ergebnis der Untersuchung lautet, dass die erforderlichen Immissionsgrenzwerte sicher eingehalten werden und Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich sind. Demnach ist es durchaus möglich, eine größere Anzahl öffentlicher Parkplätze mit der typischen Nutzungsfrequenz auf dem Marktplatz zu realisieren.

##### **Tiefgaragenausfahrten**

Für die geplanten Tiefgaragen des Bauvorhabens ist festzustellen, dass aus schalltechnischer Sicht keine erheblichen bzw. unzumutbare Störungen anzunehmen sind. Nach Parkplatzlärmstudie (6. überarbeitete Auflage, Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.), Augsburg, August 2007) Kapitel 10.2.3, Seite 103 ist grundsätzlich davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen auch in Wohnbereichen gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und, wenn deren Anzahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entsprechen, auch in einem von Wohnbau geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen.

Die Tiefgaragen werden weder öffentlich noch gewerblich genutzt. Zudem werden im Plangebiet drei voneinander getrennte Tiefgaragenausfahrten angeordnet, so dass sich die Verkehre im Plangebiet gleichmäßig verteilen. Insgesamt handelt es sich insofern um Garagen mit geringem Zu- und Abgangsverkehr, die zum allgemeinen Wohngebiet gehören und sich in das Umfeld einfügen.

Grundsätzlich ergeben sich damit bzgl. der Tiefgaragenausfahrten auf der Ebene des Vorhaben- und Erschließungsplanes keine Konflikte, die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 26/III zu regeln sind. Eine abschließende Beurteilung erfolgt dann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bei Vorliegen einer detaillierteren Planung.

### **Sicherstellung der öffentlichen Marktplatznutzung:**

Die schalltechnische Untersuchung von Kramer Schalltechnik untersucht im Abschnitt 4 die auf dem Marktplatz statt findenden Nutzungen und kommt zu dem Ergebnis, dass bezüglich des Wochenmarktes und des Trödelmarktes die Immissionsrichtwerte eingehalten werden, soweit der Aufbau erst ab 6.00 Uhr erfolgt. Die Nutzungen Weihnachtsmarkt und Volksfest ohne Musik sind wie bisher im Rahmen sogenannter „seltener Ereignisse“ (an nicht mehr als 10 Tagen im Kalenderjahr) nach Runderlass Freizeitlärm zulässig. Volksfeste mit Musik, Weihnachtsmärkte mit einem kleinen Fahrgeschäft oder einer Kleinbühne sowie Festzelte mit Beschallung sind im Rahmen einer Ausnahme zu genehmigen. Insgesamt ist die Nutzung des Marktplatzes als Veranstaltungsort damit unter den gleichen immissionsschutzrechtlichen Bedingungen wie bisher gesichert. Von einer Verschlechterung der Bedingungen ist nicht auszugehen, da bereits unmittelbar am Marktplatz Wohnnutzungen vorhanden sind.

Grundsätzlich wird im Bebauungsplan die für die Allgemeinheit verfügbare, öffentliche Nutzung des Platzes über die Festsetzung des Platzes als öffentlicher Platz mit der Zweckbestimmung "Markt- und Festplatz" und die öffentliche Widmung des Platzes für die Zukunft dauerhaft sichergestellt. Ebenfalls erfolgt im Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen die weitere Darstellung der Örtlichkeit mit der Zweckbestimmung „Festplatz“. Eine darüberhinausgehende Sicherung der öffentlichen Nutzungen, die mit der Einschränkung von Nachbarrechten verbunden wäre, ist rechtlich nicht zulässig.

### **zu 7.1 Lage des Marktplatzes und Massivität**

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 innerörtlicher Platz städtebaulich nicht definiert ist. Daraus ergaben sich folgende Anforderungen an die Planung:

- a.) Der Marktplatz 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 aufbauend auf diesen Planungszielen wiederum mehrere Varianten entwickelt worden, die auch in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert werden. Aus diesen Varianten wurde die nunmehr vorgesehene Variante als Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgewählt, da diese am besten die gewünschten städtebaulichen Bezüge herstellt, die einer Isolierung des Standortes entgegenstehen und insgesamt einen wahrnehmbaren Ortsmittelpunkt aus Marktplatz, Kirche und Einkaufsbereich entstehen lässt. Tatsächlich ergibt sich hierbei eine Blickbeziehung von der Lützenkirchener Straße aus auf den neuen Marktplatz.

Die Konzentration einer Bebauung an den Platzrändern ist zentrales Kennzeichen von Plätzen, da erst mit der klaren baulichen Fassung eine Freifläche zum Platz wird. Ver-

gleiche mit anderen Plätzen bzw. Studien zur Raumwirkung von Plätzen zeigen, dass das vorgestellte Bebauungskonzept in seiner Verteilung und Ausgestaltung der Bau-masse für Lützenkirchen angemessen ist. So führt das geplante Verhältnis von Ge-bäudehöhe zu Platzbreite von ca. 1 : 5 zu einem Platz von eher weiter / offener und keinesfalls enger / geschlossener Raumwirkung, der in seinem Raumbestimmtheits-grad eher im mittleren Bereich liegt. Die vorgesehene Bebauung weist vier Geschosse auf, einschließlich des vierten Geschosses als Staffelgeschoss. Von einer für den Ortsteil und die Umgebung übermäßigen Massivität der Platzrandbebauung kann inso-fern nicht gesprochen werden.

Rückwärtig entsteht aufgrund der Topographie des Plangebietes, das Abfallen des Geländes zum Wiembachtal hin, ein stärkerer Eindruck von Massivität. Der hier be-findliche hohe und dichte Gehölzbestand, der die Bebauung in Teilen noch um 2 m überragt, macht 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 vertikale und horizontale Fassadengestaltung mit Vor- und Rücksprüngen sowie den Material-wechseln wird eine kleingliedrige Architektursprache angestrebt, die das Einfügen der neuen Bauvolumina im Bezug zum gewachsenen Ortskern Lützenkirchens ermöglicht. Die Platzfassung in den Eckbereichen ist offen gestaltet und ermöglicht Blickbezie-hungen in den angrenzenden Landschaftsraum, die zuvor durch die Tennishallen ver-stellt wurden.

## **zu 7.2 Denkmalnahbereich**

Denkmalrechtliche Belange sind in das Verfahren eingeflossen. Im Rahmen der früh-zeitigen Beteiligung wurde am 18.07.2014 eine Äußerung vom LVR – Amt für Denk-malpflege im Rheinland – abgegeben. Diese ist Bestandteil der Abwägung (vgl. Anla-ge 1, Seite 40).

Zusätzlich hat eine Vorabstimmung zu den denkmalrechtlichen Belangen des Vorha-bens im Rahmen des Umgebungsschutzes mit der Unteren Denkmalbehörde stattge-funden. 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 Vorgaben wurden in den Vorhaben- und Erschlie-ßungsplan aufgenommen. Weitere Abstimmungen im Detail und die Einholung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis erfolgen im Baugenehmigungsverfahren.

## **zu 8. Fehlende Kindertagesstätte in Lützenkirchen**

Eine Überprüfung der Bedarfssituation Mitte 2014 hatte ergeben, dass die Errichtung einer Kindertagesstätte in Lützenkirchen nicht zwingend erforderlich ist, da das vor-handene Betreuungsangebot in Leverkusen den Rechtsanspruch auf einen Betreu-ungsplatz erfüllt und derzeit nur ein Optionsbedarf für eine Kindertagesstätte in Lüt-zenkirchen besteht. Daraufhin wurde aufgrund des bestehenden Erfordernisses zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung der brachliegenden Tennishallengrundstü-cke sowie zur Schaffung von benötigtem Wohnraum von der Errichtung einer Kinder-

tagesstätte innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 26/III abgesehen und beschlossen, diese Option auf einem anderen Grundstück in Lützenkirchen festzuschreiben.

Zudem ist im Juni 2015 die Grundsteinlegung für eine neue dreigruppige Kindertagesstätte (Sankt-Maurinus-Kindergarten) an der Von-Knoeringen-Straße erfolgt, die ca. 200 m Luftlinie vom Plangebiet entfernt liegt. Eine Unterversorgung mit Betreuungspätzen für Kinder in Lützenkirchen ist damit insgesamt nicht erkennbar.

## **zu 9. Fehlende Parkplätze**

Die zum Planverfahren V 26/III erstellte Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros Schüßler-Plan, Köln untersucht die Parkraumsituation sowie weitere Ausführungen zum ruhenden Verkehr. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass nach Umsetzung der Planung 27 Stellplätze im Randbereich des neuen Marktplatzes sowie vier Stellplätze im Bereich der Straße „Im Dorf“ geschaffen werden. Zusammen 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 Stellplatznachfrage im öffentlichen Raum mit ca. 18 Stellplätzen als auch den voraussichtlichen Bedarf von Besuchern der geplanten Bebauung mit 21 Stellplätzen ab.

Weiterhin ist auch die Anzahl der privaten Stellplätze in den Tiefgaragen auf Anregung aus der Öffentlichkeitsbeteiligung großzügiger bemessen. Als Stellplatzschlüssel wird 1,3 Stellplätze pro Wohneinheit als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Die daraus resultierende Anzahl an privaten Stellplätzen liegt damit ca. 30 % über der ansonsten nach Richtwert der Bauordnung NRW üblichen.

## **zu 10. Fehlende Planvarianten**

Für den Bereich der Tennishallengrundstücke und des Marktplatzes in Lützenkirchen Im Dorf sind in den letzten 7 Jahren die unterschiedlichsten Planvarianten entwickelt, der Öffentlichkeit vorgestellt und intensiv diskutiert worden. In diesem Zuge hat in enger Abstimmung mit der Öffentlichkeit eine zunehmende Konkretisierung der Planung stattgefunden. So stand am Ende der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 174/III „Lützenkirchen, Marktplatz, Im Dorf“ (2009) ein Abwägungsbeschluss des Rates der Stadt Leverkusen, der die wesentlichen Anregungen zusammenfasst und festschreibt. Die darin enthaltenen Punkte wurden Grundlage für die weiteren auch verwaltungsinternen Studien. Auch der vorhabenbezogene Bebauungsplan V 26/III „Lützenkirchen – Quartier am Markt / Im Dorf“ baut auf diesen Grundaussagen auf und entwickelt mehrere Planungsvarianten. Die gewählte Variante wurde dann innerhalb dieses Verfahrens wiederum intensiv in der Öffentlichkeit diskutiert, u.a. in der Bürgerversammlung am 24.06.2014. Schriftliche Anregungen konnten nach der Bürgerversammlung und während der öffentlichen Auslegung abgegeben werden.

Insgesamt kann damit von einer breit und intensiv diskutierten Planung gesprochen werden. Das Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung zeigt, dass die vorgesehene Planung inhaltliche und gestalterisch grundsätzlich nicht infrage gestellt wird. Zudem sind in den vergangenen Jahren keine weiteren konkreten Plankonzepte von Investoren an die Stadt herangetragen worden. Vor diesem Hintergrund ist es nicht ersichtlich, dass

ein städtebaulicher Wettbewerb zur Umsetzung eines alternativen Plankonzeptes beitragen könnte, der zur dringend erforderlichen städtebaulichen Entwicklung des seit Jahren brach liegenden Tennishallengeländes führen würde.

Das durch den Bebauungsplan V 26/III vorgesehene Baukonzept führt zudem zur Umsetzung der im Handlungsprogramm Wohnen der Stadt Leverkusen formulierten Zielsetzung, ein dem demographischen und gesellschaftlichen Wandel entsprechendes Wohnraumangebot zu schaffen. Grundsätzlich ist die erwartete Zunahme von Ein- bis Zweipersonenhaushalten mit einer wachsenden Nachfrage nach kleineren und mittleren Geschosswohnungen verknüpft. In der Stadt Leverkusen stehen hierzu nur wenige innerstädtische Potentialflächen zur Verfügung. Städtebaulich ist es daher erforderlich, die innerörtliche liegenden Tennishallengrundstücke als Fläche für den verdichteten Wohnungsbau zu entwickeln.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

## II / B Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

### II / B 1: Schreiben der Polizei Nordrhein-Westfalen vom 26.05.2015



**POLIZEI**  
Nordrhein-Westfalen  
Köln

2 STADT LEVERKUSEN Eingangsstempel	
01.06.15	9-10 Uhr
FB:	Dienststelle: Anschrift:
E-Mail: Sachbearbeitung: Zimmer: Durchwahl: Telefax: Internet:	

Polizeipräsidium Köln • 51101 Köln

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

Stadt Leverkusen  
Stadtplanung und Bauaufsicht  
z.Hd. Herr Bauerfeld  
Stadtverwaltung  
Hauptstraße 101  
51311 Leverkusen

KK KP/O  
Walter-Pauli-Ring 2-6  
Jan.Schumacher@polizei.nrw.de  
Schumacher (Dipl.-Ing.<sup>FH</sup> / B.A.)  
5.757  
0221-229-8956  
0221-229-8652  
www.koeln.polizei.nrw.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen (bitte immer angeben)	Datum
61.01-bau v. 16.04.2015	273/15/KK KP/O/Schu.	26.05.2015

#### I **Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB** **Arbeitstitel: „Lützenkirchen - Quartier am Markt / Im Dorf“**

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

gegen das im **Betreff** genannte Verfahren bestehen keine Bedenken.

**Hinweis: In dem Nahbereich des Plangebietes wurden Diebstähle aus PKW sowie Tageswohnungseinbrüche festgestellt.**

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

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

Beratungen dieser Art werden unter Berücksichtigung von Lage, Gebäudekonzeption, Nutzung, Ausstattung und dem persönlichen Sicherheitsbedürfnis der Nutzer individuell, objektiv und kostenlos von uns durchgeführt.

Hierzu möchte ich gleichfalls anregen, einen entsprechenden Textlichen Hinweis im Bebauungsplan zu platzieren. Dieser könnte wie folgt aussehen:

#### **Städtebauliche – und technische Kriminalprävention:**

**Wohngebäude und Garagen(-anlagen) sowie Gewerbeobjekte sollen zum wirksamen Schutz vor Einbrüchen und kriminalitätssteigernden Faktoren entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen berücksichtigt werden. Namentlich der technischen und städtebaulichen Kriminalprävention des Polizeipräsidiums Köln. Die Beratung ist kostenlos. Weitere Informationen erhalten Sie unter [kp-o.koeln@polizei.nrw.de](mailto:kp-o.koeln@polizei.nrw.de) sowie 0221-229-8655 oder 0221-229-8008.**

Eine Terminabsprache unter der Telefonnummer der 0221 – 229- 8956 oder 8941 ist erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Die Stellungnahme wird an den Vorhabenträger weitergeleitet.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

## II / B 2: Schreiben der AVEA GmbH & Co KG vom 27.05.2015

AVEA GmbH & Co. KG - Postfach 100140 - 51373 Leverkusen

Stadt Leverkusen  
FB 61 Stadtplanung und Bauaufsicht  
Herr Bauerfeld

Hauptstraße 101  
51373 Leverkusen

Vorab per  
Fax



AVEA GmbH & Co. KG

- Bereich Logistik -

Im Eisholz 3 - 51373 Leverkusen

Datum: 2015-05-27  
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

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 26/III "Lützenkirchen - Quartier am Markt / Im Dorf" in Leverkusen-Lützenkirchen**

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.

Bereits am 18.07.2013 hat sich die AVEA bzgl. der Anforderungen an die kommunale Sammlung (Restmüll- und Papiersammlung usw.) geäußert.

Bitte beachten sie insbesondere die Anmerkungen betreffend die Grünschnitt- und Schadstoffsammlung.

#### **Behältergrößen und Abfuhrhythmen 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 Abfuhrhythmen 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 Durchfahrts Höhe von mindestens 4 m zuzüglich Sicherheitsabstand aufweisen. Dächer, Äste von Bäumen, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtprofil ragen, da bei einer Kollision die Gefahr besteht, dass sicherheitstechnisch wichtige Bauelemente am Abfallsammelfahrzeug unbemerkt beschädigt 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 ausreichende 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 Wendeanlagen gehören in diesem Zusammenhang Wendekreise, Wendeschleifen und Wendehämmer.

- Wendekreise  
sind dann geeignet, wenn sie
  - a) einen Minstdurchmesser 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.

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 ggfs. anzupassen und zu konkretisieren.

#### **Standplätze für Grünschnittcontainer und Schadstoffsammlung**

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

Die Anforderungen an einen Stellplatz für die mobile Schadstoffsammlung sind in der TRGS 520 abschließend geregelt. Hierbei ist insbesondere auf folgendes zu achten:

- befestigte Oberfläche
- keine unmittelbare Nähe zu Kindergärten, Schul- und Krankenhausgeländen (ebenso Spielplätze)
- Es muss eine Erdungsmöglichkeit bestehen ( i.d.R. muss hierzu eine Erdungseinrichtung stationär gesetzt werden durch ein Fachunternehmen)
- Abstand zum nächsten Gebäude min. 5 Meter
- Der Anlieferverkehr muss ohne Gefährdung / Verkehrsbehinderung anliefern können, dito bezüglich des Sammelfahrzeugs. Rückwärtsfahren ist nach Möglichkeit zu vermeiden.
- Es ist eine Absprache mit der zuständigen Behörde über den Stellplatz erforderlich.

Für die Durchführung der Grünschnittsammlung ist ein ausreichender Platz für das Aufstellen des Abrollcontainers und die Fahrzeuge der Anlieferer erforderlich, um eine reibungslose Sammlung durchzuführen, und die anliegenden Anwohner möglichst wenig zu belästigen.

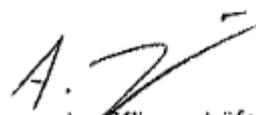
Die Grünschnittsammlung wird im Zeitraum von Dezember bis Februar 14-tägig, und von März bis November wöchentlich durchgeführt.

Mit freundlichen Grüßen  
**AVEA GmbH & Co. KG**

Im Auftrag

  
Michael Czyborra  
- Abteilungsleiter Kommunale Entsorgungslogistik -

im Auftrag

  
Alexander Klingenhöfer  
- Einsatzleitung Kommunale Entsorgung -

### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Die Stellungnahme stimmt inhaltlich weitgehend mit dem Schreiben vom 18.7.2013 überein. Der letzte Absatz zum Standplatz Grünschnittcontainer und Schadstoffsammlung wurde lediglich ergänzt und konkretisiert. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Planung berücksichtigt.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

## II / B 3: Schreiben der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 26.05.2015

Deutsche Telekom Technik GmbH  
Postfach 10 07 09, 44782 Bochum

Stadt Leverkusen  
Stadtplanung  
Herr Bauerfeld

Postfach 10 11 40  
51311 Leverkusen

### Ihre Referenzen

Ansprechpartner TI NL West, PTI 22, PB L2, Wilhelm Brochwitz  
Durchwahl +49 221 3398-14446  
Datum 26.05.2015  
Betrifft Bebauungsplanentwurf V 26/III  
Leverkusen-Lützenkirchen, 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 Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

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. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die

Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

**Deutsche Telekom Technik GmbH**  
**Stichwort: Bebauungsplan**  
**Bauherrenberatungsbüro**  
**Venloer Str. 156**  
**50672 Köln**

**Email: [Bbb-Koeln@telekom.de](mailto:Bbb-Koeln@telekom.de)**  
**Telefon: 0221 3398 18271**

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist

i. A.

Raimund Müller

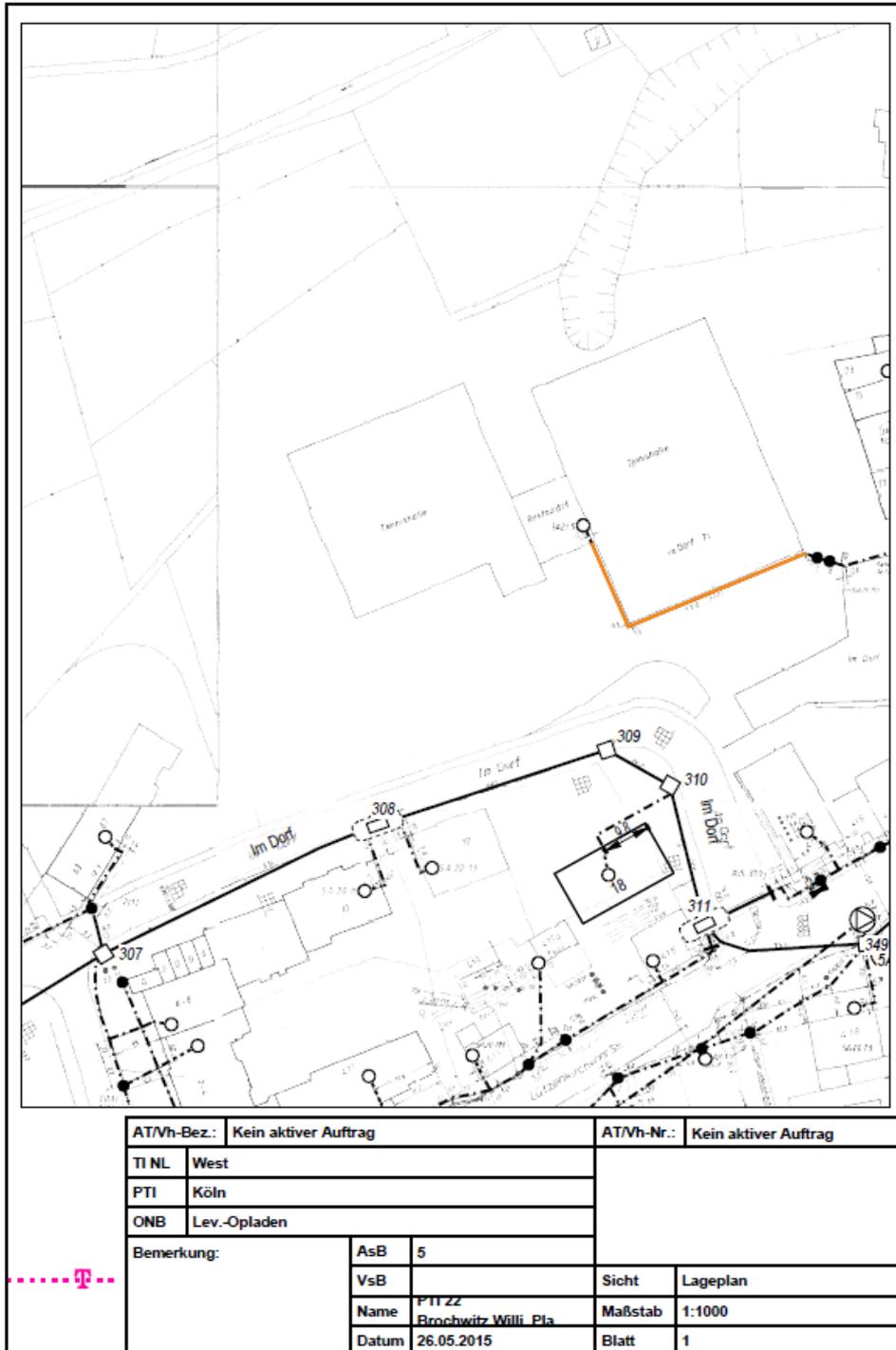
i.V.

Wilhelm Brochwitz

Anlagen:

1 Lageplan 1:1000

1 Kabelschutzanweisung



**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

## II / B 4: Schreiben der IHK Köln vom 28.05.2015



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  
61.01-bau | 16.04.2015

Unser Zeichen | Ansprechpartner  
Holt | Sebastian Holthus

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

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

Datum  
28. Mai 2015

**Öffentliche Auslegung des Entwurfs der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Lützenkirchen – Am Markt und des Bebauungsplanentwurfs V 26/III „Lützenkirchen – Quartier am Markt / Im Dorf“ in Leverkusen-Lützenkirchen**  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 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. 75 - 85 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.

Wie bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung angemerkt, bedauern wir die Überplanung des Bereiches mit Wohnnutzung. Aus unserer Sicht handelt es sich bei dem Planstandort um eine integrierte und zentrale Lage innerhalb des Ortsteils Lützenkirchen. Auch das vom Rat der Stadt Leverkusen beschlossene Nahversorgungskonzept für die Stadt Leverkusen weist für den größten Teil des Plangebietes ein Nahversorgungszentrum aus. Hier besteht demnach die Aufgabe, die Versorgungsfunktionen des Stadtteils Lützenkirchen zu sichern und auszubauen. Aus unserer Sicht ist der Standort bestens geeignet, eine zeitgemäße, auch großflächige Nahversorgung des Ortsteils sicherzustellen, ohne auf nicht integrierte Lagen zurückgreifen zu müssen. Wohnbebauung sollte daher aus unserer Sicht im Plangebiet nur als ergänzende Funktion berücksichtigt werden. Die Ausweisung als Wohnbebauung im Flächennutzungsplan bzw. als Allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplan lehnen

wir weiterhin ab. Stattdessen sollte in diesem zentralen Bereich Lützenkirchens ein Mischgebiet ausgewiesen werden, um der städtebaulichen Funktion des Nahversorgungszentrums gerecht zu werden.

Da die vorliegende Planung auf einem Ratsbeschluss vom 16.02.2009 beruht, möchten wir abschließend erneut unser Bedauern über diesen Beschluss äußern und haben keine weiteren Anregungen.

Mit freundlichen Grüßen

Industrie- und Handelskammer zu Köln  
Im Auftrag



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

### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Das durch den Bebauungsplan V 26/III vorgesehene Bebauungskonzept führt zur Umsetzung der im Handlungsprogramm Wohnen der Stadt Leverkusen formulierten Zielsetzung, ein dem demographischen und gesellschaftlichen Wandel entsprechendes Wohnraumangebot zu schaffen. Grundsätzlich ist die erwartete Zunahme von Ein- bis Zweipersonenhaushalten mit einer wachsenden Nachfrage nach kleineren und mittleren Geschosswohnungen verknüpft. In der Stadt Leverkusen stehen hierzu nur wenige innerstädtische Potentialflächen zur Verfügung. Städtebaulich ist es daher erforderlich, die innerörtlich liegenden Tennishallengrundstücke als Fläche für den verdichteten Wohnungsbau zu entwickeln.

Aufbauend auf den Ratsbeschluss der Stadt Leverkusen vom 16.02.2009, der nach öffentlichen Beteiligungsverfahren und in enger Abstimmung mit der Bürgerschaft sowie dem örtlichen Einzelhandel erfolgte, wird die Verkaufsfläche für Einzelhandelsflächen auf 400 m<sup>2</sup> beschränkt, um damit der im Ortskern von Lützenkirchen vorhandenen Einzelhandelsstruktur zu entsprechen.

Die Ausweisung als WA-Gebiet schließt eine Nutzung für den Einzelhandel oder für Dienstleistungen nicht grundsätzlich aus. Ersatzweise ist im Kreuzungsbereich Kapellenstraße / Altenberger Straße eine weitere Einzelhandelsentwicklung möglich.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Stellungnahme wird bezogen auf die Anregung einer Mischgebietsfestsetzung und der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels nicht gefolgt.

## II / B 5: Schreiben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 29.04.2015

Bezirksregierung Düsseldorf



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Leverkusen  
Fachbereich Recht und Ordnung  
Miselohestr. 4  
51379 Leverkusen

Datum 29.04.2015  
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:  
22.5-3-5316000-58/15/  
bei Antwort bitte angeben

Frau Schabacker  
Zimmer 114  
Telefon:  
0211 475-9710  
Telefax:  
0211 475-9040  
kbd@brd.nrw.de

### **Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung**

- Leverkusen, B-Plan-Entwurf Nr. V 26/III „Lützenkirchen - Quartier am Markt/Im Dorf“

Ihr Schreiben vom 16.04.2015, Az.: 61.01-bau

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

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

Teile der beantragten Fläche sind von mir bereits ausgewertet worden. Bezüglich der alten Ergebnisse verweise ich auf die Stellungnahmen 22.5-3-5316000-26/08 vom 22.10.2008 und 22.5-3-5316000-58/14 vom 09.07.2014. Die obigen Empfehlungen beziehen sich daher ausschließlich auf den übrigen, ergänzenden Bereich.

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite [www.brd.nrw.de/ordnung\\_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp](http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp)

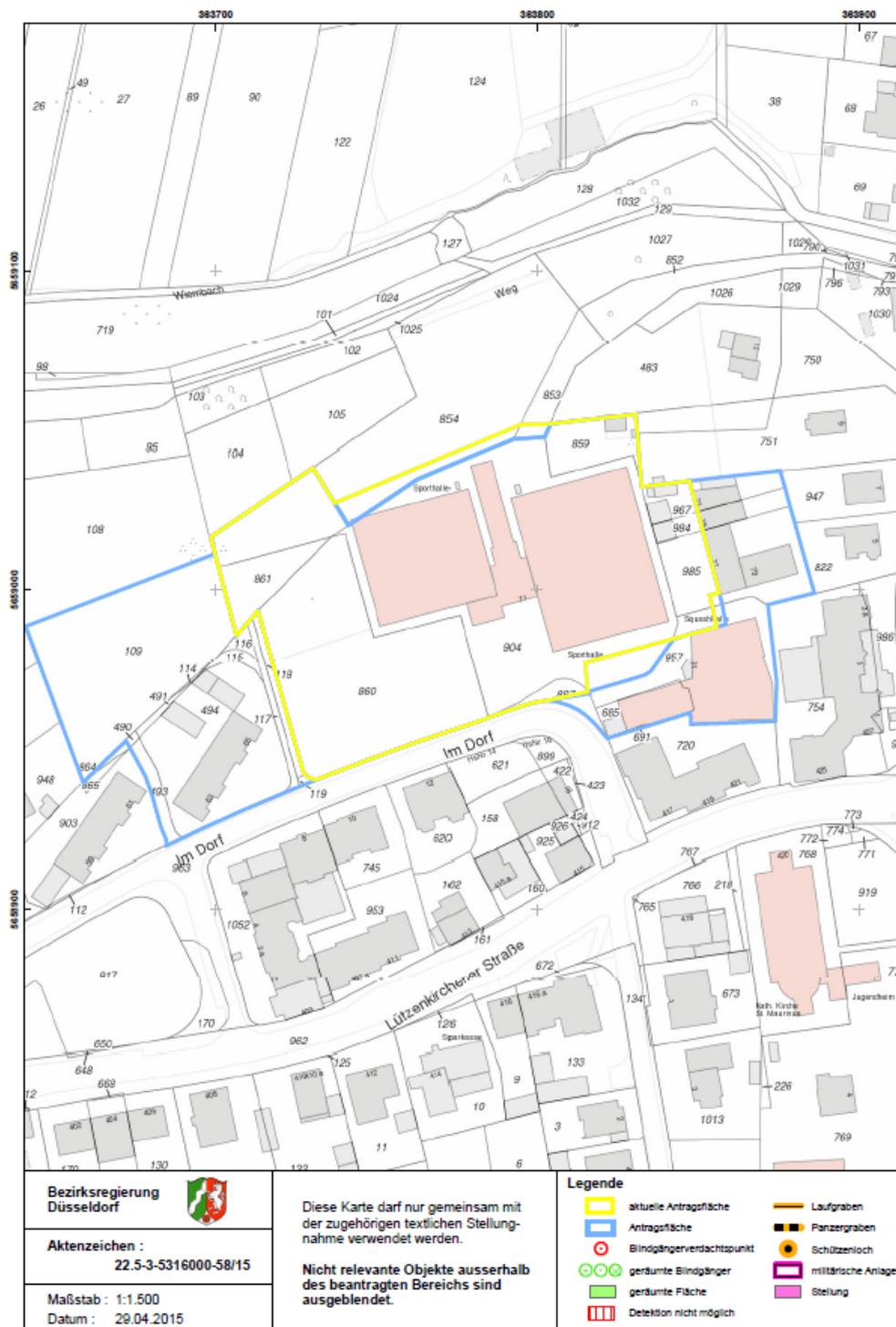
Im Auftrag

(Schabacker)

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

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

Zahlungen an:  
Landeskasse Düsseldorf  
Konto-Nr.: 4 100 012  
BLZ: 300 500 00 Helaba  
IBAN:  
DE41300500000004100012  
BIC:  
WELADED



### Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis enthalten.

### Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.