

Stadt Leverkusen Bebauungsplan Nr. 165/II "Bürrig – Alte Garten" in Leverkusen-Bürrig

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

Inhaltsverzeichnis:

		Seite
I/A	Äußerungen der Öffentlichkeit	
Α0	Protokoll der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	4
A 1	165/II_Äußerung 01 vom 04.02.2015	13
A 2	165/II_Äußerung 02 vom 18.02.2015	14
А3	165/II_Äußerung 03 vom 05.02.2015	19
A 4	165/II_Äußerung 04 vom 19.02.2015	21
A 5	165/II_Äußerung 05 vom 19.02.2015 (gleichlautend)	21
A 6	165/II_Äußerung 06 vom 23.02.2015	24
A 7	165/II_Äußerung 07 vom 25.02.2015	29
8 A	165/II_Äußerung 08 vom 25.02.2015	33
A 9	165/II_Äußerung 09 vom 01.03.2015	50
A 10	165/II_Äußerung 10 vom 01.03.2015	53
A 11	165/II_Äußerung 11 vom 01.03.2015	55
A 12	165/II_Äußerung 12 vom 01.03.2015	60
A 13	165/II_Äußerung 13 vom 02.03.2015	66
A 14	165/II_Äußerung 14 vom 02.03.2015	70
A 15	165/II_Äußerung 15 vom 02.03.2015	80
A 16	165/II_Äußerung 16 vom 02.03.2015	83
A 17	165/II_Äußerung 17 vom 02.03.2015	86
A 18	165/II_Äußerung 18 vom 02.03.2015	88
A 19	165/II_Äußerung 19 vom 02.03.2015	90
A 20	165/II_Äußerung 20 vom 02.03.2015	97
A 21	165/II_Äußerung 21 vom 02.03.2015	100
A 22	165/II_Äußerung 22 vom 02.03.2015	104
A 23	165/II_Äußerung 23 vom 02.03.2015	108
A 24	165/II_Äußerung 24 vom 02.03.2015	110
A 25	165/II_Äußerung 25 vom 02.03.2015	121
A 26	165/II_Äußerung 26 vom 02.03.2015	126
A 27	165/II_Äußerung 27 vom 02.03.2015	128
A 28	165/II_Äußerung 28 vom 03.03.2015	131
A 29	165/II_Äußerung 29 vom 03.03.2015	135
A 30	165/II_Äußerung 30 vom 03.03.2015	138
A 31	165/II_Äußerung 31 vom 03.03.2015	141
A 32	165/II_Äußerung 32 vom 03.03.2015	144
A 33	165/II_Äußerung 33 vom 03.03.2015	150
	165/II_Äußerung 34 vom 03.03.2015	153
	165/II_Äußerung 35 vom 04.03.2015	155
Δ 36	165/II Äußerung 36 vom 03 03 2015	161

	Bebauungsplan Nr. 165/II	Seite 3
A 37	165/II_Äußerung 37 vom 04.03.2015	167
A 38	165/II_Äußerung 38 vom 04.03.2015	172
A 39	165/II_Äußerung 39 vom 04.03.2015	177
A 40	165/II_Äußerung 40 vom 04.03.2015	180
A 41	165/II_Äußerung 41 vom 01.04.2015	189
I/B	Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger	
	öffentlicher Belange	
B 1	AVEA GmbH & Co. KG	191
B 2	Unitymedia NRW GmbH	197
B 3	Technische Betriebe der Stadt Leverkusen	199
B 4	Deutsche Telekom Technik GmbH	202
B 5	Amprion GmbH	205
B 6	Polizeipräsidium Köln	208

I/A: Äußerungen der Öffentlichkeit

A 0 Protokoll der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

NIEDERSCHRIFT

Informationsveranstaltung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum

Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 165/II "Bürrig - Alte Garten"

Veranstaltungsort:

Gemeindezentrum St. Stephanus, Bürrig

Termin:

11.02.2015

Beginn:

19.00 Uhr

Ende:

21:10 Uhr

Besucher:

rd. 120 Bürgerinnen und Bürger

Teilnehmer/Teilnehmerin:

Vorsitzender:

Herr Schiefer, Bezirksvorsteher des Stadtbezirkes II

FB:

Verwaltung:

Herr Burau, Fachbereich Stadtplanung Herr Hennecke, Fachbereich Stadtplanung Herr Bauerfeld, Fachbereich Stadtplanung

Investor und Planung:

Herr Dr. Sienko, Isaplan Herr Schödel, IBS Ingenieur Beratung

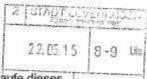
Herr Faßbinder, Stadtplanung Zimmermann GmbH Frau Neumann, Stadtplanung Zimmermann GmbH

Niederschrift: Frau Neumann

Herr Bezirksvorsteher Schiefer eröffnet die Veranstaltung und stellt das Podium und die anwesenden Fachgutachter vor. Er begrüßt die zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 165/II "Bürrig - Alte Garten" erschienenen Bürgerinnen und Bürger. Aufgrund einer schriftlichen Anfrage im Vorfeld dieser Veranstaltung führt Herr Schiefer aus, dass die Bekanntmachung zur heutigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt vom 16.01.2015 veröffentlicht wurde. Die örtliche Presse (Rheinische Post und Leverkusener Anzeiger) hat ebenfalls über die Veranstaltung berichtet. Die Art der Bekanntmachung entspricht vollumfänglich den gesetzlichen Anforderungen. Das persönliche Anschreiben von einzelnen Grundstückseigentümern oder Nachbarn zur Ankündigung der Bürgerversammlung ist rechtlich nicht vorgesehen.

Herr Burau erläutert den Zweck des Verfahrens, nämlich Baurecht zu schaffen für die Errichtung von 10 Einfamilienhäusern. Er erläutert den Ablauf eines Bauleitplanverfahrens. Das Baugesetzbuch sieht vor, dass die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die Planung und die wesentlichen Auswirkungen zu

8-9



unterrichten ist. Die Bürgerinnen und Bürger vor Ort haben im Verlaufe dieses Bauleitplanverfahrens zweimal Gelegenheit, sich an der Planung zu beteiligen: Zum einen im Rahmen der jetzt stattfindenden frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie im weiteren Planverfahren in der Zeit der öffentlichen Auslegung. Hier wird den Bürgerinnen und Bürgern erneut die Möglichkeit eingeräumt, sich über die Planung und Gutachtenergebnisse zu informieren. Die öffentliche Auslegung wird ortsüblich bekannt gemacht und in einem Zeitraum von einem Monat haben die Bürgerinnen und Bürger die Gelegenheit, ihre Stellungnahmen abzugeben. Schriftliche Stellungnahmen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung können während dieser heutigen Abendveranstaltung erfolgen oder es besteht die Möglichkeit diese vom 18.02.2015 bis zum 04.03.2015 an die Stadtverwaltung zu richten. Die Planunterlagen können in dieser Zeit im Elberfelder Haus beim Fachbereich Stadtplanung eingesehen werden.

Herr Hennecke erläutert das bisherige Planverfahren. Bereits in dem seit 2006 wirksamen Flächennutzungsplan wurde das Plangebiet einschließlich der östlich angrenzenden Flächen als Wohnbaufläche dargestellt. Ein erster Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich "Alte Garten" erfolgte im Jahr 2006. Danach wurde das Planverfahren durch den Rat der Stadt aus dem Arbeitsprogramm gestrichen. Der Geltungsbereich umfasste damals – neben dem heutigen Plangebiet – auch die östlich angrenzenden Flächen. Die Planung wurde damals nicht weiterverfolgt, da u. a. der Großteil der Eigentümer der östlichen Grundstücke nicht an einer Planung Interessiert war. Jetzt soll das Verfahren mit einem verkleinerten Geltungsbereich weiter geführt werden. Der Fachbereich Tiefbau hat im Vorfeld bereits geprüft und aus verkehrstechnischer Sicht seine Zustimmung für die Anbindung von bis zu 8 WE an die Straße "Alte Garten" gegeben.

Herr Faßbinder stellt anhand einer kurzen Präsentation die Planung in zwei Varianten vor. Er erläutert den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die Darstellung des Flächennutzungsplanes, den Planungsanlass und die Ziele der Planung. Herr Faßbinder erläutert die ähnliche Grundstruktur der Varianten und weist auf die Unterscheidungsmerkmale Dachform und Erschließung hin. Er macht deutlich, dass keine fertigen Pläne gezeigt werden, sondern Konzepte, wie das Plangebiet grundsätzlich zu entwickeln ist. Durch die Beteiligung ergibt sich die Möglichkeit, Betroffenheiten frühzeitig zu erkennen und zu reagieren.

Herr Dr. Sienko stellt seine Verkehrserhebung vor. Für die Bestandsanalyse wurde eine Verkehrszählung mit Seitenradargeräten durchgeführt. Die Zählung erfolgte am Entenpfuhl südlich des Plangebietes in der Zeit vom 15.01.2015 bis 18.01.2015 (Donnerstag bis Sonntag) als 24-Stunden-Zählung. Gezählt wurden getrennt voneinander: Zweiräder, PKW und LKW. In der Spitzenstunde wurden ca. 120 Fahrzeugbewegungen gemessen. Knapp 1.500 Fahrzeugbewegungen wurden über den gesamten Tag (24 Stunden) gezählt.

Für den Verkehr, der durch die Planung zusätzlich ausgelöst wird, wurden folgende Annahmen getroffen: 10 Wohneinheiten entsprechen 30 – 40 Einwohner (Erwachsene + Kinder), 30 – 40 Einwohner erzeugen 70 "Bewegungen"/Tag, 35 hin / 35 zurück, davon 40 Bewegungen mit dem PKW. Die 70 Bewegungen verteilen sich über den Tag. Alle Werte sind sehr hoch / ungünstig angenommen. Im Ergebnis wird der Zusatzverkehr aus dem Plangebiet nicht wahrgenommen und geht in den

Az.

tagesüblichen "Verkehrsschwankungen" unter. Es sind keine peripheren Maßnahmen notwendig.

Thematische Inhalte der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum STUNGEN Schalben Stungsplan-Vorentwurf Nr. 165/II "Bürrig - Alte Garten":

1990 0997000000

Frage:

Bereits 2012 war die Planung im Internet zusehen - wie kann das sein? Antwort:

Der Stadt ist hierzu nichts bekannt. Richtig ist, dass 2012 erste Gespräche mit dem Investor geführt wurden.

2) Frage:

Wenn jetzt der Bebauungsplan für den reduzierten Geltungsbereich kommt - kann dann die restliche Fläche nach § 34 BauGB bebaut werden? Antwort:

Die Fläche östlich des Plangebietes ist als Außenbereich im Sinne des § 35. BauGB einzuordnen. Eine Bebauung ist hier nicht zulässig, unabhängig davon, ob der Bebauungsplan für das Plangebiet kommt oder nicht.

Frage:

Ist es zulässig, dass die Stadt für den Investor bei angrenzenden Eigentümern die Bereitschaft zum Abtreten von Grundstücken anfragt?

Antwort:

Die Anfrage, die Eigentümer der Grundstücke westlich des Plangebietes anzuschreiben, kam aus der Politik. Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, weitere Grundstücke mit in das Plangebiet einzubeziehen, wenn die Eigentümer daran interessiert sind und wenn es, wie in diesem Fall, städtebaulich sinnvoll ist.

Frage:

2006 wurde auf Druck der Eigentümer die Planung verworfen - warum wird sie jetzt wieder auf den Tisch gebracht? Nach der Aufstellung des FNP wurde ein erster Aufstellungsbeschluss zwar von der Politik gefasst, dann aber aus dem Arbeitsprogramm Bauleitplanung der Stadt herausgenommen.

Antwort:

Die "große Lösung" wurde damals verworfen. Übrig geblieben ist jetzt eine "kleine Lösung", wie sie heute vorgestellt wurde. Die geplante Bebauung entspricht dabei den Zielen der Stadt Leverkusen.

5) Frage

Wie kann es sein, dass jetzt ein Bebauungsplan zu Gunsten eines einzelnen privaten Investors aufgestellt werden soll?

Es ist nichts ungewöhnliches, das ein Bebauungsplan zur Umsetzung eines konkreten Vorhabens im Bereich von Grundstücken eines Investors aufgestellt wird. Der Vorhabenträger übernimmt dabei alle Kosten, die mit dem

8-9



Planvorhaben in Verbindung stehen. Voraussetzung ist, dass die Grundstücksverfügbarkeit gegeben ist. Vorteil ist die kurzfristige und für die Stadt kostengünstige Realisierung. Die Planungshoheit verbleibt dabei aber in der Hand der Stadt. Dass die Bebauung auch Planungswille der Stadt ist. kommt in der Darstellung des Flächennutzungsplanes zum Ausdruck der hier Wohnbauflächen ausweist.

Kosten und Kostenverteilung

6) Frage:

Kommen durch das Planverfahren auf die Stadt und auf die angrenzenden Eigentümer Kosten zu?

Antwort:

Der Grundstückseigentümer und Investor wird alle Planungs- und Ausführungskosten übernehmen. Die Erschließung wird ebenfalls durch den Investor zu 100 % auf eigene Kosten hergestellt. Die Technischen Betriebe Leverkusen hatten in einer früheren Stellungnahme bereits bestätigt, dass zusätzliche 10 WE an die vorhandenen Kanäle angeschlossen werden können. Weitere Maßnahmen im Umfeld des Plangebietes können dem Investor auferlegt werden, wenn die Planung Auslöser für die Maßnahmen ist. Auf angrenzende Eigentümer kommen keine Kosten zu. Die Durchführung des Vorhabens wird in einem städtebaulichen Vertrag bzw. Erschließungsvertrag, der zwischen der Stadt und dem Investor geschlossen wird, gesichert.

Bebauungskonzept und Varianten

7)

Ist eine Entscheidung nur zwischen den gezeigten Varianten möglich oder gibt es auch die Möglichkeit der grundsätzlichen Ablehnung einer Bebauung?

Grundsätzlich kann auch die Nichtbebauung eine Variante sein. Die Nullvariante wird im Rahmen der Abwägung ebenfalls geprüft. Über alle Stellungnahmen haben letztendlich der Ausschuss und der Rat der Stadt zu entscheiden.

8) Frage:

Sind ausschließlich Doppelhäuser geplant?

Das Konzept sieht 8 Einzelhäuser und 1 Doppelhaus vor. Um sicherzustellen, dass nicht mehr als 10 Wohneinheiten (WE) entstehen, soll im Bebauungsplan die Zahl der WE je Gebäude durch eine entsprechende Festsetzung (max. 1 WE je Gebäude zulässig) gedeckelt werden.

9) Frage:

> Werden auch gewerbliche Nutzungen zulässig sein? Im Bebauungsplan Bürrig-Nord wurde ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, so dass nicht störende gewerbliche Nutzungen möglich sind. Soll hier auch WA festgesetzt werden?

Antwort:

Die Frage, ob hier ein reines oder allgemeines Wohngebiet (WR oder WA) festgesetzt wird, ist noch zu prüfen.

10) Frage:

Hält das in der Vergangenheit gebaute Gebäude direkt an der Zufahrtstraße zum Plangebiet die Abstandflächen ein?

Antwort:

Da das Gebäude im Rahmen eines Bauantrages genehmigt wurder ist davon auszugehen, dass die Abstandflächen nachgewiesen wurden.

22.05.15 8-9 Uhr

Verkehrssituation, Verkehrsbelastung, Verkehrssicherheit

11) Frage:

Woran wird die Aussage, dass die Anzahl der Fahrzeugbewegungen niedrig sei, gemessen? Was sind "harmlose Werte"? Welches sind Straßen mit vergleichbaren Belastungszahlen?

Antwort:

Für eine vergleichbare Anliegerstraße (Mischfläche) sind nach aktuellen Richtlinien bis zu 250 Fahrzeuge je Stunde zulässig. Dies entspricht dem Stand der Technik.

12) Äußerung:

Die vom Gutachter angenommenen 70 zusätzlichen Bewegungen seien nicht realistisch; es müsste wohl eher von 300 ausgegangen werden.

Antwort:

Bei 10 geplanten Einfamilienhäusern sind 10 Familien zu erwarten: hieraus errechnen sich 70 Bewegungen, davon 40 Bewegungen mit dem Pkw. Die Annahmen sind eher ungünstig gewählt. Die Verträglichkeit von zusätzlichen10 WE bzw. 40 Fahrzeugbewegungen ist nachgewiesen.

13) <u>Frage:</u>

Die Straße "Entenpfuhl" hat keinen Bürgersteig und wird zweiseitig zugeparkt. Der Gegenverkehr hat hier kaum Platz, es ist viel zu eng. Ist die Verkehrssicherheit gewährleistet?

Antwort:

Die Verkehrssituation am Entenpfuhl stellt ein Problem dar, das unabhängig vom Bebauungsplanverfahren zu betrachten ist. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens kann das Problem nicht gelöst werden. Auch ein Verzicht auf das Planverfahren würde die Situation nicht verbessern.

14) Frage:

Ist der Messpunkt "Entenpfuhl" richtig gewählt? Der Verkehr über die Straße "In der Hartmannswiese" ist hier nicht berücksichtigt. Unter Einbeziehung der Straße "In der Hartmannswiese" wäre eine 50 % höhere Grundbelastung gegeben.

Antwort:

Der Messpunkt wurde mit dem Fachbereich Tiefbau abgestimmt. Er wurde gewählt, um eine möglichst repräsentative Messung zu erhalten, die geeignet ist, die Situation an der Straße "Alte Garten" realistisch einzuschätzen.

15)

Es geht nicht nur um die jetzt geplanten 10 WE; auch andere Baugebiete in Bürrig (z. B. Bürrig-Nord) sind in der Prognose zu berücksichtigen. Die Auswirkungen aller Planungen auf den Gesamtverkehr Bürrig sind zu betrachten.

Antwort:

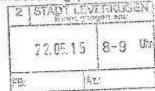
10 WE zusätzlich wirken sich nicht signifikant auf die Verkehrssicherheit aus. Eine Verkehrsuntersuchung für Bürrig insgesamt kann diesem Planverfahren nicht angelastet werden. Hier ist unabhängig von diesem Planverfahren nach einer Lösung zu suchen.

Außerung:

Solange die Verkehrssituation nicht besser wird, wird dem Bebauungsplan

nicht zugestimmt!

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Umweltbelange, Lärmschutz

Außerung:

Im Plangebiet befindet sich eine Streuobstwiese aus Obstbäumen; der Steinkauz wurde als Brutvogel gesichtet; Blindschleichen sind gesehen worden.

Antwort:

In einer ersten Artenschutzvorprüfung konnten keine Brutvögel ausgemacht werden. Die Hinweise werden jedoch an den Gutachter zur Überprüfung weitergegeben.

Die Planung bedeutet einen massiven Eingriff in Boden, Natur und Landschaft.

Antwort:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch einen Fachgutachter bilanziert und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Der Ausgleich wird voraussichtlich auf externen Flächen innerhalb des Stadtgebietes realisiert werden.

19)

Auf der nahegelegenen Bahnstrecke verkehren 20 Züge in 60 Minuten; die Lärmbelastung ist groß, die Deutsche Bahn überschreitet die Grenzwerte.

Antwort:

Entlang der Bahntrasse existiert teilweise eine 2 m hohe Lärmschutzwand weitere Ausbaumaßnahmen durch die Bahn sind zurzeit nicht geplant. Ein Anspruch auf Schallschutz durch den Bahnlärm kann nicht abgeleitet werden bzw. würde nur für den Neubau von Schienenwegen gelten. Das erarbeitete Lärmgutachten zeigt auf, dass die Richtwerte für ein allgemeines Wohngebiet überschritten werden; dabei wurde eine Prognose für 2025 zu Grunde gelegt, die die neuen Entwicklungen im Personen- und Güterverkehr bereits berücksichtigt. Allerdings sind Richtwerte nicht bindend und die Lärmbelastung liegt RRUSEN in einem Rahmen, der eine Wohnbebauung nicht ausschließt Durch die Schalen Stellung der geplanten Gebäude können lärmberuhigte Fassaden- und Gartenbereiche entstehen.

20) Frage:

Das Bemessungshochwasser beruht derzeit auf einem 100-jährlichen Hochwasser. Die Stadt Köln denkt zurzeit über ein 400-jährliches Hochwasser als Bemessungshochwasser nach. Danach würde das Plangebiet im Falle eines Hochwassers überschwemmt. Auch jetzt schon laufen bei starkem Niederschlag in Bürrig die Keller voll; wie soll die Entwässerung funktionieren? Antwort:

Das Plangebiet liegt außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Wupper (BHQ 100) und wird durch den Rückstau des Rheinhochwassers negativ beeinflusst. Es liegt damit im hochwassergefährdeten Bereich und wird durch einen Deich geschützt, der das Gebiet bis zu einem 200-jährlichen Hochwasser (BHW 200) sichert. Eine Gefahrensituation ergibt sich bei Extremhochwässern des Rheins > BHQ 200 bzw. bei Versagen der Hochwasserschutzeinrichtung (Rückstaudeich). Bei Versagen des Deiches oder bei einem Bemessungshochwasser (BHW) größer 200, z. B. BHW 300 oder 500, wird das Plangebiet überschwemmt. Bei Hochwasser ist davon auszugehen, dass Qualmwasser auftritt. Der Deichverband ist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung angeschrieben worden; die Planung erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde (UWB).

21) Frage

Der LEP 2014 weist nördlich des Plangebietes eine 380 kV-Leitung aus - sind die Abstände zur geplanten Wohnbebauung eingehalten?
Antwort:

Dem Hinweis auf erforderliche Abstände zur vorhandenen 380-kV-Leitung wird nachgegangen. Im Weiteren wird geprüft, ob die gesetzlichen Abstände eingehalten werden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind bisher keine entsprechenden Stellungnahmen oder Hinweise durch die Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange eingegangen.

Herr Schiefer bedankt sich bei allen, die ihre Anregungen in diesem ersten Beteiligungsschritt vorgetragen haben. Er weist darauf hin, dass schriftliche Stellungnahmen noch bis zum 04.03.2015 an ihn oder die Stadtverwaltung gerichtet werden können. Er dankt den Teilnehmern des Podiums und schließt die Veranstaltung gegen 21:10 Uhr.

Vorsitzender

Schriftführung

Hans-Rainer Schiefer Bezirksvorsteher

Bezirksvorstene Stadtbezirk II Neumann

Stadtplanung Zimmermann

Burkhard Burau

FB Stadtplanung

Stellungnahme der Verwaltung

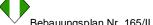
Siehe o. g. Protokoll: Antworten Herr Burau, Herr Hennecke

Zu 3: Bezüglich des Flurstückes 136 wurde seitens des Investors Kaufinteresse für eine Ausgleichsfläche der Eigentümerin bekundet, dies wurde seitens der Eigentümerin abgelehnt. Mehrheitlich haben die Eigentümer der östlich gelegenen Flurstücke ein Bebauungsplanverfahren für ihre Flurstücke abgelehnt. Die genannten Flurstücke liegen heute im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, für ihre Bebaubarkeit wäre ein entsprechendes Verfahren notwendig. Sollten zu einem späteren Zeitpunkt die o.g. Eigentümer einen Entwicklungswunsch haben, könnte bei entsprechendem politischem Willen dort ein entsprechendes Verfahren eingeleitet werden.

Zu 9: Bürrig ist im Bestand kein reiner Wohnstandort; weitere Nutzungen wie Handwerk, Dienstleistungen und Ähnliches sind vorhanden. Die Umgebung des Plangebietes ist im Sinne eines allgemeinen Wohngebiets einzustufen. Daher wird auch für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, wobei die allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden, da diese in der Regel größere Bauvolumen erfordern und für diese Lage zu viel Verkehr erzeugen. Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen benötigen größere Bauflächen und sind Verkehrserzeuger, die nicht in die vorhandenen und geplante Siedlungs- und Erschließungsstruktur passen. Sie werden daher nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zu 17: Aufgrund der Hinweise aus der Öffentlichkeit auf Steinkauzvorkommen wurde zusätzlich zur bereits erfolgten Artenschutzvorprüfung ein ergänzendes Artenschutzgutachten beauftragt. Mit dem ergänzenden Artenschutzgutachten (*Planungsgruppe Grüner Winkel, Vertiefende Untersuchung Avifauna, Juli 2015*) wurde zweifelsfrei nachgewiesen, dass Hinweise auf den Steinkauz nicht vorliegen.

Zu 18: Das Plangebiet wurde in der Zwischenzeit um Grundstücke nördlich des Plangebietes erweitert, so dass die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ausgeglichen werden können. Auf der bisher intensiv genutzten Pferdeweide wird eine Obstbaumwiese durch Pflanzung von 30 Obsthochstammen heimischer Sorten angelegt, gepflegt und entwickelt. Zur Aufwertung des Landschaftsbildes und als ökologischer Ausgleich wird ein Teilbereich der vorhandene Pferdewerde, in Anlehnung der Rahmenrichtlinien Vertragsnaturschutz, in eine extensiv genutzte Glatthaferwiese umgewandelt. Zur landschaftlichen Einbindung und als ökologischer Ausgleich wird nördlich der geplanten Bebauung eine freiwachsende Hecke mit lebensraumtypischen Sträuchern und Baumen gepflanzt und dauerhaft erhalten.



Zu 21: Bei der Stromtrasse handelt es sich um eine 220 kV-Gemeinschaftsleitung (Amprion / DB Energie). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb des 46 m breiten Schutzstreifens der Leitung, so dass von Auswirkungen auf das Plangebiet nicht ausgegangen wird. Sowohl der Fachbereich Umwelt als auch der Medizinische Dienst LEV wurden an der Planung beteiligt; Stellungnahmen diesbezüglich wurden nicht vorgebracht.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Den Äußerungen wird in den Punkten 3, 9, 17, 18 und 21 nicht gefolgt. Die übrigen Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

A 1 und A 2 165/II_Äußerung 01 und 02 vom 04.02.2015 und 18.02.2015

4. Feb 2015 12:25

Sioyoz > He Key/2 > BazdA

Bebauungsplan Nr. 165/II 'Bürrig-Alte Garten'

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am 11.02.2015 Auslegungszeit 18.02.2015 bis 04.03.2015

Telefonische Vorbesprechung am 22.01.2015 mit Herrn Burau

Unabhängig von meiner vorgesahenen detaillierten Steilungnahme in der Auslegungszeit vorab eine Kurzfassung meiner Bedenken und Anregungen für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.

Der v.g. B-Plan in der ersten Passung vom 14.12.2005 wurde seinerzeit von den zuständigen politischen Beschlußgremien abgelehnt 'wegen der heute schon schwierigen Verkehrssituation (nicht ausgebeute Straßen, keine Gehwege)
– siehe hierzu das CDU-Infoblatt vom Dezember 2007 –

Die neue Planung sieht zwer im B-Plan-Bereich 'Bürrig-Alte Garten' eine Reduzierung der Behauung auf 9 Einfamilienhäuser vor (siehe Anlagen 3 und 4 der Vorlage Nr. 2014/0071).

In der Zwischenzeit wurde allerdings der B-Plan Nr. 180/II 'Bürrid-Nord' beschlossen und weitgebend realisiert.

Das hat zur Folge, daß im betreffenden Straßenbereich die Ziel- und Quellverkehre beider B-Pläne mindestens so intensiv sind wie bei der ersten Aufstellung des B-Planes 'Bürrig-Alte Garten'.

Die logische Konsequenz: erneute Ablehmung des B-Planes 'Bürrig-Alte Garten' aus den gleichen Gründen.

Bei einer Einbeziehung dieses Sachverhaltes in die Vorstellung der geplanten Bebauung erübrigt sich eine Wortmeldung meinerseits.

Meine weiteren Bedenken wären nur dann zu erörtern, wenn dazu ein erkennbares Interesse besteht:

- Schlenenverkehrslärm mit steigender Tendenz wegen RRK und Güterverkehr Rotterdam - Germa
- 3) Rheinhochwassergefahr mit steigender Tendenz, weil für die Kölner Hochwasserschutzzentrale das HHW 400 kein Tabu mehr ist und die Bezirksregierung Köln noch weiter über ein BHW 500 nachdenkt.

04.02.2015

15. Feb 2015 8:48 51

LO 61 01

per Fax 0214-406-6102 an Stadtverwaltung Leverkusen FB Städtebauliche Planung Frau Claudia Pricke

Bebauungsplan Nr. 165/II 'Bürrig - Alte Garten'

Sehr geehrte Prau Fricket

Gegen den v.g. B-Plan trage ich die folgenden 3 Bedenken / Anregungen vor:

 Der v.g. B-Plan in der ersten Fassung vom 14.12.2005 wurde seinerzeit von den zuständigen politischen Beachlu8gremien abgelehnt 'wegen der heute schon schwierigen Verkehrssituation (nicht ausgebaute Straßen, keine Gelwege)
– siebe hierzu das CDU-Infoblatt vom Dezember 2007 -

Die neue Planung sieht zwar im B-Plan-Bereich 'Rürrig-Alte Garten' eine Reduzierung der Bebeuung auf 9 Einfamilienhäuser vor (siehe Anlagen 3 und 4 der Vorlage Nr. 2014/0071).

In der Zwischenzeit wurde allardings der B-Plan Nr. 180/II 'Bürrig-Nord' beschlossen und weitgehend realisiert.

Das hat zur Folge, daß im betreffenden Strußenbereich die Ziel- und Quellverkehre <u>beider</u> B-Pläne mindestens so intensiv sind wie bei der ersten Aufstellung des B-Planes 'Bürrig-Albe Carten'.

Die logische Konsequenz: erneute Ablehnung des B-Planes 'Bürrig-Alte Garten' aus den gleichen Gründen.

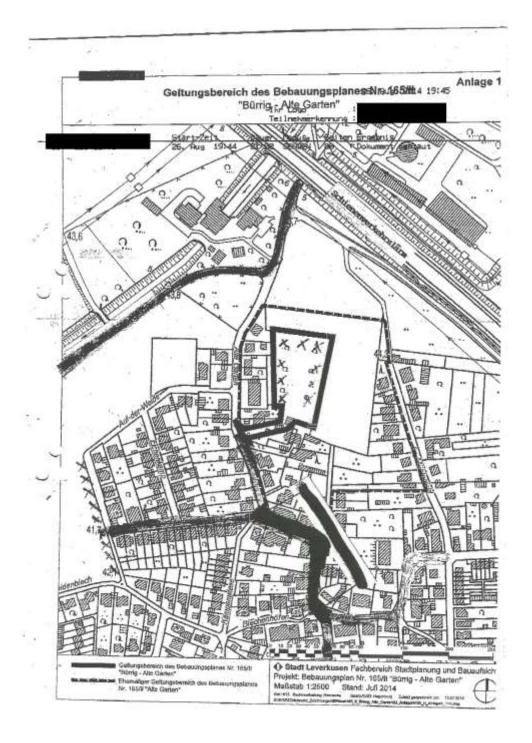
- 2. Der Schienenverkehrslärm (an Werktagen tagsüber 20 Zugbewegungen pro Stunde d. h. alle 3 Minuten eine Zugbewegung - ICE / Doppel-ICE / IC / Regio / S-Bahn / Güterzüge -) sorgen derzeit schon für eine starke Lärmbelästigung. Mit dem zusätzlichen RRX und dem Güterzugverkehr Rotterdam - Genua erfolgt eine weitere Lärmbelästigung.
- Der Deich rund um den Nordwesten von Bürrig entspricht wegen des nachweislich fehlenden Freibordes nicht einem BHW 200. Das hat eine Rheinhochwassergefahr zur Folge.

Für die Hochwasserschutzzentrale Köln ist ein BHW 400 (+ 0.50 m) kein Tabu mehr, und die Bezirkaregierung Köln denkt bereits über ein BHW 500 nach. Dise Einschätzungen können von mir - wenn erforderlich - 3fach begründet werden.

Abschließerd: Es wird dringend darum gebeten, daß ab der kinftigen diesbezüglichen Vorlage der Stellungnahme der Pachverwaltung nicht die Bedenken /
Anregungen der Bürger stark verkleinert gegenübergestellt werden, weil
dachrich eine objektive Beurteilung durch die politischen Beschlußgremien
erschwert wird.

Mit einem freundlichen Gruß





Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1: Zur Erfassung und Bewertung der Verkehrssituation wurden im Januar 2015 Zählungen auf der Straße "Entenpfuhl" durchgeführt (ISA-PLAN, 15.01 bis 18.01.2015). Zu diesem Zeitpunkt war der Bebauungsplan Bürrig Nord bereits rechtsverbindlich und größtenteils realisiert. Im Ergebnis sind die vorhandenen Straßen ausreichend leistungsfähig, um den zusätzlichen Verkehr von 10 Einfamilienhäusern aufzunehmen. Die Zusatzbelastung aus dem kleinen Gebiet durch die geplante Neubebauung ist derart gering, dass hier keine nennenswerten Veränderungen zum heutigen Zustand zu erwarten sind. Selbst wenn man davon ausgehen würde, dass in jedem der Einzelhäuser noch eine Anliegerwohnung gebaut würde, hielten sich die Mehrverkehre, insbesondere unter Berücksichtigung des vorhandenen Verkehrs, weiterhin im Rahmen. Insgesamt werden bei erhöhter Anzahl der Wohneinheiten ca. 137 Kfz/Fahrten/Tag (bislang 70 Kfz/Fahrten/Tag) erzeugt. Bei einer maximalen stündlichen Verkehrszunahme um ca. 9 Fahrten/Richtung ist von keinen maßgeblichen Veränderungen auszugehen (ISAPLAN, Neuberechnungen zur Verkehrserzeugung auf Grundlage von 18 Wohneinheiten, Juli/August 2016).

Folgende Verkehrsbelastungen wurden in den Zählintervallen Donnerstag, 15.01.2015 bis Sonntag, 18.01.2015, erhoben:

15.01.2015: 1.496 Kfz/24h 16.01.2015: 1.399 Kfz/24h 17.01.2015: 1.113 Kfz/24h 18.01.2015: 887 Kfz/24h

Zusätzlich wurde der Neuverkehr eines mittleren Werktages ermittelt. Dieser liegt in einer Größenordnung von ca.137 Kfz/24h. Setzt man 137 Kfz/24h ins Verhältnis zum vorhandenen werktäglichen Verkehr (Montag bis Samstag), so erhält man einen Verkehrsanteil von ca. 9 % - 12 %. Aufgrund der vorhandenen geringen Grundbelastung ist dies aus verkehrlicher Sicht als verträglich zu betrachten. Die Verkehrszunahme liegt im Bereich der täglichen "verkehrlichen Schwankung", d. h. der Mehrverkehr durch die Planung ist nicht wahrnehmbar.

Die Straße "Alte Garten" ist noch nicht abschließend erstmalig hergestellt worden, insofern sind auch noch keine Erschließungsbeiträge gemäß Kommunalabgabengesetz (KAG) gezahlt worden. Nach dem Endausbau haben alle anliegenden Grundstückseigentümer grundsätzlich Erschließungsbeiträge zu zahlen. Diese Beitragsverpflichtung ist unabhängig von der neuen Bebauung, sie würde auch beim Endausbau ohne neues Baugebiet entstehen.

Der negative Nutzungszustand der Straßen (zugeparkt, keine Sicht, Gefährdung von Fußgängern) ist überwiegend von den Anliegern selbst verursacht. Bei Verzicht auf Parkplätze und Akzeptanz von KAG-Beitragszahlung durch die Anlieger wäre die Umgestaltung zu einer Mischfläche ein denkbarer Weg zu einer Verbesserung der Verkehrssi-

tuation. Dies kann jedoch nicht im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens geregelt werden.

Zu 2: Die Lärmbelastung durch den Schienenverkehr wurde gutachterlich untersucht und ist in der Ersteinschätzung des Verkehrslärms (*Peutz Consult, Juni 2016*) dargelegt. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für allgemeine Wohngebiete an keinem der geplanten Gebäude eingehalten werden. Die Werte für Mischgebiete, in denen Wohnnutzungen zulässig sind, werden eingehalten. Das Gutachten berücksichtigt bereits die neuesten Entwicklungen im Bahnverkehr und ist mit den entsprechenden Fachdienststellen abgestimmt.

Aufgrund der Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet existieren Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden zwischen Lärmpegelbereich III und Lärmpegelbereich IV, die im Bebauungsplan festgesetzt werden sollen. Durch bauliche Maßnahmen, wie z. B. einen geschlossenen Riegel im Norden zur Lärmquelle hin, lassen sich zudem lärmberuhigte Gartenbereiche gestalten.

Aufgrund der hohen Nachtwerte wurde zusätzlich festgesetzt, Fenster von Schlaf- und Bettenräumen mit integrierten schallgedämpften Lüftungen vorzusehen oder ein fensteröffnungsunabhängiges Lüftungssystem zu installieren, um ein gesundes Schlafen zu gewährleisten. Durch die vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen werden gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt.

Zu 3: Das Plangebiet wird durch den Rückstau des Rheinhochwassers negativ beeinflusst. Es liegt im hochwassergefährdeten Bereich und wird durch einen Deich geschützt, der das Gebiet bis zu einem 200-jährlichen Hochwasser (BHW 200) sichert. Eine Gefahrensituation ergibt sich bei Extremhochwässern des Rheins > BHW 200 bzw. bei Versagen der Hochwasserschutzeinrichtung (Rückstaudeich). Bei Versagen des Deiches oder bei einem Bemessungshochwasser (BHW) größer 200, z. B. BHW 400 oder 500, wird das Plangebiet überschwemmt. Bei Hochwasser ist davon auszugehen, dass Qualmwasser auftritt.

Da das Plangebiet zwar außerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes, aber noch innerhalb des hochwassergefährdeten Bereichs liegt, wird daher in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, der gemäß § 5 WHG jeden Bauherr verpflichtet, sich gegen Hochwasser und aufsteigendes Grundwasser abzusichern. Die Untere Wasserbehörde wurde im Verfahren beteiligt und hat keine Bedenken gegen eine Bebauung des Plangebietes geäußert.

Zu 4: Siehe Abwägung zu 1

Zu 5: Siehe Abwägung zu 2



Zu 6: Siehe Abwägung zu 3

Zu 7: Die politischen Gremien haben durch den Abdruck aller Äußerungen und Stellungnahmen die Möglichkeit, sich einen objektiven Eindruck zu verschaffen. Eine Verkleinerung der Originalschreiben ist dabei aus technischen Gründen nicht vermeidbar.

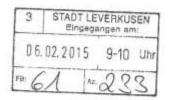
Seite 18

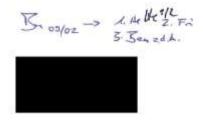
Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Den Äußerungen wird nicht gefolgt.

A 3 165/II_Äußerung 03 vom 05.02.2015







EINSCHREIBEN-EINWURF

Fachbereich 61 Stadtplanung z.Hd. Herrn Hennecke Elberfelder Haus Hauptstr. 101 51373 Leverkusen

Bebaungsplan Nr. 165/II "Alte Garten"

Sehr geehrter Herr Hennecke,

wie bereits mit meiner Mutter Frau Dr. Krings-Glänzer am 3.2.2015 persönlich besprochen, bin als Eigentümerin der Grundstücke Flur 5, Flurstücke Nr. 136, 80 und 73 an einer Bebauung der östlich des jetzigen Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke mit einer Zuwegung vom "Im Mühlenfeld" her interessiert.

Es stimmt **nicht** wie in dem schriftlichen Verfahren (S. 2 des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 165/II, Abs. 4) dargestellt, dass "die Eigentümer der östlich im Geltungsbereich liegenden Flächen kein Interesse an einer baulichen Entwicklung ihrer Grundstücke hatten".

Ich habe bereits am 4.12.2006 schriftlich eine Bauwilligkeitserklärung gegenüber dem Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht (Frau Fricke) abgegeben und seitdem keine Rückmeldung erhalten.

Ich bin weiterhin bereit, Planungs- und Erschließungskosten anteilig zu übernehmen.

Leider kann ich an der Informationsveranstaltung am 11.2.2015 nicht persönlich teilnehmen.

Ich bitte um eine Eingangsbestätigung und Stellungnahme zu diesem Vorgang nach Abschluss des Offenlegungsverfahrens.

Mit freundlichen Grüßen





Seite 20

Stellungnahme der Verwaltung

Bezüglich des Flurstückes 136 wurde seitens des Investors Kaufinteresse für eine Ausgleichsfläche der Eigentümerin bekundet, dies wurde seitens der Eigentümerin abgelehnt. Mehrheitlich haben die Eigentümer der östlich gelegenen Flurstücke ein Bebauungsplanverfahren für ihre Flurstücke abgelehnt. Die genannten Flurstücke liegen heute im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, für ihre Bebaubarkeit wäre ein entsprechendes Verfahren notwendig. Sollten zu einem späteren Zeitpunkt die o. g. Eigentümer einen Entwicklungswunsch haben, könnte bei entsprechendem politischem Willen dort ein entsprechendes Verfahren eingeleitet werden.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Den Äußerungen wird nicht gefolgt.

A 4 165/II_Äußerung 04 vom 19.02.2015 A 5 165/II_Äußerung 05 vom 19.02.2015 (gleichlautend)



Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung Postfach 10 11 40 51311 Leverkusen

Leverkusen, den 19.02.2015

Aüßerung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch zum

Bebauungsplan Nr. 165/II "Bürrig-Alte Garten"

Widerspruch

Der vorgelegte Bebauungsplan wird von mir abgelehnt.

Wenn in Bürrig so weitergebaut wird wie in letzter Zeit, gibt es für alle Anlieger keine gute (schöne) Wohnqualität mehr die Bürrig ausmacht.. Sämtliche Grünflächen (alte Obstbäume, Pferdewiese usw.) sollen kontinuierlich der Profitgier geopfert werden.

Für mich hatte die Informationsveranstaltung eine reine Alibifunktion,

- Die eingeholten Gutachten und Planungen Ihrerseits wurden von der Stadt bezahlt und somit vom Bürger. Ihr Einwand, dass die Stadt froh ist, einen Investor gefunden zu haben der erschließt und bezahlt, ist also nicht richtig, denn dann müssten ja alle Planungen und Gutachten vom Investor bezahlt werden. Der Investor verdient an der Bebauung und der Bürger zahlt (neue Bürriger sowie alte Anwohner).
- Die Verkehrssituation ist in dem Bereich Entenfuhl/Alte Garten schon jetzt schlecht. Die Straße kann dort nicht mehr ausgebaut werden, da sie teilweise so eng ist, dass kein Begegnungsverkehr möglich ist. Das Verkehrsgutachten, dass von Ihnen bestellt und vom Bürger bezahlt wird, sagte nur was über die Anzahl der Fahrzeuge und der fiktiven Zunahme des Verkehrs nach der Bebauung aus. Dabei wurden die bestehenden Faktoren einfach beiseite geschoben. Wo schon eine prekäre Verkehrs- sowie -Parksituation herrscht wird sie ja dann noch schlimmer. Ich mag mir gar nicht vorstellen, dass 36- Tonner durch den Alten Garten Entenfuhl zur Baustelle durch das Stichgässchen fahren. Die Straße Alte Garten/Entenfuhl ist anschießend sanierungsreif, was dann die alten Anlieger zahlen sollen.. Der Investor ist nur für die Neuerschließung zuständig, wie Sie selbst sagten.
- Auch dass die Lärmgrenzwerte nicht eingehalten werden, wurde einfach ignoriert. Im Zweifelsfall wurden die die Einwände der anwesenden Bürrigern von Ihnen lapidar abgetan "Müssen wir dann noch mal prüfen". Kanalsanierung ist angeblich nicht nötig.
- Nur zu Ihrer Information. Mein Blick fällt auf die Obstwiese. Bereits im Spätherbst mussten ein großer Teil der schönen Obstbäume ihr Leben lassen. (Ist doch schon etwa alles klar?)

Mit freundlichem Gruß

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1: Grundsätzlich haben Bebauungsplanverfahren der Stadt Leverkusen kostenneutral für die Stadt zu sein, d. h., dass für die Baurechtsschaffung von privaten Grundstücken sowohl die Planungskosten als auch sämtliche Gutachten etc. sowie die Erschließungskosten zu 100 % durch die jeweiligen Grundstückseigentümer bzw. Investor zu tragen sind. Dies gilt auch für dieses Verfahren. Der Stadt und damit den Bürgern entstehen keine Kosten.

Zu 2: Zur Erfassung und Bewertung der Verkehrssituation wurden im Januar 2015 Zählungen auf der Straße "Entenpfuhl" durchgeführt (ISA-PLAN 15.01 bis 18.01.2015). Zu diesem Zeitpunkt war der Bebauungsplan Nr. 180/II "Bürrig - Nord" bereits rechtsverbindlich und größtenteils realisiert. Im Ergebnis sind die vorhandenen Straßen ausreichend leistungsfähig, um den zusätzlichen Verkehr von 10 Einfamilienhäusern aufzunehmen. Die Zusatzbelastung aus dem kleinen Gebiet durch die geplante Neubebauung ist derart gering, dass hier keine nennenswerten Veränderungen zum heutigen Zustand zu erwarten sind. Selbst wenn man davon ausgehen würde, dass in jedem der Einzelhäuser noch eine Anliegerwohnung gebaut würde, hielten sich die Mehrverkehre, insbesondere unter Berücksichtigung des vorhandenen Verkehrs, weiterhin im Rahmen. Insgesamt werden bei erhöhter Anzahl der Wohneinheiten ca. 137 Kfz/Fahrten/Tag (bislang 70 Kfz/Fahrten/Tag) erzeugt. Bei einer maximalen stündlichen Verkehrszunahme um ca. 9 Fahrten/Richtung ist von keinen maßgeblichen Veränderungen auszugehen (ISAPLAN, Neuberechnungen zur Verkehrserzeugung auf Grundlage von 18 Wohneinheiten, Juli/August 2016).

Folgende Verkehrsbelastungen wurden in den Zählintervallen Donnerstag, 15.01.2015 bis Sonntag, 18.01.2015, erhoben:

15.01.2015: 1.496 Kfz/24h 16.01.2015: 1.399 Kfz/24h 17.01.2015: 1.113 Kfz/24h 18.01.2015: 887 Kfz/24h

Zusätzlich wurde der Neuverkehr eines mittleren Werktages ermittelt. Dieser liegt in einer Größenordnung von ca.137 Kfz/24h. Setzt man 137 Kfz/24h ins Verhältnis zum vorhandenen werktäglichen Verkehr (Montag bis Samstag), so erhält man einen Verkehrsanteil von ca. 9 % - 12 %. Aufgrund der vorhandenen geringen Grundbelastung ist dies aus verkehrlicher Sicht als verträglich zu betrachten. Die Verkehrszunahme liegt im Bereich der täglichen "verkehrlichen Schwankung", d. h. der Mehrverkehr durch die Planung ist nicht wahrnehmbar.

Die Straße "Alte Garten" ist noch nicht abschließend erstmalig hergestellt worden; insofern sind auch noch keine Erschließungsbeiträge gemäß Kommunalabgabengesetz (KAG) gezahlt worden. Nach dem Endausbau haben alle anliegenden Grundstückseigentümer grundsätzlich Erschließungsbeiträge zu zahlen. Diese Beitragsverpflichtung ist unab-

hängig von der neuen Bebauung, sie würde auch beim Endausbau ohne neues Baugebiet entstehen.

Der negative Nutzungszustand der Straßen (zugeparkt, keine Sicht, Gefährdung von Fußgängern) ist überwiegend von den Anliegern selbst verursacht. Bei Verzicht auf Parkplätze wäre die Umgestaltung zu einer Mischfläche ein denkbarer Weg zu einer Verbesserung der Verkehrssituation. Dies kann jedoch nicht im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens geregelt werden. Baustellenverkehr ist hinzunehmen.

Zu 3: Bei der Neuplanung von Wohngebieten sind die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) in die Abwägung einzustellen. Grenzwerte sind hier nicht einzuhalten. Die gutachterliche Untersuchung (*Peutz Consult, Juni 2016*) kam zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete an keinem der geplanten Gebäude eingehalten werden. Aufgrund der Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet existieren demnach Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden zwischen Lärmpegelbereich III und Lärmpegelbereich IV, die im Bebauungsplan festgesetzt werden sollen. Durch bauliche Maßnahmen, wie z. B. einen geschlossenen Riegel im Norden zur Lärmquelle hin, lassen sich lärmberuhigte Gartenbereiche gestalten. Die gesunden Wohnverhältnisse sind gewährleistet.

Die Technischen Betriebe der Stadt Leverkusen wurden im Verfahren beteiligt und haben keine Bedenken gegen die Bebauung des Plangebietes geäußert. Eine Kanalsanierung ist nicht erforderlich.

Zu 4: Es gibt in der Stadt Leverkusen keine Baumschutzsatzung, insofern kann jeder Grundstückseigentümer seine Bäume fällen, sofern sie nicht unter einem besonderen Schutz (wie zum Beispiel Naturdenkmal) fallen; dies ist hier nicht der Fall.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

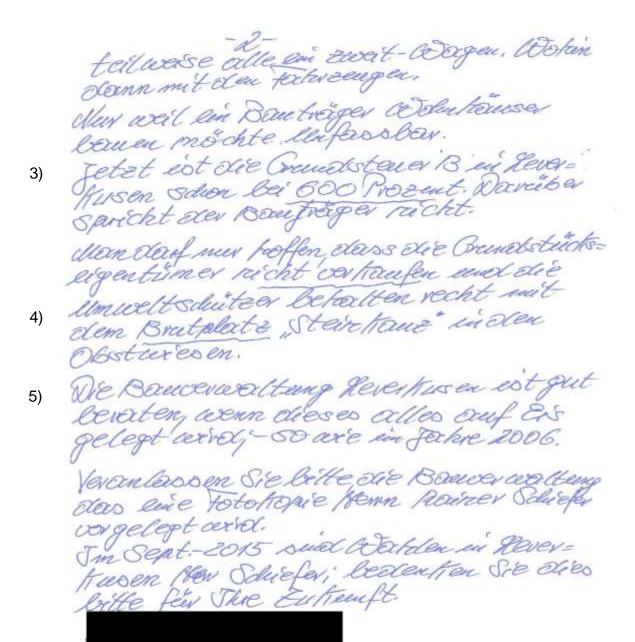
Den Äußerungen wird nicht gefolgt.

1)

2)

A 6 165/II_Äußerung 06 vom 23.02.2015

	Hever trusery den
	Elugary 23.2.2015 (hi
) ,	Eugang 23.2.2015 (in) Op -> 1. 613- tri 23/2 2. 610- Ban
Stadtcevæaltung Rever Muser	2. 610 - Bau
Rever Kusen	of un Hn. schiola
- Rattons -	
D-51377 Levertuser	
Apt: Boucevaretung	
Betv: Bebourngoplern a	14.165/11 BUNIS
tuer: Alte Carten Staa	LE Bump
Bezug! Tages prease con	Frestog 13,02.2015
Netw geekrte Damen	- Henn.
Setargeeluter Hen Rourcer	Solutefer
	Was I TOWN TO SAN LAND
Bruisercealteeng Lever!	Tusene.
Baucercextung Rever Baucercextung Rever Rever Baucercextung Rever Berein Baucercextunge Jack	re in chesen 100
Bouen Sit zuerot linin	al einen reuen
put peren to trol. Diel	or Hen engen Strapen
feiluxise ohne Bürgente	ajoe cecun reur
einseitig.	1-1 1-15
Dieser enge takrzeuge	EN KERY IN DIESEME
Bereich, Sonn rock mi Lin reiten mit 33 PKW	indestens 10 ccm=
In 10 Jahren haben de	e rever Espectimes
-I-/2	



Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1: Der vorhandene Kanal ist nach Auskunft der Technischen Betriebe der Stadt Leverkusen sowohl zur Aufnahme des zusätzlichen Schmutzwassers als auch des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ausreichend leistungsfähig.

Zu 2: Zur Erfassung und Bewertung der Verkehrssituation wurden im Januar 2015 Zählungen auf der Straße "Entenpfuhl" durchgeführt (ISA-PLAN, 15.01 bis 18.01.2015). Zu diesem Zeitpunkt war der Bebauungsplan Bürrig Nord bereits rechtsverbindlich und größtenteils realisiert. Im Ergebnis sind die vorhandenen Straßen ausreichend leistungsfähig, um den zusätzlichen Verkehr von 10 Einfamilienhäusern aufzunehmen. Die Zusatzbelastung aus dem kleinen Gebiet durch die geplante Neubebauung ist derart gering, dass hier keine nennenswerten Veränderungen zum heutigen Zustand zu erwarten sind. Selbst wenn man davon ausgehen würde, dass in jedem der Einzelhäuser noch eine Anliegerwohnung gebaut würde, hielten sich die Mehrverkehre, insbesondere unter Berücksichtigung des vorhandenen Verkehrs, weiterhin im Rahmen. Insgesamt werden bei erhöhter Anzahl der Wohneinheiten ca. 137 Kfz/Fahrten/Tag (bislang 70 Kfz/Fahrten/Tag) erzeugt. Bei einer maximalen stündlichen Verkehrszunahme um ca. 9 Fahrten/Richtung ist von keinen maßgeblichen Veränderungen auszugehen (ISAPLAN, Neuberechnungen zur Verkehrserzeugung auf Grundlage von 18 Wohneinheiten, Juli/August 2016).

Folgende Verkehrsbelastungen wurden in den Zählintervallen Donnerstag, 15.01.2015 bis Sonntag, 18.01.2015, erhoben:

15.01.2015: 1.496 Kfz/24h 16.01.2015: 1.399 Kfz/24h 17.01.2015: 1.113 Kfz/24h 18.01.2015: 887 Kfz/24h

Zusätzlich wurde der Neuverkehr eines mittleren Werktages ermittelt. Dieser liegt in einer Größenordnung von ca.137 Kfz/24h. Setzt man 137 Kfz/24h ins Verhältnis zum vorhandenen werktäglichen Verkehr (Montag bis Samstag), so erhält man einen Verkehrsanteil von ca. 9 % - 12 %. Aufgrund der vorhandenen geringen Grundbelastung ist dies aus verkehrlicher Sicht als verträglich zu betrachten. Die Verkehrszunahme liegt im Bereich der täglichen "verkehrlichen Schwankung", d. h. der Mehrverkehr durch die Planung ist nicht wahrnehmbar.

Die Straße "Alte Garten" ist noch nicht abschließend erstmalig hergestellt worden, insofern sind auch noch keine Erschließungsbeiträge gemäß Kommunalabgabengesetz (KAG) gezahlt worden. Nach dem Endausbau haben alle anliegenden Grundstückseigentümer grundsätzlich Erschließungsbeiträge zu zahlen. Diese Beitragsverpflichtung ist unabhängig von der neuen Bebauung, sie würde auch beim Endausbau ohne neues Baugebiet entstehen.

Der negative Nutzungszustand der Straßen (zugeparkt, keine Sicht, Gefährdung von Fußgängern) ist überwiegend von den Anliegern selbst verursacht. Bei Verzicht auf Parkplätze wäre die Umgestaltung zu einer Mischfläche ein denkbarer Weg zu einer Verbesserung der Verkehrssituation. Dies kann jedoch nicht im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens geregelt werden.

Zu 3: Auf die Höhe der Grundsteuer hat das Bebauungsplanverfahren keinen Einfluss.

Zu 4: Das Plangebiet stellt durch teilweise alte Baumbestände einen potentiell hochwertigen Lebensraum für Pflanzen und Tiere dar. Eulenvorkommen wurden vermutet. Eine Artenschutzvorprüfung (*Planungs-gruppe Grüner Winkel, Juni 2014*) wurde durchgeführt.

Im Ergebnis ist eine essentielle Bedeutung des Plangebiets oder des direkten Umfelds als Nahrungshabitat oder Jagdhabitat nicht erkennbar. Quartiere sind von der Planung nicht betroffen. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Aufgrund der Hinweise aus der Öffentlichkeit auf Steinkauzvorkommen wurde zusätzlich zur bereits erfolgten Artenschutzvorprüfung ein ergänzendes Artenschutzgutachten beauftragt. Mit dem ergänzenden Artenschutzgutachten (*Planungsgruppe Grüner Winkel, Nümbrecht, Juli 2015*) wurde zweifelsfrei nachgewiesen, dass Hinweise auf den Steinkauz nicht vorliegen.

Zu 5: In der aktuellsten Bevölkerungsvorausberechnung von 2015 des Landesbetriebes Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) wird für die Stadt Leverkusen ein Bevölkerungswachstum bis 2030 auf 170.500 Einwohner prognostiziert. Aktuell (Stand 30.04.2016) beträgt die Einwohnerzahl in Leverkusen tatsächlich bereits knapp 166.000. Die Stadt Leverkusen ist nicht nur vor die Aufgabe gestellt, für die zunehmende Zahl an Wohnbevölkerung ausreichenden Wohnraum zu schaffen. Derzeit müssen zusätzlich noch angemessene Unterkünfte für die Flüchtlinge realisiert werden. Schon allein aus dieser jüngsten Zuwanderungsentwicklung sind weitere, zum einen bezahlbare Wohnungen, aber auch familienorientierte Wohnangebote mit Eigentumsbildung dringend erforderlich.

Um die Wohnbevölkerung bis 2020 und darüber hinaus ausreichend mit Wohnraum zu versorgen, fehlen derzeit Wohnbauflächen. Diese können z. B. über eine zumindest in Teilen höhere Dichte der Bebauung und zweitens aus dem Bestand heraus entwickelt werden. Die derzeit vorhandenen Bauflächenpotenziale für den Wohnungsbau müssen vor diesem Hintergrund in Gänze einer Wohnnutzung zugeführt werden. Weiterhin ist zur Deckung des Bedarfes eine verstärkte Aktivierung von Wohnbaupotenzialflächen notwendig.



Seite 28

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Den Äußerungen wird nicht gefolgt.



A 7 165/II_Äußerung 07 vom 25.02.2015

Name, Vorname:	
Anschrift:	STADY LEVERKUSEN
Stadt Leverkusen	Eingegangen am.
Fachbereich Stadtplanung Postfach 10 11 40	27.02.2015 89 40
51311 Leverkusen	Abt. Az.

Äußerung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch zum:

Bebauungsplan Nr. 165/II "Bürrig - Alte Garten"

Abgabe bis zum 04.03.2015 (Sie können Ihre Stellungnahme auch faxen: Fax-Nr. 0214 - 406 - 6102)

DA SICH AUF DIESEM ZU BEBAUENDEN AREAL

EÎNE FU SCHÜT FENDE GARTEN-UND LANDNIRT SCHAFTSFLÄCHE MIT URRUTEN GEHOLBEN BEFÜNDET.

1) IST DIESER BEBRUUNGSPLAN FU ÜBERDENKEN P
FUMBL DIESES PREAL EIN, ÖKOLOGISCH NERTVOLLER,
LEBENSRAUM FÜR EINE GROSSE PANHAL VON SERR
SELTENEN VÖGELN UND UND PAHLIGEN KLENTIEREN IST.

- 2) LETTERE, BU BEDENKENDE STURTTONEN SIND UM EINEN DAS KER AUFLAUFENDE GRUNNASSER,
- 3) H PNDEDEN DIE JETH SOMEN ANGESPANNTE, ZESONDEDS

BEIDE THENEN SCHENEN VONDEN EXPERTEN"
OFFENSICHTICH FAISOF EING ESCHÄT HT WORDIEN ZU GEIN.

(Ort, Datum)

Unter Hinweis auf das Datenschutzgesetz wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Namen der Einsender von Stellungnahmen sowie der Inhalt dieser Stellungnahmen in den Drucksachen für die öffentlichen Sitzungen des Rates, der Ausschüsse, der Bezirksvertretungen und zu öffentlichen Auslegungen aufgeführt werden können, soweit die Einsender dieses nicht ausdrücklich verweigern.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1: Das Plangebiet stellt durch teilweise alte Baumbestände einen potentiell hochwertigen Lebensraum für Pflanzen und Tiere dar. Eulenvorkommen wurden vermutet. Eine Artenschutzvorprüfung (*Planungs-gruppe Grüner Winkel, Juni 2014*) wurde durchgeführt.

Im Ergebnis ist eine essentielle Bedeutung des Plangebiets oder des direkten Umfelds als Nahrungshabitat oder Jagdhabitat nicht erkennbar. Quartiere sind von der Planung nicht betroffen. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Aufgrund der Hinweise aus der Öffentlichkeit auf Steinkauzvorkommen wurde zusätzlich zur bereits erfolgten Artenschutzvorprüfung ein ergänzendes Artenschutzgutachten beauftragt. Mit dem ergänzenden Artenschutzgutachten (*Planungsgruppe Grüner Winkel, Juli 2015*) wurde zweifelsfrei nachgewiesen, dass Hinweise auf den Steinkauz nicht vorliegen.

Eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde durch einen Fachgutachter durchgeführt. Der Ausgleich erfolgt ortsnah im hierfür erweiterten Geltungsbereich des Bebauungsplanes im direkten Anschluss an die geplante Wohnbebauung. Zum Ausgleich des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft werden im nördlichen Plangebiet die Ausgleichsflächen A1 bis A3 festgesetzt. Auf der bisher intensiv genutzten Pferdeweide wird eine Obstbaumwiese durch Pflanzung von 30 Obsthochstammen heimischer Sorten angelegt, gepflegt und entwickelt. Zur Aufwertung des Landschaftsbildes und als ökologischer Ausgleich wird ein Teilbereich der vorhandene Pferdewerde, in Anlehnung der Rahmenrichtlinien Vertragsnaturschutz, in eine extensiv genutzte Glatthaferwiese umgewandelt. Zur landschaftlichen Einbindung und als ökologischer Ausgleich wird nördlich der geplanten Bebauung eine freiwachsende Hecke mit lebensraumtypischen Sträuchern und Baumen gepflanzt und dauerhaft erhalten.

Zu 2: Das Plangebiet wird durch den Rückstau des Rheinhochwassers negativ beeinflusst. Es liegt im hochwassergefährdeten Bereich und wird durch einen Deich geschützt, der das Gebiet bis zu einem 200-jährlichen Hochwasser (BHW 200) sichert. Eine Gefahrensituation ergibt sich bei Extremhochwässern des Rheins > BHW 200 bzw. bei Versagen der Hochwasserschutzeinrichtung (Rückstaudeich). Bei Versagen des Deiches oder bei einem Bemessungshochwasser (BHW) größer 200, z. B. BHW 400 oder 500, wird das Plangebiet überschwemmt. Bei Hochwasser ist davon auszugehen, dass Qualmwasser auftritt.

Da das Plangebiet zwar außerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes, aber noch innerhalb des hochwassergefährdeten Bereichs liegt, wird in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, der

gemäß § 5 WHG jeden Bauherr verpflichtet, sich gegen Hochwasser und aufsteigendes Grundwasser abzusichern. Zusätzlich wird im Bebauungsplan eine Mindest-Fußbodenhöhe festgesetzt, um die Bewohner vor Qualmwasser zu schützen.

Die Untere Wasserbehörde wurde im Verfahren beteiligt und hat gegen eine Bebauung des Plangebietes keine Bedenken geäußert.

Zu 3: Zur Erfassung und Bewertung der Verkehrssituation wurden im Januar 2015 Zählungen auf der Straße "Entenpfuhl" durchgeführt (ISA-PLAN, 15.01 bis 18.01.2015). Zu diesem Zeitpunkt war der Bebauungsplan 180/II "Bürrig Nord" bereits rechtsverbindlich und größtenteils realisiert. Im Ergebnis sind die vorhandenen Straßen ausreichend leistungsfähig, um den zusätzlichen Verkehr von 10 Einfamilienhäusern aufzunehmen. Die Zusatzbelastung aus dem kleinen Gebiet durch die geplante Neubebauung ist derart gering, dass hier keine nennenswerten Veränderungen zum heutigen Zustand zu erwarten sind. Selbst wenn man davon ausgehen würde, dass in jedem der Einzelhäuser noch eine Anliegerwohnung gebaut würde, hielten sich die Mehrverkehre, insbesondere unter Berücksichtigung des vorhandenen Verkehrs, weiterhin im Rahmen. Insgesamt werden bei erhöhter Anzahl der Wohneinheiten ca. 137 Kfz/Fahrten/Tag (bislang 70 Kfz/Fahrten/Tag) erzeugt. Bei einer maximalen stündlichen Verkehrszunahme um ca. 9 Fahrten/Richtung ist von keinen maßgeblichen Veränderungen auszugehen (iSAPLAN, Neuberechnungen zur Verkehrserzeugung auf Grundlage von 18 Wohneinheiten, Juli/August 2016).

Folgende Verkehrsbelastungen wurden in den Zählintervallen Donnerstag, 15.01.2015 bis Sonntag, 18.01.2015, erhoben:

15.01.2015: 1.496 Kfz/24h 16.01.2015: 1.399 Kfz/24h 17.01.2015: 1.113 Kfz/24h 18.01.2015: 887 Kfz/24h

Zusätzlich wurde der Neuverkehr eines mittleren Werktages ermittelt. Dieser liegt in einer Größenordnung von ca.137 Kfz/24h. Setzt man 137 Kfz/24h ins Verhältnis zum vorhandenen werktäglichen Verkehr (Montag bis Samstag), so erhält man einen Verkehrsanteil von ca. 9 % - 12 %. Aufgrund der vorhandenen geringen Grundbelastung ist dies aus verkehrlicher Sicht als verträglich zu betrachten. Die Verkehrszunahme liegt im Bereich der täglichen "verkehrlichen Schwankung", d. h. der Mehrverkehr durch die Planung ist nicht wahrnehmbar.

Die Straße "Alte Garten" ist noch nicht abschließend erstmalig hergestellt worden; insofern sind auch noch keine Erschließungsbeiträge gemäß Kommunalabgabengesetz (KAG) gezahlt worden. Nach dem Endausbau haben alle anliegenden Grundstückseigentümer grundsätzlich Erschließungsbeiträge zu zahlen. Diese Beitragsverpflichtung ist unabhängig von der neuen Bebauung, sie würde auch beim Endausbau ohne neues Baugebiet entstehen.



Seite 32

Der negative Nutzungszustand der Straßen (zugeparkt, keine Sicht, Gefährdung von Fußgängern) ist überwiegend von den Anliegern selbst verursacht. Bei Verzicht auf Parkplätze durch die Anlieger wäre die Umgestaltung zu einer Mischfläche ein denkbarer Weg zu einer Verbesserung der Verkehrssituation. Dies kann jedoch nicht im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens geregelt werden.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Den Äußerungen wird nicht gefolgt.





A 8 165/II_Äußerung 08 vom 25.02.2015



Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung Postfach 10 11 40 51311 Leverkusen

Äußerungen gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch zum:

Bebauungsplan Nr. 165/II "Bürrig - Alte Garten"

Hochspannungstrasse 380kV

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück liegt rund 100m von einer 380kV Hochspannungstrasse entfernt.

Momentan rechtsgültig regelt der RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 – V B 5 – 8804.25.1 (V Nr. 1/98); Mbi. NW. 1998 S. 744 diesen Sachverhalt.

Danach sind laut Anhang 3 bei 380kV Hochspannungsleitungen Schutzabstände von 40 m einzuhalten.

Hierbei wird umgesetzt, dass man eine Gesundheitsgefährdung bei einer magnetischen Flussdichte von weniger als 10 Mikroteslar ausschließen kann.

Zukünftig will das Land NRW größere Schutzabstände für die Bevölkerung umsetzen und hat daher einen Entwurf "Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)" Stand 25.06.2013 zur Diskussion vorgestellt.

Unter 8.2.3 Ziel Höchstspannungsleitungen soll geregelt werden:

Bei der bauplanerischen Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch, die dem Wohnen dienen oder in denen Gebäude vergleichbarer Sensibilität – insbesondere Schulen, Kindertagesstätten, Krankenhäuser, Pflegeeinrichtungen – zulässig sind, ist ein Abstand von mindestens 400m zu rechtlich gesicherten Trassen von Höchstspannungsleitungen einzuhalten.

Offensichtlich berücksichtigt die aktuelle Einschätzung, dass man eine Gesundheitsgefährdung erst bei einer magnetischen Flussdichte von weniger als 1 Mikroteslar ausschließen kann.



Meines Erachtens sollte die Stadt Leverkusen schon aus Fürsorgepflicht, hinsichtlich der neu sich ansledeln wollenden Bürger, die neuen Abstandsgrenzen bei der Beurteilung des Bauleitplanes berücksichtigen. Ich fände es – vorsichtig ausgedrückt – unfair, sollte man sich auf die Regelungen von 1998 zurückziehen und damit den Gesundheitsaspekt unzureichend würdigen.

Es spricht doch nichts dagegen, wie empfohlen, sich schon jetzt an die Abstandsvorgaben des LEP NRW zu orientieren.

Ich beantrage, dass das Gesundheitsamt in die Entscheidung verantwortlich einzubinden ist.

Sie dazu auch beigefügte **Anlage 1** "Netzousbau und niederfrequente Felder Elektromognetischer Felder vom Gesundheitsamt Dortmund".

Ansonsten wird der Bauantrag 168/II Bürrig-Alte Garten abgelehnt.

2)

2) "Verkehrszunahme" und "Wie viel Verkehr verträgt die Alte Garten und der Entenpfuhl?"

Der Bebauungsplan 165/II "Bürrig – Alte Garten" wurde bereits 2006 beschlossen. Dieser sah in der "großen Lösung" vor, neben dem jetzigen Westteil auch noch ein östlich gelegenes Teilgebiet zu bebauen. Der Westteil sollte mit 8 Wohneinheiten bebaut werden, der Ostteil dagegen mit 11 Wohneinheiten. Schon damals gab es Überlegungen nur eine "kleine Lösung" zu realisieren, demnach nur den Westteil mit 8 Häusern zu bebauen.

Insbesondere die mit der Wohnbebauung zu erwartende Verkehrszunahme hinsichtlich der bestehenden Verkehrsinfrastruktur wurde kritisch beurteilt. Deshalb wurde der bestehende Bebauungsplan mit einer Ergänzung versehen, im weiteren Planaufstellungsverfahren ein Verkehrsgutachten zu erstellen.

Dazu kam es allerdings nicht. Das Planverfahren wurde nicht weltergeführt, da die Eigentümer im Ostteil kein Interesse an einer Bebauung ihrer Grundstücke hatten.

Erst als der Bauträger und inzwischen auch Eigentümer des Grundstücks im Westteil in 2012 auf die Stadt Leverkusen zuging, mit der Bitte, den Westteil mit 8 Wohneinheiten bebauen zu wollen, musste natürlich ein Verkehrsgutachten her. Das Tiefbauamt der Stadt Leverkusen hatte daraufhin eine verkehrstechnische Überprüfung durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass das Mehraufkommen sehr gering ausfalle und zu bewältigen sei. Danach wurde des Planverfahrens Nr. 165/II wieder aufgenommen.

2

Der gültige Bebauungsplan sieht vor, dass ein Verkehrsgutachten zu erstellen ist. Es wurde aber offensichtlich kein neutrales Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben, sondern man hat das eigene Tiefbauamt damit betraut, eine verkehrstechnische Überprüfung durchzuführen. Eine solche verkehrstechnische Überprüfung hätte man auch schon 2006 machen und somit der damaligen Diskussionen begegnen können. Man hat dies aber nicht gemacht, sondern ganz klar formuliert, dass ein Verkehrsgutachten zu erstellen ist.

Eine verkehrstechnische Überprüfung ist aber kein Verkehrsgutachten!

Daher bin ich der Meinung, dass aus formalen Gründen die Wiederaufnahme des Bebauungsplans in das am 14.10.2013 durch den Rat beschlossene Arbeitsprogramm "Verbindliche Bauleitplanung 2013/2014" (Vorlage Nr. 2016/2014) unzulässig war, da es am Erfordernis einer Erstellung eines Verkehrsgutachtens mangelt. Damit dürfte der Bebauungsplan 165/II nicht weitergeführt, sondern müsste gestoppt werden.

Sollte das Tiefbauamt – was von mir angezweifelt wird – tatsächlich ein Verkehrsgutachten und nicht lediglich eine Grobschätzung erstellt haben, so bitte ich dieses zu veröffentlichen.

Die aktuelle Planung sieht nunmehr 10 Wohneinheiten (vormals 8) vor. Bei der öffentlichen Vorstellung der Bauplanung hat Herr Dr. Ing. Peter Sienko von der Isapian GmbH, Leverkusen zum erwarteten Verkehrsmehraufkommen Ausführungen gemacht. Folgende Eckdaten sind mir in Erinnerung geblieben:

- Zählung des Verkehrs Entenpfuhl über 4 Tage
- durchschnittliche 80 Fahrten stündlich
- 120 Fahrten zu Spitzenzeiten stündlich
- 50 Mehrfahrten täglich verursacht durch Neubebauung
- Alte Garten und Entenpfuhl haben eine Aufnahmekapazität von 250 Fahrten stündlich

Herr Dr. Sienko kommt zu dem Schluss, dass die lediglich 10 Wohneinheiten nur zu einer unwesentlichen Mehrbelastung führen würden. Die Probleme im Wohngebiet seien bekannt und auf den Ausbaustandard vor Ort zurückzuführen. Die Belastung der Verkehrswege ergäbe sich bereits aus der vorhandenen Situation. Nur Mehrbelastungen verursacht durch die 10 Wohneinheiten seien für die Bedenken maßgeblich unter Berücksichtigung der derzeitigen Situation.

Er trug, wie ich empfand, seine Ergebnisse nicht wie ein neutraler Gutachter, sondern sehr emotional vor. Den Kritikern warf er vor, die Dinge aus einer stark subjektiven Wahrnehmung zu beurteilen. Die Zahlen sprächen eine andere Sprache. Ich habe ja noch





Hoffnung, dass später auch noch gutachterlich Stellung bezogen werden wird. Jedoch machte ich mir hinsichtlich der Neutralität eines solchen Gutachtens große Sorgen, weil dieses vom investor beauftragt und auch bezahlt wird.

Die mit der Wohnbebauung zu erwartende Verkehrszunahme hinsichtlich der bestehenden Verkehrsinfrastruktur führte in 2006 noch zu einer ganz anderen Einschätzung. Damals hat man die vorhandene Verkehrssituation offensichtlich durchaus in die Würdigung mit einbezogen. Ich frage mich, was hat sich seit 2006 verändert. Jedenfalls nichts Positives. Die jetzt angedachte Erschließung über die "Alte Garten" ist mittlerweile durch den Neubau eines Schwörer-Hauses beengt. Auf der Hartmannswiese entstanden/erstehen 9 oder 10 neue Wohneinheiten, die auch den Verkehrsablauf beeinträchtigen werden. Perspektivisch plant die Stadt Leverkusen mittelfristig auch die östlich gelegen Flächen als Wohnbauland zu entwickeln. Dann kämen noch einmal 11 Wohneinheiten hinzu.

Ich hatte den Eindruck, dass den Ausführungen von Herrn Dr. Sienko lediglich eine Grobschätzung zum Verkehrsaufkommen aber kein Verkehrsgutachten zu Grunde gelegen hat.

Ich habe selbst versucht, eine Grobschätzung zum Verkehrsaufkommen zu erstellen (siehe Anlagen 2,3,4). Danach ergibt sich eine Mehrbelastung von knapp 90 Fahrten. Das ist fast doppelt so hoch, wie uns vorgetragen wurde. Wenn man zudem die Wohneinheiten Hartmannswiese und die perspektivisch angedachten Wohneinheiten im östlichen Teil einbezieht, erhält man rechnerisch Mehrbelastungen zu Spitzenzeiten von 40%.

Herr Dr. Sienko hat Ausführungen zum Verkehrsablauf bzgl. der Mehrbelastung gemacht. Danach sei die Qualität des Verkehrsablaufs durch die zusätzlichen 10 Wohneinheiten nur gering belastet.

Neben einer solchen Untersuchung müsste als Pendant dazu eine straßenräumliche Verträglichkeitsuntersuchung (Verkehrssicherheitsgutachten) erstellt werden. Bei der Analyse zur straßenräumlichen Verträglichkeit wird die Bedeutung des Straßenraums für die Sozial- und Aufenthaltsfunktion thematisiert und die Qualität der Verkehrssituation für den Fuß- und Radverkehr bewertet.

Die Situation in Bürrig ist bekannt. Enger Querschnitt der Straßen, spielende Kinder, Fußgänger teilweise mit Kinderwagen und Radfahrer sogar Reiter bewegen sich auf der Straße, haben aber nur einen eingeschränkten Schutzraum. Viele bewegen sich auf diesen Straßen in Richtung "Reiterhof", "Waldtierpark", "Damm", "Opladen" oder machen einen Spaziergang im Reuschenberger Wald. Das, was Altbürrig hier bietet, dieser dörfliche Charakter ist auch ein Stück Lebensqualität, was auf keinen Fall gefährdet werden soll. Mit Tempo 30 und viel Rücksichtnahme durch die Anwohner sind die Probleme zu bewältigen. Die Enge der Straßen mit den einzelnen Ausweichmöglichkeiten führt sogar dazu, dass es keiner künstlichen und unschönen Eingriffe bedarf, um den Autoverkehr zu Tempo 30 anzuhalten. Das soll alles so bleiben. Aber jedes Mehraufkommen ist insbesondere für die spielenden Kinder, Fußgänger und Radfahrer zu viel. Es ist zu befürchten, dass aufgrund der Neubauten Hartmannswiese, den jetzt geplanten 10 Wohneinheiten und der perspektivisch mittelfristig angedachten Wohneinheiten der Druck hinsichtlich der Verkehrssituation so groß wird, dass möglicherweise aktionistisch, übereilt der Zustand der Straßen verändert wird, mit der Folge, dass die Anlieger auch noch die anfallenden Kosten tragen werden müssten. Wir möchten, dass der "Sozialraum – Alte Garten – Entenpfuhl" ohne große Veränderungen erhalten bleibt.

Meiner Meinung nach, darf man, wie geschehen, eine Verkehrsablaufuntersuchung nicht losgelöst von einer Verträglichkeitsanalyse beurteilen.

In diesem Zusammenhang möchte ich auch die Ausführung von Herrn Dr. Sienko hinsichtlich der Aufnahmekapazität von 250 KFZ stündlich kritisch hinterfragen.

Woher stammt die Zahl? Welche Straßenart wird zu Grunde gelegt?

Man stelle sich folgendes vor:

125 KFZ an einen Ende der "Alten Garten"

125 KFZ am anderen Ende des "Entenpfuhls"

Um die "Alte Garten" und den "Entenpfuhl" zu durchfahren braucht man bei Tempo 30 knapp eine Minute.

Jetzt lasse man alle 30 Sekunden abwechselnd ein KFZ losfahren. Man braucht in Kenntnis der Örtlichkeiten keine große Phantasie, um sich vorzustellen, was passieren würde.

Aus den genannten Gründen, lehne ich den Bebauungsplans 165/II "Bürrig - Alte Garten" ab.

Zumindest solange, bis ein unparteiisches aussagekräftiges Verkehrsgutachten und eine Verträglichkeitsanalyse in der Sache zur Einsichtnahme und Prüfung veröffentlicht wird, die meine Befürchtungen widerlegen. Ein Gutachten, das vom Investor in Auftrag



gegeben und bezahlt wird, lehne ich ab, weil Eigeninteressen des Gutachters nicht auszuschließen sind.

In der öffentlichen Sitzung wurden auch Aussagen zu den entstehenden Kosten gemacht. Danach würden alle Kosten, die in Zusammenhang mit den neuen 10 Wohneinheiten zu bringen sind, vom Investor getragen. Die Alteinwohner hätten in dieser Hinsicht nichts zu befürchten.

Allerdings habe ich trotzdem folgende Befürchtung. Man argumentiert immer wieder hartnäckig, die 10 Wohneinheiten sind nicht ursächlich oder entscheidend für die angespannte Verkehrssituation in Bürrig, Alte Garten und Entenpfuhl. Jetzt könnte man auf die Idee kommen, vorab den Bereich - wie auch immer - neu zu gestalten, natürlich zum größten Teil auf Kosten der Anwohner, um anschließend den kritischen Argumenten begegnen zu können und um das Bauvorhaben später durchzubringen.

Sollte das in den Hinterköpfen einiger Herren und Damen schlummern, lehne ich eine Beteiligung an diesen Kosten entschieden ab.

Ableitung Brauchwasser und Oberflächenwasser, verursacht durch 10 neue Wohneinheiten.

Das Brauchwasser und das Oberflächenwasser kann und soll offensichtlich in den vorhändenen Kanal Alte Garten eingeleitet werden. So weit so gut. Ist überprüft worden, ob der Kanal die benötigte Aufnahmekapazität besitzt?

Ich bitte dies, von einem vom Investor unabhängigen Gutachter klären zu lassen.

Ich mache mir Sorgen, dass z.B. bei Starkregen, das Oberflächenwasser der höher gelegenen Grundstücke nicht mehr schneil genug abfließen kann und deren Keller volllaufen.

Sollte sich herausstellen, dass der Kanal nunmehr eine höhere Aufnahmekapazität benötigt, so bin ich nicht bereit, mich an den Kosten zu beteiligen.





Es ist eindeutig festzulegen und öffentlich zu machen, wer diese Kosten in diesem Fall tragen müsste.

In Frage käme der Investor, eine GmbH die nur mit ihrem Stammkapital haften würde. Oder die zukünftigen Eigentümer der Baugrundstücke, die aber noch nicht bekannt sind. Oder der Genehmigungsgeber, die Stadt Leverkusen, die sich womöglich auf ein vom Investor in Auftrag gegebenes und bezahltes Gutachten verlässt?

Ablehnung des Bebauungsplans 165/II Bürrig-Alte Garten wegen fehlendem Hochwasserschutz und hydrogeologischer Bedenken

Hochwasserschutz

Rund um die Reuschenberger Mühle ist das Gebiet laut amtlicher Karten als "vorerst Hochwassersicher" eingestuft (*Anlage 5*). In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 165/li unter Punkt 3.7 "Hochwasserschutz" wird ausgeführt, dass das Plangebiet außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Wupper (BHQ 100) liege und durch Rückstau des Rheinhochwassers negativ beeinflusst werde. Das Gebiet liege damit im hochwassergefährdeten Bereich und werde durch einen Deich geschützt, der das Gebiet bis zu einem 200-jährigen Hochwasser (BHW 200) sichere. Eine Gefährensituation ergebe sich bei Extremhochwässern des Rheins > BHQ 200 bzw. bei Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen (Rückstaudeich). Bei Versagen des Deiches oder bei einem Bemessungshochwasser (BHW) von 300 oder 500, werde das Plangebiet überschwemmt. Bei Hochwasser sei davon auszugehen, dass Qualmwasser auftritt.

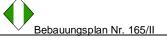
Der sich abzeichnenden Klimawandel führt immer häufiger zu immer extremeren Hochwässern. Deshalb halte ich den Deichschutz von BHW 200 für unzureichend. In der öffentlichen Sitzung wurde von Seiten der Anwohner angemerkt, dass es einen Deichschutz von BHW 500 geben solite.

Auch im LEP NRW wird berücksichtigt, dass hinsichtlich des Klimawandels Anpassungen erforderlich sind (Punkt 4, S.22ff und Punkt 7.4-8, S.92+97)

Schon allein wegen der Befürchtung, dass kein ausreichender Hochwasserschutz besteht, lehne ich den Bebauungsplan 165/ II ab.

Hydrogeologische Bedenken

Laut amtlichen Bodenschätzungen (Anlage 6) besteht nicht nur das zu bebauende Grundstück sondern sämtliche die Straße "Alte Garten" umgebenden Ackerflächen aus



Lehm und gehören somit zu den bindigen Böden, deren Tragfähigkeit besonders kritisch zu sehen sind.

Aufgrund der besonderen Affinität des Lehmbodens zu Wasser, sind hinsichtlich der Auswirkungen auf das Grundwassers und der Versickerung besondere Maßnahmen zu ergreifen.

Das Areal ist umgeben von Wasserläufen wie Dhünn, Wupper, Mühlengraben und dem Reuschenberger Teich

Das Ende der "Alten Garten" (dort wo auch die künftig zu bebauende Fläche liegt) befindet sich örtlich gesehen am Ende des Delches.

Sollte der Deichschutz nicht greifen, steht bereits Jetzt schon nicht viel unversiegelte Fläche zur Verfügung

Durch das an das Ende der "Alten Garten" reichende Flurstück (Flur 1 Nr. 5 Gem. Bürrig), selt Jahren als Ponyweide genutzt, verlief vor seiner Begradigung der ehemalige alte Mühlengraben.

Die hier erfolgte Verfüllung des alten Wasserlaufs kann durchaus nicht nur aus gewachsenem, sondern auch aus geschüttetem Boden bestehen, so dass sich unter der Deckschicht in den unteren Lagen Kies und Sand befinden könnte.

Ein vorliegendes Geohydrologischen Gutachten (gefertigt für ein Gebäude, welches sich in unmittelbarer Nähe zu diesem Flurstück befindet) bestätigt diese Vermutung.

Das gesamte Areal liegt auf der Verebnung über der Niederterrasse der Wupper.

Zudem stehen einige Häuser der westliche Seite "Im Mühlenfeld", der "Alten Garten " und "Auf der Weide" auf von Erosion gefährdeten Flächen (Anlage 8)

Durch das Bauvorhaben wird intensiv in die natürliche Bodenstruktur sowohl in die Tiefe als auch in die Fläche eingegriffen. Die Folgen für zukünftige Hochwässer und Grundwasserverläufe sind nicht absehbar.

Wenn von 5000qm eine Fläche von ca. 4000 qm verdichtet und versiegelt wird und somit eine natürliche Versickerung nicht mehr gegeben ist, sucht sich das Niederschlagswasser einen anderen Weg und es ist unumgänglich, dass es in einem Gesamtareal mit schwierigen Bodenverhältnissen zu Änderungen des unterirdischen Wasserflusses kommt. Somit kann es zu großflächigen Auswaschungen sowie Masse- und Matrialverschiebungen kommen.

Zukünftig fehlen nicht nur 4000 am Versickerungsfläche, sondern auch eine natürlich gewachsene Fläche, deren Durchwurzelung den Wasserhaushalt bisher positiv beeinflusst hatte.

Verstärkt wird dieser Vorgang zudem durch die Eingriffe während der Bautätigkeit, insbesondere auch durch den Bau von Kellern. Durch den Eingriff in bestehende tiefe Bodenschichten, kann der Verlauf des Grundwassers beeinflusst werden. Unter den Lehmböden könnte es auch aus diesem Grund zu großflächigen Auswaschungen und Sedimentverschiebungen kommen, die dazu führen können, dass sich das Grundwasser einen anderen Weg sucht, dass die Grundwasserstände steigen und dass möglicherweise Keller der benachbarten Grundstücke unter Wasser stehen.

Aber nicht nur die Gefahr von steigenden Grundwasserspiegeln, sondern auch für die Tragfähigkeit des Baugrundes, auch für die des Altbestandes in der Umgebung, kann die Neubebauung negative Auswirkungen haben, auch weil nicht geklärt ist, mit welchen Materialien seiner Zeit der alte Verlauf des Mühlengrabens verfüllt wurde.

Es werden Setzungschäden in Form von Einsackungen, Risse und Schiefstelllungen am Häuseraltbestand befürchtet.

Somit bestehen gegen die Neubebauung Bedenken nicht nur hinsichtlich des Wasserschutzes, sondern auch hinsichtlich der sich dadurch negativ verändernden Tragfähigkeit des Baugrundes, auf denen sich der alte Häuserbestand befindet.

Um das Bodenverhalten bei der Bebauung sicher festzustellen, ist eine Untersuchung durch einen neutralen Baugrundsachverständigen erforderlich.

In Rahmen einer gesamtplanerischen Ausrichtung für die bebaubaren Flächen in "Alt Bürrig" sollte in eine solche Prüfung das gesamte Umfeld des jeweiligen Bauprojektes mit einbezogen werden. Eine baubegleitende, objektbezogene geotechnische neutrale Beratung wird empfohlen und gewünscht.

Wobei zunächst in einer Vorstufe insbesondere das Augenmerk darauf zu richten ist, ob überhaupt die hydrogeologischen Daten des gesamten Areals eine künftige Bebauung grundsätzlich zulassen. Erst nach einer gutachterlichen Klärung dieser Frage, sollte eine Neubebauung einer Teilfläche geplant werden.

Es ist mittels neutraler hydrogeologischer Gutachten zu klären, inwieweit das Bauvorhaben den Hochwasserschutz für die Allgemeinheit beeinflusst und ob gegebenenfalls mit Setzungsschäden zu rechnen ist. Hierbei sind nicht nur das Neubaugebiet, sondern auch die Grundstücke im Umfeld mit einzubeziehen.

Sollte nicht sichergestellt werden können, dass dieser Bebauungsplan keinen Einfluss auf den Hochwasserschutz der Allgemeinheit hat, so sehe ich dies als einen rechtswidrigen Eingriff hinsichtlich meines grundrechtlich geschützten Eigentums (Art 14 | GG) und hinsichtlich meines Rechts auf Leben und körperliche Unversehrtheit (Art 2 | GG) an.

Erschütterungsschutz

Ferner muss bedacht werden, dass es durch das Befahren mit schweren Baufahrzeugen, Kränen während der Bauphase zu Erschütterungen kommen wird.

Sollten durch diese Erschütterungen Schäden entstehen, wer trägt diese vorhabenbedingten Schäden?

Dieser Frage kommt besonderes Gewicht zu, da die nachträgliche Ausstattung von Gebäuden mit passiven Erschütterungsmaßnahmen regelmäßig mit vertretbarem Kostenaufwand nicht mehr zu begegnen ist.

Es wird um eine Erschütterungstechnische Untersuchung gebeten.

Es ist intensiv zu prüfen, welche Maßnahmen zu ergreifen sind, damit es nicht erst zu den oben angeführten Auswirkungen kommt. Zudem sind Maßnahmen zu ergreifen, die zu einer Minimierung der Erschütterungen führen.

Umfang und Zeitpunkt der Bauarbeiten müssen benannt werden. Es ist auch eindeutig zu klären, wer für die Schäden während der Bauphase in Haftung zu nehmen ist, Ist es der Investor, der mit seiner GmbH nur eingeschränkt mit seinem Stammkapital haftet? Oder ist es der zukünftige, aber noch nicht bekannte Eigentümer? Oder gar die Stadt, die das Bauvorhaben genehmigt hat? Eine vorzeitige Klärung dieser Fragen könnte ausschließen, dass nicht später anfallende Kosten von Hauselgentümern zu tragen sind, die mit dem eigentlichen Bauprojekt nichts zu tun haben.

Aus den vorgenannten Gründen und Befürchtungen wird das Bauvorhaben 165/II Bürrig-Alte Garten abgelehnt.

Um der städtischen Sorgfaltspflicht nachzukommen, bedarf es, wie oben ausgeführt und gefordert, umfangreicher Untersuchungen und gutachterlicher Stellungnahmen.

Sollten keine neutralen Gutachten in Auftrag gegeben, wird das Bauvorhaben 165/II Bürrig-Alte Garten abgelehnt.



Die Frage hinsichtlich der Haftung für Schäden während und nach der Bauphase, muss vor dem ersten Spatenstich geklärt werden.

Sollten die Haftungsfrage nicht geklärt sein, wird das Bauvorhaben 165/II Bürrig-Alte Garten abgelehnt.

5) Mögliche Kontaminierung des Plangebiets

Das Plangebiet war historisch Überschwemmungsfläche der Wupper. Die angesiedelte Industrie hatte über die Wupper, ihre "Abfälle" entsorgt. Es ist zu vermuten, dass das Plangebiet durch diese Überschwemmungen kontaminiert wurde. In Anbetracht der langjährigen landwirtschaftlichen Nutzung und dem damit verbundenen Eintrag von Düngemitteln und ggf. Pestiziden ist bei Wiederverwendung des Oberbodens im Bereich des Plangebietes eine Untersuchung gem. BBodSchV ratsam,

Ich bitte dies neutral zu begutachten.

6) Verletzung des Rücksichtnahmegebots

Es liegt eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots vor, weil sich das Vorhaben nach seiner Art und seinem Maß der baulichen Nutzung, nach seiner Bauweise und nach seiner überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart seiner Umgebung nicht einfügt und eine Rücksichtnahme auf die in der Nachbarschaft vorhandene Bebauung nicht gegeben ist.

Auch aus diesem Grund wird der Bebauungsplan 165/II abgelehnt.

Der Städtebauliche Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 165/II in der Variante A wird grundsätzlich abgelehnt, da eine Garage direkt an der Grundstücksgrenze geplant ist.

Die Variante B in lockerer Bebauung, max 6 Wohneinheiten mit eingeschossiger Bebauung und den Gärten anliegend an den bereits vorhandenen Gärten, könnte diskutiert werden.

Seite 44

Eingriff in Natur und Landschaft, Aufstockung der Städtischen Ökobilanz

Mit der Aufsteilung des Bebauungsplanes werden Nutzungsänderungen von Grundflächen festgesetzt. Mit einigen dieser Nutzungsänderungen werden Eingriffe in natur und Landschaft gemäß § 4 LG NW vorbereitet. Daraus ergibt sich nach § 1a BauGB und §§4 ff LG NW die Pflicht, Möglichkeiten zur Vermeidung von Eingriffen zu prüfen, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und die Kompensation nicht vermeidbarer, erheblicher Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen nachzuweisen.

Zur Reduzierung der Beeinträchtigungen des Bauvorhabens haben auch im Vorfeld Abwägungen hinsichtlich Standortwahl und Erarbeitung von Erschließungskonzepten zu erfolgen.

Ferner ist zu überlegen, wie die betroffenen Flächen sich ohne Bauvorhaben entwickeln könnten und welchen Nutzen dieses Refugium unter dem Schutzaspekt von Lebensraumfunktionen, Gewässerschutz, Gewässergüte und Hochwasserschutz erbringen könnte.

Zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs in den Naturhaushalt sowie zur Gestaltung des Stadtbildes wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans folgendes angeregt:

- Aufhebung des Bebauungsplans 165/il Bürrig-Alte Garten
- Aufstellung eines Konzepts für Naturschutz, Landschaftspflege und Erholungsfürsorge
- Festsetzung des Erhalts dieser Streuobstwiese im Rahmen der Aufstockung der Städtischen Ökobilanz (Ausweis der genau bestimmten Fläche, damit die Art zur Ökologischen Aufwertung dauerhaft erhalten bleibt).
- Festsetzung der Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB.
- 8) Hiermit verweigere ich, dass mein Name in Drucksachen für die öffentlichen Sitzungen des Rates, der Ausschüsse, der Bezirksvertretungen und zu öffentlichen Auslegungen aufgeführt wird.



12

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1: Es handelt sich hier nicht um eine 380 KV-Hochspannungstrasse sondern um eine 220-kV-Gemeinschaftsleitung Amprion/DB Energie.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb des 46 m breiten Schutzstreifens der 220-kV-Gemeinschaftsleitung Amprion/DB Energie, so dass von Auswirkungen auf das Plangebiet nicht ausgegangen wird. Sowohl der Fachbereich Umwelt als auch der Fachbereich Gesundheit wurden an der Planung beteiligt. Negative Stellungnahmen diesbezüglich wurden nicht vorgetragen

Zu 2: Durch den Fachbereich Tiefbau wurde im Juni 2012 über die Dauer von 7 Tagen eine Verkehrszählung auf der Straße "Alte Garten" durchgeführt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Verkehrsbelastung auf der Straße "Alte Garten" als gering zu bezeichnen ist und keine Durchgangsverkehre aufweist. Diese Untersuchung führte zu dem Ergebnis, dass die zu erwartende Verkehrszunahme auf der Straße "Alte Garten" durch acht zusätzliche Einfamilienhäuser sehr gering ausfallen würde und zu bewältigen ist.

Für das vorliegende Planverfahren wurden zur Erfassung und Bewertung der Verkehrssituation im Januar 2015 Zählungen auf der Straße "Entenpfuhl" durchgeführt (ISAPLAN, 15.01 bis 18.01.2015). Zu diesem Zeitpunkt war der Bebauungsplan Nr. 180/II "Bürrig-Nord" bereits rechtsverbindlich und größtenteils realisiert. Im Ergebnis sind die vorhandenen Straßen ausreichend leistungsfähig, um den zusätzlichen Verkehr von 10 Einfamilienhäusern aufzunehmen. Die Zusatzbelastung aus dem kleinen Gebiet durch die geplante Neubebauung ist derart gering, dass hier keine nennenswerten Veränderungen zum heutigen Zustand zu erwarten sind. Selbst wenn man davon ausgehen würde, dass in jedem der Einzelhäuser noch eine Anliegerwohnung gebaut würde, hielten sich die Mehrverkehre, insbesondere unter Berücksichtigung des vorhandenen Verkehrs, weiterhin im Rahmen. Insgesamt werden bei erhöhter Anzahl der Wohneinheiten ca. 137 Kfz/Fahrten/Tag (bislang 70 Kfz/Fahrten/Tag) erzeugt. Bei einer maximalen stündlichen Verkehrszunahme um ca. 9 Fahrten/Richtung ist von keinen maßgeblichen Veränderungen auszugehen (ISAPLAN, Neuberechnungen zur Verkehrserzeugung auf Grundlage von 18 Wohneinheiten, Juli/August 2016).

Folgende Verkehrsbelastungen wurden in den Zählintervallen Donnerstag, 15.01.2015 bis Sonntag, 18.01.2015, erhoben:

15.01.2015: 1.496 Kfz/24h 16.01.2015: 1.399 Kfz/24h 17.01.2015: 1.113 Kfz/24h 18.01.2015: 887 Kfz/24h

Zusätzlich wurde der Neuverkehr eines mittleren Werktages ermittelt. Dieser liegt in einer Größenordnung von ca.137 Kfz/24h. Setzt man

137 Kfz/24h ins Verhältnis zum vorhandenen werktäglichen Verkehr (Montag bis Samstag), so erhält man einen Verkehrsanteil von ca. 9 % - 12 %. Aufgrund der vorhandenen geringen Grundbelastung ist dies aus verkehrlicher Sicht als verträglich zu betrachten. Die Verkehrszunahme liegt im Bereich der täglichen "verkehrlichen Schwankung", d. h. der Mehrverkehr durch die Planung ist nicht wahrnehmbar.

Der ursprünglich vorgesehene Entwurf sah ein wesentlich größeres Plangebiet mit entsprechend größerer Anzahl an Wohneinheiten vor. In Anbetracht der jetzigen reduzierten Größe des Plangebietes wäre die Forderung einer Verkehrsuntersuchung unverhältnismäßig.

Die Straße "Alte Garten" ist noch nicht abschließend erstmalig hergestellt worden; insofern sind auch noch keine Erschließungsbeiträge gemäß Kommunalabgabengesetz (KAG) gezahlt worden. Nach dem Endausbau haben alle anliegenden Grundstückseigentümer grundsätzlich Erschließungsbeiträge zu zahlen. Diese Beitragsverpflichtung ist unabhängig von der neuen Bebauung, sie würde auch beim Endausbau ohne neues Baugebiet entstehen. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes wird gegenüber der Einfahrt in die Planstraße ein Halteverbot eingerichtet werden müssen, um die Zufahrt zum Plangebiet sicherzustellen. Zu diesem Zwecke wurde der Geltungsbereich um den Kreuzungsbereich erweitert.

Der negative Nutzungszustand der Straßen (zugeparkt, keine Sicht, Gefährdung von Fußgängern) ist überwiegend von den Anliegern selbst verursacht. Bei Verzicht auf Parkplätze wäre die Umgestaltung zu einer Mischfläche ein denkbarer Weg zu einer Verbesserung der Verkehrssituation. Dies kann jedoch nicht im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens geregelt werden.

Eine verkehrliche Stellungnahme, die die Auswirkungen der Planung auf den Verkehr in Bürrig untersucht, wurde durch einen Fachgutachter erarbeitet (ISAPLAN, Januar 2015). Bedingt durch die Lage, bzw. Einbindung im Straßennetz entstehen aus dem Plangebiet Verkehrsmengen, die in ihrer Relation zum Gesamtnetz völlig unbedeutend sind. Die Zusatzbelastung aus dem kleinen Gebiet durch die geplante Neubebauung ist derart gering, dass hier keine nennenswerten Veränderungen zum heutigen Zustand zu erwarten sind.

Eine Verkehrsuntersuchung, die den bestehenden Verkehr im gesamten Stadtteil beschreibt und bewertet, ist nicht Aufgabe eines einzelnen Planverfahrens und wäre im Vergleich zur Größe des Plangebietes völlig unverhältnismäßig.

Dass die Kosten der Gutachten durch einen Investor übernommen werden, ist gängige Praxis. Die Bewertung der Gutachten erfolgt durch die Fachverwaltung, so dass die Neutralität in jedem Fall gewahrt ist.

Zu 3: Der vorhandene Kanal ist nach Auskunft der Technischen Betriebe der Stadt Leverkusen zur Aufnahme des zusätzlichen Schmutzwassers und des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ausreichend leistungsfähig. Die gesicherte Erschließung (zu der die Entwässerung gehört) wird durch den Investor hergestellt. Kosten für die Allgemeinheit entstehen dadurch nicht.

Zu 4: Das Plangebiet wird durch den Rückstau des Rheinhochwassers negativ beeinflusst. Es liegt im hochwassergefährdeten Bereich und wird durch einen Deich geschützt, der das Gebiet bis zu einem 200-jährlichen Hochwasser (BHW 200) sichert. Eine Gefahrensituation ergibt sich bei Extremhochwässern des Rheins > BHW 200 bzw. bei Versagen der Hochwasserschutzeinrichtung (Rückstaudeich). Bei Versagen des Deiches oder bei einem Bemessungshochwasser (BHW) größer 200, z. B. BHW 300 oder 500, wird das Plangebiet überschwemmt. Bei Hochwasser ist davon auszugehen, dass Qualmwasser auftritt.

Da das Plangebiet zwar außerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes, aber noch innerhalb des hochwassergefährdeten Bereichs liegt, wird in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, der gemäß § 5 WHG jeden Bauherr verpflichtet, sich gegen Hochwasser und aufsteigendes Grundwasser abzusichern. Das im Vergleich zum Grundwasserkörper (zusammenhängende wassergesättigte Bodenmassen) verschwindend kleine Volumen der vorgesehenen Baukörper wird weder die Höhe noch den Verlauf des Grundwasserstandes verändern.

Es wurde ein Bodengutachten erarbeitet, das neben der Frage der Versickerungsmöglichkeit des Niederschlagswassers auch Aussagen zum Baugrund und zur Standsicherheit bzw. Gründungsempfehlungen enthält. Nach der vorliegenden umweltgeologischen Bodenuntersuchung (Middendorf Geoservice GbR, Oktober 2015) ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet aufgrund des geringen Flurabstandes nicht realisierbar. Es wurden keine Überschreitungen der Grenzwerte für die untersuchten Parameter (SM, inkl. Arsen, PAK und PCB) im Oberboden zwischen 0 - 10 cm unter Geländeoberkante im Plangebiet festgestellt.

Fragen der Haftung für Schäden während der Bauphase (Erschütterungen durch Baufahrzeuge) können nicht im Rahmen des Bebauungsplanes geklärt werden; ggf. ist vor Beginn der Baumaßnahme ein Beweissicherungsverfahren durchzuführen.

Zu 5: Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster der Stadt Leverkusen die Fläche AW 0004 – Wupperaue-Bürrig ausgewiesen. Bei der Fläche handelt es sich um eine Teilfläche der historischen und rezenten Immissions- / Überschwemmungsflächen der Wupper. Eine umweltgeologische Untersu-



chung (Untersuchungsbericht Umweltgeologische Bodenuntersuchungen Alte Garten Leverkusen, Middendorf Geoservice GmbH, Oktober 2015) ergab, dass im Plangebiet keine nutzungseinschränkende Gefährdung im Hinblick auf die untersuchten Parameter (Schwermetalle, Arsen, PAK, PCB) nachgewiesen werden konnte.

Zu 6: Das Vorhaben setzt die aufgelockerte Einfamilienhausbebauung der Umgebung fort. Gesetzlich vorgegebene Abstandflächen nach BauO NRW werden eingehalten. Eine Verletzung des Rücksichtnahmegebotes ist nicht erkennbar. Grundlage für den Bebauungsplan ist Variante B des städtebaulichen Entwurfs. Garagen dürfen gemäß der BauO NW an die Grundstücksgrenzen gebaut werden. Entsprechende Flächen für Garagen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Zu 7: Das Plangebiet ist bereits im gültigen vom Rat der Stadt Leverkusen beschlossenen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und damit Bauerwartungsland. Eine naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wurde durch einen Fachgutachter durchgeführt. Der Ausgleich erfolgt ortsnah im hierfür erweiterten Geltungsbereich des Bebauungsplanes im direkten Anschluss an die geplante Wohnbebauung.

Zum Ausgleich des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft werden im nördlichen Plangebiet die Ausgleichsflächen A1 bis A3 festgesetzt. Auf der bisher intensiv genutzten Pferdeweide wird eine Obstbaumwiese durch Pflanzung von 30 Obsthochstammen heimischer Sorten angelegt, gepflegt und entwickelt. Zur Aufwertung des Landschaftsbildes und als ökologischer Ausgleich wird ein Teilbereich der vorhandene Pferdewerde, in Anlehnung der Rahmenrichtlinien Vertragsnaturschutz, in eine extensiv genutzte Glatthaferwiese umgewandelt. Zur landschaftlichen Einbindung und als ökologischer Ausgleich wird nördlich der geplanten Bebauung eine freiwachsende Hecke mit lebensraumtypischen Sträuchern und Baumen gepflanzt und dauerhaft erhalten.

Zu 8: Zur Wahrung des Datenschutzes werden alle personenbezogenen Daten geschwärzt.



Seite 49

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Den Äußerungen wird nicht gefolgt.

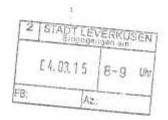


A 9 165/II_Äußerung 09 vom 01.03.2015



Leverkusen 01.03.2015

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Hauptstr. 101
51373 Leverkusen



Betreff; Bebauungsplan Nr. 165/2 "Bürrig-Alte Garten"

Sehr geehrte Damen und Herren,

Hiermit möchte ich mich den Bedenken der Bürgerinitiative anschließen.

Hauptpunkt:

Erhöhtes Verkehrsaufkommen.

Da ich als Anlieger der Kämpenwiese heute schon extrem auf meine Kinder vor unserer Haustür achten muss, da alle bei uns durchfahren u.a. auch die Anlieger Alte Garten.

Um zu Fuß von der Kämpenwiese zum Naherholungsgebiet Reuschenberg (Tierpark) oder zum Birkenberg (Spielplatz/ Kletterwald) zu gelangen, muss man in Alte Garten durch fehlende Bürgersteige jetzt schon dem teilweise extremen Verkehr ausweichen. Der Verkehr ist jetzt schon deutlich ausgeprägter und das Tempolimit wird zum größten Teil nicht beachtet.

Mit freundlichen Grüßen



Stellungnahme der Verwaltung:

Durch den Fachbereich Tiefbau wurde im Juni 2012 über die Dauer von 7 Tagen eine Verkehrszählung auf der Straße "Alte Garten" durchgeführt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Verkehrsbelastung auf der Straße "Alte Garten" als gering zu bezeichnen ist und keine Durchgangsverkehre aufweist. Diese Untersuchung führte zu dem Ergebnis, dass die zu erwartende Verkehrszunahme auf der Straße "Alte Garten" durch acht zusätzliche Einfamilienhäuser sehr gering ausfallen würde und zu bewältigen ist.

Zur Erfassung und Bewertung der Verkehrssituation für die jetzt vorliegende Planung wurden im Januar 2015 Zählungen auf der Straße "Entenpfuhl" durchgeführt (ISAPLAN, 15.01 bis 18.01.2015). Zu diesem Zeitpunkt war der Bebauungsplan Bürrig Nord bereits rechtsverbindlich und größtenteils realisiert. Im Ergebnis sind die vorhandenen Straßen ausreichend leistungsfähig, um den zusätzlichen Verkehr von 10 Einfamilienhäusern aufzunehmen. Die Zusatzbelastung aus dem kleinen Gebiet durch die geplante Neubebauung ist derart gering, dass hier keine nennenswerten Veränderungen zum heutigen Zustand zu erwarten sind. Selbst wenn man davon ausgehen würde, dass in jedem der Einzelhäuser noch eine Anliegerwohnung gebaut würde, hielten sich die Mehrverkehre, insbesondere unter Berücksichtigung des vorhandenen Verkehrs, weiterhin im Rahmen. Insgesamt werden bei erhöhter Anzahl der Wohneinheiten ca. 137 Kfz/Fahrten/Tag (bislang 70 Kfz/Fahrten/Tag) erzeugt. Bei einer maximalen stündlichen Verkehrszunahme um ca. 9 Fahrten/Richtung ist von keinen maßgeblichen Veränderungen auszugehen (ISAPLAN, Neuberechnungen zur Verkehrserzeugung auf Grundlage von 18 Wohneinheiten, Juli/August 2016).

Folgende Verkehrsbelastungen wurden in den Zählintervallen Donnerstag, 15.01.2015 bis Sonntag, 18.01.2015, erhoben:

15.01.2015: 1.496 Kfz/24h 16.01.2015: 1.399 Kfz/24h 17.01.2015: 1.113 Kfz/24h 18.01.2015: 887 Kfz/24h

Zusätzlich wurde der Neuverkehr eines mittleren Werktages ermittelt. Dieser liegt in einer Größenordnung von ca.137 Kfz/24h. Setzt man 137 Kfz/24h ins Verhältnis zum vorhandenen werktäglichen Verkehr (Montag bis Samstag), so erhält man einen Verkehrsanteil von ca. 9 % - 12 %. Aufgrund der vorhandenen geringen Grundbelastung ist dies aus verkehrlicher Sicht als verträglich zu betrachten. Die Verkehrszunahme liegt im Bereich der täglichen "verkehrlichen Schwankung", d. h. der Mehrverkehr durch die Planung ist nicht wahrnehmbar.

Die Straße "Alte Garten" ist noch nicht abschließend erstmalig hergestellt worden; insofern sind auch noch keine Erschließungsbeiträge gemäß Kommunalabgabengesetz (KAG) gezahlt worden. Nach dem Endausbau haben alle anliegenden Grundstückseigentümer grundsätzlich



Erschließungsbeiträge zu zahlen. Diese Beitragsverpflichtung ist unabhängig von der neuen Bebauung, sie würde auch beim Endausbau ohne neues Baugebiet entstehen.

Der negative Nutzungszustand der Straßen (zugeparkt, keine Sicht, Gefährdung von Fußgängern) ist überwiegend von den Anliegern selbst verursacht. Bei Verzicht auf Parkplätze wäre die Umgestaltung zu einer Mischfläche ein denkbarer Weg zu einer Verbesserung der Verkehrssituation. Dies kann jedoch nicht im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens geregelt werden.

Eine Verkehrsuntersuchung, die den bestehenden Verkehr im gesamten Stadtteil beschreibt und bewertet, ist nicht Aufgabe eines einzelnen Planverfahrens.

Die Nichteinhaltung des Tempolimits ist eine ordnungsbehördliche Thematik und keine des Bebauungsplanverfahrens.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Den Äußerungen wird nicht gefolgt.

A 10 165/II_Äußerung 10 vom 01.03.2015



Leverkusen,den 01.03.2015

Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung Hauptstr. 101

51373 Leverkusen

Betreff: Bebauungsplan Nr: 165/II "Bürrig-Alte Garten".

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Anwohner der Kämpenwiese in Bürrig. Als mir bekannt wurde, dass von Ihnen der Bauplan NR: 165/II "Bürrig- Alte Garten" beschlossen wurde, kamen mir Bedenken über die zunehmende Verkehrshäufigkeit unserer Straße.

Mein Hinweis:

- Bei der Straßenplanung für das o.g. Bauprojekt sollte berücksichtigt werden, dass kein Durchgangsverkehr im inneren Bereich des Stadtteils "Bürrig" entsteht.
- 2. Anliegerstraßen "Spielstraßen und auch Tempo 30 Zone sind unbedingt zu berücksichtigen.
- 3. In der 2. Jahreshälfte 2015 soll die Straßenbaumaßnahme "Ausbau Kämpenwiese" beginnen. Meine Bedenken sind, dass nach Fertigstellung unserer Straße, Baufahrzeuge vom Projekt "Bürrig-Alte Garten" unsere neue Straße verdrecken oder sogar beschädigen. Es fahren jetzt schon genug größere Transportfahrzeuge durch unsere Straße.

Mit freundlichem Gruß



Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1: Im Plangebiet ist eine Stichstraße zur Erschließung der Wohngebäude vorgesehen. Durchgangsverkehr ist daher nicht zu befürchten.

Seite 54

Zu 2: Die Einhaltung von maximalen Geschwindigkeiten ist ein ordnungsbehördliches Thema und nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Zu 3: Dass Baufahrzeuge auch über die Straße "Kämpenwiese" fahren kann nicht ausgeschlossen werden, ist im Rahmen von Baumaßnahmen von der Allgemeinheit aber hinzunehmen. Auch für die bereits bestehenden Gebäude in Bürrig wurden im Rahmen ihrer Entstehung alle Randerscheinungen von Baumaßnahmen von der Allgemeinheit hingenommen. Der Straßenausbau erfolgt in der Regel in der Art, dass auch Lkw die Straße ohne Gefahr der Beschädigung befahren können.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Den Äußerungen wird nicht gefolgt.

A 11 165/II_Äußerung 11 vom 01.03.2015

FRITZffax via ISDN

+49 60 88868

2.83.15 14:00

9991

Stadt Leverkusen
- Fachbereich Stadtplanung Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

01.03.2015

Fax# 0214 - 406 - 6102

Äusserung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch zum:
- Bebauungsplan Nr. 165 / II "Bürrig - Alte Garten "

 Bereits im Jahr 2006 wurde ein gleichwertiger Antrag auf Bebauung nach eingehender Prüfung durch die Baubehörde abgelehnt.

Die damals gegebenen Voraussetzungen haben sich nicht geändert.

Somit hat die damalige Ablehungsbegründung auch heute noch ihre Gültigkeit.

 Desweiteren sind in der Zwischenzeit die Verkehrsbelastungen durch Baufertigstellungen in der "Alte Garten" selber, wie auch in den umliegenden Gebieten erheblich angestiegen.

> Darüberhinaus ist die "Alte Garten" in jüngster Vergangenheit verstärkt durch Belieferungs-, Besuchs- und Belegschafts-Transporte zum Gewerbegebiet "alte Papiermühle" belastet.

 Die Ihrer Eigenschaft nach naturschutzgeeignete Obstbaumwiese hat seit 2006 durch deutliches Wachstum von Flora und Fauna ebenso einen seitdem erh\u00f6hten Schutzbedarf und ist von anbeginn nicht als Baugebiet vorgesehen.

> Sowohl die bauliche Straßen-Eigenschaft (keine Bürgersteige), als auch der Straßenverlauf an sich (verwinkelte uneinsichtige Dorfstraße) ist für eine weiterführende Belastung durch Anwohnerverkehr ohne erhebliche Gefahrensteigerung insbesondere für Senioren, Kinder, sonstige Fußgänger und Zweiradfahrer nicht realisierbar.

Auch die Gegenverkehrs-Situation für die Autofahrer ist in Ermangelung ausreichender Fahrbahnbreiten und die erheblich angespannte Parkplatzsituation nicht mehr befriedigend geregelt.

 Demzufolge widersprechen wir energisch dem o.g. Bebauungsplan und schließen uns auch den einsprechenden Ausführungen der Anhörung vom 23.02.2015 in vollem Umfang an, die da u.a. waren: 1. Kanal- und Grundwasser-Zustand,
 Verkehrssicherheitsbedenken, 3. Lärmbelästigung der Bevölkerung, 4. Infrastruktur.

Anlage: Unterschriftenliste

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1: In der aktuellsten Bevölkerungsvorausberechnung von 2015 des Landesbetriebes Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) wird für Leverkusen ein Bevölkerungswachstum bis 2030 auf 170.500 Einwohner prognostiziert. Aktuell (Stand 30.04.2016) beträgt die Einwohnerzahl in Leverkusen tatsächlich bereits knapp 166.000. Die Stadt Leverkusen ist nicht nur vor die Aufgabe gestellt, für die zunehmende Zahl an Wohnbevölkerung ausreichenden Wohnraum zu schaffen. Derzeit müssen zusätzlich noch angemessene Unterkünfte für die Flüchtlinge realisiert werden. Schon allein aus dieser jüngsten Zuwanderungsentwicklung sind weitere, zum einen bezahlbare Wohnungen, aber auch familienorientierte Wohnangebote mit Eigentumsbildung dringend erforderlich.

Um die Wohnbevölkerung bis 2020 und darüber hinaus ausreichend mit Wohnraum zu versorgen, fehlen derzeit Wohnbauflächen. Diese können z. B. über eine zumindest in Teilen höhere Dichte der Bebauung und zweitens aus dem Bestand heraus entwickelt werden. Die derzeit vorhandenen Bauflächenpotenziale für den Wohnungsbau müssen vor diesem Hintergrund in Gänze einer Wohnnutzung zugeführt werden. Weiterhin ist zur Deckung des Bedarfes eine verstärkte Aktivierung von Wohnbaupotenzialflächen notwendig.

Das jetzige Plangebiet ist im Gegensatz zu dem 2006 vorgelegten Planungskonzept nur noch halb so groß. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt und stellt damit eine politisch beschlossene Baulandpotentialfläche dar.

Zu 2: Zur Erfassung und Bewertung der Verkehrssituation wurden im Januar 2015 Zählungen auf der Straße "Entenpfuhl" durchgeführt (ISA-PLAN, 15.01 bis 18.01.2015). Zu diesem Zeitpunkt war der Bebauungsplan Bürrig Nord bereits rechtsverbindlich und größtenteils realisiert. Im Ergebnis sind die vorhandenen Straßen ausreichend leistungsfähig, um den zusätzlichen Verkehr von 10 Einfamilienhäusern aufzunehmen.

Die Zusatzbelastung aus dem kleinen Gebiet durch die geplante Neubebauung ist derart gering, dass hier keine nennenswerten Veränderungen zum heutigen Zustand zu erwarten sind. Selbst wenn man davon ausgehen würde, dass in jedem der Einzelhäuser noch eine Anliegerwohnung gebaut würde, hielten sich die Mehrverkehre, insbesondere unter Berücksichtigung des vorhandenen Verkehrs, weiterhin im Rahmen. Insgesamt werden bei erhöhter Anzahl der Wohneinheiten ca. 137 Kfz/Fahrten/Tag (bislang 70 Kfz/Fahrten/Tag) erzeugt. Bei einer maximalen stündlichen Verkehrszunahme um ca. 9 Fahrten/Richtung ist von keinen maßgeblichen Veränderungen auszugehen (ISAPLAN, Neuberechnungen zur Verkehrserzeugung auf Grundlage von 18 Wohneinheiten, Juli/August 2016).

Folgende Verkehrsbelastungen wurden in den Zählintervallen Donnerstag, 15.01.2015 bis Sonntag, 18.01.2015, erhoben:

15.01.2015: 1.496 Kfz/24h 16.01.2015: 1.399 Kfz/24h 17.01.2015: 1.113 Kfz/24h 18.01.2015: 887 Kfz/24h

Zusätzlich wurde der Neuverkehr eines mittleren Werktages ermittelt. Dieser liegt in einer Größenordnung von ca.137 Kfz/24h. Setzt man 137 Kfz/24h ins Verhältnis zum vorhandenen werktäglichen Verkehr (Montag bis Samstag), so erhält man einen Verkehrsanteil von ca. 9 % - 12 %. Aufgrund der vorhandenen geringen Grundbelastung ist dies aus verkehrlicher Sicht als verträglich zu betrachten. Die Verkehrszunahme liegt im Bereich der täglichen "verkehrlichen Schwankung", d. h. der Mehrverkehr durch die Planung ist nicht wahrnehmbar.

Die Straße "Alte Garten" ist noch nicht abschließend erstmalig hergestellt worden; insofern sind auch noch keine Erschließungsbeiträge gemäß Kommunalabgabengesetz (KAG) gezahlt worden. Nach dem Endausbau haben alle anliegenden Grundstückseigentümer grundsätzlich Erschließungsbeiträge zu zahlen. Diese Beitragsverpflichtung ist unabhängig von der neuen Bebauung, sie würde auch beim Endausbau ohne neues Baugebiet entstehen.

Der negative Nutzungszustand der Straßen (zugeparkt, keine Sicht, Gefährdung von Fußgängern) ist überwiegend von den Anliegern selbst verursacht. Bei Verzicht auf Parkplätze wäre die Umgestaltung zu einer Mischfläche ein denkbarer Weg zu einer Verbesserung der Verkehrssituation. Dies kann jedoch nicht im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens geregelt werden.

Zu 3: Die ökologisch wertvolle Obstbaumwiese wird im Verfahren berücksichtigt. So wurde zum einen eine Artenschutzprüfung (*Planungsgruppe Grüner Winkel, Nümbrecht, Juli 2015*) erarbeitet, die im Ergebnis eine essentielle Bedeutung des Plangebiets oder des direkten Umfelds als Nahrungshabitat oder Jagdhabitat nicht erkennen ließ. Auch Quartiere sind von der Planung nicht betroffen. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Zum anderen wurden durch einen Gutachter eine Bilanzierung des Eingriffs durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen. Der Ausgleich erfolgt ortsnah im hierfür erweiterten Geltungsbereich des Bebauungsplanes im direkten Anschluss an die geplante Wohnbebauung.

Zum Ausgleich des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft werden im nördlichen Plangebiet die Ausgleichsflächen A1 bis A3 festgesetzt. Auf der bisher intensiv genutzten Pferdeweide wird eine Obstbaumwiese durch Pflanzung von 30 Obsthochstammen heimischer Sorten ange-

legt, gepflegt und entwickelt. Zur Aufwertung des Landschaftsbildes und als ökologischer Ausgleich wird ein Teilbereich der vorhandene Pferdewerde, in Anlehnung der Rahmenrichtlinien Vertragsnaturschutz, in eine extensiv genutzte Glatthaferwiese umgewandelt. Zur landschaftlichen Einbindung und als ökologischer Ausgleich wird nördlich der geplanten Bebauung eine freiwachsende Hecke mit lebensraumtypischen Sträuchern und Baumen gepflanzt und dauerhaft erhalten.

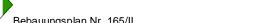
Die vorhandene Ostbaumwiese liegt innerhalb einer im FNP dargestellten Wohnbaufläche und ist damit Bauerwartungsland.

Zu 4: Der vorhandene Kanal ist nach Auskunft der Stadtentwässerungsbetriebe in der Lage, das zusätzliche Schmutzwasser aufzunehmen. Die Notwendigkeit der gedrosselten Einleitung des Niederschlagswassers wird im weiteren Verfahren geprüft. Da das Plangebiet zwar außerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes, aber noch innerhalb des hochwassergefährdeten Bereichs liegt, wird in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, der gemäß § 5 WHG jeden Bauherr verpflichtet, sich gegen Hochwasser und aufsteigendes Grundwasser abzusichern. Das im Vergleich zum Grundwasserkörper (zusammenhängende wassergesättigte Bodenmassen) verschwindend kleine Volumen der vorgesehenen Baukörper wird weder die Höhe noch den Verlauf des Grundwasserstandes verändern.

Zur Verkehrssicherheit siehe Stellungnahme der Verwaltung zu 2.

Bei der Neuplanung von Wohngebieten sind die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) in die Abwägung einzustellen. Grenzwerte sind hier nicht einzuhalten. Die gutachterliche Untersuchung (*Peutz Consult, Juni 2016*) kam zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete an keinem der geplanten Gebäude eingehalten werden. Aufgrund der Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet existieren demnach Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden zwischen Lärmpegelbereich III und Lärmpegelbereich IV, die im Bebauungsplan festgesetzt werden sollen. Durch bauliche Maßnahmen, wie z. B. einen geschlossenen Riegel im Norden zur Lärmquelle hin, lassen sich lärmberuhigte Gartenbereiche gestalten. Auf die Bestandsbebauung hat die vorliegende Planung keine negativen Auswirkungen.

Die technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung) für die geplante Bebauung ist gesichert. Die in Bürrig vorhandene soziale Infrastruktur erfährt durch die Bebauung des Plangebietes eine größere Auslastung und wird dadurch gestärkt.



Seite 59

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Den Äußerungen wird nicht gefolgt.

Seite 60

165/II_Äußerung 12 vom 01.03.2015 A 12

Name, Vorname:

Anschrift:

Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung Postfach 10 11 40 51311 Leverkusen



Äußerung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch zum:

Bebauungsplan Nr. 165/II "Bürrig - Alte Garten"

Abgabe bis zum 04.03.2015 (Sie können Ihre Stellungnahme auch faxen: Fax-Nr. 0214 - 406 - 6102)

Siehe Anhang

(Ort, Datum) (Unterschrift)

Unter Hinweis auf das Datenschutzgesetz wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Namen der Einsender von Stellungnahmen sowie der Inhalt dieser Stellungnahmen in den Drucksachen für die öffentlichen Sitzungen des Rates, der Ausschüsse, der Bezirksvertretungen und zu öffentlichen Auslegungen aufgeführt werden können, soweit die Einsender dieses nicht ausdrücklich verweigern.



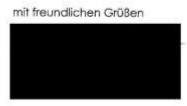
Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchte ich mich zum B-Plan Nr. 165/2 Bürrig –Alte Garten äußern. Folgende Gründe sprechen für mich gegen eine Bebauung der alten Streuobstwiese.

- Die Verkehrslage Diese ist schon jetzt angespannt auf den kleinen Straßen. Auch die durchgeführte Verkehrsanalyse gibt keinen Aufschluss, da nur an einer Stelle gemessen wurde. Was ist mit dem Verkehr der über den Bürriger Weg oder der Straße im Weidenblech kommt bzw. geht? Es fehlt hier an einem Gesamtkonzept.
- Die Kanalisation

 Ist diese ausreichend für die zu erwartende neue versiegelte Fläche? Wie sieht es im bereich der kneindorrer straße aus wo wenn starkreden ist ierzi schloridie Keller volllaufen.
- Der Naturschutz
 Auf dieser alten Streuobstwiese leben zahlreiche Tierarten. Die schützenswerten Tierarten (Steinkautz, Gartenrotschwanz) sind ja in der Presse genannt worden deshalb verzichte ich auf weitere Einzelheiten.
- Der Lärm
 Durch die angrenzende Bahn ist ein massiver Lärmpegel vorhanden. Dieser wird noch verstarkt wenn der kkx ans Netz dent und die Guterzude der Betuwe Linie kommen.
- 5) Und dann stellt sich mir noch die Frage warum die Stadt Leverkusen den B-Plan des Grundstücks 2006 verworfen hat aus all den besagten Gründen (und an allem hat sich seit 2006 auch nichts gebessert außer das noch mehr Häuser gebaut wurden) und diesen 2014/2015 "wiederbelebt" auf Anregung eines einzelnen Investors.

uas ist ein kleiner Auszug aer Probleme ich mochte nier auch an die Öffentlichkeitssitzung erinnem dort wurden die Punkte auch diskutiert und notiert. Diese sind ihnen ja auch bekannt deshalb habe ich mich kurz gesfasst.



Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1: Durch den Fachbereich Tiefbau wurde im Juni 2012 über die Dauer von 7 Tagen eine Verkehrszählung auf der Straße "Alte Garten" durchgeführt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Verkehrsbelastung auf der Straße "Alte Garten" als gering zu bezeichnen ist und keine Durchgangsverkehre aufweist. Diese Untersuchung führte zu dem Ergebnis, dass die zu erwartende Verkehrszunahme auf der Straße "Alte Garten" durch acht zusätzliche Einfamilienhäuser sehr gering ausfallen würde und zu bewältigen ist.

Zur Erfassung und Bewertung der Verkehrssituation für das jetzige Bebauungsplanverfahren wurden im Januar 2015 Zählungen auf der Straße "Entenpfuhl" durchgeführt (ISAPLAN, 15.01 bis 18.01.2015). Zu diesem Zeitpunkt war der Bebauungsplan Bürrig Nord bereits rechtsverbindlich und größtenteils realisiert. Im Ergebnis sind die vorhandenen Straßen ausreichend leistungsfähig, um den zusätzlichen Verkehr von 10 Einfamilienhäusern aufzunehmen. Die Zusatzbelastung aus dem kleinen Gebiet durch die geplante Neubebauung ist derart gering, dass hier keine nennenswerten Veränderungen zum heutigen Zustand zu erwarten sind. Selbst wenn man davon ausgehen würde, dass in jedem der Einzelhäuser noch eine Anliegerwohnung gebaut würde, hielten sich die Mehrverkehre, insbesondere unter Berücksichtigung des vorhandenen Verkehrs, weiterhin im Rahmen. Insgesamt werden bei erhöhter Anzahl der Wohneinheiten ca. 137 Kfz/Fahrten/Tag (bislang 70 Kfz/Fahrten/Tag) erzeugt. Bei einer maximalen stündlichen Verkehrszunahme um ca. 9 Fahrten/Richtung ist von keinen maßgeblichen Veränderungen auszugehen (ISAPLAN, Neuberechnungen zur Verkehrserzeugung auf Grundlage von 18 Wohneinheiten, Juli/August 2016).

Folgende Verkehrsbelastungen wurden in den Zählintervallen Donnerstag, 15.01.2015 bis Sonntag, 18.01.2015, erhoben:

15.01.2015: 1.496/Kfz/24h 16.01.2015: 1.399 Kfz/24h 17.01.2015: 1.113 Kfz/24h 18.01.2015: 887 Kfz/24h

Zusätzlich wurde der Neuverkehr eines mittleren Werktages ermittelt. Dieser liegt in einer Größenordnung von ca.137 Kfz/24h. Setzt man 137 Kfz/24h ins Verhältnis zum vorhandenen werktäglichen Verkehr (Montag bis Samstag), so erhält man einen Verkehrsanteil von ca. 9 % - 12 %. Aufgrund der vorhandenen geringen Grundbelastung ist dies aus verkehrlicher Sicht als verträglich zu betrachten. Die Verkehrszunahme liegt im Bereich der täglichen "verkehrlichen Schwankung", d. h. der Mehrverkehr durch die Planung ist nicht wahrnehmbar.

Die Straße "Alte Garten" ist noch nicht abschließend erstmalig hergestellt worden; insofern sind auch noch keine Erschließungsbeiträge ge-

mäß Kommunalabgabengesetz (KAG) gezahlt worden. Nach dem Endausbau haben alle anliegenden Grundstückseigentümer grundsätzlich Erschließungsbeiträge zu zahlen. Diese Beitragsverpflichtung ist unabhängig von der neuen Bebauung, sie würde auch beim Endausbau ohne neues Baugebiet entstehen.

Der negative Nutzungszustand der Straßen (zugeparkt, keine Sicht, Gefährdung von Fußgängern) ist überwiegend von den Anliegern selbst verursacht. Bei Verzicht auf Parkplätze wäre die Umgestaltung zu einer Mischfläche ein denkbarer Weg zu einer Verbesserung der Verkehrssituation. Dies kann jedoch nicht im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens geregelt werden.

Die Erstellung eines Gesamtverkehrskonzeptes für Bürrig kann nicht auf Kosten eines einzelnen Planverfahrens gefordert werden.

Zu 2: Der vorhandene Kanal ist nach Auskunft der Stadtentwässerungsbetriebe in der Lage, das zusätzliche Schmutzwasser aufzunehmen. Möglichkeiten der Niederschlagswasserversickerung wurden gutachterlich geprüft, müssen aber auf Grund des hohen Grundwasserstandes ausgeschlossen werden. Nach Auskunft der TBL (siehe E-Mail vom 14.01.2016) kann das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser vollumfänglich vom vorhandenen Kanal aufgenommen werden.

Da das Plangebiet zwar außerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes, aber noch innerhalb des hochwassergefährdeten Bereichs liegt, wird in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, der gemäß § 5 WHG jeden Bauherr verpflichtet, sich gegen Hochwasser und aufsteigendes Grundwasser abzusichern. Das im Vergleich zum Grundwasserkörper (zusammenhängende wassergesättigte Bodenmassen) verschwindend kleine Volumen der vorgesehenen Baukörper wird weder die Höhe noch den Verlauf des Grundwasserstandes verändern.

Zu 3: Aufgrund der alte Baumbestände im Plangebiet wurde eine Artenschutzvorprüfung (*Planungsgruppe Grüner Winkel, Juni 2014*) durchgeführt. Im Ergebnis ist eine essentielle Bedeutung des Plangebiets oder des direkten Umfelds als Nahrungshabitat oder Jagdhabitat nicht erkennbar. Quartiere sind von der Planung nicht betroffen. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Mit dem ergänzenden Artenschutzgutachten (*Planungsgruppe Grüner Winkel, Nümbrecht, Juli 2015*), das aufgrund der Hinweise aus der Öffentlichkeit auf Steinkauzvorkommen durchgeführt wurde, wurde zweifelsfrei nachgewiesen, dass Hinweise auf den Steinkauz nicht vorliegen.

Zu 4: Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen der in ca. 100 m entfernt liegenden viergleisigen Zugstrecke der Deutschen Bahn (Köln - Düsseldorf) ein. Des Weiteren befindet sich in ca. 900 m Entfernung die Bundesautobahn A 3. Eine gutachterliche Ersteinschätzung des Verkehrslärms (*Peutz Consult GmbH, Mai 2016*) ergab, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für allgemeine Wohngebiete an keinem der geplanten Gebäude eingehalten werden. Die gutachterliche Untersuchung berücksichtigt in Abstimmung mit dem zuständigen Fachbereich auch die neuesten Entwicklungen im Zugverkehr.

Die höchsten berechneten Beurteilungspegel im Tageszeitraum betragen bis zu 63 dB (A) an den geplanten Gebäuden an der nordöstlichen Ecke des Plangebietes und überschreiten den zum Tageszeitraum in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen schalltechnischen Orientierungswert von 55 dB (A) um knapp 8 dB (A). An denselben Gebäuden wird der zum Nachtzeitraum zulässige schalltechnische Orientierungswert von 45 dB (A) bei Beurteilungspegeln von bis zu 58 dB (A) um knapp 13 dB (A) überschritten. Orientierungswerte für gesunde Wohnverhältnisse entsprechend eines Mischgebietes (MI) werden jedoch eingehalten.

Aufgrund der Abstands- und Höhenverhältnisse und der bereits vorhandenen Schallschutzwand an der Bahntrasse wird eine weitere Schallabschirmung auf dem Plangebiet wenig flächendeckende Wirkung zeigen. Aktive Schallschutzmaßnahmen an der Bahntrasse oder der A3 müssten mindestens 4-5 m hoch sein und eine Länge von mehreren hundert Metern aufweisen, um überhaupt eine zusätzliche Wirkung zu erzielen. Es werden deshalb passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Aufgrund der Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet existieren Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden zwischen Lärmpegelbereich III und Lärmpegelbereich IV, die als Festsetzung Eingang in den Bebauungsplan finden. Hierdurch wird bauseitig eine ausreichende Schalldämmung sichergestellt. Durch die abschirmende Wirkung der Gebäude können im Einzelfall niedrigere Anforderungen gegeben sein; dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Durch die im Norden vorgesehene Bebauung wird eine zusätzlich abschirmende Wirkung für die rückliegende Bebauung hinsichtlich des Schienenverkehrslärms erzielt.

Aufgrund der hohen Nachtwerte wurde zusätzlich festgesetzt, Fenster von Schlaf- und Bettenräumen mit integrierten schallgedämpften Lüftungen vorzusehen oder ein fensteröffnungsunabhängiges Lüftungssystem zu installieren, um ein gesundes Schlafen zu gewährleisten.

Durch die vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen werden gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt.



Seite 65

Zu 5: In der aktuellsten Bevölkerungsvorausberechnung von 2015 des Landesbetriebes Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) wird für Leverkusen ein Bevölkerungswachstum bis 2030 auf 170.500 Einwohner prognostiziert. Aktuell (Stand 30.04.2016) beträgt die Einwohnerzahl in Leverkusen tatsächlich bereits knapp 166.000. Die Stadt Leverkusen ist nicht nur vor die Aufgabe gestellt, für die zunehmende Zahl an Wohnbevölkerung ausreichenden Wohnraum zu schaffen. Derzeit müssen zusätzlich noch angemessene Unterkünfte für die Flüchtlinge realisiert werden. Schon allein aus dieser jüngsten Zuwanderungsentwicklung sind weitere, zum einen bezahlbare Wohnungen, aber auch familienorientierte Wohnangebote mit Eigentumsbildung dringend erforderlich.

Um die Wohnbevölkerung bis 2020 und darüber hinaus ausreichend mit Wohnraum zu versorgen, fehlen derzeit Wohnbauflächen. Diese können z. B. über eine zumindest in Teilen höhere Dichte der Bebauung und zweitens aus dem Bestand heraus entwickelt werden. Die derzeit vorhandenen Bauflächenpotenziale für den Wohnungsbau müssen vor diesem Hintergrund in Gänze einer Wohnnutzung zugeführt werden. Weiterhin ist zur Deckung des Bedarfes eine verstärkte Aktivierung von Wohnbaupotenzialflächen notwendig.

Zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums wird auch die Bürriger Fläche benötigt. Das jetzige Plangebiet ist im Gegensatz zu dem 2006 vorgelegten Planungskonzept nur noch halb so groß. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt und stellt damit eine politisch beschlossene Baulandpotentialfläche dar. Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang und arrondiert die Ortslage Bürrig.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Den Äußerungen wird nicht gefolgt.

E ay

A 13 165/II_Äußerung 13 vom 02.03.2015

Name, Vorname:
Anschrift:
Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung Postfach 10 11 40 51311 Leverkusen
Äußerung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch zum:
Bebauungsplan Nr. 165/II "Bürrig - Alte Garten"
Abgabe bis zum 04.03.2015 (Sie können Ihre Stellungnahme auch faxen: Fax-Nr. 0214 - 406 - 6102)
Saho geslittle Danen und Herren!
Jet bin gun me Babanang der landschaftlich schonen Fläche
hat sugnommen, ohne dars die Strafen ficking gesicht worden ist. Dechre ist der dör bliche Charabter von Birrig schallen gebillen, was mir gefället.
Dadwick it die Verkelissicherheit gewirselig und mar durch zem seitige Richen alt der Verkelistellecher möglich. Die Straßen gewindlitte nich gewinnerlig ung, aber den macht der Charme durch Gebieten aus
Die Two - und Pflewenwelt hat auf der neut großen tente hoke Wight Which in i helden und schulet mit als Annolner nie hoke
Dokalls will ich der is no blickt was so it und nicht mich the sister lich gebant wird. Der gedale, willte meier thing nach, in your hand har rept mit der letroffen Birger arabitet werden.
The forge with, at were Harrie with die kilverse als allistatede
Personen garre Hänser bevolven. Tiler kure oder lang nersten chine Volm fländen fri werden. Gilt in hir sichen die Einstlätzung?

Unter **Hinweis auf das Datenschutzgesetz** wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Namen der Einsender von Stellungnahmen sowie der Inhalt dieser Stellungnahmen in den Drucksachen für die öffentlichen Sitzungen des Rates, der Ausschüsse, der Bezirksvertretungen und zu öffentlichen Auslegungen aufgeführt werden können, soweit die Einsender dieses nicht ausdrücklich verweigern.

(Unterschrift)

(Ort, Datum)

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1: Das Plangebiet liegt innerhalb einer im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche und ist eine der letzten Baulandreserven in Bürrig. Bei einer Bebauung mit Einfamilienhäusern kann nicht von verdichteter Bebauung gesprochen werden.

In der aktuellsten Bevölkerungsvorausberechnung von 2015 des Landesbetriebes Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) wird für Leverkusen ein Bevölkerungswachstum bis 2030 auf 170.500 Einwohner prognostiziert. Aktuell (Stand 30.04.2016) beträgt die Einwohnerzahl in Leverkusen tatsächlich bereits knapp 166.000. Die Stadt Leverkusen ist nicht nur vor die Aufgabe gestellt, für die zunehmende Zahl an Wohnbevölkerung ausreichenden Wohnraum zu schaffen. Derzeit müssen zusätzlich noch angemessene Unterkünfte für die Flüchtlinge realisiert werden. Schon allein aus dieser jüngsten Zuwanderungsentwicklung sind weitere, zum einen bezahlbare Wohnungen, aber auch familienorientierte Wohnangebote mit Eigentumsbildung dringend erforderlich.

Um die Wohnbevölkerung bis 2020 und darüber hinaus ausreichend mit Wohnraum zu versorgen, fehlen derzeit Wohnbauflächen. Diese können z. B. über eine zumindest in Teilen höhere Dichte der Bebauung und zweitens aus dem Bestand heraus entwickelt werden. Die derzeit vorhandenen Bauflächenpotenziale für den Wohnungsbau müssen vor diesem Hintergrund in Gänze einer Wohnnutzung zugeführt werden. Weiterhin ist zur Deckung des Bedarfes eine verstärkte Aktivierung von Wohnbaupotenzialflächen notwendig.

Zu 2: Zur Erfassung und Bewertung der Verkehrssituation wurden im Januar 2015 Zählungen auf der Straße "Entenpfuhl" durchgeführt (ISA-PLAN, 15.01 bis 18.01.2015). Zu diesem Zeitpunkt war der Bebauungsplan Bürrig Nord bereits rechtsverbindlich und größtenteils realisiert. Im Ergebnis sind die vorhandenen Straßen ausreichend leistungsfähig, um den zusätzlichen Verkehr von 10 Einfamilienhäusern aufzunehmen.

Die Zusatzbelastung aus dem kleinen Gebiet durch die geplante Neubebauung ist derart gering, dass hier keine nennenswerten Veränderungen zum heutigen Zustand zu erwarten sind. Selbst wenn man davon ausgehen würde, dass in jedem der Einzelhäuser noch eine Anliegerwohnung gebaut würde, hielten sich die Mehrverkehre, insbesondere unter Berücksichtigung des vorhandenen Verkehrs, weiterhin im Rahmen. Insgesamt werden bei erhöhter Anzahl der Wohneinheiten ca. 137 Kfz/Fahrten/Tag (bislang 70 Kfz/Fahrten/Tag) erzeugt. Bei einer maximalen stündlichen Verkehrszunahme um ca. 9 Fahrten/Richtung ist von keinen maßgeblichen Veränderungen auszugehen (ISAPLAN, Neuberechnungen zur Verkehrserzeugung auf Grundlage von 18 Wohneinheiten, Juli/August 2016).

Folgende Verkehrsbelastungen wurden in den Zählintervallen Donnerstag, 15.01.2015 bis Sonntag, 18.01.2015, erhoben:

15.01.2015: 1.496 Kfz/24h 16.01.2015: 1.399 Kfz/24h 17.01.2015: 1.113 Kfz/24h 18.01.2015: 887 Kfz/24h

Zusätzlich wurde der Neuverkehr eines mittleren Werktages ermittelt. Dieser liegt in einer Größenordnung von ca.137 Kfz/24h. Setzt man 137 Kfz/24h ins Verhältnis zum vorhandenen werktäglichen Verkehr (Montag bis Samstag), so erhält man einen Verkehrsanteil von ca. 9 % - 12 %. Aufgrund der vorhandenen geringen Grundbelastung ist dies aus verkehrlicher Sicht als verträglich zu betrachten. Die Verkehrszunahme liegt im Bereich der täglichen "verkehrlichen Schwankung", d. h. der Mehrverkehr durch die Planung ist nicht wahrnehmbar.

Die Straße "Alte Garten" ist noch nicht abschließend erstmalig hergestellt worden; insofern sind auch noch keine Erschließungsbeiträge gemäß Kommunalabgabengesetz (KAG) gezahlt worden. Nach dem Endausbau haben alle anliegenden Grundstückseigentümer grundsätzlich Erschließungsbeiträge zu zahlen. Diese Beitragsverpflichtung ist unabhängig von der neuen Bebauung, sie würde auch beim Endausbau ohne neues Baugebiet entstehen.

Der negative Nutzungszustand der Straßen (zugeparkt, keine Sicht, Gefährdung von Fußgängern) ist überwiegend von den Anliegern selbst verursacht. Bei Verzicht auf Parkplätze wäre die Umgestaltung zu einer Mischfläche ein denkbarer Weg zu einer Verbesserung der Verkehrssituation. Dies kann jedoch nicht im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens geregelt werden.

Zu 3: Die ökologisch wertvolle Obstbaumwiese wird im Verfahren berücksichtigt. So wurde zum einen eine Artenschutzprüfung (*Planungsgruppe Grüner Winkel, Nümbrecht, Juli 2015*) erarbeitet, die im Ergebnis eine essentielle Bedeutung des Plangebiets oder des direkten Umfelds als Nahrungshabitat oder Jagdhabitat nicht erkennen ließ. Auch Quartiere sind von der Planung nicht betroffen.

Zum anderen wurden durch einen Gutachter eine Bilanzierung des Eingriffs durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen. Der Ausgleich erfolgt ortsnah im hierfür erweiterten Geltungsbereich des Bebauungsplanes im direkten Anschluss an die geplante Wohnbebauung.

Zum Ausgleich des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft werden im nördlichen Plangebiet die Ausgleichsflächen A1 bis A3 festgesetzt. Auf der bisher intensiv genutzten Pferdeweide wird eine Obstbaumwiese durch Pflanzung von 30 Obsthochstammen heimischer Sorten angelegt, gepflegt und entwickelt. Zur Aufwertung des Landschaftsbildes und



Seite 69

als ökologischer Ausgleich wird ein Teilbereich der vorhandene Pferdewerde, in Anlehnung der Rahmenrichtlinien Vertragsnaturschutz, in eine extensiv genutzte Glatthaferwiese umgewandelt. Zur landschaftlichen Einbindung und als ökologischer Ausgleich wird nördlich der geplanten Bebauung eine freiwachsende Hecke mit lebensraumtypischen Sträuchern und Baumen gepflanzt und dauerhaft erhalten.

Zu 4: Der Bedarf an Wohnraum im allgemeinen und an Einfamilienhäusern im besonderen ist nach wie vor groß. Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum wird die zentrale Planungsaufgabe der nächsten Jahre bleiben (siehe auch Stellungnahme der Verwaltung zu 1.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Den Äußerungen wird nicht gefolgt.

A 14 165/II_Äußerung 14 vom 02.03.2015

lg. 0 5. März 2015)

Stadt Leverkusen Der Oberbürgermeister Friedrich-Ebert-Platz 1 51373 Leverkusen

FAX: 0214 / 406 - 8802

OM 2 W 3 MGNOLS 115

Stellungnahme zum B-Plan Nr. 165 / II "Bürrig – Alten Garten" im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren. Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister.

Hiermit wird zum B-Plan Nr. 165 / II "Bürrig – Alte Garten" wie folgt Stellung genommen:

1.

Es muss zuvorderst ausdrücklich gerügt werden, dass die Bauverwaltung der Stadt Leverkusen erneut, trotz entsprechender Zusagen, von ihr veranlasste Gutachten unter anderem zum Thema Artenschutz/Umweltverträglichkeit und Verkehr wieder nicht für alle Bürgerinnen und Bürger einsehbar und abrufbar auf der homepage der Stadt Leverkusen hinterlegt hat.

Dies ist umso ärgerlicher, als die Stadt Leverkusen offensichtlich nicht über ausreichende personelle wie räumliche Ressourcen verfügt, allen Bürgern während der vorgegebenen Besuchszeiten Einsicht in die Planungsunterlagen sowie die diesbezüglichen Fachgutachten zu gewähren.

2.

Es darf höflichst darauf hingewiesen werden, dass bereits im Jahre 2006 ein allgemeines B-Planverfahren für die "Alten Garten" eingeleitet worden ist, dieses von Seiten der Politik im Rat der Stadt Leverkusen jedoch

aufgrund des mangelnden Grundstücksveräußerungsinteresses der betroffenen Anwohner wieder eingestellt worden ist.

Es ist daher in Gänze nicht nachvollziehbar, warum aufgrund eines einzigen Eigentümers die Gartenfläche von insgesamt ca. 4.000 bis 5000 m² im Rahmen eines allgemeinen B-Planverfahrens nunmehr zum wiederholten male baulich erschlossen werden soll.

Bei der vorgesehenen Baufläche "Alte Garten" in Leverkusen – Bürrig handelt es sich um eine der wenigen für das Bergische Land noch typischen Obstwiesenflächen, die im Laufe der Jahre durch Extensivierung der Landwirtschaft auf der einen und die zunehmende Flächenausweisung für Wohn- und Gewerbebauten auf der anderen Seite im Stadtbild der Stadt Leverkusen nahezu gänzlich verschwunden sind.

2.

Das avisierte Bauvorhaben ist aufgrund der nachfolgend umrissenen Kriterien daher als unzulässig zu erachten:

2.1

Die unmittelbare Nähe des Plangebiets zu einer stark frequentierten Personen- wie Güterzugstrecke für den Regional- und Fernverkehr ist mit dem planerischen Grundsatz der Schaffung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisses nicht zu vereinbaren, zumal die DB AG als Betreiber des Schienennetzes an dieser Stelle keine zusätzlichen aktiven Lärmschutz-/ Lärmminderungsmaßnahmen ergreifen will.

2.2

Weiterhin ist das Plangebiet durch die unmittelbare Nähe zur Wupper gekennzeichnet.

Wie ein nachhaltig sachkundiger Bürger bereits in vorangegangenen B-Planverfahren in unmittelbarer Nähe zur Wupper vorgetragen hat, ist die Gefahr einer Überschwemmung des Plangebiets aufgrund der mangelhaften Auslegung der diesbezüglichen Deichanlage bei außerordentlichen Hochwassern nicht auszuschließen, das heißt durchaus wahrscheinlich.

Schon jetzt weisen zahlreiche Anwohner darauf hin, dass das Plangebiet einen überdurchschnittlich hohen Grundwasserstand durch so genanntes Qualmwasser aufweist.

2.3

Darüber hinaus ist das Abwassersystem derzeit überhaupt nicht für zusätzliche Flächenversiegelung z.B. durch Wohnbebauung ausgelegt, da bei entsprechenden Niederschlagsmengen jetzt schon erhebliche Rückstaubildungen im Abwasser- und Niederschlagswasserleitungssystem zu verzeichnen sind.

2.4

Auch die verkehrliche Erschließung weist bereits derzeit schon erhebliche Behinderungen bezüglich mangelnder Fahrspurbreiten und fehlender Bürgersteige oder gar Radwege aus.

Die zusätzliche Bebauung mit Ein- oder gar Mehrfamilienhäusern würde daher die unzureichende, insbesondere auch verkehrliche Infrastruktur des B-Plangebiets überfordern und somit keine allgemein sicheren Wohnverhältnisse garantieren.

Entsprechende gutachterliche Untersuchungen wurden von Seiten der Bauplanungsbehörde nicht angestrengt bzw. den (digital) einsehbaren Planungsunterlagen nicht beigefügt.

3.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung des Plangebietes wurde nicht bzw. in unzureichender Art und Weise durchgeführt.

So wies der Jagdrevieraufseher für den Bereich Leverkusen – Bürrig, Herr Axel Püschel, in der diesbezüglichren Bürgerversammlung darauf hin, das er im B-Plangebiet den europarechtlich streng geschützten Steinkauz gesichtet habe.

Dessen Existenz würde jedoch eine Unzulässigkeit des beabsichtigten Bauvorhabens bewirken.

4

Die durch das B-Planverfahren Nr. 165 / II "Bürrig - Alte Garten" neuerlich von Seiten der Stadt Leverkusen beabsichtigte Überplanung der naturnahen und kulturhistorisch so bedeutsamen Obstwiesenflächen in Leverkusen-Bürrig sind daher eingehend abzulehnen.

Sie widersprechen zudem nachhaltig dem planungsrechtlichen Leitbild der Stadt Leverkusen, baurechtliche Verdichtungen vornehmlich in baulichen Innenbereichen gemäß § 34 BauGB zu verwirklichen.



55 . .

Es darf zudem nachhaltig aufgrund des auch in Leverkusen fortschreitenden so genannten demographischen Wandels bezweifelt werden, dass unablässig ein weitergehender Wohnungs- und Baubedarf gerade für Einfamilienhäuser in Leverkusen bestehen soll.

Entsprechende wissenschaftliche respektive gutachterliche Belege für diese Argumentationsweise ist die Stadt Leverkusen selbst, wie in vorangegangenen Bauleitverfahren auch, stets schuldig geblieben.

Hingegen ist es nachweislich landesplanerisches Ziel, der weiter anhaltenden Versiegelung von Natur und Landschaft im baulichen Außenbereich (§ 35 BauGB) entschieden entgegenzuwirken bzw. Einhalt zu gebieten.

Weiterhin ist offenkundig kein nachhaltiges öffentliches Interesse ersichtlich, oben genanntes B-Planverfahren verwaltungsseitig einzuleiten, da hier vornehmlich privatwirtschaftliche Interessen eines einzigen Grundstückseigentümers im Raume stehen.

Mit freundlichen Grüßen,



Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1: Auf die Website der Stadt Leverkusen wurden die Gutachten aufgrund der häufig sehr großen Dateien bisher nicht eingestellt. Es ist rechtlich vollkommen ausreichend, die für ein Bebauungsplanverfahren notwendigen Gutachten oder andere planungsrechtliche Unterlagen während der allgemeinen Öffnungszeiten der Bauverwaltung der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Da inzwischen auch bei der Stadtverwaltung Leverkusen die Möglichkeit besteht, die damit verbundenen großen Datenmengen im Internet zugänglich zu machen, wird dies im weiteren und zukünftigen Verfahren im Sinne einer größeren Bürgerfreundlichkeit zusätzlich erfolgen.

Zu 2: In der aktuellsten Bevölkerungsvorausberechnung von 2015 des Landesbetriebes Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) wird für Leverkusen ein Bevölkerungswachstum bis 2030 auf 170.500 Einwohner prognostiziert. Aktuell (Stand 30.04.2016) beträgt die Einwohnerzahl in Leverkusen tatsächlich bereits knapp 166.000. Die Stadt Leverkusen ist nicht nur vor die Aufgabe gestellt, für die zunehmende Zahl an Wohnbevölkerung ausreichenden Wohnraum zu schaffen. Derzeit müssen zusätzlich noch angemessene Unterkünfte für die Flüchtlinge realisiert werden. Schon allein aus dieser jüngsten Zuwanderungsentwicklung sind weitere, zum einen bezahlbare Wohnungen, aber auch familienorientierte Wohnangebote mit Eigentumsbildung dringend erforderlich.

Um die Wohnbevölkerung bis 2020 und darüber hinaus ausreichend mit Wohnraum zu versorgen, fehlen derzeit Wohnbauflächen. Diese können z. B. über eine zumindest in Teilen höhere Dichte der Bebauung und zweitens aus dem Bestand heraus entwickelt werden. Die derzeit vorhandenen Bauflächenpotenziale für den Wohnungsbau müssen vor diesem Hintergrund in Gänze einer Wohnnutzung zugeführt werden. Weiterhin ist zur Deckung des Bedarfes eine verstärkte Aktivierung von Wohnbaupotenzialflächen notwendig.

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum eines Investors, der auf der Fläche 10 Einfamilienhäuser realisieren möchte. Die Fläche liegt innerhalb einer im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche und gilt somit als Bauerwartungsland. Der Schaffung von Wohnraum wird gegenüber dem Erhalt der Obstbaumwiese höhere Priorität eingeräumt. Der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft, der durch diesen Bebauungsplan vorbereitet wird, wird innerhalb des Plangebietes, nördlich der geplanten Bebauung, ausgeglichen.

Zu 2.1: Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen der in ca. 100 m entfernt liegenden viergleisigen Zugstrecke der Deutschen Bahn (Köln -

Düsseldorf) ein. Des Weiteren befindet sich in ca. 900 m Entfernung die Bundesautobahn A 3. Eine gutachterliche Ersteinschätzung des Verkehrslärms (*Peutz Consult GmbH, Mai 2016*) ergab, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für allgemeine Wohngebiete an keinem der geplanten Gebäude eingehalten werden. Die gutachterliche Untersuchung berücksichtigt in Abstimmung mit dem zuständigen Fachbereich auch die neuesten Entwicklungen im Zugverkehr.

Die höchsten berechneten Beurteilungspegel im Tageszeitraum betragen bis zu 63 dB (A) an den geplanten Gebäuden an der nordöstlichen Ecke des Plangebietes und überschreiten den zum Tageszeitraum in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen schalltechnischen Orientierungswert von 55 dB (A) um knapp 8 dB (A). An denselben Gebäuden wird der zum Nachtzeitraum zulässige schalltechnische Orientierungswert von 45 dB (A) bei Beurteilungspegeln von bis zu 58 dB (A) um knapp 13 dB (A) überschritten. Orientierungswerte für gesunde Wohnverhältnisse entsprechend eines Mischgebietes (MI) werden jedoch eingehalten.

Aufgrund der Abstands- und Höhenverhältnisse und der bereits vorhandenen Schallschutzwand an der Bahntrasse wird eine weitere Schallabschirmung auf dem Plangebiet wenig flächendeckende Wirkung zeigen. Aktive Schallschutzmaßnahmen an der Bahntrasse oder der A3 müssten mindestens 4-5 m hoch sein und eine Länge von mehreren hundert Metern aufweisen, um überhaupt eine zusätzliche Wirkung zu erzielen. Es werden deshalb passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Aufgrund der Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet existieren Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden zwischen Lärmpegelbereich III und Lärmpegelbereich IV, die als Festsetzung Eingang in den Bebauungsplan finden. Hierdurch wird bauseitig eine ausreichende Schalldämmung sichergestellt. Durch die abschirmende Wirkung der Gebäude können im Einzelfall niedrigere Anforderungen gegeben sein; dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Durch die im Norden vorgesehene Bebauung wird eine zusätzlich abschirmende Wirkung für die rückliegende Bebauung hinsichtlich des Schienenverkehrslärms erzielt.

Aufgrund der hohen Nachtwerte wurde zusätzlich festgesetzt, Fenster von Schlaf- und Bettenräumen mit integrierten schallgedämpften Lüftungen vorzusehen oder ein fensteröffnungsunabhängiges Lüftungssystem zu installieren, um ein gesundes Schlafen zu gewährleisten.

Durch die vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen werden gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt.

Seite 76

Zu 2.2: Das Plangebiet wird durch den Rückstau des Rheinhochwassers negativ beeinflusst. Es liegt im hochwassergefährdeten Bereich und wird durch einen Deich geschützt, der das Gebiet bis zu einem 200-jährlichen Hochwasser (BHW 200) sichert. Eine Gefahrensituation ergibt sich bei Extremhochwässern des Rheins > BHW 200 bzw. bei Versagen der Hochwasserschutzeinrichtung (Rückstaudeich). Bei Versagen des Deiches oder bei einem Bemessungshochwasser (BHW) größer 200, z. B. BHW 400 oder 500, wird das Plangebiet überschwemmt. Bei Hochwasser ist davon auszugehen, dass Qualmwasser auftritt.

Da das Plangebiet zwar außerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes, aber noch innerhalb des hochwassergefährdeten Bereichs liegt, wird in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, der gemäß § 5 WHG jeden Bauherr verpflichtet, sich gegen Hochwasser und aufsteigendes Grundwasser abzusichern. Das im Vergleich zum Grundwasserkörper (zusammenhängende wassergesättigte Bodenmassen) verschwindend kleine Volumen der vorgesehenen Baukörper wird weder die Höhe noch den Verlauf des Grundwasserstandes verändern.

Zu 2.3: Der vorhandene Kanal ist nach Auskunft der Stadtentwässerungs-betriebe in der Lage, das zusätzliche Schmutzwasser aufzunehmen. Möglichkeiten der Niederschlagswasserversickerung wurden gutachterlich geprüft, müssen aber auf Grund des hohen Grundwasserstandes ausgeschlossen werden. Gemäß der Stellungnahme der Technischen Betriebe Leverkusen (TBL) ist der vorhandene Kanal für die Aufnahme des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers vollumfänglich leistungsfähig.

Da das Plangebiet zwar außerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes, aber noch innerhalb des hochwassergefährdeten Bereichs liegt, wird in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, der gemäß § 5 WHG jeden Bauherr verpflichtet, sich gegen Hochwasser und aufsteigendes Grundwasser abzusichern. Das im Vergleich zum Grundwasserkörper (zusammenhängende wassergesättigte Bodenmassen) verschwindend kleine Volumen der vorgesehenen Baukörper wird weder die Höhe noch den Verlauf des Grundwasserstandes verändern.

Zu 2.4: Zur Erfassung und Bewertung der Verkehrssituation wurden im Januar 2015 Zählungen auf der Straße "Entenpfuhl" durchgeführt (ISA-PLAN, 15.01 bis 18.01.2015). Zu diesem Zeitpunkt war der Bebauungsplan Bürrig Nord bereits rechtsverbindlich und größtenteils realisiert. Im Ergebnis sind die vorhandenen Straßen ausreichend leistungsfähig, um den zusätzlichen Verkehr von 10 Einfamilienhäusern aufzunehmen.

Die Zusatzbelastung aus dem kleinen Gebiet durch die geplante Neubebauung ist derart gering, dass hier keine nennenswerten Veränderungen zum heutigen Zustand zu erwarten sind. Selbst wenn man davon ausgehen würde, dass in jedem der Einzelhäuser noch eine Anliegerwohnung gebaut würde, hielten sich die Mehrverkehre, insbesondere unter Berücksichtigung des vorhandenen Verkehrs, weiterhin im Rahmen. Insgesamt werden bei erhöhter Anzahl der Wohneinheiten ca. 137 Kfz/Fahrten/Tag (bislang 70 Kfz-Fahrten/Tag) erzeugt. Bei einer maximalen stündlichen Verkehrszunahme um ca. 9 Fahrten/Richtung ist von keinen maßgeblichen Veränderungen auszugehen (ISAPLAN, Neuberechnungen zur Verkehrserzeugung auf Grundlage von 18 Wohneinheiten, Juli/August 2016).

Folgende Verkehrsbelastungen wurden in den Zählintervallen Donnerstag, 15.01.2015 bis Sonntag, 18.01.2015, erhoben:

15.01.2015: 1.496 Kfz/24h 16.01.2015: 1.399 Kfz/24h 17.01.2015: 1.113 Kfz/24h 18.01.2015: 887 Kfz/24h

Zusätzlich wurde der Neuverkehr eines mittleren Werktages ermittelt. Dieser liegt in einer Größenordnung von ca.137 Kfz/24h. Setzt man 137 Kfz/24h ins Verhältnis zum vorhandenen werktäglichen Verkehr (Montag bis Samstag), so erhält man einen Verkehrsanteil von ca. 9 % - 12 %. Aufgrund der vorhandenen geringen Grundbelastung ist dies aus verkehrlicher Sicht als verträglich zu betrachten. Die Verkehrszunahme liegt im Bereich der täglichen "verkehrlichen Schwankung", d. h. der Mehrverkehr durch die Planung ist nicht wahrnehmbar.

Die Straße "Alte Garten" ist noch nicht abschließend erstmalig hergestellt worden; insofern sind auch noch keine Erschließungsbeiträge gemäß Kommunalabgabengesetz (KAG) gezahlt worden. Nach dem Endausbau haben alle anliegenden Grundstückseigentümer grundsätzlich Erschließungsbeiträge zu zahlen. Diese Beitragsverpflichtung ist unabhängig von der neuen Bebauung, sie würde auch beim Endausbau ohne neues Baugebiet entstehen.

Der negative Nutzungszustand der Straßen (zugeparkt, keine Sicht, Gefährdung von Fußgängern) ist überwiegend von den Anliegern selbst verursacht. Bei Verzicht auf Parkplätze wäre die Umgestaltung zu einer Mischfläche ein denkbarer Weg zu einer Verbesserung der Verkehrssituation. Dies kann jedoch nicht im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens geregelt werden.

Zu 3: Das Plangebiet stellt durch teilweise alte Baumbestände einen potentiell hochwertigen Lebensraum für Pflanzen und Tiere dar. Eulenvorkommen wurden vermutet. Eine Artenschutzvorprüfung (*Planungs-gruppe Grüner Winkel, Juni 2014*) wurde durchgeführt.

Im Ergebnis ist eine essentielle Bedeutung des Plangebiets oder des direkten Umfelds als Nahrungshabitat oder Jagdhabitat nicht erkennbar. Quartiere sind von der Planung nicht betroffen.

Aufgrund der Hinweise aus der Öffentlichkeit auf Steinkauzvorkommen wurde zusätzlich zur bereits erfolgten Artenschutzvorprüfung ein ergänzendes Artenschutzgutachten beauftragt. Mit dem ergänzenden Artenschutzgutachten (*Planungsgruppe Grüner Winkel, Juli 2015*) wurde zweifelsfrei nachgewiesen, dass Hinweise auf den Steinkauz nicht vorliegen.

Zu 4: Die Schaffung von Wohnraum hat auch vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen oberste Priorität in Leverkusen. Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen als Wohnbaufläche dargestellt und damit Bauerwartungsland. Die Planung arrondiert den bestehenden Siedlungsbereich und ist einer Neubebauung an anderer Stelle auf der grünen Wiese vorzuziehen.

Das aktuell gültige Leitbild "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" bedeutet nicht eine Priorisierung von § 34 BauGB-Flächen, sondern bauliche Ergänzungen im Ort bzw. am Siedlungsrand anstatt auf der "grünen Wiese", das trifft hier zu.

In der aktuellsten Bevölkerungsvorausberechnung von 2015 des Landesbetriebes Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) wird für Leverkusen ein Bevölkerungswachstum bis 2030 auf 170.500 Einwohner prognostiziert. Aktuell (Stand 30.04.2016) beträgt die Einwohnerzahl in Leverkusen tatsächlich bereits knapp 166.000. Die Stadt Leverkusen ist nicht nur vor die Aufgabe gestellt, für die zunehmende Zahl an Wohnbevölkerung ausreichenden Wohnraum zu schaffen. Derzeit müssen zusätzlich noch angemessene Unterkünfte für die Flüchtlinge realisiert werden. Schon allein aus dieser jüngsten Zuwanderungsentwicklung sind weitere, zum einen bezahlbare Wohnungen, aber auch familienorientierte Wohnangebote mit Eigentumsbildung dringend erforderlich.

Um die Wohnbevölkerung bis 2020 und darüber hinaus ausreichend mit Wohnraum zu versorgen, fehlen derzeit Wohnbauflächen. Diese können z. B. über eine zumindest in Teilen höhere Dichte der Bebauung und zweitens aus dem Bestand heraus entwickelt werden. Die derzeit vorhandenen Bauflächenpotenziale für den Wohnungsbau müssen vor diesem Hintergrund in Gänze einer Wohnnutzung zugeführt werden. Weiterhin ist zur Deckung des Bedarfes eine verstärkte Aktivierung von Wohnbaupotenzialflächen notwendig.



Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Den Äußerungen wird in Punkt 1 gefolgt. Den Äußerungen wird in den Punkten 2 bis 4 nicht gefolgt.

A 15 165/II_Äußerung 15 vom 02.03.2015

Name, Vorname:

Anschrift:

Lever Rusey 10,03,2015

Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung Postfach 10 11 40 51311 Leverkusen

Außerung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch zum:

Bebauungsplan Nr. 165/II "Bürrig - Alte Garten"

Abgaba bis zum 04,03,2015 (Sie können Ihre Stallungnehme auch faxen: Fax-Nr. 0214 - 405 - 6102)

> Unter Hinweis auf das Detenschutzgesetz wird derauf aufmorkzum gemacht, dass die Namen der Einsender von Stellungnahmen sowie der Inhalf dieser Stellungnahmen in den Drucksachen für die offentlichen Sitzungen des Rates, der Ausschüsse, der Bezirksvertreitungen und zu öffentlichen Auslegungen aufgeführt werden können, soweit die Einsender dieses nicht ausdrücklich verweigem.

Varantwahungs volle Manachen wollen an duesem Ort-

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1: Die ökologisch wertvolle Obstbaumwiese wird im Verfahren berücksichtigt. So wurde zum einen eine Artenschutzprüfung erarbeitet, die im Ergebnis eine essentielle Bedeutung des Plangebiets oder des direkten Umfelds als Nahrungshabitat oder Jagdhabitat nicht erkennen ließ. Auch Quartiere sind von der Planung nicht betroffen.

Aufgrund der Hinweise aus der Öffentlichkeit auf Steinkauzvorkommen wurde zusätzlich zur bereits erfolgten Artenschutzvorprüfung ein ergänzendes Artenschutzgutachten beauftragt. Mit dem ergänzenden Artenschutzgutachten (*Planungsgruppe Grüner Winkel, Juli 2015*) wurde zweifelsfrei nachgewiesen, dass Hinweise auf den Steinkauz nicht vorliegen.

Zum anderen wurden durch einen Gutachter eine Bilanzierung des Eingriffs durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen. Der Ausgleich erfolgt ortsnah im hierfür erweiterten Geltungsbereich des Bebauungsplanes im direkten Anschluss an die geplante Wohnbebauung. Zum Ausgleich des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft werden im nördlichen Plangebiet die Ausgleichsflächen A1 bis A3 festgesetzt. Auf der bisher intensiv genutzten Pferdeweide wird eine Obstbaumwiese durch Pflanzung von 30 Obsthochstammen heimischer Sorten angelegt, gepflegt und entwickelt. Zur Aufwertung des Landschaftsbildes und als ökologischer Ausgleich wird ein Teilbereich der vorhandene Pferdewerde, in Anlehnung der Rahmenrichtlinien Vertragsnaturschutz, in eine extensiv genutzte Glatthaferwiese umgewandelt. Zur landschaftlichen Einbindung und als ökologischer Ausgleich wird nördlich der geplanten Bebauung eine freiwachsende Hecke mit lebensraumtypischen Sträuchern und Baumen gepflanzt und dauerhaft erhalten.

Zu 2: Da das Plangebiet zwar außerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes, aber noch innerhalb des hochwassergefährdeten Bereichs liegt, wird in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, der gemäß § 5 WHG jeden Bauherr verpflichtet, sich gegen Hochwasser und aufsteigendes Grundwasser abzusichern. Das im Vergleich zum Grundwasserkörper (zusammenhängende wassergesättigte Bodenmassen) verschwindend kleine Volumen der vorgesehenen Baukörper wird weder die Höhe noch den Verlauf des Grundwasserstandes verändern.

Zu 3: Zur Erfassung und Bewertung der Verkehrssituation wurden im Januar 2015 Zählungen auf der Straße "Entenpfuhl" durchgeführt (ISA-PLAN, 15.01 bis 18.01.2015). Zu diesem Zeitpunkt war der Bebauungsplan Bürrig Nord bereits rechtsverbindlich und größtenteils realisiert. Im Ergebnis sind die vorhandenen Straßen ausreichend leistungsfähig, um den zusätzlichen Verkehr von 10 Einfamilienhäusern aufzunehmen.



Die Zusatzbelastung aus dem kleinen Gebiet durch die geplante Neubebauung ist derart gering, dass hier keine nennenswerten Veränderungen zum heutigen Zustand zu erwarten sind. Selbst wenn man davon ausgehen würde, dass in jedem der Einzelhäuser noch eine Anliegerwohnung gebaut würde, hielten sich die Mehrverkehre, insbesondere unter Berücksichtigung des vorhandenen Verkehrs, weiterhin im Rahmen. Insgesamt werden bei erhöhter Anzahl der Wohneinheiten ca. 137 Kfz/Fahrten/Tag (bislang 70 Kfz/Fahrten/Tag) erzeugt. Bei einer maximalen stündlichen Verkehrszunahme um ca. 9 Fahrten/Richtung ist von keinen maßgeblichen Veränderungen auszugehen (ISAPLAN, Neuberechnungen zur Verkehrserzeugung auf Grundlage von 18 Wohneinheiten, Juli/August 2016).

Folgende Verkehrsbelastungen wurden in den Zählintervallen Donnerstag, 15.01.2015 bis Sonntag, 18.01.2015, erhoben:

15.01.2015: 1.496 Kfz/24h 16.01.2015: 1.399 Kfz/24h 17.01.2015: 1.113 Kfz/24h 18.01.2015: 887 Kfz/24h

Zusätzlich wurde der Neuverkehr eines mittleren Werktages ermittelt. Dieser liegt in einer Größenordnung von ca.137 Kfz/24h. Setzt man 137 Kfz/24h ins Verhältnis zum vorhandenen werktäglichen Verkehr (Montag bis Samstag), so erhält man einen Verkehrsanteil von ca. 9 % - 12 %. Aufgrund der vorhandenen geringen Grundbelastung ist dies aus verkehrlicher Sicht als verträglich zu betrachten. Die Verkehrszunahme liegt im Bereich der täglichen "verkehrlichen Schwankung", d. h. der Mehrverkehr durch die Planung ist nicht wahrnehmbar.

Die Straße "Alte Garten" ist noch nicht abschließend erstmalig hergestellt worden; insofern sind auch noch keine Erschließungsbeiträge gemäß Kommunalabgabengesetz (KAG) gezahlt worden. Nach dem Endausbau haben alle anliegenden Grundstückseigentümer grundsätzlich Erschließungsbeiträge zu zahlen. Diese Beitragsverpflichtung ist unabhängig von der neuen Bebauung, sie würde auch beim Endausbau ohne neues Baugebiet entstehen.

Der negative Nutzungszustand der Straßen (zugeparkt, keine Sicht, Gefährdung von Fußgängern) ist überwiegend von den Anliegern selbst verursacht. Bei Verzicht auf Parkplätze wäre die Umgestaltung zu einer Mischfläche ein denkbarer Weg zu einer Verbesserung der Verkehrssituation. Dies kann jedoch nicht im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens geregelt werden.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Den Äußerungen wird nicht gefolgt.

A 16 165/II_Äußerung 16 vom 02.03.2015

Name, Vorname:

Anschrift:

Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung Postfach 10 11 40 51311 Leverkusen

Äußerung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch zum:

Bebauungsplan Nr. 165/II "Bürrig - Alte Garten"

Abgabe bis zum 04.03.2015 (Sie können Ihre Stellungnahme auch faxen: Fax-Nr. 0214 - 406 - 6102)

Ich lehne die Bebauung des Garten- und Landschaftsbereiches ab. Mehrere unzureichende
"Erschließungs-Situationen" dienen nicht den
Anwohnern, aber auch nicht dem Neubaubereich,
Den Rats-Beschluss von 2006 halte ich immer
noch als die Beste Lösung für alle Betroffenen.
Spätere Sanierungsaufgaben, die jetzt schon
abzusehen sind, können erfahrungsgemäß nur
mit wesentlich höherem Kostenaufwand und
beträchtlichen Umwelt belastungen, für alle
Anwohner und Neusiedler durch geführt werden.
Deshalb lehne ich eine Belastung der Zukunft auf diese Weise ab.

Ein Stück Lebensqualität zu opfern um eine Besiedlung zu ermöglichen, wodurch Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit mit einer hohen Hypothek auf die Zukunft belastet ist, kann ich nicht gut finden.

Leverkusen 2.3.2015

Unterschrift)

Unter Hinweis auf das Datenschutzgesetz wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Namen der Einsender von Stellungnahmen sowie der Inhalt dieser Stellungnahmen in den Drucksachen für die öffentlichen Sitzungen des Rates, der Ausschüsse, der Bezirksvertretungen und zu öffentlichen Auslegungen aufgeführt werden können, soweit die Einsender dieses nicht ausdrücklich verweigern.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zur Erfassung und Bewertung der Verkehrssituation wurden im Januar 2015 Zählungen auf der Straße "Entenpfuhl" durchgeführt (ISAPLAN, 15.01 bis 18.01.2015). Zu diesem Zeitpunkt war der Bebauungsplan Bürrig Nord bereits rechtsverbindlich und größtenteils realisiert. Im Ergebnis sind die vorhandenen Straßen ausreichend leistungsfähig, um den zusätzlichen Verkehr von 10 Einfamilienhäusern aufzunehmen. Die Zusatzbelastung aus dem kleinen Gebiet durch die geplante Neubebauung ist derart gering, dass hier keine nennenswerten Veränderungen zum heutigen Zustand zu erwarten sind. Selbst wenn man davon ausgehen würde, dass in jedem der Einzelhäuser noch eine Anliegerwohnung gebaut würde, hielten sich die Mehrverkehre, insbesondere unter Berücksichtigung des vorhandenen Verkehrs, weiterhin im Rahmen. Insgesamt werden bei erhöhter Anzahl der Wohneinheiten ca. 137 Kfz/Fahrten/Tag (bislang 70 Kfz/Fahrten/Tag) erzeugt. Bei einer maximalen stündlichen Verkehrszunahme um ca. 9 Fahrten/Richtung ist von keinen maßgeblichen Veränderungen auszugehen (ISAPLAN, Neuberechnungen zur Verkehrserzeugung auf Grundlage von 18 Wohneinheiten, Juli/August 2016).

Folgende Verkehrsbelastungen wurden in den Zählintervallen Donnerstag, 15.01.2015 bis Sonntag, 18.01.2015, erhoben:

15.01.2015: 1.496 Kfz/24h 16.01.2015: 1.399 Kfz/24h 17.01.2015: 1.113 Kfz/24h 18.01.2015: 887 Kfz/24h

Zusätzlich wurde der Neuverkehr eines mittleren Werktages ermittelt. Dieser liegt in einer Größenordnung von ca.137 Kfz/24h. Setzt man 137 Kfz/24h ins Verhältnis zum vorhandenen werktäglichen Verkehr (Montag bis Samstag), so erhält man einen Verkehrsanteil von ca. 9 % - 12 %. Aufgrund der vorhandenen geringen Grundbelastung ist dies aus verkehrlicher Sicht als verträglich zu betrachten. Die Verkehrszunahme liegt im Bereich der täglichen "verkehrlichen Schwankung", d. h. der Mehrverkehr durch die Planung ist nicht wahrnehmbar.

Die Straße "Alte Garten" ist noch nicht abschließend erstmalig hergestellt worden; insofern sind auch noch keine Erschließungsbeiträge gemäß Kommunalabgabengesetz (KAG) gezahlt worden. Nach dem Endausbau haben alle anliegenden Grundstückseigentümer grundsätzlich Erschließungsbeiträge zu zahlen. Diese Beitragsverpflichtung ist unabhängig von der neuen Bebauung, sie würde auch beim Endausbau ohne neues Baugebiet entstehen.

Der negative Nutzungszustand der Straßen (zugeparkt, keine Sicht, Gefährdung von Fußgängern) ist überwiegend von den Anliegern selbst verursacht. Bei Verzicht auf Parkplätze wäre die Umgestaltung zu einer Mischfläche ein denkbarer Weg zu einer Verbesserung der Verkehrssi-

tuation. Dies kann jedoch nicht im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens geregelt werden.

Die Schaffung von Wohnraum hat auch vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen oberste Priorität in Leverkusen. Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen als Wohnbaufläche dargestellt und damit Bauerwartungsland. Die Planung findet im Siedlungszusammenhang statt und arrondiert den bestehenden Siedlungsbereich von Bürrig.

In der aktuellsten Bevölkerungsvorausberechnung von 2015 des Landesbetriebes Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) wird für Leverkusen ein Bevölkerungswachstum bis 2030 auf 170.500 Einwohner prognostiziert. Aktuell (Stand 30.04.2016) beträgt die Einwohnerzahl in Leverkusen tatsächlich bereits knapp 166.000. Die Stadt Leverkusen ist nicht nur vor die Aufgabe gestellt, für die zunehmende Zahl an Wohnbevölkerung ausreichenden Wohnraum zu schaffen. Derzeit müssen zusätzlich noch angemessene Unterkünfte für die Flüchtlinge realisiert werden. Schon allein aus dieser jüngsten Zuwanderungsentwicklung sind weitere, zum einen bezahlbare Wohnungen, aber auch familienorientierte Wohnangebote mit Eigentumsbildung dringend erforderlich.

Um die Wohnbevölkerung bis 2020 und darüber hinaus ausreichend mit Wohnraum zu versorgen, fehlen derzeit Wohnbauflächen. Diese können z. B. über eine zumindest in Teilen höhere Dichte der Bebauung und zweitens aus dem Bestand heraus entwickelt werden. Die derzeit vorhandenen Bauflächenpotenziale für den Wohnungsbau müssen vor diesem Hintergrund in Gänze einer Wohnnutzung zugeführt werden. Weiterhin ist zur Deckung des Bedarfes eine verstärkte Aktivierung von Wohnbaupotenzialflächen notwendig.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Den Äußerungen wird nicht gefolgt.

A 17 165/II_Äußerung 17 vom 02.03.2015

Stadt Leverkusen

Fachbereich Stadtplanung

Postfach 101140

51311 Leverkusen



Äußerung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch zum

Bebauungsplan Nr. 165/II "Bürrig - Alte Garten "

Antrag auf Prüfung, Unterschutzstellung und Antrag auf sofortige Einstellung aller Baumaßnahmen, insbesondere jeglicher Rodungsmaßnahmen des im Planungsgebiet befindlichen Grundstück Gemarkung Bürrig Flur 5, Flurstück 366.

Begründung:

Hier handelt es sich um Planungsrelevantes Brut und Jagdgebiet des unter besonderem Schutz stehenden Steinkauzes.

Vermutete Eulenvorkommen werden im Planungsentwurf 165/II unter Punkt 6.4 beschrieben.

Weiter wurde unter Punkt 6.4 festgestellt: Das Plangebiet stellt durch teilweise alte Baumbestände einen potentiell hochwertigen Lebensraum für Pflanzen und Tiere dar.

Hier handelt es sich um Gartenland und Landwirtschaftlich genutzte Flächen, mit einer intakten Streuobstwiese (> 20 Obstbäume und weitere in angrenzenden Flächen).

Eine direkte Verbindung zur offenen Landschaft in Ortsrandlage und mittelbarem Übergang zum Landschaftsschutzgebiet ist vorhanden.

Durch langiährige eigene Beobachtung und fachlicher Aussage/Betätigung eines sachkundigen Jagdaufseher, Herr Axel Püschel Wohnhaft Leverkusen Bürrig Gut Reuschenberg, ist diese unter Punkt 6.4 vermutete Eulenvorkommen hier der Steinkauz bestätigt.

Daher beantrage ich mit sofortiger Wirkung die Prüfung des Artenschutzes und durch oben genannte Erklärung den Stopp jeglicher Bau – Rodungsmaßnahmen.

Ich erwarte eine Bestätigung meines Anliegens. Ein schriftlicher Antrag per Einschreiben geht Ihnen zu.

Mit freundliche Grüßen



Stellungnahme der Verwaltung:

Das Plangebiet stellt durch teilweise alte Baumbestände einen potentiell hochwertigen Lebensraum für Pflanzen und Tiere dar. Eulenvorkommen wurden vermutet. Eine Artenschutzvorprüfung (*Planungsgruppe Grüner Winkel, Juni 2014*) wurde durchgeführt. Im Ergebnis ist eine essentielle Bedeutung des Plangebiets oder des direkten Umfelds als Nahrungshabitat oder Jagdhabitat nicht erkennbar. Quartiere sind von der Planung nicht betroffen.

Aufgrund der Hinweise aus der Öffentlichkeit auf Steinkauzvorkommen wurde zusätzlich zur bereits erfolgten Artenschutzvorprüfung ein ergänzendes Artenschutzgutachten beauftragt. Mit dem ergänzenden Artenschutzgutachten (*Planungsgruppe Grüner Winkel, Juli 2015*) wurde zweifelsfrei nachgewiesen, dass Hinweise auf den Steinkauz nicht vorliegen. Für eine Einstellung des Planverfahrens aus Artenschutzgründen liegen keinerlei Hinweise vor.

Durch einen Fachgutachter wurde eine Bilanzierung des Eingriffs durchgeführt und es wurden Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen. Der Ausgleich erfolgt ortsnah im hierfür erweiterten Geltungsbereich des Bebauungsplanes im direkten Anschluss an die geplante Wohnbebauung. Auf der bisher intensiv genutzten Pferdeweide wird eine Obstbaumwiese durch Pflanzung von 30 Obsthochstammen heimischer Sorten angelegt, gepflegt und entwickelt. Zur Aufwertung des Landschaftsbildes und als ökologischer Ausgleich wird ein Teilbereich der vorhandene Pferdewerde, in Anlehnung der Rahmenrichtlinien Vertragsnaturschutz, in eine extensiv genutzte Glatthaferwiese umgewandelt. Zur landschaftlichen Einbindung und als ökologischer Ausgleich wird nördlich der geplanten Bebauung eine freiwachsende Hecke mit lebensraumtypischen Sträuchern und Baumen gepflanzt und dauerhaft erhalten.

Bäume unterliegen in Leverkusen nicht dem Schutz einer Satzung, so dass Rodungen grundsätzlich zulässig sind, wenn sie keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auslösen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Den Äußerungen wird nicht gefolgt.

A 18 165/II_Äußerung 18 vom 02.03.2015

Fu 4/3/15 45 61.01

Name, Vorname:

Anschrift:

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Postfach 10 11 40

Äußerung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch zum:

51311 Leverkusen

Bebauungsplan Nr. 165/II "Bürrig- Alte Garten"

Antrag auf Einstufung und Schutz als Streuobstwiese, Erhalt von Arten und Bodenschutz

Ich fordere das in der Gemarkung Bürrig, Flur 5, befindliche Flurstück 365 dauerhaft als schützenswerte Streuobstwiese einzustufen. Herausnahme des Planungsgebietes aus der Bauleitplaung als Bauland.

Erhaltung der historisch gewachsenen Ortslage im Übergang zur offenen Landschaft mit Übergang zu bestehenden Landschaftsschutzgebieten und- im Übergang zu geplanter Einstufung naher Bereiche (Wupperauen u.a) als Naturschutzgebiet.

Laut Bebauungsplan 165/II handelt es sich um:

Zitat Abs.6.4: ...einen potentiell hochwertigen Lebensraum Für Pflanzen und Tiere, Eulenvorkommen wurden vermutet., das Plangebiet weist umfangreichen Baumbestand auf. Es handelt sich u.a. um ca. 40 hochstämmige Obstbäume, angrenzende Nachbargrundstücke zeigen ähnliche Strukturen auf

Die Voraussetzung zur Einstufung als Streuobstwiese ist gegeben.

Ltd. NABU: Streuobstwiesen bilden einen wertvollen Teil unserer alten Kulturlandschaft. Sie sind wichtige Lebensräume für bedrohte Tierarten wie Steinkauz, Fledermaus, Grünspecht und Hirschkäfer sowie reich an Pflanzenarten und wertvolles Gebiet für Honigbienen.

Sie stellen ein Bioptopverbindung als Ortsabrundung und für das Lokalkilma. Der ganzheitliche Erhalt des Planungsgebietes historischen gewachsenen Ortslage, sollte mit einer Vorrangfunktion für Arten und Biotopschutz ausgewiesen und gewürdigt werden. Auf eine bauliche Verdichtung zu Lasten einer seit Jahrzehnten gewachsenen Landschaftsstruktur mit Landwirtschaftlich genutzter Fläche – und Obstwiese, ist zu Gunsten von Natur – Tier – und Landschaftsschutz zu verzichten.

Leverkusen 02:03:2015

Stellungnahme der Verwaltung:

In der aktuellsten Bevölkerungsvorausberechnung von 2015 des Landesbetriebes Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) wird für Leverkusen ein Bevölkerungswachstum bis 2030 auf 170.500 Einwohner prognostiziert. Aktuell (Stand 30.04.2016) beträgt die Einwohnerzahl in Leverkusen tatsächlich bereits knapp 166.000. Die Stadt Leverkusen ist nicht nur vor die Aufgabe gestellt, für die zunehmende Zahl an Wohnbevölkerung ausreichenden Wohnraum zu schaffen. Derzeit müssen zusätzlich noch angemessene Unterkünfte für die Flüchtlinge realisiert werden. Schon allein aus dieser jüngsten Zuwanderungsentwicklung sind weitere, zum einen bezahlbare Wohnungen, aber auch familienorientierte Wohnangebote mit Eigentumsbildung dringend erforderlich.

Um die Wohnbevölkerung bis 2020 und darüber hinaus ausreichend mit Wohnraum zu versorgen, fehlen derzeit Wohnbauflächen. Diese können z. B. über eine zumindest in Teilen höhere Dichte der Bebauung und zweitens aus dem Bestand heraus entwickelt werden. Die derzeit vorhandenen Bauflächenpotenziale für den Wohnungsbau müssen vor diesem Hintergrund in Gänze einer Wohnnutzung zugeführt werden. Weiterhin ist zur Deckung des Bedarfes eine verstärkte Aktivierung von Wohnbaupotenzialflächen notwendig.

Die Schaffung von Wohnraum hat auch vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen oberste Priorität in Leverkusen. Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen als Wohnbaufläche dargestellt und damit Bauerwartungsland. Die Planung arrondiert den bestehenden Siedlungsbereich und ist einer Neubebauung an anderer Stelle im Außenbereich vorzuziehen.

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durch einen Fachgutachter durchgeführt. Der Ausgleich erfolgt ortsnah im hierfür erweiterten Geltungsbereich des Bebauungsplanes im direkten Anschluss an die geplante Wohnbebauung. Auf der bisher intensiv genutzten Pferdeweide wird eine Obstbaumwiese durch Pflanzung von 30 Obsthochstammen heimischer Sorten angelegt, gepflegt und entwickelt. Zur Aufwertung des Landschaftsbildes und als ökologischer Ausgleich wird ein Teilbereich der vorhandene Pferdewerde, in Anlehnung der Rahmenrichtlinien Vertragsnaturschutz, in eine extensiv genutzte Glatthaferwiese umgewandelt. Zur landschaftlichen Einbindung und als ökologischer Ausgleich wird nördlich der geplanten Bebauung eine freiwachsende Hecke mit lebensraumtypischen Sträuchern und Baumen gepflanzt und dauerhaft erhalten.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Den Äußerungen wird nicht gefolgt.

A 19 165/II_Äußerung 19 vom 02.03.2015

Fri 4/3/15

Name

Verfasser

Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung Postfach 101140 51311 Leverkusen

Äußerung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch zum:

Bebauungsplan Nr. 165/II "Bürrig- Alte Garten"

Zu Planungsverfahren wie oben beschrieben:

Ablehnung des Bebauungsplans 165/II Bürrig Alte Garten

In der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes sind uns einige Punkte aufgefallen, die aus unserer Sicht nicht korrekt dargestellt sind:

1. Punkt 3.5 Bestandssituation

- Es handelt sich nicht um einen "... Reiterhof...", sondern um einen landwirtschaftlichen Betrieb "Gut Reuschenberg" mit aktiv bewirtschafteten Dauergrünlandflächen.
- Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück stellt keine Brachfläche dar, sondern ist seit den frühen 50er Jahren eingefriedetes Gartenland, vormals landwirtschaftlich genutzte Fläche. Es wurde jahrzehntelang (bis in die 70 er Jahre) für Obst- und Feldfrüchteanbau sowie Kleintierhaltung (Hühner, Enten) genutzt. Nach Einstellung der Kleintierhaltung wurde dieses Gartenland für Feldfrüchteanbau, als Obstwiese mit Grünfläche genutzt und gepflegt (Pflegearbeiten wie Mähen, Baumschnitt). Pflegearbeiten übrigens auch noch im Spätherbst 2014 durch den heutigen Eigentümer.
 - Dieses Grundstück, und weitere angrenzende Parzellen des Gesamtplangebietes Bürrig 165/II Bürrig-Alte Garten Ost und West, sind seit jeher landwirtschaftlich genutzte Ackerund Grünlandflächen.
- Brombeeren als wichtiger Lebensraum für Kleintiere (gefährdete Arten) sind immer noch massiv vorhanden und kommen noch heute intensiv in allen Bereichen vor an Nord- und Ostbegrenzung der Fläche. Wurzeistöcke sind vorhanden.
- Das Grundstück ist nicht über einen Schotterweg an die Straße Alte Garten angebunden. Es liegt keine Widmung vor. Hier handelt es sich um eine/n Hof – und Grundstückszugang zu den Flächen Gemarkung Bürrig Flur 5 Flurstück 367 und 368.

Seite <u>9</u>1

- -2-
- Das Planungsgebiet ... weist umfangreichen Baumbestand auf... 40 Hochstamm-Obstbäume und Grünflächen mit schützenswerten Pflanzen- und Tierarten auf. 40 Hochstamm-Obstbäume erfüllen den Bestand einer zu schützenden Streuobstwiese mit Artenschutz.
- Punkt 3.6 Verkehr 2. 2)
 - Die Straße "Alte Garten weist Ziel und Quellverkehr und des nicht "... Reiterhof..." sondern landwirtschaftlichen Betrieb Gut Reuschenberg auf. Wichtig für die Ausweisung Widmung u. a. der Straße Alte Garten "Landwirtschaftlicher Verkehr frei".
- Punkt 5 Umweltbericht 3. 3)
 - Erhebliche Umwelteinwirkungen sind ... nicht zu erwarten.

Hier widerspricht sich diese Aussage selbst durch die die unter

- 6.4 Artenschutz: ... potentiell hochwertigen Lebensraum für Pflanzen und Tiere ...
- 6.5 Boden, Natur und Landschaft: Bisher unversiegelte Flächen werden bebaut, verslegelt ... (hier sprechen wir von 3000m² verslegelter Fläche)
- 6.6 Klimaschutz: ... grundsätzlich verändert sich die klimatische Situation im Plangebiet.

Seite 92

- 3 -
- Wir lehnen den Bebauungsplan 165/II Bürrig- Alte Garten aus folgenden Gründen
- Das Planungsgebiet befindet sich nicht im geschlossenen Innenbereich (bevorzugte 4) gebotene städtebauliche Flächen) einer Bebauung, sondern weist nördlich einen direkten Übergang zur offenen Landschaft und anschließendem Landschaftsschutzgebiet dar.
- Der angrenzende direkte Übergang zu Wald und Grünflächen (Reuschenberger Wald) sowie 5) angrenzende Wupperauen (Landschaftsschutzgebiet, geplante Naturschutzgebiete), stellt wie das Planungsgebiet einen wertvollen Lebensraum für geschützte und bedrohte Tierarten dar.
- Als Naherholungsgebiet an Wupper und Dhünn, u.a. direkt angrenzend dem Wildpark 6) Reuschenberg, hat es für die hier lebenden Menschen in dem dicht besiedelten Bereich Bürrig/Küppersteg/Wiesdorf hohe Bedeutung als "Grüne Lunge" und erfreut sich großem Zuspruch. Dies gilt vor allem für Familien mit Kindern.
- Wir bezweifeln die rechtmäßige Gültigkeit aller der vom Investor beauftragten Gutachten. 7) Das Gebot der Neutralität sehen wir nicht gewahrt. Wir fordern eine Neubewertung aller planungsrelevanten Fakten durch von der Stadt Leverkusen beauftragte neutrale vereidigte Sachverständige.

Seite 93

- Forderung:
- Aufhebung des Bebauungsplans 165/II Bürrig-Alte Garten 8)
 - Sofortiger Stopp aller Planungsmaßnahmen
- Prüfung auf Zulässigkeit, ob im Übergang zur offenen Landschaft und 9) angrenzendem Landschaftsschutzgebiet eine 2 1/2 geschossiger Bauweise zulässig
- Die ökologische Ausgleichsfläche darf nicht an externer Stelle, sondern muss im 10) Planungsgebiet erfolgen
- Zu Punkt 6.8 Perspektive (Erweiterung östlicher Geltungbereich) fordern wir eine 11) neue Gesamtplanung im Sinne der städtebaulichen Entwicklung. Dies muss unter Respektierung aller genannten Fakten (Gutachten zu Kanalisation, Verkehr, Natur, Bebauung) erfolgen.
- Forderung auf sofortige Unterschutzstellung des Plangebietes auf Grund seiner 12) hohen ökologischen Bedeutung und Widmung als Gartendenkmal/Streuobstwiese und Brut-Jagdhabitat wie den beschriebenen Steinkauz und andere seltene und bedrohte Arten..
- Forderung auf die sofortige Herausnahme des Plangebiet Flurstück 366 als Bauland 13)



Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1: Die Hinweise und Ergänzungen zur Begründung werden aufgenommen. Der Begriff des "Reiterhof" wurde aus der Begründung gestrichen. Die Bestandssituation sowie die Umweltauswirkungen durch die Planung sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan sach- und fachgerecht beschrieben.

Im Verfahren wurden durch einen Gutachter eine Bilanzierung des Eingriffs durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen. Der Ausgleich erfolgt ortsnah im hierfür erweiterten Geltungsbereich des Bebauungsplanes im direkten Anschluss an die geplante Wohnbebauung. Auf der bisher intensiv genutzten Pferdeweide wird eine Obstbaumwiese durch Pflanzung von 30 Obsthochstammen heimischer Sorten angelegt, gepflegt und entwickelt. Zur Aufwertung des Landschaftsbildes und als ökologischer Ausgleich wird ein Teilbereich der vorhandene Pferdewerde, in Anlehnung der Rahmenrichtlinien Vertragsnaturschutz, in eine extensiv genutzte Glatthaferwiese umgewandelt. Zur landschaftlichen Einbindung und als ökologischer Ausgleich wird nördlich der geplanten Bebauung eine freiwachsende Hecke mit lebensraumtypischen Sträuchern und Baumen gepflanzt und dauerhaft erhalten.

Zu 2: Der Hinweis zum landwirtschaftlichen Verkehr auf der Straße "Alte Garten" wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Zu 3: Die Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter und die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Umweltbericht beschrieben und unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation werden im Umweltbericht aufgezeigt.

Durch das Planvorhaben werden ein aufgelassener alter Obstgarten mit Gebüschstrukturen und Einzelbäumen im Randbereich vollständig in Anspruch genommen. Im Bebauungsplan ist der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft auf den nördlich an die Bebauung angrenzenden freien Flächen zu 100% als private Obstbaumwiese vorgesehen. Diese Flächen sind in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Erhebliche Beeinträchtigungen des im Plangebiet besonders schutzwürdigen Bodens und seiner Funktionen infolge der Bodenversiegelung und Überbauung können trotz Schutzmaßnahmen und Teilkompensation der Auswirkungen nicht vollständig vermieden werden. Es erfolgt eine Neuversiegelung besonders schutzwürdiger Böden von ca. 0,35 ha.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Umweltauswirkungen sowie die Wechselwirkungen bei Berücksichtigung aller dargestellten landschaftspflegerischen Maßnahmen für das Schutzgut Boden erheblich, für die sonstigen Schutzgüter als weniger bzw. nicht erheblich einzustufen sind. Der Verlust von lokalklimatisch wirksamen Vegetationsstrukturen durch die Bebauung des Plangebiets wird als nicht erheblich eingestuft.

Zu 4: In der aktuellsten Bevölkerungsvorausberechnung von 2015 des Landesbetriebes Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) wird für Leverkusen ein Bevölkerungswachstum bis 2030 auf 170.500 Einwohner prognostiziert. Aktuell (Stand 30.04.2016) beträgt die Einwohnerzahl in Leverkusen tatsächlich bereits knapp 166.000. Die Stadt Leverkusen ist nicht nur vor die Aufgabe gestellt, für die zunehmende Zahl an Wohnbevölkerung ausreichenden Wohnraum zu schaffen. Derzeit müssen zusätzlich noch angemessene Unterkünfte für die Flüchtlinge realisiert werden. Schon allein aus dieser jüngsten Zuwanderungsentwicklung sind weitere, zum einen bezahlbare Wohnungen, aber auch familienorientierte Wohnangebote mit Eigentumsbildung dringend erforderlich.

Um die Wohnbevölkerung bis 2020 und darüber hinaus ausreichend mit Wohnraum zu versorgen, fehlen derzeit Wohnbauflächen. Diese können z. B. über eine zumindest in Teilen höhere Dichte der Bebauung und zweitens aus dem Bestand heraus entwickelt werden. Die derzeit vorhandenen Bauflächenpotenziale für den Wohnungsbau müssen vor diesem Hintergrund in Gänze einer Wohnnutzung zugeführt werden. Weiterhin ist zur Deckung des Bedarfes eine verstärkte Aktivierung von Wohnbaupotenzialflächen notwendig.

Die Schaffung von Wohnraum hat vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen oberste Priorität in Leverkusen. Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen bereits als Wohnbaufläche dargestellt und damit Bauerwartungsland. Die Planung liegt im Siedlungszusammenhang und arrondiert die bestehende Ortslage Bürrig und entspricht damit dem städtebaulichen Leitbild Innen- vor Außenentwicklung.

- Zu 5: Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu 3.
- Zu 6: Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu 3.



Seite 96

Zu 7: Die Gutachten werden durch die entsprechenden Fachbereiche der Verwaltung überprüft, so dass die Neutralität in jedem Fall gegeben ist. Die Stadt pflegt grundsätzlich das Prinzip der Kostenneutralität; der Eigentümer hat alle Kosten des Verfahrens und der Realisierung zu tragen. Dies entspricht dem üblichen Vorgehen der Stadt aufgrund von Personalknappheit. Die Planungshoheit verbleibt bei der Stadt.

Zu 8: Aufheben kann man nur rechtsverbindliche Pläne.

Zu 9: Die Bebauung soll maximal zwei Vollgeschosse erhalten. Eine Begrenzung auf ein Geschoss wäre hinsichtlich des dringenden Wohnraumbedarfs und des Ziels des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nicht angemessen und würde sich auch nicht in Umgebung einfügen.

Zu 10: Im Bebauungsplan ist zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft die Umsetzung von vorrangig ökologisch ausgerichteten Kompensationsmaßnahmen auf den nördlich an die Bebauung angrenzenden freien Flächen vorgesehen. Diese Flächen wurden in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt somit innerhalb des Plangebietes.

Zu 11: Mehrheitlich haben die Eigentümer der östlich gelegenen Flurstücke ein Bebauungsplanverfahren für ihre Flurstücke abgelehnt. Die genannten Flurstücke liegen heute im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, für ihre Bebaubarkeit wäre ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren notwendig. Sollten zu einem späteren Zeitpunkt die oben genannten Eigentümer einen Entwicklungswunsch haben, könnte bei entsprechendem politischem Willen dort ein entsprechendes Verfahren eingeleitet werden.

Zu 12: Das Plangebiet ist bereits als Wohnbaufläche im gültigen Flächennutzungsplan dargestellt. Siehe auch Stellungnahme der Verwaltung zu 4.

Zu 13: Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu 3, 4, 10 und 12

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Den Äußerungen zu Punkt 1 wird gefolgt. Den Äußerungen zu den Punkten 2 bis 13 wird nicht gefolgt.

A 20 165/II_Äußerung 20 vom 02.03.2015

61.01

Name, Vorname:				
Anschrift:				

Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung Postfach 10 11 40 51311 Leverkusen

Äußerungen gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch zum:

Bebauungsplan Nr. 165/II "Bürrig - Alte Garten"

Hochspannungstrasse 380kV

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück liegt rund 100m von einer 380kV Hochspannungstrasse entfernt.

Momentan rechtsgültig regelt der RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 – V B 5 – 8804.25.1 (V Nr. 1/98); Mbl. NW. 1998 5. 744 diesen Sachverhalt.

Danach sind laut Anhang 3 bei 380kV Hochspannungsleitungen Schutzabstände von 40 m einzuhalten.

Hierbei wird umgesetzt, dass man eine Gesundheitsgefährdung bei einer magnetischen Flussdichte von weniger als 10 Mikroteslar ausschließen kann.

Zukünftig will das Land NRW größere Schutzabstände für die Bevölkerung umsetzen und hat daher einen Entwurf "Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)" Stand 25.06.2013 zur Diskussion vorgestellt.

Unter 8.2.3 Ziel Höchstspannungsleitungen soll geregelt werden:

Bei der bauplanerischen Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch, die dem Wohnen dienen oder in denen Gebäude vergleichbarer Sensibilität – Insbesondere Schulen, Kindertagesstätten, Krankenhäuser, Pflegeeinrichtungen – zulässig sind, ist ein Abstand von mindestens 400m zu rechtlich gesicherten Trassen von Höchstspannungsleitungen einzuhalten.

Offensichtlich berücksichtigt die aktuelle Einschätzung, dass man eine Gesundheitsgefährdung erst bei einer magnetischen Flussdichte von weniger als 1 Mikroteslar ausschließen kann.

Meines Erachtens sollte die Stadt Leverkusen schon aus Fürsorgepflicht, hinsichtlich der neu sich ansiedeln wollenden Bürger, die neuen Abstandsgrenzen bei der Beurteilung des Bauleitplanes berücksichtigen. Ich fände es – vorsichtig ausgedrückt – unfair, sollte man sich auf die Regelungen von 1998 zurückziehen und damit den Gesundheitsaspekt unzureichend würdigen.



Es wird gefordert, wie empfohlen, sich schon jetzt an die Abstandsvorgaben des LEP NRW zu orientleren.

Das involvierte Gesundheitsamt Dortmund hat in einem ähnlich gelagerten Fall dafür Sorge getragen, dass eine Kindertagesstätte auf einem anderen Grundstück gebaut wurde.

Wir beantragen, dass das Gesundheitsamt in die Entscheidung verantwortlich einzubinden ist.

Andernfalls lehnen wir den Bebauungsplan 165/II Bürrig-Alte Garten ab.



Leverkusen 02.03.2015



Stellungnahme der Verwaltung:

Bei der Stromtrasse handelt es sich um eine 220 kV- Gemeinschaftsleitung Amprion / DB Energie. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb des 46 m breiten Schutzstreifens der Leitung, so dass von Auswirkungen auf das Plangebiet nicht ausgegangen wird. Sowohl der Fachbereich Umwelt als auch der Fachbereich Gesundheit wurden an der Planung beteiligt; Stellungnahmen diesbezüglich wurden nicht vorgebracht.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Den Äußerungen wird nicht gefolgt.



A 21 165/II_Äußerung 21 vom 02.03.2015

413/15 45C1.01

Name, Vorname | Anschrift :

Ablehnung des Bebauungsplans 165/II Bürrig-Alte Garten wegen hydrogeologischer Bedenken

Hochwasser- Grundwasserschutz

Laut amtlichen Bodenschätzungen (Anlage 1)besteht nicht nur das zu bebauende Grundstück sondern sämtliche die Straße "Alte Garten" umgebenden Ackerflächen aus Lehm und gehören somit zu den bindigen Böden, deren Tragfähigkeit besonders kritisch zu sehen sind.

Aufgrund der besonderen Affinität des Lehmbodens zu Wasser, sind hinslchtlich der Auswirkungen auf das Grundwassers und der Versickerung besondere Maßnahmen zu ergreifen.

Das Ende der " Alten Garten" (dort wo auch die künftig zu bebauende Fläche liegt) befindet sich örtlich gesehen am Ende des Deiches.

Sollte der Deichschutz nicht greifen, steht bereits jetzt schon nicht viel unversiegelter Fläche zur Verfügung

Das Areal ist umgeben von Wasserläufen wie Dhünn, Wupper, Mühlengraben und dem Reuschenberger Teich

Rund um die Reuschenberger Mühle ist das Gebiet laut amti. Karten als vorerst Hochwassersicher eingestuft. (Anlage 2)

Durch das an das Ende der "Alten Garten" reichende Flurstück (Flur 1 Nr. 5 Gem. Bürrig), seit Jahren als Ponyweide genutzt, verlief vor seiner Begradigung der ehemalige alte Mühlengraben (Anlagen 2a+b).

Die hier erfolgte Verfüllung des alten Wasserlaufs kann durchaus nicht nur aus gewachsenem, sondern auch aus geschüttetem Boden bestehen, so dass sich unter der Deckschicht in den unteren Lagen Kies und Sand befinden könnte.

Ein vorliegendes Geohydrologischen Gutachten (gefertigt für ein Gebäude, welches sich in unmittelbarer Nähe zu diesem Flurstück befindet) bestätigt diese Vermutung

Zudem stehen einige Häuser der westliche Seite "im Mühlenfeld", der "Alten Garten " und "Auf der Weide" auf von Erosion gefährdeten Flächen (Anlage 3)

Durch das Bauvorhaben wird intensiv in die vorhandene Bodenstruktur sowohl in die Tiefe als auch in die Fläche eingegriffen. Die Folgen für zukünftige Hochwässer und Grundwasserverläufe sind nicht absehbar,

Wenn von 5000qm eine Fläche von ca. 4000 qm verdichtet und versiegelt wird und somit eine natürliche Versickerung nicht mehr gegeben ist, sucht sich das Niederschlagswasser einen anderen

1)

Weg und es ist unumgänglich, dass es in einem Gesamtareal mit schwierigen Bodenverhältnissen zu Änderungen des, unterirdischen Wasserflusses kommt.

Somit kann es zu großflächigen Auswaschungen sowie Masse- und Matrialverschiebungen kommen.

Verstärkt wird dieser Vorgang zudem durch den Eingriff in den Boden während der Bautätigkeit, Insbesondere auch durch den Bau von Kellern. Durch den Eingriff in bestehende tiefe Bodenschichten, kann der Verlauf des Grundwassers beeinflusst werden. Unter den Lehmböden könnte es auch aus diesem Grund zu großflächigen Auswaschungen und Sediment-verschiebungen kommen, die dazu führen können, dass sich das Grundwasser einen anderen Weg sucht, dass die Grundwasserstände steigen und dass möglicherweise Keller der benachbarten Grundstücke unter Wasser stehen.

Aber nicht nur das, sondern auch für die Tragfähigkeit des Baugrundes, auch für die des Altbestandes in der Umgebung, kann die Neubebauung negative Auswirkungen haben, auch weil nicht geklärt ist, mit welchen Materialien seiner Zeit der alte Verlauf des Mühlengrabens verfüllt wurde.

Es werden Setzungschäden in Form von Einsackungen, Risse und Schiefstelllungen am Häuseraltbestand befürchtet.

Somit bestehen gegen die Neubebauung Bedenken nicht nur hinsichtlich des Wasserschutzes, sondern auch hinsichtlich der sich dadurch negativ verändernden Tragfähigkeit des Baugrundes, auf denen sich der alte Häuserbestand befindet.

Um das Bodenverhalten bei der Bebauung sicher festzustellen, ist eine Untersuchung durch einen Baugrundsachverständigen erforderlich.

In Rahmen einer gesamtplanerischen Ausrichtung für die bebaubaren Flächen in 'Alt Bürrig' sollte in eine solche Prüfung das gesamte Umfeld des jeweiligen Bauprojektes mit einbezogen werden,

Wobei insbesondere das Augenmerk darauf zu richten ist, ob die hydrogeologischen Daten des gesamten Areals eine künftige Bebauung überhaupt zulassen. Erst nach einer gutachterliche Klärung dieser Frage, kann eine Neubebauung geplant werden.

Es ist mittels hydrogeologischer Gutachten zu klären, inwieweit das Bauvorhaben den Hochwasserschutz beeinflusst. Hierbei sind nicht nur das Neubaugebiet, sondern auch die Grundstücke um Umfeld mit einzubeziehen.

2) Erschütterungsschutz

Ferner muss bedacht werden, dass es durch das Befahren mit schweren Baufahrzeugen, Kränen während der Bauphase zu Erschütterungen kommen wird.

Sollten durch diese Erschütterungen Schäden entstehen, wer trägt diese vorhabenbedingten Schäden?

Dieser Frage kommt besonderes Gewicht zu, da die nachträgliche Ausstattung von Gebäuden mit passiven Erschütterungsmaßnahmen regelmäßig mit vertretbarem Kostenaufwand nicht mehr zu begegnen ist.

Es wird um eine Erschütterungstechnische Untersuchung gebeten.





Es ist intensiv zu prüfen, welche Maßnahmen zu ergreifen sind, damit es nicht erst zu den oben angeführten Auswirkungen kommt. Zudem sind Maßnahmen zu ergreifen, die zu einer Minimierung der Erschütterungen führen.

Umfang und Zeitpunkt der Bauarbeiten müssen benannt werden. Es ist auch eindeutig zu klären, wer für die Schäden während der Bauphase in Haftung zu nehmen ist, ist es der investor, der mit seiner GmbH nur eingeschränkt mit seinem Stammkapital haftet? Oder ist es der zukünftige, aber noch nicht bekannte Eigentümer? Oder gar die Stadt, die das Bauvorhaben genehmigt hat? Eine vorzeitige Klärung dieser Fragen könnte ausschließen, dass nicht später anfallende Kosten von Hauseigentümern zu tragen sind, die mit dem eigentlichen Bauprojekt nichts zu tun haben.

Aus den vorgenannten Gründen und Befürchtungen wird das Bauvorhaben 165/II Bürrig-Alte Garten abgelehnt.

Leverkusen 02.03.2015



Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1: Das Plangebiet wird durch den Rückstau des Rheinhochwassers negativ beeinflusst. Es liegt im hochwassergefährdeten Bereich und wird durch einen Deich geschützt, der das Gebiet bis zu einem 200-jährlichen Hochwasser (BHW 200) sichert. Eine Gefahrensituation ergibt sich bei Extremhochwässern des Rheins > BHW 200 bzw. bei Versagen der Hochwasserschutzeinrichtung (Rückstaudeich). Bei Versagen des Deiches oder bei einem Bemessungshochwasser (BHW) größer 200, z. B. BHW 300 oder 500, wird das Plangebiet überschwemmt. Bei Hochwasser ist davon auszugehen, dass Qualmwasser auftritt.

Da das Plangebiet zwar außerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes, aber noch innerhalb des hochwassergefährdeten Bereichs liegt, wird in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, der gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz jeden Bauherr verpflichtet, sich gegen Hochwasser und aufsteigendes Grundwasser abzusichern. Das im Vergleich zum Grundwasserkörper (zusammenhängende wassergesättigte Bodenmassen) verschwindend kleine Volumen der vorgesehenen Baukörper wird weder die Höhe noch den Verlauf des Grundwasserstandes verändern.

Die Tragfähigkeit des Baugrundes wurde fachgutachterlich nachgewiesen (Geotechnischer Bericht, Neubau von neun Wohnhäusern mit Garagen Alte Garten in Leverkusen-Bürrig, Middendorf Geoservice GBR, Leverkusen, Oktober 2015). Auf die hierin ausgesprochenen Empfehlungen zur Gründung wird verwiesen.

Fragen der Haftung für Schäden während der Bauphase können nicht im Rahmen des Bebauungsplanes geregelt werden.

Zu 2: Fragen der Haftung für erschütterungsbedingte Schäden können nicht im Rahmen des Bebauungsplanes geregelt werden.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Der Äußerung zu 1 wird teilweise gefolgt, der Äußerung zu 2 wird nicht gefolgt.



A 22 165/II_Äußerung 22 vom 02.03.2015

Fri 4/3/15 4561.07

Name, Vorname Anschrift:

Bebauungsplan N° 165/II "Bürrig -Alte Garten

Einwände bezüglich Immersionen und Emissionen:

Eine höhere Lärmquelle ist durch stärkere Nutzung wie Rhein-Ruhr-Express und zusätzliche Güterzugbewegungen der DB-Fahrtstrecke-Köln/Düsseldorf (Planfeststellungsvorhaben) absehbar. Insbesondere ab 3:30 Uhr nachts.

Hinzukommen wird der nächtliche Güterzugverkehr - Transversale Genua - Rotterdam. Er soll laut Stadtanzeiger von Oktober 2014 auf mehrere Strecken innerhalb Leverkusens geleitet werden, nach Angaben eines Bahnmitarbeiters in Berlin (Leverkusener Stadtanzeiger vom 17.10.2014) auch durch Wiesdorf - Küppersteg-Bürrig-Rheindorf.

Des Weiteren befindet sich in ca. 900 m Entfernung als Lärmquelle (und nicht im unerheblichen Maße) die Bundesautobahn A3.

Laut Gutachten (Immissionen/Emissionen Bebauungsplanvorentwurf Nr. 165/II) werden an keinem der geplanten Gebäude schon jetzt die Lärmgrenzwerte für Wohngebiete eingehalten (Deutsche-Bundesbahn-Strecke).

Fragen:

Wie sieht es mit Anforderungen von zusätzlicher Schalldämmung für die geplanten Gebäude aus?

Wie sieht es zum Lärmschutz im Wohnaußenbereich – Terrassen, Gärten und Balkone – aus?

Wie wirkt sich mehr Verkehr ausgehend von dem Neubaugebiet "Auf der Weide/Hartmannswiese" und den geplanten zehn Wohneinheiten Bebauungsplan Nr. 165/II durch die Verkehrsführung (mit dörflichem Charakter und dadurch gegebenen enge Stellen) bezüglich Lärm aus (bei Begegnungsverkehr warten die Autos bei laufendem Motor)?

2

Der Bereich Flur 5 (Planungsgebiet Bürrig) liegt in einer der Haupteinflugschneisen (es gibt drei Stück) des Flughafen Köln/Bonn. Hohes Flugaufkommen bis 1:00 Uhr nachts (teilweise im 2 Minuten Takt) und morgens ab 5:00 Uhr beginnend, Fracht-Flugzeuge.

Bei Fenstern von Schlafräumen ist zu beachten, dass auf Grund der heute schon heute bestehenden Lärmemissionen nachts keine natürliche Belüftung, ohne geeignete Schallschutzmaßnahmen, möglich ist.

Fragen:

Inwieweit wirkt sich durch die aufgeführten Punkten der vorhandene sowie ansteigende Feinstaub, die Abgase und der Lärm auf die Gesundheit der Menschen sprich Anwohner bzw. zukünftigen Anwohner aus - jetzt und zukünftig?

Wo bleibt da die Fürsorgepflicht der Stadt Leverkusen gegenüber ihren Bürgern?

Leverkusen 02.03.2015

Stellungnahme der Verwaltung:

Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen der in ca. 100 m entfernt liegenden viergleisigen Zugstrecke der Deutschen Bahn (Köln - Düsseldorf) ein. Des Weiteren befindet sich in ca. 900 m Entfernung die Bundesautobahn A 3. Eine gutachterliche Ersteinschätzung des Verkehrslärms (*Peutz Consult GmbH, Mai 2016*) ergab, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für allgemeine Wohngebiete an keinem der geplanten Gebäude eingehalten werden. Die gutachterliche Untersuchung berücksichtigt in Abstimmung mit dem zuständigen Fachbereich auch die neuesten Entwicklungen im Zugverkehr.

Die höchsten berechneten Beurteilungspegel im Tageszeitraum betragen bis zu 63 dB (A) an den geplanten Gebäuden an der nordöstlichen Ecke des Plangebietes und überschreiten den zum Tageszeitraum in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen schalltechnischen Orientierungswert von 55 dB (A) um knapp 8 dB (A). An denselben Gebäuden wird der zum Nachtzeitraum zulässige schalltechnische Orientierungswert von 45 dB (A) bei Beurteilungspegeln von bis zu 58 dB (A) um knapp 13 dB (A) überschritten. Orientierungswerte für gesunde Wohnverhältnisse entsprechend eines Mischgebietes (MI) werden jedoch eingehalten.

Aufgrund der Abstands- und Höhenverhältnisse und der bereits vorhandenen Schallschutzwand an der Bahntrasse wird eine weitere Schallabschirmung auf dem Plangebiet wenig flächendeckende Wirkung zeigen. Aktive Schallschutzmaßnahmen an der Bahntrasse oder der A3 müssten mindestens 4-5 m hoch sein und eine Länge von mehreren hundert Metern aufweisen, um überhaupt eine zusätzliche Wirkung zu erzielen. Es werden deshalb passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Aufgrund der Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet existieren Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden zwischen Lärmpegelbereich III und Lärmpegelbereich IV, die als Festsetzung Eingang in den Bebauungsplan finden. Hierdurch wird bauseitig eine ausreichende Schalldämmung sichergestellt. Durch die abschirmende Wirkung der Gebäude können im Einzelfall niedrigere Anforderungen gegeben sein; dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Durch die im Norden vorgesehene Bebauung wird eine zusätzlich abschirmende Wirkung für die rückliegende Bebauung hinsichtlich des Schienenverkehrslärms erzielt.

Aufgrund der hohen Nachtwerte wurde zusätzlich festgesetzt, Fenster von Schlaf- und Bettenräumen mit integrierten schallgedämpften Lüftungen vorzusehen oder ein fensteröffnungsunabhängiges Lüftungssystem zu installieren, um ein gesundes Schlafen zu gewährleisten.



Durch die vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen werden gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Den Äußerungen wird nicht gefolgt.

A 23 165/II_Äußerung 23 vom 02.03.2015



Name, Vorname:		
Anschrift:		

Hiermit legen wir folgende Einsprüche gegen den Bebauungsplan Nr. 165/II "Bürrig - Alte Garten" ein:

Kanalsituation:

In dem neuen Wohngebiet sollen ca. 3000m² Grünfläche versiegelt werden.

Aufgrund der geringen Grundstücksgrößen ist eine Niederschlagsverrieselung auf dem eigenen Grund nicht möglich.

Das Niederschlags- und Abwasser soll auf der Straße "Alte Garten" in den bestehenden Mischwasserkanal (Kanalquerschnitt 300 bzw. 400mm) eingeleitet werden.

Ich befürchte, dass bei einem Starkregen (> 50mm/m²) über einen längeren Zeitraum (1 Stunde), durch das neue Wohngebiet so viel Wasser in den Kanal eingeleitet wird, dass das Wasser der noch an den Kanal angeschlossenen Häuser nicht abfließen kann und sich zurückstaut.

Die Folge dieses Rückstaus wären überflutetet Keller.

Dieses Problem ist aus unserer Sicht auch nicht durch Rückschlagklappen zu beheben, weil man dann nach einer Zeit x seinen Keller durch das selbst angefallene Niederschlags-/Abwasser überflutet.

Des Welteren ist die Kanalsituation in Bürrig bereits Jetzt so prekär, dass bei größeren Niederschlägen das Bürriger Rückhaltebecken die Wassermassen nicht aufnehmen kann, und dadurch Abwasser ungeklärt in die Dhünn eingeleitet wird.

Aus diesen Gründen ist von einer großflächige Versiegelung der bisherigen Obstwiese abzusehen und der Bebauungsplan sollte aufgehoben werden.

Leverkusen 02.03.2015



Seite 109

Stellungnahme der Verwaltung:

Der vorhandene Kanal ist nach Auskunft der Technischen Betriebe der Stadt Leverkusen sowohl zur Aufnahme des zusätzlichen Schmutzwassers als auch des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ausreichend leistungsfähig.

Das Plangebiet wird zudem durch den Rückstau des Rheinhochwassers negativ beeinflusst. Es liegt im hochwassergefährdeten Bereich und wird durch einen Deich geschützt, der das Gebiet bis zu einem 200-jährlichen Hochwasser (BHW 200) sichert. Eine Gefahrensituation ergibt sich bei Extremhochwässern des Rheins > BHW 200 bzw. bei Versagen der Hochwasserschutzeinrichtung (Rückstaudeich). Bei Versagen des Deiches oder bei einem Bemessungshochwasser (BHW) größer 200, z. B. BHW 300 oder 500, wird das Plangebiet überschwemmt. Bei Hochwasser ist davon auszugehen, dass Qualmwasser auftritt.

Da das Plangebiet zwar außerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes, aber noch innerhalb des hochwassergefährdeten Bereichs liegt, wird in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, der gemäß § 5 WHG jeden Bauherr verpflichtet, sich gegen Hochwasser und aufsteigendes Grundwasser abzusichern. Das im Vergleich zum Grundwasserkörper (zusammenhängende wassergesättigte Bodenmassen) verschwindend kleine Volumen der vorgesehenen Baukörper wird weder die Höhe noch den Verlauf des Grundwasserstandes verändern.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:



A 24 165/II_Äußerung 24 vom 02.03.2015

hi 413/15 464.01

Name, Vorname:	
Anschrift:	

Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung Postfach 10 11 40 51311 Leverkusen

Äußerungen gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch zum:

Bebauungsplan Nr. 165/II "Bürrig - Alte Garten"

1) "Verkehrszunahme" und "Wie viel Verkehr verträgt die Alte Garten und der Entenpfuh?"

Der Bebauungsplan 165/II "Bürrig – Alte Garten" wurde bereits 2006 beschlossen. Dieser sah in der "großen Lösung" vor, neben dem jetzigen Westtell auch noch ein östlich gelegenes Teilgebiet zu bebauen. Der Westteil sollte mit 8 Wohneinheiten bebaut werden, der Ostteil dagegen mit 11 Wohneinheiten. Schon damals gab es Überlegungen nur eine "kleine Lösung" zu realisieren, demnach nur den Westteil mit 8 Häusern zu bebauen.

Insbesondere die mit der Wohnbebauung zu erwartende Verkehrszunahme hinsichtlich der bestehenden Verkehrsinfrastruktur wurde kritisch beurteilt. Deshalb wurde der bestehende Bebauungsplan mit einer Ergänzung versehen, im weiteren Planaufstellungsverfahren ein Verkehrsgutachten zu erstellen.

Ein Verkehrsgutachten wurde jedoch nie erstellt, weil das Planverfahren nicht weitergeführt wurde, denn die Eigentümer im Osttell hatten kein Interesse an einer Bebauung Ihrer Grundstücke.

Erst als der Bauträger und inzwischen auch Eigentümer des Grundstücks im Westteil in 2012 auf die Stadt Leverkusen zuging, mit der Bitte, den Westteil mit 8 Wohneinheiten bebauen zu wollen, musste natürlich ein Verkehrsgutachten her. Das Tiefbauamt der Stadt Leverkusen hatte daraufhin eine verkehrstechnische Überprüfung durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass das Mehraufkommen sehr gering ausfalle und zu bewältigen sei. Danach wurde des Planverfahrens Nr. 165/II wieder aufgenommen.

bauungsplan Nr. 165/II Seite 111

Der gültige Bebauungsplan sieht vor, dass ein Verkehrsgutachten zu ersteilen ist. Es wurde aber offensichtlich kein neutrales Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben, sondern man hat das eigene Tiefbauamt damit betraut, eine verkehrstechnische Überprüfung durchzuführen. Eine solche verkehrstechnische Überprüfung hätte man auch schon 2006 machen und somit der damaligen Diskussionen begegnen können. Man hat dies aber nicht gemacht, sondem ganz klar formuliert, dass ein Verkehrsgutachten zu erstellen ist.

Eine verkehrstechnische Überprüfung ist aber kein Verkehrsgutachten!

Die Wiederaufnahme des Bebauungsplans in das am 14.10.2013 durch den Rat beschlossene Arbeitsprogramm "Verbindliche Bauleitplanung 2013/2014" (Vorlage Nr. 2016/2014) war daher aus formalen Gründen unzulässig, da es am Erfordernis einer Erstellung eines Verkehrsgutachtens mangelt. Damit darf der Bebauungsplan 165/II nicht weitergeführt, sondern muss gestoppt werden.

Die aktuelle Planung sieht nunmehr 10 Wohneinheiten (vormals 8) vor. Bei der öffentlichen Vorstellung der Bauplanung hat Herr Dr. Ing. Peter Sienko von der Isaplan GmbH, Leverkusen zum erwarteten Verkehrsmehraufkommen Ausführungen gemacht. Folgende Eckdaten sind mir in Erinnerung geblieben:

- Zählung des Verkehrs Entenpfuhl über 4 Tage
- durchschnittliche 80 Fahrten stündlich
- 120 Fahrten zu Spitzenzeiten stündlich
- 50 Mehrfahrten täglich verursacht durch Neubebauung
- Alte Garten und Entenpfühl haben eine Aufnahmekapazität von 250 Fahrten stündlich

Herr Dr. Sienko kommt zu dem Schluss, dass die lediglich 10 Wohneinheiten nur zu einer unwesentlichen Mehrbelastung führen würden. Die Probleme im Wohngebiet seien bekannt und auf den Ausbaustandard vor Ort zurückzuführen. Die Belastung der Verkehrswege ergäbe sich bereits aus der vorhandenen Situation. Nur Mehrbelastungen, verursacht durch die 10 Wohneinheiten, seien für die Bedenken maßgeblich unter Berücksichtigung der derzeitigen Situation.

Die mit der Wohnbebauung zu erwartende Verkehrszunahme hinsichtlich der bestehenden Verkehrsinfrastruktur führte in 2006 noch zu einer ganz anderen Einschätzung. Darnals hat man die vorhandene Verkehrssituation offensichtlich durchaus in die Würdigung mit einbezogen. Was hat sich seit 2006 verändert? Jedenfalls nichts Positives.



Seite 112

Die jetzt angedachte Erschließung über die "Alte Garten" ist mittlerweile durch den Neubau eines Schwörer-Hauses beengt. Auf der Hartmannswiese entstanden/erstehen 9 oder 10 neue Wohneinheiten, die auch den Verkehrsablauf beeinträchtigen werden. Perspektivischplant die Stadt Leverkusen mittelfristig auch die östlich gelegen Flächen als Wohnbauland zu entwickeln. Dann kämen noch einmal 11 Wohnelnheiten hinzu.

Man hatte den Eindruck, dass den Ausführungen von Herrn Dr. Sienko lediglich eine Grobschätzung zum Verkehrsaufkommen aber kein Verkehrsgutachten zu Grunde gelegen hat. Der Versuch einer eigenen Grobschätzung zum Verkehrsaufkommen (siehe Anlagen 1-3) ergibt eine Mehrbelastung von knapp 90 Fahrten. Das ist fast doppelt so hoch, wie uns vorgetragen wurde. Wenn man zudem die Wohneinheiten Hartmannswiese und die perspektivisch angedachten Wohneinheiten im östlichen Tell einbezieht, erhält man rechnerisch Mehrbelastungen zu Spitzenzeiten von 40%.

Herr Dr. Sienko hat lediglich Ausführungen zum Verkehrsablauf bzgl. der Mehrbelastung gemacht. Danach sei die Qualität des Verkehrsablaufs durch die zusätzlichen 10 Wohneinheiten nur gering belastet.

Neben einer solchen Untersuchung müsste aber als Pendant dazu eine straßenräumliche Verträglichkeitsuntersuchung (Verkehrssicherheitsuntersuchung) erstellt werden. Bei der Analyse zur straßenräumlichen Verträglichkeit wird die Bedeutung des Straßenraums für die Sozial- und Aufenthaltsfunktion thematisiert und die Qualität der Verkehrssituation für den Fuß- und Radverkehr bewertet. Das bedeutet, die Gesamtsituation ist zu bewerten.

Die Situation in Bürrig ist bekannt. Enger Querschnitt der Straßen, spielende Kinder, Fußgänger teilweise mit Kinderwagen, Radfahrer und sogar Reiter bewegen sich auf der Straße, haben aber nur einen eingeschränkten Schutzraum. Viele bewegen sich auf diesen Straßen in Richtung "Reiterhof", "Waldtierpark", "Damm", "Opladen" oder machen einen Spaziergang im Reuschenberger Wald. Das, was Altbürrig hier bietet, dieser dörfliche Charakter ist auch ein Stück Lebensqualität, was auf keinen Fall gefährdet werden soll. Mit Tempa 30 und viel Rücksichtnahme durch die Anwohner sind die Probleme bisher zu bewältigen. Die Enge der Straßen mit den einzelnen Ausweichmöglichkeiten führt sogar dazu, dass es keiner künstlichen und unschänen Eingriffe bedarf, um den Autoverkehr zu Tempo 30 anzuhalten. Das soll alles so bleiben. Aber Jedes Mehraufkommen ist insbesondere für die spielenden Kinder, Fußgänger und Radfahrer zu viel. Es ist aber zu befürchten, dass aufgrund der Neubauten Hartmannswiese, den jetzt geplanten 10 Seite 113

Wohnelnheiten und der perspektivisch mittelfristig angedachten Wohnelnheiten der Druck hinsichtlich der Verkehrssituation so groß werden wird, dass möglicherweise aktionistisch, übereilt der Zustand der Straßen verändert wird, mit der Folge, dass die Anlieger auch noch die anfallenden Kosten tragen werden müssten. Das ist nicht hinnehmbar. Der "Sozialraum Alte Garten – Entenpfuhl" soll ohne große Veränderungen erhalten bleibt.

Eine Verkehrsablaufuntersuchung darf demnach nicht losgelöst von einer Verträglichkeitsanalyse beurteilen werden.

In diesem Zusammenhang möchte ich auch die Ausführung von Herrn Dr. Sienko hinsichtlich der Aufnahmekapazität von 250 KFZ stündlich kritisch hinterfragen.

Woher stammt die Zahl? Welche Straßenart wird zu Grunde gelegt?

Man stelle sich folgendes vor:

125 KFZ an einen Ende der "Alten Garten"

125 KFZ am anderen Ende des "Entenpfuhls"

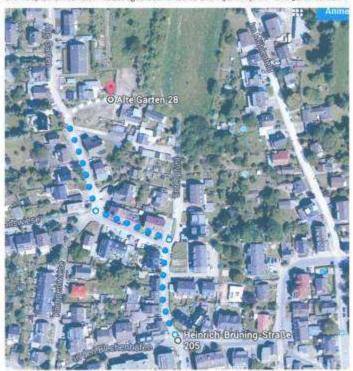
Um die "Alte Garten" und den "Entenpfuhl" zu durchfahren braucht man bei Tempo 30 knapp eine Minute.

Jetzt lasse man alle 30 Sekunden abwechseind ein KFZ losfahren. Man braucht in Kenntnis der Örtlichkeiten keine große Phantasie, um sich vorzustellen, was passieren würde.



2) Verkehrssituation 1:

Die Hauptzufahrten zum Neubaugebiet sind die Straßen "Entenpfühl" und "Alte Garten":



Diese nicht ausgebauten Straßen verfügen weder über einen Bürgersteig, geschweige denn Radweg.

Beim Begegnungsverkehr zweier Fahrzeuge muss in der Regel gewartet werden, bzw. über private Grundstücke gefahren werden, weil der Straßenquerschnitt nur knapp über 4m ist. Die Straßenführung im Bereich Entenpfuhl ist so unübersichtlich, dass Fußgänger und Radfahrer äußerst aufmerksam seien müssen.



Durch die dichtere Bebauung der letzten Jahrzehnte und die zunehmende Autodichte (ca. zwei Autos pro Wohneinheit) gibt es schon jetzt nicht genügend Parkpiätze für sämtliche Anwohner. Das führt dazu, dass Kreuzungen bzw. Kurven zugeparkt werden:



Einfahrt Entenpfuhl





Kreuzung Alte Garten/Hartmannswiese



Alte Garten (Höhe Einfahrt zum geplanten Neubaugebiet)

Wenn man sich bei den Bildern zusätzlich zum ruhenden Verkehr noch den fließenden Verkehr denkt, unterstreichen diese Bilder eindrucksvoll die oben geschilderte vorhandene Situation auf "Alten Garten" und "Entenpfuhl".



3) Verkehrssituation 2:

Um das Abbiegen von größeren Fahrzeugen (Müllfahrzeuge, Feuerwehr ...) in das neue Wohngebiet zu ermöglichen, müssen aufgrund der schmalen Einfahrt mit geringem Kurvenradius, die bisher gegenüberliegenden vier Parkplätze vor dem Haus "Alte Garten 19" als Parkverbotszone ausgewiesen werden.

Wie im folgenden Bild zu erkennen, gibt es im Bereich der Straße "Alte Garten" keine Möglichkeiten, diese entfallen Parkplätze zu kompensieren.



Alte Garten (Höhe Einfahrt zu geplantem Neubaugebiet)

Die geplanten öffentlichen Parkplätze im neuen Wohngebiet liegen ca. 200m von den bisherigen Parkplätzen entfernt, diese würden somit kaum angenommen werden, was zur Folge hat, dass die Kreuzungen/Kurvenbereiche noch massiver zugeparkt werden wird.

Die führt zu einer Gefährdung von Fußgängern und Radfahrern.

4) Verkehrssituation 3:

Während der Baumaßnahmen von 10 Einfamilienhäusern ist mit massivem Schwerlastverkehr zu rechnen.

Pro Fertighaus rechnet man mit zehn Fahrten um die Fertighausteile anzuliefern. Zusätzlich werden für Erdbewegungen noch zahlreiche LWK-Fahrten und Fahrten von Betonmischern anfallen.

Problem1: Es ist pr
üfen ob diese Fahrzeuge
überhaupt in die schmale Einfahrt mit geringem Kurvenradius einbiegen k
önnen!

Problem2: Die Zufahrtstraßen (u.a. Entenpfuhl und Alte Garten) werden über Gebühr beansprucht und in ihrer Substanz beschädigt.

Für eine anschließende Sanierung der Straßen müssen die bisherigen

Anwohner zahlen?

Wer zahlt für die entstehenden Schäden oder Sanierungen?

- die bisherigen Anwohner?
- die neuen Eigentümer?
- der Investor?
- oder der Genehmigungsgeber?

Schon wegen der zu erwartenden Schäden durch den Schwerlastverkehr ist von einer weiteren Bebauung abzusehen und der Bebauungsplan sollte aufgehoben werden.

Aus all den oben genannten Gründen, ist der Bebauungsplan 165/II "Bürrig - Alte Garten" abzulehnen.

ebauungsplan Nr. 165/II Seite 119

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1: Zur Erfassung und Bewertung der Verkehrssituation wurden im Januar 2015 Zählungen auf der Straße "Entenpfuhl" durchgeführt (ISA-PLAN, 15.01 bis 18.01.2015). Zu diesem Zeitpunkt war der Bebauungsplan "Bürrig-Nord" bereits rechtsverbindlich und größtenteils realisiert. Im Ergebnis sind die vorhandenen Straßen ausreichend leistungsfähig, um den zusätzlichen Verkehr von 10 Einfamilienhäusern aufzunehmen. Die Zahl der Wohneinheiten wurde im Vergleich zu der ursprünglich angedachten Planung - das Planverfahren für die "große Lösung" wurde 2007 eingestellt - ungefähr halbiert. Die Zusatzbelastung aus dem kleinen Gebiet durch die geplante Neubebauung ist derart gering, dass hier keine nennenswerten Veränderungen zum heutigen Zustand zu erwarten sind. Selbst wenn man davon ausgehen würde, dass in jedem der Einzelhäuser noch eine Anliegerwohnung gebaut würde, hielten sich die Mehrverkehre, insbesondere unter Berücksichtigung des vorhandenen Verkehrs, weiterhin im Rahmen. Insgesamt werden bei erhöhter Anzahl der Wohneinheiten ca. 137 Kfz/Fahrten/Tag (bislang 70 Kfz/Fahrten/Tag) erzeugt. Bei einer

137 Kfz/Fahrten/Tag (bislang 70 Kfz/Fahrten/Tag) erzeugt. Bei einer maximalen stündlichen Verkehrszunahme um ca. 9 Fahrten/Richtung ist von keinen maßgeblichen Veränderungen auszugehen (ISAPLAN, Neuberechnungen zur Verkehrserzeugung auf Grundlage von 18 Wohneinheiten, Juli/August 2016).

Folgende Verkehrsbelastungen wurden in den Zählintervallen Donnerstag, 15.01.2015 bis Sonntag, 18.01.2015, erhoben:

15.01.2015: 1.496 Kfz/24h 16.01.2015: 1.399 Kfz/24h 17.01.2015: 1.113 Kfz/24h 18.01.2015: 887 Kfz/24h

Zusätzlich wurde der Neuverkehr eines mittleren Werktages ermittelt. Dieser liegt in einer Größenordnung von ca.137 Kfz/24h. Setzt man 137 Kfz/24h ins Verhältnis zum vorhandenen werktäglichen Verkehr (Montag bis Samstag), so erhält man einen Verkehrsanteil von ca. 9 % - 12 %. Aufgrund der vorhandenen geringen Grundbelastung ist dies aus verkehrlicher Sicht als verträglich zu betrachten. Die Verkehrszunahme liegt im Bereich der täglichen "verkehrlichen Schwankung", d. h. der Mehrverkehr durch die Planung ist nicht wahrnehmbar.

Zu 2: Die Straße "Alte Garten" ist noch nicht abschließend erstmalig hergestellt worden, insofern sind auch noch keine Erschließungsbeiträge gemäß Kommunalabgabengesetz (KAG) durch die Anlieger gezahlt worden, obwohl sie die Straße täglich benutzen. Nach dem Endausbau haben alle anliegenden Grundstückseigentümer grundsätzlich Erschließungsbeiträge zu zahlen. Diese Beitragsverpflichtung ist unabhängig von der neuen Bebauung, sie würde auch beim Endausbau ohne neues Baugebiet entstehen.



ebauungsplan Nr. 165/II Seite 120

Zu 3: Der negative Nutzungszustand der Straßen (zugeparkt, keine Sicht, Gefährdung von Fußgängern) ist überwiegend von den Anliegern selbst verursacht. Bei Verzicht auf Parkplätze wäre die Umgestaltung zu einer Mischfläche ein denkbarer Weg zu einer Verbesserung der Verkehrssituation. Dies kann jedoch nicht im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens geregelt werden.

Der Zufahrtsbereich von der Straße "Alte Garten" in die Planstraße wurde in den Geltungsbereich einbezogen, um die erforderliche Fläche zum Einbiegen zu sichern. In diesem Bereich wird ein Parkverbot zu beschildern sein. Im Bebauungsplan ist die nicht festsetzbar. Dafür sind neun Parkplätze im öffentlichen Straßenraum der Planstraße geplant, die der gesamten Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.

Zu 4: Fragen der Haftung für Schäden durch Schwerlastverkehr während der Bauphase können nicht im Rahmen des Bebauungsplanes geregelt werden. Baustellenverkehr ist hinzunehmen. Die Straße "Alte Garten" ist noch nicht endausgebaut, d. h. bisher hat nur die Stadt gezahlt, die Anlieger noch nie, obwohl sie sie immer nutzen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

A 25 165/II_Äußerung 25 vom 02.03.2015

Fri 413/15

Name Verfasser

Stadt Leverkusen

Fachbereich Stadtplanung

Postfach 101140

51311 Leverkusen

Äußerung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch zum:

Bebauungsplan Nr. 165/II "Bürrig- Alte Garten"

Ablehnung des Bebauungsplans

Bestandsituation

Das Planungsgebiet liegt in einer historisch gewachsenen Ortslage mit Übergang zur freien Landschaft.

Sie stellt eine Biotopverbindung als Ortsabrundung und für das Lokalklima dar.

Es handelt sich nicht um eine Brachfläche, wie unter 3.5 der Vorlage beschrieben, sondern um eingefriedetes Gartenland, vormals landwirtschaftlich betriebene Fläche, mit umfangreichem Baumbestand – 40 Hochstamm-Obstbäume und Wiese. Pflegearbeiten wie Mähen und Strauchschnitt erfolgten noch im Spätherbst 2014.

Nahtloser Übergang in landwirtschaftlich genutzter Grünlandfläche mit Übergang zu Landschaftsschutzgebiet Teilstück Flurstück 139 und in Planung befindlicher Flächen zur Widmung als Landschaftsschutzgebiet: hier Flurstück 139 "begünstigtes Agrarland sowie die Flurstücke 140 und 198.

Im welteren Verlauf befinden sich weitere Landschaftsschutzgebiete sowie sich in Planung befindliche Flächen (Wupperauen, Reuschenberger Wald) als Widmung zum Naturschutzgebiet.

In der Vorlage, Abs. 6.4, wird die Planungsfläche als potentiell hochwertiger Lebensraum für Pflanzen und Tiere beschrieben. Siehe Text der Artenvorschutzprüfung Grüner Winkel. Eulenvorkommen werden vermutet, nachgewiesenes Vorkommen der Zwergfledermaus.

- In der beigefügten Anlage fachlicher Nachweis von "Regelmäßig vorkommende Arten mit Brut und Lebensraum im Planungsgebiet" ist bestätigt, das es sich mit dem Planungsgebiet um ein wertvolles Habitat handelt. Insbesondere wg. Vorkommen des Steinkauz (Artenschutz, rote Liste/ Jagd -und Bruthabitat).
- Durch Baumaßnahmen wird unbestritten in Artenschutz, Boden Natur und Landschaft sowie Klima eingegriffen. Durch Fällung vorhandenen Bäumen und Flächenversiegelung wird der vorhandene Bestand zerstört.
- Wir lehnen aus diesen Gründen, Zerstörung schützenswerter, geschützter und bedrohter Tiere und Pflanzen sowie schwerer Eingriff in Boden und Klima, das Bauvorhaben ab.
- Der ganzheitliche Erhalt sollte mit Vorrangfunktion für Arten und Biotopschutz ausgewiesen und gewürdigt werden. Auf eine bauliche Verdichtung zu Lasten einer seit Jahrzehnten gewachsenen Landschaftsstruktur ist zu Gunsten von Natur und Landschaftsschutz zu verzichten
- Wir fordern auf Grund der Gegebenheiten:
 Lage des Plangebiet im und zum Umfeld Agrarflächen, Landschaftsschutzgebiete
 40 Hochstamm-Obstbäume, Wiesenbestand
 potentiell hochwertiger Lebensraum für Tiere und Pflanzen
 eine Prüfung/Gutachten zum Artenschutz und die Widmung dieser Fläche als
 schützenswerte Streuobstwiese und Herausnahme als Bauland .

Leverkusen 02.03.2015

Name, Vorname	:
Anschrift:	

Ablehnung des Bebauungsplans 165/II Bürrig - Alte Garten

Anlage:

Regelmäßig vorkommende Arten mit Brut und Lebensraum im Planungsgebiet

Steinkauz, Altene noctura

2014 Bruterfolg Sichtung mit Jungvögeln nach ca. 10 Jahren des letzten Vorkommens .

Nachtigall, Luscinia megarhynchos

regelmäßiger Brutvogel

Hausrotschwanz, Phoenicurus ochruros regelmäßiger Brutvogel

Gartenrotschwanz, Phoenicurus phoenicurus seit 2013 wieder Sichtungen, Brut Verdacht.

Gartengrasmücke, Sylvia borin regelmäßiger Brutvogel.

Dorngrasmücke, Sylvia communis regelmäßiger Brutvogel

Mönchgrasmücke, Sylvia atricapilla regelmäßiger Brutvogel Rotrückenwürger (Neuntöter), Lanius collurio seltener Brutvogel alle 3-4 Jahre Brutbestätigung

Kleinspecht, Dendrocopos minor regelmäßiger Brutvogel

Grauschnäpper, Muscicapa strata regelmäßiger Brutvogel Gartenbaumläufer, Certhia brachydactyla, regelmäßiger Brutvogel

Waldkauz, Strix aluco regelmäßiger Brutvogel

und viele andere wie Amsel, Drossel, Grünfink, Buchfink, Gimpel, Kohl-Blau-Weiden-Sumpf-Hauben-Tannen-Schwanzmeisen, Distelfink, Girlitz ect.

Regelmäßige Rast und Durchzügler u.a.

Braunkehlchen, Saxicola rubetra

Wiederhopf, Upupa epops immer wieder längerer Aufenthalt im Frühling

Steinschmätzer, Oenanthe oenanthe

Uhu, Bubo bubo (2014 den ganzen Winter)

Pflanzen

alte Hochstämmige Obstbäume, Schlehe, Hauszwetschge, Gemeiner Goldstern, Hochstaudenflur, Brombeerhecke

Leverkusen 02.03.2015

ebauungsplan Nr. 165/II Seite 125

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Plangebiet stellt durch teilweise alte Baumbestände einen potentiell hochwertigen Lebensraum für Pflanzen und Tiere dar. Eulenvorkommen wurden vermutet. Eine Artenschutzvorprüfung (*Planungsgruppe Grüner Winkel, Juni 2014*) wurde durchgeführt.

Aufgrund der Hinweise aus der Öffentlichkeit auf Steinkauzvorkommen wurde zusätzlich zur bereits erfolgten Artenschutzvorprüfung ein ergänzendes Artenschutzgutachten beauftragt. Mit dem ergänzenden Artenschutzgutachten (*Planungsgruppe Grüner Winkel, Juli 2015*) wurde zweifelsfrei nachgewiesen, dass Hinweise auf den Steinkauz nicht vorliegen. Die Prüfung ergab, dass bei Einhaltung der üblichen Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände bei planungsrelevanten Arten oder sonstigen europäischen Vogelarten eintreten. Eine essentielle Bedeutung des Plangebiets oder des direkten Umfelds als Nahrungshabitat oder Jagdhabitat ist nicht erkennbar. Quartiere sind von der Planung nicht betroffen. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Die ökologisch wertvolle Obstbaumwiese wird im Verfahren zudem berücksichtigt, indem durch einen Gutachter eine Bilanzierung des Eingriffs durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen wurden. Der Ausgleich erfolgt ortsnah im hierfür erweiterten Geltungsbereich des Bebauungsplanes im direkten Anschluss an die geplante Wohnbebauung.

Zum Ausgleich des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft werden im nördlichen Plangebiet die Ausgleichsflächen A1 bis A3 festgesetzt. Auf der bisher intensiv genutzten Pferdeweide wird eine Obstbaumwiese durch Pflanzung von 30 Obsthochstammen heimischer Sorten angelegt, gepflegt und entwickelt. Zur Aufwertung des Landschaftsbildes und als ökologischer Ausgleich wird ein Teilbereich der vorhandene Pferdewerde, in Anlehnung der Rahmenrichtlinien Vertragsnaturschutz, in eine extensiv genutzte Glatthaferwiese umgewandelt. Zur landschaftlichen Einbindung und als ökologischer Ausgleich wird nördlich der geplanten Bebauung eine freiwachsende Hecke mit lebensraumtypischen Sträuchern und Baumen gepflanzt und dauerhaft erhalten.

Die vorhandene Ostbaumwiese liegt innerhalb einer im FNP dargestellten Wohnbaufläche und ist damit Wohnbaupotentialfläche. Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang und arrondiert den Siedlungsbereich Bürrig. Einer Bebauung dieser Fläche wird vor dem Hintergrund des dringenden Bedarfs an Wohnraum Priorität vor dem Erhalt der Obstbaumwiese eingeräumt.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

165/II_Äußerung 26 vom 02.03.2015 A 26

Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung Postfach 10 11 40 51311 Leverkusen

Name, Vorname:

Anschrift:

Äußerung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch zum:

Bebauungsplan Nr. 165/II "Bürrig - Alte Garten"

Abgabe bis zum 04,03.2015 (Sie können ihre Stellungnahme auch faxen: Fax-Nr. 0214 - 405 - 6102)

Vorbehaltlich der Frage, ob der obige Bebauungsplan überhaupt umgesetzt werden kann, bitte ich folgende Punkte zu klären

Betr. Tauglichkeit des vorhandenen Abwasserkanals bitte ich um Überprüfung der Tauglichkeit für die zusätzliche, im Einspeisungsbereich ca. doppelte, Belastung des Abwasserkanals, 1) Entaprechende Gutachten der TBI, mit Garantien erwarte ich in schriftlicher Form.

Im Rahmen der Frühzeitigen Bergerbeteiligung wurde von Herm Burau im 11.02.2015 angemerkt, das der Investor vertraglich verpflichtet werden könne, für entspeechend notwendig werdende Malinahmen (Kanalvergrösserung etc.) die Kosten zu übernehmen.

Der Konjunktiv "könnte" ist nicht akzeptabel. Hier erwarte ich, das eine soliche Verpflichtung vertraglich vereinbart wird.

vor diesem Hintergrund erwarte ich seitens der Stadt Leverkusen in Bezug auf den Eintrag in das Handelsregister Köln 2)

Amtsgericht Köln Aktenzeichen: HRB 49699 Anhanz: Inselvenzeieren in

Anhang: Insolvenzeining s.u.
in wie fern Zusagun des Investors bezuglich Kostenübernahme, sei es den Kanal oder auch die Erschliessungskosten betreffend, überhäugt. einen Wert haben, oder ob die Stadt, und damit Ihre Bürger auf diesen Kosten sitzen bleiben. Auch hier erwarte ich eine schriftliche

Folgender Anhang entstammt den Sozialen Medien, womit ich keine Garatie auf Vollständigkeit oder Richtigkeit geben kann, und soll hier als Antegung dienen, diesen sicher auch für die Stadt wichtigen Punkt in Bezug auf den Inverstor bzw. der/die ggf. Rechtsnachfolgen/Vorgänger zu klären.
Die Stadt Leverkusen wird undere Möglichkeiten haben diesen Sachverhalt zu klären.

Amtspericht Köln Akteszeichen: HRB 49699

Bekannt gemacht am: 18.06.2010 12:00 Uhr

In () gesetzte Angaben der Anschrift und des Geschäftszweiges erfolgen ohne Gewähr.

Veränderungen

14.06.2010

Thomas Lückgen Grobbl, Leichlingen, Eichenweg 10, 42799 Leichlingen. Die Gesellschaft ist aufgelöst. Ist nur ein Liquidator bestellt, so vertritt er die Gesellschaft allein. Sind mehrere Liquidatoren, bestellt, so wird die Gesellschaft durch zwei Liquidator oder durch einem Liquidator gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Statt Geschäftsführer aunmehr Liquidator. Lückgen, Thomas, Leichlingen, *xxxxxxxx, einzelvertretungsberechtigt mit der Befügnis im Namen der Gesellschaft mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen.

and the control of the second

(Ort, Datum) (Uniterschrift)

Unter Hinwels auf das Datenschutzgesetz wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Namen der Einsender von Stellungnahmen sowie der Inhalt dieser Stellungnahmen in den Drucksachen für die öffentlichen Sitzungen des Rates, der Ausschüsse, der Bezirksvertretungen und zu öffentlichen Auslegungen aufgeführt werden können, soweit die Einsender dieses nicht ausdrücklich verweigern,



Sebauungsplan Nr. 165/II Seite 127

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1: Der vorhandene Kanal ist nach Auskunft der Technischen Betriebe der Stadt Leverkusen sowohl zur Aufnahme des zusätzlichen Schmutzwassers als auch des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ausreichend leistungsfähig. Die gesicherte Erschließung (zu der die Entwässerung gehört), ist durch den Investor herzustellen. Die Stadt wird hierzu einen Erschließungsvertrag mit dem Investor abschließen.

Da das Plangebiet zwar außerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes, aber noch innerhalb des hochwassergefährdeten Bereichs liegt, wird in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, der gemäß § 5 WHG jeden Bauherr verpflichtet, sich gegen Hochwasser und aufsteigendes Grundwasser abzusichern. Das im Vergleich zum Grundwasserkörper (zusammenhängende wassergesättigte Bodenmassen) verschwindend kleine Volumen der vorgesehenen Baukörper wird weder die Höhe noch den Verlauf des Grundwasserstandes verändern.

Zu 2: Fragen der Solvenz der genannten Person, die nicht der Investors ist, sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Im Erschließungsvertrag wird geregelt, dass der Investor die Planstraße herstellt und die anschließend kostenfrei an die Stadt übergibt. Der Stadt entstehen keine Kosten.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

165/II_Äußerung 27 vom 02.03.2015 A 27

	E: 03/2 >
Name, Vorname:	
Anschrift:	

Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung Postfach 10 11 40 51311 Leverkusen

Außerung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch zum:

Bebauungsplan Nr. 165/II "Bürrig - Alte Garten"

Abgabe bis zum 04.03.2015 (Sie können Ihre Stellungnahme auch faxen: Fax-Nr. 0214 - 406 - 6102)

unt autseten verfolge sch die Planning des Wenbangelieks Sete barten. hem grasses Problem als alto hensell ist du verkelnsführung im 1) antempfuli - Eise see egarten. Mortas trofe!!! In bestimmten Teiten baum ein Ourch hammen! Ich fordere im Jusammen Roung mit Verbolm, Water 2) and Tier selecte, Grand and Hochnoosser unen sofertigen Stopp aller Planmago ma, 3 naluneu mod Giuskelmag des Verfalmens!!! Ich fordere in in a moder Tisch mit An wolin in, 3) Betüligten, Eigentimem mot Foichher ciften! 2.3.2014

(Unterschrift)

Unter Hinweis auf das Datenschutzgesetz wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Namen der Einsender von Stellungnahmen sowie der Inhalt dieser Stellungnahmen in den Drucksachen für die öffentlichen Sitzungen des Rates, der Ausschüsse, der Bezirksvertretungen und zu äffentlichen Auslegungen aufgeführt werden können, soweit die Einsender dieses nicht ausdrücklich verweigern.

Sebauungsplan Nr. 165/II Seite 129

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1: Zur Erfassung und Bewertung der Verkehrssituation wurden im Januar 2015 Zählungen auf der Straße "Entenpfuhl" durchgeführt (ISA-PLAN, 15.01 bis 18.01.2015). Zu diesem Zeitpunkt war der Bebauungsplan Bürrig Nord bereits rechtsverbindlich und größtenteils realisiert. Im Ergebnis sind die vorhandenen Straßen ausreichend leistungsfähig, um den zusätzlichen Verkehr von 10 Einfamilienhäusern aufzunehmen.

Die Zusatzbelastung aus dem kleinen Gebiet durch die geplante Neubebauung ist derart gering, dass hier keine nennenswerten Veränderungen zum heutigen Zustand zu erwarten sind. Selbst wenn man davon ausgehen würde, dass in jedem der Einzelhäuser noch eine Anliegerwohnung gebaut würde, hielten sich die Mehrverkehre, insbesondere unter Berücksichtigung des vorhandenen Verkehrs, weiterhin im Rahmen. Insgesamt werden bei erhöhter Anzahl der Wohneinheiten ca. 137 Kfz/Fahrten/Tag (bislang 70 Kfz/Fahrten/Tag) erzeugt. Bei einer maximalen stündlichen Verkehrszunahme um ca. 9 Fahrten/Richtung ist von keinen maßgeblichen Veränderungen auszugehen (ISAPLAN, Neuberechnungen zur Verkehrserzeugung auf Grundlage von 18 Wohneinheiten, Juli, August 2016).

Folgende Verkehrsbelastungen wurden in den Zählintervallen Donnerstag, 15.01.2015 bis Sonntag, 18.01.2015, erhoben:

15.01.2015: 1.496 Kfz/24h 16.01.2015: 1.399 Kfz/24h 17.01.2015: 1.113 Kfz/24h 18.01.2015: 887 Kfz/24h

Zusätzlich wurde der Neuverkehr eines mittleren Werktages ermittelt. Dieser liegt in einer Größenordnung von ca.137 Kfz/24h. Setzt man 137 Kfz/24h ins Verhältnis zum vorhandenen werktäglichen Verkehr (Montag bis Samstag), so erhält man einen Verkehrsanteil von ca. 9 % - 12 %. Aufgrund der vorhandenen geringen Grundbelastung ist dies aus verkehrlicher Sicht als verträglich zu betrachten. Die Verkehrszunahme liegt im Bereich der täglichen "verkehrlichen Schwankung", d. h. der Mehrverkehr durch die Planung ist nicht wahrnehmbar.

Die Straße "Alte Garten" ist noch nicht abschließend erstmalig hergestellt worden; insofern sind auch noch keine Erschließungsbeiträge gemäß Kommunalabgabengesetz (KAG) gezahlt worden. Nach dem Endausbau haben alle anliegenden Grundstückseigentümer grundsätzlich Erschließungsbeiträge zu zahlen. Diese Beitragsverpflichtung ist unabhängig von der neuen Bebauung, sie würde auch beim Endausbau ohne neues Baugebiet entstehen.

Der negative Nutzungszustand der Straßen (zugeparkt, keine Sicht, Gefährdung von Fußgängern) ist überwiegend von den Anliegern selbst verursacht. Bei Verzicht auf Parkplätze wäre die Umgestaltung zu einer



Bebauungsplan Nr. 165/II Seite 130

Mischfläche ein denkbarer Weg zu einer Verbesserung der Verkehrssituation. Dies kann jedoch nicht im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens geregelt werden.

Zu 2: Die Themen Natur und Tierschutz wurden im Verfahren berücksichtigt. So wurde zum einen eine Artenschutzprüfung (*Planungsgruppe Grüner Winkel, Nümbrecht, Juli 2015*) erarbeitet, die im Ergebnis eine essentielle Bedeutung des Plangebiets oder des direkten Umfelds als Nahrungshabitat oder Jagdhabitat nicht erkennen ließ. Auch Quartiere sind von der Planung nicht betroffen. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Zum anderen wurden durch einen Gutachter im weiteren Verfahren eine Bilanzierung des Eingriffs durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen. Der Ausgleich erfolgt ortsnah im hierfür erweiterten Geltungsbereich des Bebauungsplanes im direkten Anschluss an die geplante Wohnbebauung.

Zum Ausgleich des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft werden im nördlichen Plangebiet die Ausgleichsflächen A1 bis A3 festgesetzt. Auf der bisher intensiv genutzten Pferdeweide wird eine Obstbaumwiese durch Pflanzung von 30 Obsthochstammen heimischer Sorten angelegt, gepflegt und entwickelt. Zur Aufwertung des Landschaftsbildes und als ökologischer Ausgleich wird ein Teilbereich der vorhandene Pferdewerde, in Anlehnung der Rahmenrichtlinien Vertragsnaturschutz, in eine extensiv genutzte Glatthaferwiese umgewandelt. Zur landschaftlichen Einbindung und als ökologischer Ausgleich wird nördlich der geplanten Bebauung eine freiwachsende Hecke mit lebensraumtypischen Sträuchern und Baumen gepflanzt und dauerhaft erhalten.

Zu 3: Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind insgesamt zwei Beteiligungsverfahren im § 3 Absatz 1 und Absatz 2 des Baugesetzbuches gesetzlich verankert. Neben der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, die hiermit durchgeführt wurde, wird die Öffentlichkeit ein zweites Mal während der öffentlichen Auslegung beteiligt. Dann haben die Bürger während einer einmonatigen Auslegungsfrist erneut die Möglichkeit, Äußerungen und Stellungnahmen vorzubringen, über die dann der Rat im Einzelnen entscheidet.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

A 28 165/II_Äußerung 28 vom 03.03.2015

Name, Vorname:

Anschrift:

Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung Postfach 10 11 40 51311 Leverkusen E: 04.33.15

Äußerung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch zum:

Bebauungsplan Nr. 165/II "Bürrig - Alte Garten"

Abgabe bis zum 04.03.2015 (Sie können Ihre Stellungnahme auch faxen: Fax-Nr. 0214 - 406 - 6102)

Siehe Anlage.

(Ort, Datum) 3,3,2015 (Unterschrift)

Unter **Hinweis auf das Datenschutzgesetz** wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Namen der Einsender von Stellungnahmen sowie der Inhalt dieser Stellungnahmen in den Drucksachen für die öffentlichen Sitzungen des Rates, der Ausschüsse, der Bezirksvertretungen und zu öffentlichen Auslegungen aufgeführt werden können, soweit die Einsender dieses nicht ausdrücklich verweigern.



ANLAGE

zu Bebauungsplan Nr. 165/II "Bürrig – Alte Garten" Äußerung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch

von

An die Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung Postfach 101140 51311 Leverkusen

Kritikpunkte zum o.g. Bebauungsplan:

Kindergarten und Grundschule "fussläufig" erreichbar?
Beide sind ca. 1 Kilometer entfernt. Es muß die Kreuzung
Entenpfuhl/Heinrich-Brüning-Strasse überquert werden und
Kindergartenbesucher noch die stark frequentierte
Von-Ketteler-Strasse ohne Querungshilfe.
Diese Situation führt doch zwangsläufig dazu, daß zum Auto
gegriffen wird.

Außerdem wird in Alt-Bürrig sehr schnell gefahren. Ferner gibt es im Bereich ohne Bürgersteig nicht einsehbare Ausfahrten und Kurven.

Hinzu kommt noch, daß nicht ausgeschlossen ist, daß das Baugebiet später noch ausgeweitet werden kann.

Zu den beiden Gutachten ist zu sagen: "Wessen Brot ich ess, dessen Lied ich sing.

Außerdem schließe ich mich den Bedenken der Bürgerinitiative "Lebenswertes Bürrig" an.

Mit freundlichem Gruß

4.3.2015



Sebauungsplan Nr. 165/II Seite 133

Stellungnahme der Verwaltung:

Unabhängig davon, dass 1 km Schulweg auch von Kindern in ca. 15 Minuten fußläufig bewältigt werden kann, ist für die Verkehrssituation außerhalb des Plangebietes der Bebauungsplan nicht verantwortlich.

Zur Erfassung und Bewertung der Verkehrssituation wurden im Januar 2015 Zählungen auf der Straße "Entenpfuhl" durchgeführt (ISAPLAN, 15.01 bis 18.01.2015). Zu diesem Zeitpunkt war der Bebauungsplan Bürrig Nord bereits rechtsverbindlich und größtenteils realisiert. Im Ergebnis sind die vorhandenen Straßen ausreichend leistungsfähig, um den zusätzlichen Verkehr von 10 Einfamilienhäusern aufzunehmen. Die Zusatzbelastung aus dem kleinen Gebiet durch die geplante Neubebauung ist derart gering, dass hier keine nennenswerten Veränderungen zum heutigen Zustand zu erwarten sind. Selbst wenn man davon ausgehen würde, dass in jedem der Einzelhäuser noch eine Anliegerwohnung gebaut würde, hielten sich die Mehrverkehre, insbesondere unter Berücksichtigung des vorhandenen Verkehrs, weiterhin im Rahmen. Insgesamt werden bei erhöhter Anzahl der Wohneinheiten ca. 137 Kfz/Fahrten/Tag (bislang 70 Kfz/Fahrten/Tag) erzeugt. Bei einer maximalen stündlichen Verkehrszunahme um ca. 9 Fahrten/Richtung ist von keinen maßgeblichen Veränderungen auszugehen (ISAPLAN, Neuberechnungen zur Verkehrserzeugung auf Grundlage von 18 Wohneinheiten, Juli/August 2016).

Folgende Verkehrsbelastungen wurden in den Zählintervallen Donnerstag, 15.01.2015 bis Sonntag, 18.01.2015, erhoben:

15.01.2015: 1.496 Kfz/24h 16.01.2015: 1.399 Kfz/24h 17.01.2015: 1.113 Kfz/24h 18.01.2015: 887 Kfz/24h

Zusätzlich wurde der Neuverkehr eines mittleren Werktages ermittelt. Dieser liegt in einer Größenordnung von ca.137 Kfz/24h. Setzt man 137 Kfz/24h ins Verhältnis zum vorhandenen werktäglichen Verkehr (Montag bis Samstag), so erhält man einen Verkehrsanteil von ca. 9 % - 12 %. Aufgrund der vorhandenen geringen Grundbelastung ist dies aus verkehrlicher Sicht als verträglich zu betrachten. Die Verkehrszunahme liegt im Bereich der täglichen "verkehrlichen Schwankung", d. h. der Mehrverkehr durch die Planung ist nicht wahrnehmbar.

Die Straße "Alte Garten" ist noch nicht abschließend erstmalig hergestellt worden; insofern sind auch noch keine Erschließungsbeiträge gemäß Kommunalabgabengesetz (KAG) gezahlt worden. Nach dem Endausbau haben alle anliegenden Grundstückseigentümer grundsätzlich Erschließungsbeiträge zu zahlen. Diese Beitragsverpflichtung ist unabhängig von der neuen Bebauung, sie würde auch beim Endausbau ohne neues Baugebiet entstehen.



Seite 134

Der negative Nutzungszustand der Straßen (zugeparkt, keine Sicht, Gefährdung von Fußgängern) ist überwiegend von den Anliegern selbst verursacht. Bei Verzicht auf Parkplätze wäre die Umgestaltung zu einer Mischfläche ein denkbarer Weg zu einer Verbesserung der Verkehrssituation. Dies kann jedoch nicht im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens geregelt werden.

Es ist gängige Praxis, dass die Kosten für die Gutachter vom Investor übernommen werden. Die unabhängigen Gutachter sind der Stadt Leverkusen durch jahrelange Tätigkeit bekannt. Die Gutachten wurden zudem in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung erstellt und durch die Fachdienststellen der Verwaltung geprüft. Die Neutralität ist damit ausreichend gewährleistet.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

A 29 165/II_Äußerung 29 vom 03.03.2015

			5 to 10 to 1
Name, Vorname:			
Anschrift:			

Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung Postfach 10 11 40 51311 Leverkusen

Äußerung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch zum:

Bebauungsplan Nr. 165/II "Bürrig - Alte Garten"

Abgabe bis zum 04.03,2015 (Sie können ihre Stellungnahme auch faxen: Fax-Nr. 0214 - 406 - 6102)

Hiemi't orhebe ich Einspruch zegen elen o.g.

Be bauurgsplan aus folgenden fund:

die Verlährssicherkeit-besenehrs im Bereich

Alt Garten | Entenpfuhl - ist heure schon 80

kodastrophal &

Chac kier eine Verbesserung zu schaffen ist
es straf bet eine nede höher Verbehrschöfte

au zulassen.

Junes Rusen, B3. 03.15 (Ort, Datum) (Unterschrift)

Unter Hinweis auf das Datenschutzgesetz wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Namen der Einsender von Stellungnahmen sowie der Inhalt dieser Stellungnahmen in den Drucksachen für die öffentlichen Sitzungen des Rates, der Ausschüsse, der Bezirksvertretungen und zu öffentlichen Auslegungen aufgeführt werden können, soweit die Einsender dieses nicht ausdrücklich verweigern.



Bebauungsplan Nr. 165/II Seite 136

Stellungnahme der Verwaltung:

Für die Verkehrssituation außerhalb des Plangebietes ist der Bebauungsplan nicht verantwortlich. Die Einrichtung eines Halteverbotes in der Straße "Entenpfuhl" ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Gleichwohl wurde sie dem zuständigen Fachbereich Straßenverkehr zugeleitet.

Derzeit ist auf der östlichen Straßenseite ein absolutes Haltverbot ausgeschildert, um bereits bestehende gesetzliche Haltverbote zu verdeutlichen. Die Straße "Entenpfuhl" besitzt an dieser Örtlichkeit überwiegend einen schmalen Straßenquerschnitt. Insofern abzüglich der parkenden/haltenden Fahrzeuge am rechten Fahrbahnrand weniger als drei Meter aufgrund des Straßenguerschnitts verbleiben, ergibt sich somit kraft Gesetzes ein Haltverbot. Dieses Verbot soll mit der vorhandenen Beschilderung verdeutlicht werden. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite grenzen verschiedene private Grundstücke an. Im Rahmen von mehreren Ortsterminen wurde festgestellt, dass Anwohner ihr Fahrzeug überwiegend auf den privaten Grundstücken parken, so dass lediglich ein Teilstück der Fahrzeuge auf die Straße ragt. Diese Teilstücke beeinträchtigen den öffentlichen Verkehrsraum jedoch nur minimal, zumal die notwendige Straßenbreite von mindestens drei Metern weiterhin erfüllt bleibt. Weiterhin wirkt sich dieses Parkverhalten als zusätzliche Verkehrsberuhigung in der Straße aus. Zudem wurde festgestellt, dass aufgrund Heckenbewuchs und Pollern auf den Privatgrundstücken ein weitreichendes halbseitiges Parken auf der Straße nicht möglich ist, so dass ausreichend Ausweichflächen gegeben sind. Aus den o. g. Gründen kann die Durchführung der gewünschten Maßnahme nicht erfolgen.

Zur Erfassung und Bewertung der Verkehrssituation wurden im Januar 2015 Zählungen auf der Straße "Entenpfuhl" durchgeführt (ISAPLAN, 15.01 bis 18.01.2015). Zu diesem Zeitpunkt war der Bebauungsplan Bürrig Nord bereits rechtsverbindlich und größtenteils realisiert. Im Ergebnis sind die vorhandenen Straßen ausreichend leistungsfähig, um den zusätzlichen Verkehr von 10 Einfamilienhäusern aufzunehmen. Die Zusatzbelastung aus dem kleinen Gebiet durch die geplante Neubebauung ist derart gering, dass hier keine nennenswerten Veränderungen zum heutigen Zustand zu erwarten sind. Selbst wenn man davon ausgehen würde, dass in jedem der Einzelhäuser noch eine Anliegerwohnung gebaut würde, hielten sich die Mehrverkehre, insbesondere unter Berücksichtigung des vorhandenen Verkehrs, weiterhin im Rahmen. Insgesamt werden bei erhöhter Anzahl der Wohneinheiten ca. 137 Kfz/Fahrten/Tag (bislang 70 Kfz/Fahrten/Tag) erzeugt. Bei einer maximalen stündlichen Verkehrszunahme um ca. 9 Fahrten/Richtung ist von keinen maßgeblichen Veränderungen auszugehen (ISAPLAN, Neuberechnungen zur Verkehrserzeugung auf Grundlage von 18 Wohneinheiten, Juli/August 2016).



Seite 137

Folgende Verkehrsbelastungen wurden in den Zählintervallen Donnerstag, 15.01.2015 bis Sonntag, 18.01.2015, erhoben:

15.01.2015: 1.496 Kfz/24h 16.01.2015: 1.399 Kfz/24h 17.01.2015: 1.113 Kfz/24h 18.01.2015: 887 Kfz/24h

Zusätzlich wurde der Neuverkehr eines mittleren Werktages ermittelt. Dieser liegt in einer Größenordnung von ca.137 Kfz/24h. Setzt man 137 Kfz/24h ins Verhältnis zum vorhandenen werktäglichen Verkehr (Montag bis Samstag), so erhält man einen Verkehrsanteil von ca. 9 % - 12 %. Aufgrund der vorhandenen geringen Grundbelastung ist dies aus verkehrlicher Sicht als verträglich zu betrachten. Die Verkehrszunahme liegt im Bereich der täglichen "verkehrlichen Schwankung", d. h. der Mehrverkehr durch die Planung ist nicht wahrnehmbar.

Die Straße "Alte Garten" ist noch nicht abschließend erstmalig hergestellt worden; insofern sind auch noch keine Erschließungsbeiträge gemäß Kommunalabgabengesetz (KAG) gezahlt worden. Nach dem Endausbau haben alle anliegenden Grundstückseigentümer grundsätzlich Erschließungsbeiträge zu zahlen. Diese Beitragsverpflichtung ist unabhängig von der neuen Bebauung, sie würde auch beim Endausbau ohne neues Baugebiet entstehen.

Der negative Nutzungszustand der Straßen (zugeparkt, keine Sicht, Gefährdung von Fußgängern) ist überwiegend von den Anliegern selbst verursacht. Bei Verzicht auf Parkplätze wäre die Umgestaltung zu einer Mischfläche ein denkbarer Weg zu einer Verbesserung der Verkehrssituation. Dies kann jedoch nicht im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens geregelt werden.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

A 30 165/II_Äußerung 30 vom 03.03.2015

Name, Vorname:

Anschrift:

Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung Postfach 10 11 40 51311 Leverkusen

Äußerung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch zum:

Bebauungsplan Nr. 165/II "Bürrig - Alte Garten"

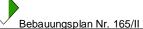
Abgabe bis zum 04.03.2015 (Sie können Ihre Stellungnahme auch faxen: Fax-Nr. 0214 - 406 - 6102)

Hiermit erhebe ich Einspruch gegen den oben genaumten Bebaumgephin aus folgendem Grunde:
die Verbehrseicherheit - Lesouders im Bereich Tiete Garten / Entempfühl - ist heute schon batastrophal & Ohne hier eine Verbesserung zu schaffen ist es Striffich eine noch höhere Verhehrsdichte zu zußassen.

(Orr, Datum)

(Unterschrift)

Unter Hinweis auf das Datenschutzgesetz wird darauf sufmerksam gemacht, dass die Namen der Einsender von Stellungnahmen sowie der Inhalt dieser Stellungnahmen in den Drucksachen für die öffentlichen Sitzungen des Rates, der Ausschüsse, der Bezirksvertretungen und zu öffentlichen Auslegungen aufgeführt werden können, soweit die Einsender dieses nicht ausdrücklich verweigern.



ebauungsplan Nr. 165/II Seite 139

Stellungnahme der Verwaltung:

Zur Erfassung und Bewertung der Verkehrssituation wurden im Januar 2015 Zählungen auf der Straße "Entenpfuhl" durchgeführt (ISAPLAN, 15.01 bis 18.01.2015). Zu diesem Zeitpunkt war der Bebauungsplan Bürrig Nord bereits rechtsverbindlich und größtenteils realisiert. Im Ergebnis sind die vorhandenen Straßen ausreichend leistungsfähig, um den zusätzlichen Verkehr von 10 Einfamilienhäusern aufzunehmen. Die Zusatzbelastung aus dem kleinen Gebiet durch die geplante Neubebauung ist derart gering, dass hier keine nennenswerten Veränderungen zum heutigen Zustand zu erwarten sind. Selbst wenn man davon ausgehen würde, dass in jedem der Einzelhäuser noch eine Anliegerwohnung gebaut würde, hielten sich die Mehrverkehre, insbesondere unter Berücksichtigung des vorhandenen Verkehrs, weiterhin im Rahmen. Insgesamt werden bei erhöhter Anzahl der Wohneinheiten ca. 137 Kfz/Fahrten/Tag (bislang 70 Kfz/Fahrten/Tag) erzeugt. Bei einer maximalen stündlichen Verkehrszunahme um ca. 9 Fahrten/Richtung ist von keinen maßgeblichen Veränderungen auszugehen (ISAPLAN, Neuberechnungen zur Verkehrserzeugung auf Grundlage von 18 Wohneinheiten, Juli/August 2016).

Folgende Verkehrsbelastungen wurden in den Zählintervallen Donnerstag, 15.01.2015 bis Sonntag, 18.01.2015, erhoben:

15.01.2015: 1.496 Kfz/24h 16.01.2015: 1.399 Kfz/24h 17.01.2015: 1.113 Kfz/24h 18.01.2015: 887 Kfz/24h

Zusätzlich wurde der Neuverkehr eines mittleren Werktages ermittelt. Dieser liegt in einer Größenordnung von ca.137 Kfz/24h. Setzt man 137 Kfz/24h ins Verhältnis zum vorhandenen werktäglichen Verkehr (Montag bis Samstag), so erhält man einen Verkehrsanteil von ca. 9 % - 12 %. Aufgrund der vorhandenen geringen Grundbelastung ist dies aus verkehrlicher Sicht als verträglich zu betrachten. Die Verkehrszunahme liegt im Bereich der täglichen "verkehrlichen Schwankung", d. h. der Mehrverkehr durch die Planung ist nicht wahrnehmbar.

Die Straße "Alte Garten" ist noch nicht abschließend erstmalig hergestellt worden; insofern sind auch noch keine Erschließungsbeiträge gemäß Kommunalabgabengesetz (KAG) gezahlt worden. Nach dem Endausbau haben alle anliegenden Grundstückseigentümer grundsätzlich Erschließungsbeiträge zu zahlen. Diese Beitragsverpflichtung ist unabhängig von der neuen Bebauung, sie würde auch beim Endausbau ohne neues Baugebiet entstehen.

Der negative Nutzungszustand der Straßen (zugeparkt, keine Sicht, Gefährdung von Fußgängern) ist überwiegend von den Anliegern selbst verursacht. Bei Verzicht auf Parkplätze wäre die Umgestaltung zu einer Mischfläche ein denkbarer Weg zu einer Verbesserung der Verkehrssi-



tuation. Dies kann jedoch nicht im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens geregelt werden.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

A 31 165/II_Äußerung 31 vom 03.03.2015

Name, Vorname:

Anschrift:

Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung Postfach 10 11 40 51311 Leverkusen

Äußerung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch zum:

Bebauungsplan Nr. 165/II "Bürrig - Alte Garten"

Abgabe bis zum 04.03.2015 (Sie können Ihre Stellungnahme auch faxen: Fax-Nr. 0214 - 406 - 6102)

Für die Verkehrssicherheit beantrage ich für den Bereich Entenpfuhl 15 – 21 <u>beidseitig</u> ein Halteverbot einzurichten und nicht nur einseitig, wie es z. Zt. der Fall ist.

Begründung:

Vor den Häusern 15 – 21 wird regelmäßig geparkt, so dass alle Verkehrstellnehmer (Autos, Fahrradfahrer, Fußgänger) aus Richtung Alte Garten kommend, auf der linken Straßenseite fahren, bzw. gehen müssen. Aufgrund der hohen Hecke an der Kreuzung Entenpfuhl 16/ Heinrich Brüning Str. besteht keine Möglichkeit den entgegenkommenden Verkehr kommen zu sehen, was übrigens auch für den Gegenverkehr zutrifft. Daher kommt es öfters vor, dass 2 Autos frontal voreinander stehen und somit Zusammenstöße vorprogrammiert sind.

Da außerdem keine Ausweichmöglichkeiten bestehen, muss ein Fahrzeug regelmäßig zurücksetzen.

Generell möchte ich anregen, dass im gesamten Straßenverlauf Alte Garten / Entenpfuhl, aufgrund der engen Straßenverhältnisse, für alle Verkehrsteilnehmer Ausweichmöglichkeiten geschaffen werden, vor allem an unübersichtlichen Stellen.

LeverKusen 03,03.2015 (Ort, Datum)

(Unterschrift)

Unter **Hinweis auf das Datenschutzgesetz** wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Namen der Einsender von Stellungnahmen sowie der Inhalt dieser Stellungnahmen in den Drucksachen für die öffentlichen Sitzungen des Rates, der Ausschüsse, der Bezirksvertretungen und zu öffentlichen Auslegungen aufgeführt werden können, soweit die Einsender dieses nicht ausdrücklich verweigern.

Seite 142

Stellungnahme der Verwaltung:

Für die bestehende Verkehrssituation außerhalb des Plangebietes ist der jetzt geplante Bebauungsplan nicht verantwortlich. Die Einrichtung eines Halteverbotes in der Straße "Entenpfuhl" ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Gleichwohl wurde sie dem zuständigen Fachbereich Straßenverkehr zugeleitet.

Zur Erfassung und Bewertung der Verkehrssituation wurden im Januar 2015 Zählungen auf der Straße "Entenpfuhl" durchgeführt (ISAPLAN, 15.01 bis 18.01.2015). Zu diesem Zeitpunkt war der Bebauungsplan Bürrig Nord bereits rechtsverbindlich und größtenteils realisiert. Im Ergebnis sind die vorhandenen Straßen ausreichend leistungsfähig, um den zusätzlichen Verkehr von 10 Einfamilienhäusern aufzunehmen.

Die Zusatzbelastung aus dem kleinen Gebiet durch die geplante Neubebauung ist derart gering, dass hier keine nennenswerten Veränderungen zum heutigen Zustand zu erwarten sind. Selbst wenn man davon ausgehen würde, dass in jedem der Einzelhäuser noch eine Anliegerwohnung gebaut würde, hielten sich die Mehrverkehre, insbesondere unter Berücksichtigung des vorhandenen Verkehrs, weiterhin im Rahmen. Insgesamt werden bei erhöhter Anzahl der Wohneinheiten ca. 137 Kfz/Fahrten/Tag (bislang 70 Kfz/Fahrten/Tag) erzeugt. Bei einer maximalen stündlichen Verkehrszunahme um ca. 9 Fahrten/Richtung ist von keinen maßgeblichen Veränderungen auszugehen (ISAPLAN, Neuberechnungen zur Verkehrserzeugung auf Grundlage von 18 Wohneinheiten, Juli, August 2016).

Folgende Verkehrsbelastungen wurden in den Zählintervallen Donnerstag, 15.01.2015 bis Sonntag, 18.01.2015, erhoben:

15.01.2015: 1.496 Kfz/24h 16.01.2015: 1.399 Kfz/24h 17.01.2015: 1.113 Kfz/24h 18.01.2015: 887 Kfz/24h

Zusätzlich wurde der Neuverkehr eines mittleren Werktages ermittelt. Dieser liegt in einer Größenordnung von ca.137 Kfz/24h. Setzt man 137 Kfz/24h ins Verhältnis zum vorhandenen werktäglichen Verkehr (Montag bis Samstag), so erhält man einen Verkehrsanteil von ca. 9 % - 12 %. Aufgrund der vorhandenen geringen Grundbelastung ist dies aus verkehrlicher Sicht als verträglich zu betrachten. Die Verkehrszunahme liegt im Bereich der täglichen "verkehrlichen Schwankung", d. h. der Mehrverkehr durch die Planung ist nicht wahrnehmbar.

Die Straße "Alte Garten" ist noch nicht abschließend erstmalig hergestellt worden; insofern sind auch noch keine Erschließungsbeiträge gemäß Kommunalabgabengesetz (KAG) gezahlt worden. Nach dem Endausbau haben alle anliegenden Grundstückseigentümer grundsätzlich Erschließungsbeiträge zu zahlen. Diese Beitragsverpflichtung ist unab-



Seite 143

hängig von der neuen Bebauung, sie würde auch beim Endausbau ohne neues Baugebiet entstehen.

Der negative Nutzungszustand der Straßen (zugeparkt, keine Sicht, Gefährdung von Fußgängern) ist überwiegend von den Anliegern selbst verursacht. Bei Verzicht auf Parkplätze wäre die Umgestaltung zu einer Mischfläche ein denkbarer Weg zu einer Verbesserung der Verkehrssituation. Dies kann jedoch nicht im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens geregelt werden.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

A 32 165/II_Äußerung 32 vom 03.03.2015

Name, Vorname:		-
Anschrift:		
0. The state of th	18	300

Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung Postfach 10 11 40 51311 Leverkusen E 04/03

Äußerung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch zum:

Bebauungsplan Nr. 165/II "Bürrig - Alte Garten"

Abgabe bis zum 04.03.2015 (Sie können Ihre Stellungnahme auch faxen: Fax-Nr. 0214 - 406 - 6102)

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhebe ich Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 165/II "Bürrig – Alte Garten".

- Abgesehen von den bereits jetzt herrschenden Problemen bei der Kanal-Situation, Grundwasser-Ströme, Lärmpegel (Bahnstrecke, Flugverkehr, Autobahn und Vor-Ort-Verkehr) wäre mit der Umsetzung der Planung ein noch intaktes Biotop sowie landwirtschaftliches Gebiet zerstört.

 Die "Streuobstwiese" mit seltenen Brutvögeln sowie besonderen Pflanzen und Nagetieren ginge den Bürrigern unwiederbringlich verloren.
- Noch viel wichtiger erscheint mir allerdings folgender Sachverhalt: Die schmalen, engen, ehemaligen Dorfstrassen sind bereits jetzt stark überlastet und stellen eine Gefahr für alle Passanten dar. Insbesondere Schul-



Unter Hinweis auf das Datenschutzgesetz wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Namen der Einsender von Stellungnahmen sowie der Inhalt dieser Stellungnahmen in den Drucksachen für die öffentlichen Sitzungen des Rates, der Ausschüsse, der Bezirksvertretungen und zu öffentlichen Auslegungen aufgeführt werden können, soweit die Einsender dieses nicht ausdrücklich verweigern.

-2-

Kinder, Rollator-Benutzer, Fußgänger und Radfahrer sind durch den zeitweise sehr starken Auto-Verkehr höchst gefährdet (bei Dunkelheit sogar extrem.

Die Strassen "Entenpfuhl" und "Alte Garten" sind sehr schmal, besitzen keine Fußwege, sind aufgrund der engen Bebauung sehr unübersichtlich und enthalten bei der hohen Dichte der abgestellten Autos unzählige Engpässe.

Bezüglich dieser beschriebenen Probleme bei der Verkehrssicherheit ist schon jetzt dringender Handlungsbedarf gegeben.

Wenn jetzt noch 30 bis 40 zusätzliche Anlieger-Pkw plus Besucher hinzukämen, wäre der schon jetzt besorgnis-erregende Zustand ein katastrophaler.

Hiermit bitte ich nochmals ausdrücklich von dem Bebauungsplan Abstand zu nehmen und mit der Planung einer dringend erforderlichen Verbesserung der Verkehrssicherheit zu beginnen.



Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1: Der vorhandene Kanal ist nach Auskunft der Technischen Betriebe der Stadt Leverkusen sowohl zur Aufnahme des zusätzlichen Schmutzwassers als auch des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ausreichend leistungsfähig. Die gesicherte Erschließung (zu der die Entwässerung gehört), ist durch den Investor herzustellen.

Das Plangebiet wird durch den Rückstau des Rheinhochwassers negativ beeinflusst. Es liegt im hochwassergefährdeten Bereich und wird durch einen Deich geschützt, der das Gebiet bis zu einem 200-jährlichen Hochwasser (BHW 200) sichert. Eine Gefahrensituation ergibt sich bei Extremhochwässern des Rheins > BHW 200 bzw. bei Versagen der Hochwasserschutzeinrichtung (Rückstaudeich). Bei Versagen des Deiches oder bei einem Bemessungshochwasser (BHW) größer 200, z. B. BHW 300 oder 500, wird das Plangebiet überschwemmt. Bei Hochwasser ist davon auszugehen, dass Qualmwasser auftritt.

Da das Plangebiet zwar außerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes, aber noch innerhalb des hochwassergefährdeten Bereichs liegt, wird in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, der gemäß § 5 WHG jeden Bauherr verpflichtet, sich gegen Hochwasser und aufsteigendes Grundwasser abzusichern. Das im Vergleich zum Grundwasserkörper (zusammenhängende wassergesättigte Bodenmassen) verschwindend kleine Volumen der vorgesehenen Baukörper wird weder die Höhe noch den Verlauf des Grundwasserstandes verändern.

Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen der in ca. 100 m entfernt liegenden viergleisigen Zugstrecke der Deutschen Bahn (Köln - Düsseldorf) ein. Des Weiteren befindet sich in ca. 900 m Entfernung die Bundesautobahn A 3. Eine gutachterliche Ersteinschätzung des Verkehrslärms (*Peutz Consult GmbH, Mai 2016*) ergab, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für allgemeine Wohngebiete an keinem der geplanten Gebäude eingehalten werden. Die gutachterliche Untersuchung berücksichtigt in Abstimmung mit dem zuständigen Fachbereich auch die neuesten Entwicklungen im Zugverkehr.

Die höchsten berechneten Beurteilungspegel im Tageszeitraum betragen bis zu 63 dB (A) an den geplanten Gebäuden an der nordöstlichen Ecke des Plangebietes und überschreiten den zum Tageszeitraum in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen schalltechnischen Orientierungswert von 55 dB (A) um knapp 8 dB (A). An denselben Gebäuden wird der zum Nachtzeitraum zulässige schalltechnische Orientierungswert von 45 dB (A) bei Beurteilungspegeln von bis zu 58 dB (A) um

knapp 13 dB (A) überschritten. Orientierungswerte für gesunde Wohnverhältnisse entsprechend eines Mischgebietes (MI) werden jedoch eingehalten.

Aufgrund der Abstands- und Höhenverhältnisse und der bereits vorhandenen Schallschutzwand an der Bahntrasse wird eine weitere Schallabschirmung auf dem Plangebiet wenig flächendeckende Wirkung zeigen. Aktive Schallschutzmaßnahmen an der Bahntrasse oder der A3 müssten mindestens 4-5 m hoch sein und eine Länge von mehreren hundert Metern aufweisen, um überhaupt eine zusätzliche Wirkung zu erzielen. Es werden deshalb passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Aufgrund der Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet existieren Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden zwischen Lärmpegelbereich III und Lärmpegelbereich IV, die als Festsetzung Eingang in den Bebauungsplan finden. Hierdurch wird bauseitig eine ausreichende Schalldämmung sichergestellt. Durch die abschirmende Wirkung der Gebäude können im Einzelfall niedrigere Anforderungen gegeben sein; dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Durch die im Norden vorgesehene Bebauung wird eine zusätzlich abschirmende Wirkung für die rückliegende Bebauung hinsichtlich des Schienenverkehrslärms erzielt.

Aufgrund der hohen Nachtwerte wurde zusätzlich festgesetzt, Fenster von Schlaf- und Bettenräumen mit integrierten schallgedämpften Lüftungen vorzusehen oder ein fensteröffnungsunabhängiges Lüftungssystem zu installieren, um ein gesundes Schlafen zu gewährleisten.

Durch die vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen werden gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt.

Die ökologisch wertvolle Obstbaumwiese wird im Verfahren berücksichtigt. So wurde zum einen eine Artenschutzprüfung (*Planungsgruppe Grüner Winkel, Nümbrecht, Juli 2015*) erarbeitet, die im Ergebnis eine essentielle Bedeutung des Plangebiets oder des direkten Umfelds als Nahrungshabitat oder Jagdhabitat nicht erkennen ließ. Auch Quartiere sind von der Planung nicht betroffen. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Zum anderen wurden durch einen Gutachter eine Bilanzierung des Eingriffs durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen. Der Ausgleich erfolgt ortsnah im hierfür erweiterten Geltungsbereich des Bebauungsplanes im direkten Anschluss an die geplante Wohnbebauung.

Zum Ausgleich des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft werden im nördlichen Plangebiet die Ausgleichsflächen A1 bis A3 festgesetzt. Auf der bisher intensiv genutzten Pferdeweide wird eine Obstbaumwiese

durch Pflanzung von 30 Obsthochstammen heimischer Sorten angelegt, gepflegt und entwickelt. Zur Aufwertung des Landschaftsbildes und als ökologischer Ausgleich wird ein Teilbereich der vorhandene Pferdewerde, in Anlehnung der Rahmenrichtlinien Vertragsnaturschutz, in eine extensiv genutzte Glatthaferwiese umgewandelt. Zur landschaftlichen Einbindung und als ökologischer Ausgleich wird nördlich der geplanten Bebauung eine freiwachsende Hecke mit lebensraumtypischen Sträuchern und Baumen gepflanzt und dauerhaft erhalten.

Zu 2: Zur Erfassung und Bewertung der Verkehrssituation wurden im Januar 2015 Zählungen auf der Straße "Entenpfuhl" durchgeführt (ISA-PLAN, 15.01 bis 18.01.2015). Zu diesem Zeitpunkt war der Bebauungsplan Bürrig Nord bereits rechtsverbindlich und größtenteils realisiert. Im Ergebnis sind die vorhandenen Straßen ausreichend leistungsfähig, um den zusätzlichen Verkehr von 10 Einfamilienhäusern aufzunehmen.

Die Zusatzbelastung aus dem kleinen Gebiet durch die geplante Neubebauung ist derart gering, dass hier keine nennenswerten Veränderungen zum heutigen Zustand zu erwarten sind. Selbst wenn man davon ausgehen würde, dass in jedem der Einzelhäuser noch eine Anliegerwohnung gebaut würde, hielten sich die Mehrverkehre, insbesondere unter Berücksichtigung des vorhandenen Verkehrs, weiterhin im Rahmen.Insgesamt werden bei erhöhter Anzahl der Wohneinheiten ca. 137 Kfz/Fahrten/Tag (bislang 70 Kfz/Fahrten/Tag) erzeugt. Bei einer maximalen stündlichen Verkehrszunahme um ca. 9 Fahrten/Richtung ist von keinen maßgeblichen Veränderungen auszugehen (ISAPLAN, Neuberechnungen zur Verkehrserzeugung auf Grundlage von 18 Wohneinheiten, Juli/August 2016).

Folgende Verkehrsbelastungen wurden in den Zählintervallen Donnerstag, 15.01.2015 bis Sonntag, 18.01.2015, erhoben:

15.01.2015: 1.496 Kfz/24h 16.01.2015: 1.399 Kfz/24h 17.01.2015: 1.113 Kfz/24h 18.01.2015: 887 Kfz/24h

Zusätzlich wurde der Neuverkehr eines mittleren Werktages ermittelt. Dieser liegt in einer Größenordnung von ca.137 Kfz/24h. Setzt man 137 Kfz/24h ins Verhältnis zum vorhandenen werktäglichen Verkehr (Montag bis Samstag), so erhält man einen Verkehrsanteil von ca. 9 % - 12 %. Aufgrund der vorhandenen geringen Grundbelastung ist dies aus verkehrlicher Sicht als verträglich zu betrachten. Die Verkehrszunahme liegt im Bereich der täglichen "verkehrlichen Schwankung", d. h. der Mehrverkehr durch die Planung ist nicht wahrnehmbar.

Die Straße "Alte Garten" ist noch nicht abschließend erstmalig hergestellt worden; insofern sind auch noch keine Erschließungsbeiträge gemäß Kommunalabgabengesetz (KAG) gezahlt worden. Nach dem Endausbau haben alle anliegenden Grundstückseigentümer grundsätzlich



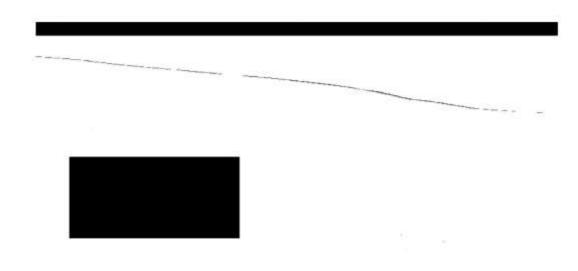
Erschließungsbeiträge zu zahlen. Diese Beitragsverpflichtung ist unabhängig von der neuen Bebauung, sie würde auch beim Endausbau ohne neues Baugebiet entstehen.

Der negative Nutzungszustand der Straßen (zugeparkt, keine Sicht, Gefährdung von Fußgängern) ist überwiegend von den Anliegern selbst verursacht. Bei Verzicht auf Parkplätze wäre die Umgestaltung zu einer Mischfläche ein denkbarer Weg zu einer Verbesserung der Verkehrssituation. Dies kann jedoch nicht im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens geregelt werden.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Den Äußerungen wird nicht gefolgt.

A 33 165/II_Äußerung 33 vom 03.03.2015



Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung Postfach 10 11 40

51311 Leverkusen

Leverkusen, 3.03.2015

Betr. Bebauungsplan Nr. 165/H "Bürrig - Alte Garten"

Im Zuge des Bebauungsplan Nr. 165/II "Bürrig – Alte Garten" möchten wir als Bewohner nachdrücklich unsere Bedenken und Beschwerde äußern.

- Die Darstellung der Verkehrssituation auf der Versammlung vom 11.02.2015 wurde verharmlost. Hierbei weisen wir auf die nicht gegebenen infrastrukturellen Rahmenbedingungen hin. Eine Bebauung wird zu einem verstärkten Aufkommen von Verkehr auf den Straßen Entenpfuhl, Alte Garten sowie den angrenzenden Straßenverläufen führen. Diese sind jedoch nicht für einen solich enwachsenden Verkehr ausgelegt. Schmale Straßenwege und fehlende Bürgersteige werden bei Steigender Verkehrsbelastung zu einer angespitzten Verkehrssituation und einer steigenden Gefährdung der Fußgänger als auch Platzmangel führen. Bisher wurde weder ein aussagekräftiges Verkehrsgutachten noch ein Gutachten bezüglich der Verkehrssicherheit erstellt, die das Gegenteil beweisen.
- Als weiteren Gegenstandspunkt unterstreichen wir die Bedeutung des Grundstückes als Lebensraum zahlreicher Vogelarten und Tiere, des durch eine Bebauung zerstört werden wird. Ein Schutz und Erhalt dieser heutzutage so seiten vorkommenden Naturräumen sollte Vorrang vor anderweitigen Interessen Dritter und die höchste Priorität in einer Stadt haben.

Aus den genannten Gründen lehnen wir das Vorhaben kategorisch ab.

Mit freundlichen Grüßen,

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1: Zur Erfassung und Bewertung der Verkehrssituation wurden im Januar 2015 Zählungen auf der Straße "Entenpfuhl" durchgeführt (ISA-PLAN, 15.01 bis 18.01.2015). Zu diesem Zeitpunkt war der Bebauungsplan Bürrig Nord bereits rechtsverbindlich und größtenteils realisiert. Im Ergebnis sind die vorhandenen Straßen ausreichend leistungsfähig, um den zusätzlichen Verkehr von 10 Einfamilienhäusern aufzunehmen.

Die Zusatzbelastung aus dem kleinen Gebiet durch die geplante Neubebauung ist derart gering, dass hier keine nennenswerten Veränderungen zum heutigen Zustand zu erwarten sind. Selbst wenn man davon ausgehen würde, dass in jedem der Einzelhäuser noch eine Anliegerwohnung gebaut würde, hielten sich die Mehrverkehre, insbesondere unter Berücksichtigung des vorhandenen Verkehrs, weiterhin im Rahmen. Insgesamt werden bei erhöhter Anzahl der Wohneinheiten ca. 137 Kfz/Fahrten/Tag (bislang 70 Kfz/Fahrten/Tag) erzeugt. Bei einer maximalen stündlichen Verkehrszunahme um ca. 9 Fahrten/Richtung ist von keinen maßgeblichen Veränderungen auszugehen (ISAPLAN, Neuberechnungen zur Verkehrserzeugung auf Grundlage von 18 Wohneinheiten, Juli/August 2016).

Folgende Verkehrsbelastungen wurden in den Zählintervallen Donnerstag, 15.01.2015 bis Sonntag, 18.01.2015, erhoben:

15.01.2015: 1.496 Kfz/24h 16.01.2015: 1.399 Kfz/24h 17.01.2015: 1.113 Kfz/24h 18.01.2015: 887 Kfz/24h

Zusätzlich wurde der Neuverkehr eines mittleren Werktages ermittelt. Dieser liegt in einer Größenordnung von ca.137 Kfz/24h. Setzt man 137 Kfz/24h ins Verhältnis zum vorhandenen werktäglichen Verkehr (Montag bis Samstag), so erhält man einen Verkehrsanteil von ca. 9 % - 12 %. Aufgrund der vorhandenen geringen Grundbelastung ist dies aus verkehrlicher Sicht als verträglich zu betrachten. Die Verkehrszunahme liegt im Bereich der täglichen "verkehrlichen Schwankung", d. h. der Mehrverkehr durch die Planung ist nicht wahrnehmbar.

Die Straße "Alte Garten" ist noch nicht abschließend erstmalig hergestellt worden; insofern sind auch noch keine Erschließungsbeiträge gemäß Kommunalabgabengesetz (KAG) gezahlt worden. Nach dem Endausbau haben alle anliegenden Grundstückseigentümer grundsätzlich Erschließungsbeiträge zu zahlen. Diese Beitragsverpflichtung ist unabhängig von der neuen Bebauung, sie würde auch beim Endausbau ohne neues Baugebiet entstehen.

Der negative Nutzungszustand der Straßen (zugeparkt, keine Sicht, Gefährdung von Fußgängern) ist überwiegend von den Anliegern selbst



verursacht. Bei Verzicht auf Parkplätze durch die Anlieger wäre die Umgestaltung zu einer Mischfläche ein denkbarer Weg zu einer Verbesserung der Verkehrssituation. Dies kann jedoch nicht im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens geregelt werden.

Zu 2: Die ökologisch wertvolle Obstbaumwiese wird im Verfahren berücksichtigt. So wurde zum einen eine Artenschutzprüfung (*Planungsgruppe Grüner Winkel, Nümbrecht, Juli 2015*) erarbeitet, die im Ergebnis eine essentielle Bedeutung des Plangebiets oder des direkten Umfelds als Nahrungshabitat oder Jagdhabitat nicht erkennen ließ. Auch Quartiere sind von der Planung nicht betroffen. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Zum anderen wurden durch einen Gutachter eine Bilanzierung des Eingriffs durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Der Ausgleich erfolgt ortsnah im hierfür erweiterten Geltungsbereich des Bebauungsplanes im direkten Anschluss an die geplante Wohnbebauung.

Zum Ausgleich des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft werden im nördlichen Plangebiet die Ausgleichsflächen A1 bis A3 festgesetzt. Auf der bisher intensiv genutzten Pferdeweide wird eine Obstbaumwiese durch Pflanzung von 30 Obsthochstammen heimischer Sorten angelegt, gepflegt und entwickelt. Zur Aufwertung des Landschaftsbildes und als ökologischer Ausgleich wird ein Teilbereich der vorhandene Pferdewerde, in Anlehnung der Rahmenrichtlinien Vertragsnaturschutz, in eine extensiv genutzte Glatthaferwiese umgewandelt. Zur landschaftlichen Einbindung und als ökologischer Ausgleich wird nördlich der geplanten Bebauung eine freiwachsende Hecke mit lebensraumtypischen Sträuchern und Baumen gepflanzt und dauerhaft erhalten.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Den Äußerungen wird nicht gefolgt.

A 34 165/II_Äußerung 34 vom 03.03.2015

Name, Vorname:		
Anschrift:	-01	
Stadt Lavarkusan		

Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung Postfach 10 11 40 51311 Leverkusen

Äußerung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch zum:

Bebauungsplan Nr. 165/II "Bürrig - Alte Garten"

Abgabe bis zum 04.03.2015 (Sie können Ihre Stellungnahme auch faxen: Fax-Nr. 0214 - 406 - 6102)

Selv per be Damen und Heroun,
enciled fibt es libelegrupen, chers fibret, was
vor 30 Jahren betert jenanso ermildert wir erre
bende, z. bebanan. Il fan Ostricke Ember end
file frêge h. twodistr. De Jebanung 1st schon auf
jelocret. was ein ester jew, im fir den Ortski'C
Bürrij i wa man ned firm Bunpluteen Cany vergslid finden bumn

J. J. Var 30 Jahren turken vir som 'Elle Sarten 44"
gewolmt mit ohn blidt auf Wildwids, Frendert were
und Domen gestripp. Jede Menger Thatiner weren dir
einzig nehn chiblishe.

43. 15
(Ort. Detum)

Unter **Hinweis auf das Datenschutzgesetz** wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Namen der Einsender von Stellungnahmen sowie der Inhalt dieser Stellungnahmen in den Drucksachen für die öffentlichen Sitzungen des Rates, der Ausschüsse, der Bezirksvertretungen und zu öffentlichen Auslegungen aufgeführt werden können, soweit die Einsender dieses nicht ausdrücklich verweigern.



Seite **154**

Stellungnahme der Verwaltung:

In der aktuellsten Bevölkerungsvorausberechnung von 2015 des Landesbetriebes Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) wird für Leverkusen ein Bevölkerungswachstum bis 2030 auf 170.500 Einwohner prognostiziert. Aktuell (Stand 30.04.2016) beträgt die Einwohnerzahl in Leverkusen tatsächlich bereits knapp 166.000. Die Stadt Leverkusen ist nicht nur vor die Aufgabe gestellt, für die zunehmende Zahl an Wohnbevölkerung ausreichenden Wohnraum zu schaffen. Derzeit müssen zusätzlich noch angemessene Unterkünfte für die Flüchtlinge realisiert werden. Schon allein aus dieser jüngsten Zuwanderungsentwicklung sind weitere, zum einen bezahlbare Wohnungen, aber auch familienorientierte Wohnangebote mit Eigentumsbildung dringend erforderlich.

Um die Wohnbevölkerung bis 2020 und darüber hinaus ausreichend mit Wohnraum zu versorgen, fehlen derzeit Wohnbauflächen. Diese können z. B. über eine zumindest in Teilen höhere Dichte der Bebauung und zweitens aus dem Bestand heraus entwickelt werden. Die derzeit vorhandenen Bauflächenpotenziale für den Wohnungsbau müssen vor diesem Hintergrund in Gänze einer Wohnnutzung zugeführt werden. Weiterhin ist zur Deckung des Bedarfes eine verstärkte Aktivierung von Wohnbaupotenzialflächen notwendig.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Den Äußerungen wird gefolgt.

A 35 165/II_Äußerung 35 vom 04.03.2015

Name, Vorname:

Anschrift:

Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung Postfach 10 11 40 51311 Leverkusen

E: 04.33.15

Äußerung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch zum:

Bebauungsplan Nr. 165/II "Bürrig - Alte Garten"

Abgabe bis zum 04.03.2015 (Sie können Ihre Stellungnahme auch faxen: Fax-Nr. 0214 - 406 - 6102)

- Siehe Aulage -

Leverhusen, 4.3. 2015 (Ort, Datum)

(Unterschrift)

Unter **Hinweis auf das Datenschutzgesetz** wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Namen der Einsender von Stellungnahmen sowie der Inhalt dieser Stellungnahmen in den Drucksachen für die öffentlichen Sitzungen des Rates, der Ausschüsse, der Bezirksvertretungen und zu öffentlichen Auslegungen aufgeführt werden können, soweit die Einsender dieses nicht ausdrücklich verweigern.



ANLAGE

zu Bebauungsplan Nr. 165/II "Bürrig – Alte Garten" Äußerung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch

von

An die Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung Postfach 101140 51311 Leverkusen

Zur geplanten Investition folgende Informationen und Kritikpunkte:

- Ich fahre öfters mit dem Fahrrad über den Reuschenberger Weg nach Opladen und erlebe immer wieder die engen Straßen, auf denen man bei Gegenverkehr Slalom fahren muß. Sehr oft wird auch noch unangemessen schnell gefahren. An den unübersichtlichen Kurven wird man vom Gegenverkehr überrascht bzw. von Fußgängern, die aus nicht einsehbaren Ausfahrten kommen. Das gleiche gilt für Spaziergänger. Es kommt immer wieder zu "Schrecksekunden". Die Straßen sind zu schmal für Bürgersteige. Alt-Bürrig hat eben Dorfcharakter. Für diesen Ort sind 10 Hauseinheiten mit 32 bzw. 33 Parkplätzen für Familien mit Kindern für die Verkehrssituation einfach zu viel. Wie ich hörte, bringen die Mütter ihre Kinder wegen der gefährlichen Wege zur Schule.
- Der Kritik der Bürgerinitiative "Lebenswertes Bürrig" kann ich mich anschließen: zu kleine Kanalisation, zuviel Lärm von der Bahn, schützenswerte Natur wird zerstört (viele Vögel, alte Obstbäume etc.).

Zur "Begründung" der Stadt Leverkusen:

- Gebiet mit alten Obstbäumen, vielen Tieren und Pflanzen.
 - > Verkehrssituation war schon 2006 kritisch.
 - > 10 Einheiten mit 32/33 Garagen bedeuten viele Fahrten am Tag.
 - Nördliche Gebäude mit Garagen sind als "Lärmschutz" geplant. Grenzwerte werden überschritten.
 - » "Kein Durchgangsverkehr" stimmt nicht (Büros in Reuschenberger Mühle, Reitstall).
 - > Wegen der gefährlichen Straßen können Kinder ihre Schule nicht "fußläufig" erreichen.
 - > Trotz Bedenken will man östlich "mittelfristig" weiterbauen.
- Die Stadt begründet die Planung mit der Nachfrage nach Einfamilienhäusern und Bedarf an Wohnfläche. Ich glaube, wir brauchen preiswerten Wohnraum dringender.

Mit freundlichem Gruß



Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1: Zur Erfassung und Bewertung der Verkehrssituation wurden im Januar 2015 Zählungen auf der Straße "Entenpfuhl" durchgeführt (ISA-PLAN, 15.01 bis 18.01.2015). Zu diesem Zeitpunkt war der Bebauungsplan Bürrig Nord bereits rechtsverbindlich und größtenteils realisiert. Im Ergebnis sind die vorhandenen Straßen ausreichend leistungsfähig, um den zusätzlichen Verkehr von 10 Einfamilienhäusern aufzunehmen.

Die Zusatzbelastung aus dem kleinen Gebiet durch die geplante Neubebauung ist derart gering, dass hier keine nennenswerten Veränderungen zum heutigen Zustand zu erwarten sind. Selbst wenn man davon ausgehen würde, dass in jedem der Einzelhäuser noch eine Anliegerwohnung gebaut würde, hielten sich die Mehrverkehre, insbesondere unter Berücksichtigung des vorhandenen Verkehrs, weiterhin im Rahmen. Insgesamt werden bei erhöhter Anzahl der Wohneinheiten ca. 137 Kfz/Fahrten/Tag (bislang 70 Kfz/Fahrten/Tag) erzeugt. Bei einer maximalen stündlichen Verkehrszunahme um ca. 9 Fahrten/Richtung ist von keinen maßgeblichen Veränderungen auszugehen (ISAPLAN, Neuberechnungen zur Verkehrserzeugung auf Grundlage von 18 Wohneinheiten, Juli/August 2016).

Folgende Verkehrsbelastungen wurden in den Zählintervallen Donnerstag, 15.01.2015 bis Sonntag, 18.01.2015, erhoben:

15.01.2015: 1.496 Kfz/24h 16.01.2015: 1.399 Kfz/24h 17.01.2015: 1.113 Kfz/24h 18.01.2015: 887 Kfz/24h

Zusätzlich wurde der Neuverkehr eines mittleren Werktages ermittelt. Dieser liegt in einer Größenordnung von ca.137 Kfz/24h. Setzt man 137 Kfz/24h ins Verhältnis zum vorhandenen werktäglichen Verkehr (Montag bis Samstag), so erhält man einen Verkehrsanteil von ca. 9 % - 1 2%. Aufgrund der vorhandenen geringen Grundbelastung ist dies aus verkehrlicher Sicht als verträglich zu betrachten. Die Verkehrszunahme liegt im Bereich der täglichen "verkehrlichen Schwankung", d. h. der Mehrverkehr durch die Planung ist nicht wahrnehmbar.

Die Straße "Alte Garten" ist noch nicht abschließend erstmalig hergestellt worden; insofern sind auch noch keine Erschließungsbeiträge gemäß Kommunalabgabengesetz (KAG) gezahlt worden. Nach dem Endausbau haben alle anliegenden Grundstückseigentümer grundsätzlich Erschließungsbeiträge zu zahlen. Diese Beitragsverpflichtung ist unabhängig von der neuen Bebauung, sie würde auch beim Endausbau ohne neues Baugebiet entstehen.

Der negative Nutzungszustand der Straßen (zugeparkt, keine Sicht, Gefährdung von Fußgängern) ist überwiegend von den Anliegern selbst

verursacht. Bei Verzicht auf Parkplätze wäre die Umgestaltung zu einer Mischfläche ein denkbarer Weg zu einer Verbesserung der Verkehrssituation. Dies kann jedoch nicht im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens geregelt werden.

Zu 2: Der vorhandene Kanal ist nach Auskunft der Technischen Betriebe der Stadt Leverkusen sowohl zur Aufnahme des zusätzlichen Schmutzwassers als auch des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ausreichend leistungsfähig. Die gesicherte Erschließung (zu der die Entwässerung gehört), ist durch den Investor herzustellen.

Da das Plangebiet zwar außerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes, aber noch innerhalb des hochwassergefährdeten Bereichs liegt, wird in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, der gemäß § 5 WHG jeden Bauherr verpflichtet, sich gegen Hochwasser und aufsteigendes Grundwasser abzusichern. Das im Vergleich zum Grundwasserkörper (zusammenhängende wassergesättigte Bodenmassen) verschwindend kleine Volumen der vorgesehenen Baukörper wird weder die Höhe noch den Verlauf des Grundwasserstandes verändern.

Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen der in ca. 100 m entfernt liegenden viergleisigen Zugstrecke der Deutschen Bahn (Köln - Düsseldorf) ein. Des Weiteren befindet sich in ca. 900 m Entfernung die Bundesautobahn A 3. Eine gutachterliche Ersteinschätzung des Verkehrslärms (*Peutz Consult GmbH, Mai 2016*) ergab, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für allgemeine Wohngebiete an keinem der geplanten Gebäude eingehalten werden. Die gutachterliche Untersuchung berücksichtigt in Abstimmung mit dem zuständigen Fachbereich auch die neuesten Entwicklungen im Zugverkehr.

Die höchsten berechneten Beurteilungspegel im Tageszeitraum betragen bis zu 63 dB (A) an den geplanten Gebäuden an der nordöstlichen Ecke des Plangebietes und überschreiten den zum Tageszeitraum in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen schalltechnischen Orientierungswert von 55 dB (A) um knapp 8 dB (A). An denselben Gebäuden wird der zum Nachtzeitraum zulässige schalltechnische Orientierungswert von 45 dB (A) bei Beurteilungspegeln von bis zu 58 dB (A) um knapp 13 dB (A) überschritten. Orientierungswerte für gesunde Wohnverhältnisse entsprechend eines Mischgebietes (MI) werden jedoch eingehalten.

Aufgrund der Abstands- und Höhenverhältnisse und der bereits vorhandenen Schallschutzwand an der Bahntrasse wird eine weitere Schallabschirmung auf dem Plangebiet wenig flächendeckende Wirkung zeigen. Aktive Schallschutzmaßnahmen an der Bahntrasse oder der A3 müssten mindestens 4-5 m hoch sein und eine Länge von meh-

reren hundert Metern aufweisen, um überhaupt eine zusätzliche Wirkung zu erzielen. Es werden deshalb passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Aufgrund der Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet existieren Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden zwischen Lärmpegelbereich III und Lärmpegelbereich IV, die als Festsetzung Eingang in den Bebauungsplan finden. Hierdurch wird bauseitig eine ausreichende Schalldämmung sichergestellt. Durch die abschirmende Wirkung der Gebäude können im Einzelfall niedrigere Anforderungen gegeben sein; dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Durch die im Norden vorgesehene Bebauung wird eine zusätzlich abschirmende Wirkung für die rückliegende Bebauung hinsichtlich des Schienenverkehrslärms erzielt.

Aufgrund der hohen Nachtwerte wurde zusätzlich festgesetzt, Fenster von Schlaf- und Bettenräumen mit integrierten schallgedämpften Lüftungen vorzusehen oder ein fensteröffnungsunabhängiges Lüftungssystem zu installieren, um ein gesundes Schlafen zu gewährleisten.

Durch die vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen werden gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt.

Die ökologisch wertvolle Obstbaumwiese wird im Verfahren berücksichtigt. So wurde zum einen eine Artenschutzprüfung (*Planungsgruppe Grüner Winkel, Nümbrecht, Juli 2015*) erarbeitet, die im Ergebnis eine essentielle Bedeutung des Plangebiets oder des direkten Umfelds als Nahrungshabitat oder Jagdhabitat nicht erkennen ließ. Auch Quartiere sind von der Planung nicht betroffen. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Zum anderen wurde eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung durch einen Fachgutachter durchgeführt. Der Ausgleich erfolgt ortsnah im hierfür erweiterten Geltungsbereich des Bebauungsplanes im direkten Anschluss an die geplante Wohnbebauung.

Zum Ausgleich des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft werden im nördlichen Plangebiet die Ausgleichsflächen A1 bis A3 festgesetzt. Auf der bisher intensiv genutzten Pferdeweide wird eine Obstbaumwiese durch Pflanzung von 30 Obsthochstammen heimischer Sorten angelegt, gepflegt und entwickelt. Zur Aufwertung des Landschaftsbildes und als ökologischer Ausgleich wird ein Teilbereich der vorhandene Pferdewerde, in Anlehnung der Rahmenrichtlinien Vertragsnaturschutz, in eine extensiv genutzte Glatthaferwiese umgewandelt. Zur landschaftlichen Einbindung und als ökologischer Ausgleich wird nördlich der geplanten Bebauung eine freiwachsende Hecke mit lebensraumtypischen Sträuchern und Baumen gepflanzt und dauerhaft erhalten.



Zu 3: Der Eingriff in das Gebiet wird gemäß Naturschutzrecht ausgeglichen, siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 2.

Zur Verkehrssituation siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 1. Die Verkehrszunahme liegt im Bereich der täglichen "verkehrlichen Schwankung", d. h. der Mehrverkehr durch die geplante Bebauung ist nicht wahrnehmbar. Der "Durchgangsverkehr" auf der Straße "Alte Garten" beschränkt sich auf Verkehr zur Reuschenberger Mühle/Reitstall. Die fußläufige Erreichbarkeit der Schule bezieht sich auf die Entfernung. Darauf, dass die Straße noch nicht endausgebaut ist und Eltern ihre Kinder zur Schule fahren, hat der Bebauungsplan keinen Einfluss. Zu den Lärmschutzmaßnahmen siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 2.

Auch die Fläche östlich des Plangebietes befindet sich innerhalb einer Wohnbaufläche des wirksamen Flächennutzungsplanes. Um die Wohnbevölkerung bis 2020 und darüber hinaus ausreichend mit Wohnraum zu versorgen, fehlen derzeit Wohnbauflächen. Diese können z. B. über eine zumindest in Teilen höhere Dichte der Bebauung und zweitens aus dem Bestand heraus entwickelt werden. Die derzeit vorhandenen Bauflächenpotenziale für den Wohnungsbau müssen vor diesem Hintergrund in Gänze einer Wohnnutzung zugeführt werden. Weiterhin ist zur Deckung des Bedarfes eine verstärkte Aktivierung von Wohnbaupotenzialflächen notwendig. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass diese Fläche mittelfristig ebenfalls beplant wird.

Zu 4: Das Plangebiet eignet sich nicht für eine Bebauung mit preiswertem Wohnraum, der üblicherweise in mehrgeschossigen Gebäuden untergebracht ist. Das Vorhaben setzt die aufgelockerte Einfamilienhaus-Wohnbebauung der Umgebung fort. Dennoch trägt auch dieses Vorhaben zur Entlastung der Wohnsituation bei, wenn junge Familien, die im Plangebiet Eigentum erwerben, ihre bisherigen Wohnungen frei ziehen und diese wieder dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stellen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Den Äußerungen wird nicht gefolgt.

A 36 165/II_Äußerung 36 vom 03.03.2015



yn 413/15 406101

Stadt Leverkusen Friedrich –Ebert-Platz 1

51373 Leverkusen

Einwand gemäß § 3 Abs. 1 Bau GB

gegen den Bebauungsplan 165 /II - Bürrig -Alte Garten "

als Grundeigentümer / Anwohner der südlichen Zufahrt des betreffenden Areals bin ich belastet

und beantrage den o.g. Bebauungsplan zu verwerfen, da er rechtswidrig ist:

- 1. Es handelt sich um <u>Außenbereich-Territorium</u> (§ 35 BauGB), dessen Bebauung verboten ist. Die vom Gesetzgeber eindeutig definierte sog. Privilegierte Bebauung erfüllt keine der vorgeschlagenen Varianten. Vielmehr verstößt bereits seine Aufstellung als qualifizierter Bebauungsplan gegen geltendes Recht, da er durch
- offensichtliche Zersiedlung im Sinne des §35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 öffentliche Belange beeinträchtig.

3. Denkmalschutz missachtet:

Für die Bebauung dieses heterogen gewachsenen <u>Denkmalnahbereich</u> zwischen klassizistischer Mühle, Rittergut und Cronenberger Kreuz von 1699 fehlt die Stellungnahme des <u>Amt für Denkmalpflege</u>. Dies ist_nachzuholen

4. LSP Aufstellungsverfahren wird gefährdet:

Am 12. Juli 2012 hat der Rat der Stadt Leverkusen die Neuaufstellung des Landschaftsplans beschlossen. Nach ordnungsgemäßer Auslegung des Entwurfs wurde aufgrund der vorgebrachter Einwände und Anregungen it. Frau Serena Sikorski (FB Stadtplanung / Bauaufsicht) eine Vielzahl von Untersuchungen zur biologischen Situation und Gebietsprüfungen unter Artenschutzkriterien veranlasst, deren Ergebnisse in der zweiten Jahreshälfte vorliegen. Dies ist abzuwarten ansonsten greift der Beschluss des o.g. Bebauungsplans präjustizierend in schwebende Verfahren ein und eröffnet ungeahnte Klagemöglichkeiten,



Bebauungsplan 180 II (Bürrig –Nord) wird konterkariert

Dessen Geltungsbereich grenzt unmittelbar an das Gebiet und schreibt vor: Keller als druckwasserdichte Wannen mit Rückstausicherung zu errichten sog. "weiße Wannen". Dies wurde hier trotz identischer Situation versäumt und ist zwingend nachzutragen

6. Lärm – Gutachten weist elementare Fehler auf:

Grundlage für Immissionsbewertungen ist die 16 BImSchV. Sie sieht keine Messungen sondern Berechnungen zu erwartender Schallpegel vor. Verordnungen & Richtlinien geben Berechnungsverfahren vor, die den Zustand darstellen, der sich mit zukünftiger Verkehrsentwicklung einstellt. Dies ist hier nicht erfolgt:

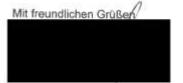
Die im Rahmen des RRX -Streckenausbau für das Gebiet vorgesehene Güterverkehrsverlagerung auf das bebauungsnahe S -Bahngleis fehlt ebenso, wie deren angekündigte Nutzung für die Güterzug -Transversale Genua -Rotterdam. Nach geltender Rechtslage ist die Finanzierung von Lärmschutz aus öffentlichen Mitteln für Neubauten, die nach dem 01.04.1974 an Schienenwegen errichtet werden ausgeschlossen: Im Bebauungsplan ist dies zu würdigen in dem zur Lärmseite ausschließlich Nebenräume wie Küchen, Bäder oder Vorrats- und Abstellkammern liegen, während sich Wohn- und Schlafzimmer auf der abgewandten Seite befinden sollten.

7. erhebliche infrastrukturelle Probleme werden geschaffen:

Die Verkehrsführung zum Areal ist durchgängig katastrophal. Eine Zufahrt über den Bürriger Weg z.B. ist bereits an der Einfahrt (Von-Ketteler-Str. 2) für größere Fahrzeuge unmöglich und zwingt sie auf den parallel verlaufenden Grundschulwege sowie um das Seniorenzentrum Stresemannplatz. Bereits die Mühlenweg - Verkehrsberuhigung degradierten dieses Quartiers -Zentrum zur hochfrequenten Ausweichroute

Weitere Verkehrszunahme in diesen neuralgischen Bereich zerstören Bürrig vollends.

Für Rückfragen stehe ich selbstverständlich gerne zur Verfügung.



Leverkusen, 03.März 2015

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1 und 2: Dass im Außenbereich nach § 35 BauGB nicht allgemein gebaut werden darf, ist richtig. Lediglich einzelne privilegierte Vorhaben wie zum Beispiel landwirtschaftliche Betriebe sind hier zulässig. Genau aus diesem Grund soll jetzt der Bebauungsplan aufgestellt werden. Gemäß § 1 Absatz 3 Baugesetzbuch haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes werden Vorhaben nicht mehr nach § 35, sondern nach § 30 BauGB beurteilt. Eine Verletzung geltenden Rechts ist nicht erkennbar.

In der aktuellsten Bevölkerungsvorausberechnung von 2015 des Landesbetriebes Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) wird für Leverkusen ein Bevölkerungswachstum bis 2030 auf 170.500 Einwohner prognostiziert. Aktuell (Stand 30.04.2016) beträgt die Einwohnerzahl in Leverkusen tatsächlich bereits knapp 166.000. Die Stadt Leverkusen ist nicht nur vor die Aufgabe gestellt, für die zunehmende Zahl an Wohnbevölkerung ausreichenden Wohnraum zu schaffen. Derzeit müssen zusätzlich noch angemessene Unterkünfte für die Flüchtlinge realisiert werden. Schon allein aus dieser jüngsten Zuwanderungsentwicklung sind weitere, zum einen bezahlbare Wohnungen, aber auch familienorientierte Wohnangebote mit Eigentumsbildung dringend erforderlich.

Um die Wohnbevölkerung bis 2020 und darüber hinaus ausreichend mit Wohnraum zu versorgen, fehlen derzeit Wohnbauflächen. Diese können z. B. über eine zumindest in Teilen höhere Dichte der Bebauung und zweitens aus dem Bestand heraus entwickelt werden. Die derzeit vorhandenen Bauflächenpotenziale für den Wohnungsbau müssen vor diesem Hintergrund in Gänze einer Wohnnutzung zugeführt werden. Weiterhin ist zur Deckung des Bedarfes eine verstärkte Aktivierung von Wohnbaupotenzialflächen notwendig.

Die Schaffung von Wohnraum hat vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen oberste Priorität in Leverkusen. Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen bereits als Wohnbaufläche dargestellt und damit Bauerwartungsland. Die Planung liegt im Siedlungszusammenhang und arrondiert die bestehende Ortslage Bürrig.

Zu 3: Das Plangebiet tangiert den Umgebungsschutz der Denkmäler Reuschenberger Mühle und Cronenberg-Kreuz. Die Untere Denkmalbehörde wurde im Verfahren beteiligt. Entsprechende Festsetzungen wurden im Bebauungsplan getroffen. Für die geplanten vier Wohneinheiten im nördlichen Plangebiet sind danach nur Sattel- und Pultdächer zulässig sowie nicht glänzende, dunkle Eindeckungen. Auch

Seite **164**

sind blaue, gelbe und grüne Putzflächen unzulässig. Entsprechende Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Auch wurde der Bereich, der den Umgebungsschutz der Denkmäler markiert, im Bebauungsplan dargestellt.

Zu 4: Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtswirksamen Landschaftsplanes der Stadt Leverkusen mit dem Entwicklungsziel "Erhalt einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft". Die Festsetzungen des Landschaftsplanes treten mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes zurück. Zurzeit befindet sich der Landschaftsplan in der Neuaufstellung. Im Entwurf (Stand: 2012) ist der Bereich des Plangebietes, der als Wohngebiet entwickelt werden soll, nicht als Bestandteil des Landschaftsplanes dargestellt.

Zu 5: Empfehlungen zu technischen Vorkehrungen zum Schutz vor hoch anstehendem Grundwasser und aufsteigendem Qualmwasser bei Hochwasser werden in den Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen.

Zu 6: Dass im Rahmen eines Lärmgutachtens keine Messungen erfolgen, sondern Lärmwerte berechnet werden, ist gängige Praxis und ergibt sich aus den gesetzlichen Grundlagen. Grundsätzlich wird zwischen Orientierungswerten und Grenzwerten unterschieden. Grenzwerte existieren für gewerblichen Lärm und sind zwingend einzuhalten; gewerblicher Lärm liegt im Plangebiet nicht vor. Zur Beurteilung von Lärmbelastungen durch Verkehrslärm, wie hier im Plangebiet vorliegend, dienen Orientierungswerte, die grundsätzlich einer Abwägung offen stehen.

Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen der in ca. 100 m entfernt liegenden viergleisigen Zugstrecke der Deutschen Bahn (Köln - Düsseldorf) ein. Des Weiteren befindet sich in ca. 900 m Entfernung die Bundesautobahn A 3. Eine gutachterliche Ersteinschätzung des Verkehrslärms (Peutz Consult GmbH, Mai 2016) ergab, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für allgemeine Wohngebiete an keinem der geplanten Gebäude eingehalten werden. Die gutachterliche Untersuchung berücksichtigt in Abstimmung mit dem zuständigen Fachbereich auch die neuesten Entwicklungen im Zugverkehr.

Die höchsten berechneten Beurteilungspegel im Tageszeitraum betragen bis zu 63 dB (A) an den geplanten Gebäuden an der nordöstlichen Ecke des Plangebietes und überschreiten den zum Tageszeitraum in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen schalltechnischen Orientierungswert von 55 dB (A) um knapp 8 dB (A). An denselben Gebäuden wird der zum Nachtzeitraum zulässige schalltechnische Orientierungswert von 45 dB (A) bei Beurteilungspegeln von bis zu 58 dB (A) um knapp 13 dB (A) überschritten. Orientierungswerte für gesunde Wohn-

verhältnisse entsprechend eines Mischgebietes (MI) werden jedoch eingehalten.

Aufgrund der Abstands- und Höhenverhältnisse und der bereits vorhandenen Schallschutzwand an der Bahntrasse wird eine weitere Schallabschirmung auf dem Plangebiet wenig flächendeckende Wirkung zeigen. Aktive Schallschutzmaßnahmen an der Bahntrasse oder der A3 müssten mindestens 4-5 m hoch sein und eine Länge von mehreren hundert Metern aufweisen, um überhaupt eine zusätzliche Wirkung zu erzielen. Es werden deshalb passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Aufgrund der Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet existieren Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden zwischen Lärmpegelbereich III und Lärmpegelbereich IV, die als Festsetzung Eingang in den Bebauungsplan finden. Hierdurch wird bauseitig eine ausreichende Schalldämmung sichergestellt. Durch die abschirmende Wirkung der Gebäude können im Einzelfall niedrigere Anforderungen gegeben sein; dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Durch die im Norden vorgesehene Bebauung wird eine zusätzlich abschirmende Wirkung für die rückliegende Bebauung hinsichtlich des Schienenverkehrslärms erzielt.

Aufgrund der hohen Nachtwerte wurde zusätzlich festgesetzt, Fenster von Schlaf- und Bettenräumen mit integrierten schallgedämpften Lüftungen vorzusehen oder ein fensteröffnungsunabhängiges Lüftungssystem zu installieren, um ein gesundes Schlafen zu gewährleisten.

Durch die vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen werden gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt.

Zu 7: Zur Erfassung und Bewertung der Verkehrssituation wurden im Januar 2015 Zählungen auf der Straße "Entenpfuhl" durchgeführt (ISA-PLAN, 15.01 bis 18.01.2015). Zu diesem Zeitpunkt war der Bebauungsplan Bürrig Nord bereits rechtsverbindlich und größtenteils realisiert. Im Ergebnis sind die vorhandenen Straßen ausreichend leistungsfähig, um den zusätzlichen Verkehr von 10 Einfamilienhäusern aufzunehmen.

Die Zusatzbelastung aus dem kleinen Gebiet durch die geplante Neubebauung ist derart gering, dass hier keine nennenswerten Veränderungen zum heutigen Zustand zu erwarten sind. Selbst wenn man davon ausgehen würde, dass in jedem der Einzelhäuser noch eine Anliegerwohnung gebaut würde, hielten sich die Mehrverkehre, insbesondere unter Berücksichtigung des vorhandenen Verkehrs, weiterhin im Rahmen. Insgesamt werden bei erhöhter Anzahl der Wohneinheiten ca. 137 Kfz/Fahrten/Tag (bislang 70 Kfz/Fahrten/Tag) erzeugt. Bei einer maximalen stündlichen Verkehrszunahme um ca. 9 Fahrten/Richtung ist von keinen maßgeblichen Veränderungen auszugehen (ISAPLAN,



Neuberechnungen zur Verkehrserzeugung auf Grundlage von 18 Wohneinheiten, Juli/August 2016).

Folgende Verkehrsbelastungen wurden in den Zählintervallen Donnerstag, 15.01.2015 bis Sonntag, 18.01.2015, erhoben:

15.01.2015: 1.496 Kfz/24h 16.01.2015: 1.399 Kfz/24h 17.01.2015: 1.113 Kfz/24h 18.01.2015: 887 Kfz/24h

Zusätzlich wurde der Neuverkehr eines mittleren Werktages ermittelt. Dieser liegt in einer Größenordnung von ca.137 Kfz/24h. Setzt man 137 Kfz/24h ins Verhältnis zum vorhandenen werktäglichen Verkehr (Montag bis Samstag), so erhält man einen Verkehrsanteil von ca. 9 % - 12 %. Aufgrund der vorhandenen geringen Grundbelastung ist dies aus verkehrlicher Sicht als verträglich zu betrachten. Die Verkehrszunahme liegt im Bereich der täglichen "verkehrlichen Schwankung", d. h. der Mehrverkehr durch die Planung ist nicht wahrnehmbar.

Die Straße "Alte Garten" ist noch nicht abschließend erstmalig hergestellt worden; insofern sind auch noch keine Erschließungsbeiträge gemäß Kommunalabgabengesetz (KAG) gezahlt worden. Nach dem Endausbau haben alle anliegenden Grundstückseigentümer grundsätzlich Erschließungsbeiträge zu zahlen. Diese Beitragsverpflichtung ist unabhängig von der neuen Bebauung, sie würde auch beim Endausbau ohne neues Baugebiet entstehen.

Der negative Nutzungszustand der Straßen (zugeparkt, keine Sicht, Gefährdung von Fußgängern) ist überwiegend von den Anliegern selbst verursacht. Bei Verzicht auf Parkplätze wäre die Umgestaltung zu einer Mischfläche ein denkbarer Weg zu einer Verbesserung der Verkehrssituation. Dies kann jedoch nicht im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens geregelt werden.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Den Äußerungen wird in Punkt 5 gefolgt, in den übrigen Punkten nicht gefolgt.

165/II_Äußerung 37 vom 04.03.2015 A 37

Name, Vorname:

Anschrift:

Call Leverkusen Fachbereich Stadtplanung Postfach 10 11 40 51311 Leverkusen

Äußerung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch zum:

Bebauungsplan Nr. 165/II "Bürrig - Alte Garten"

Abgabe bis zum 04.03.2015 (Sie können Ihre Stellungnahme auch faxen: Fax-Nr. 0214 - 406 - 6102)

Sehr geehrte Damen und Herren! Einspruch/Ablehnung der obigen Bebauungsplanung Begründung: Erhalt der naturnahen Fläche mit Übergang in die offene Landschaft

- Bürriger Bürger sind zunehmend den Ihnen bekannten 1) Umweltbelastungen ausgesetzt
- eine Bebauung der o. g. Fläche würde ein 2) noch intaktes Biotop mit angrenzendem Naherholungsgebiet zerstören
- Randbebauungserweiterung widerspricht 3) städtebaulichen Konzepten, die den Einbezug der Landschaft und Natur berücksichtigen. Diese Erkenntnisse sind nicht neu. Leider finden sie in Kommunen, die Bebauung nur unter der Perspektive der Flächenvermarktung betrachten keinen Zuspruch
- Planen mit nachhaltigen Aspekten- in dem Fall Erhalt 4) der Naturfläche -müssen in städtebaulichen Konzepten präsent und realisierbar sein

(Ort, Datum)

(Unterschrift)

Unter Hinwels auf das Datenschutzgesetz wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Namen der Einsender von Stellungnahmen sowie der Inhalt dieser Stellungnahmen in den Drucksachen für die öffentlichen Sitzungen des Rates, der Ausschüsse, der Bezirksvertretungen und zu öffentlichen Auslegungen aufgeführt werden können, soweit die Einsender dieses nicht ausdrücklich verweigern.





 Ich bitte Sie darum um den Erhalt der Naturfläche und die damit verbundene Stadtteilidentität BÜRRIG ALTE GARTEN

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1: Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen der in ca. 100 m entfernt liegenden viergleisigen Zugstrecke der Deutschen Bahn (Köln - Düsseldorf) ein. Des Weiteren befindet sich in ca. 900 m Entfernung die Bundesautobahn A 3. Eine gutachterliche Ersteinschätzung des Verkehrslärms (*Peutz Consult GmbH, Mai 2016*) ergab, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für allgemeine Wohngebiete an keinem der geplanten Gebäude eingehalten werden. Die gutachterliche Untersuchung berücksichtigt in Abstimmung mit dem zuständigen Fachbereich auch die neuesten Entwicklungen im Zugverkehr.

Die höchsten berechneten Beurteilungspegel im Tageszeitraum betragen bis zu 63 dB (A) an den geplanten Gebäuden an der nordöstlichen Ecke des Plangebietes und überschreiten den zum Tageszeitraum in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen schalltechnischen Orientierungswert von 55 dB (A) um knapp 8 dB (A). An denselben Gebäuden wird der zum Nachtzeitraum zulässige schalltechnische Orientierungswert von 45 dB (A) bei Beurteilungspegeln von bis zu 58 dB (A) um knapp 13 dB (A) überschritten. Orientierungswerte für gesunde Wohnverhältnisse entsprechend eines Mischgebietes (MI) werden jedoch eingehalten.

Aufgrund der Abstands- und Höhenverhältnisse und der bereits vorhandenen Schallschutzwand an der Bahntrasse wird eine weitere Schallabschirmung auf dem Plangebiet wenig flächendeckende Wirkung zeigen. Aktive Schallschutzmaßnahmen an der Bahntrasse oder der A3 müssten mindestens 4-5 m hoch sein und eine Länge von mehreren hundert Metern aufweisen, um überhaupt eine zusätzliche Wirkung zu erzielen. Es werden deshalb passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Aufgrund der Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet existieren Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden zwischen Lärmpegelbereich III und Lärmpegelbereich IV, die als Festsetzung Eingang in den Bebauungsplan finden. Hierdurch wird bauseitig eine ausreichende Schalldämmung sichergestellt. Durch die abschirmende Wirkung der Gebäude können im Einzelfall niedrigere Anforderungen gegeben sein; dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Durch die im Norden vorgesehene Bebauung wird eine zusätzlich abschirmende Wirkung für die rückliegende Bebauung hinsichtlich des Schienenverkehrslärms erzielt.

Aufgrund der hohen Nachtwerte wurde zusätzlich festgesetzt, Fenster von Schlaf- und Bettenräumen mit integrierten schallgedämpften Lüftungen vorzusehen oder ein fensteröffnungsunabhängiges Lüftungssystem zu installieren, um ein gesundes Schlafen zu gewährleisten.

Durch die vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen werden gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt.

Zu 2: Die ökologisch wertvolle Obstbaumwiese wird im Verfahren umfassend berücksichtigt. So wurde zum einen eine Artenschutzprüfung (*Planungsgruppe Grüner Winkel, Nümbrecht, Juli 2015*) erarbeitet, die im Ergebnis eine essentielle Bedeutung des Plangebietes oder des direkten Umfeldes als Nahrungshabitat oder Jagdhabitat nicht erkennen ließ. Auch Quartiere sind von der Planung nicht betroffen. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Zu 3: Es wurde eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung durch einen Fachgutachter durchgeführt. Der Ausgleich erfolgt ortsnah im hierfür erweiterten Geltungsbereich des Bebauungsplanes im direkten Anschluss an die geplante Wohnbebauung.

In der aktuellsten Bevölkerungsvorausberechnung von 2015 des Landesbetriebes Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) wird für Leverkusen ein Bevölkerungswachstum bis 2030 auf 170.500 Einwohner prognostiziert. Aktuell (Stand 30.04.2016) beträgt die Einwohnerzahl in Leverkusen tatsächlich bereits knapp 166.000. Die Stadt Leverkusen ist nicht nur vor die Aufgabe gestellt, für die zunehmende Zahl an Wohnbevölkerung ausreichenden Wohnraum zu schaffen. Derzeit müssen zusätzlich noch angemessene Unterkünfte für die Flüchtlinge realisiert werden. Schon allein aus dieser jüngsten Zuwanderungsentwicklung sind weitere, zum einen bezahlbare Wohnungen, aber auch familienorientierte Wohnangebote mit Eigentumsbildung dringend erforderlich.

Um die Wohnbevölkerung bis 2020 und darüber hinaus ausreichend mit Wohnraum zu versorgen, fehlen derzeit Wohnbauflächen. Diese können z. B. über eine zumindest in Teilen höhere Dichte der Bebauung und zweitens aus dem Bestand heraus entwickelt werden. Die derzeit vorhandenen Bauflächenpotenziale für den Wohnungsbau müssen vor diesem Hintergrund in Gänze einer Wohnnutzung zugeführt werden. Weiterhin ist zur Deckung des Bedarfes eine verstärkte Aktivierung von Wohnbaupotenzialflächen notwendig.

Die Schaffung von Wohnraum hat vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen oberste Priorität in Leverkusen. Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen als Wohnbaufläche dargestellt und damit Bauerwartungsland. Das Plangebiet ist eine der letzten Baulandreserven in Bürrig. Die Planung liegt im Siedlungszusammenhang und arrondiert die bestehende Ortslage.

Zu 4: Zum Ausgleich des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft werden im nördlichen Plangebiet die Ausgleichsflächen A1 bis A3 festgesetzt. Auf der bisher intensiv genutzten Pferdeweide wird eine Obst-



baumwiese durch Pflanzung von 30 Obsthochstammen heimischer Sorten angelegt, gepflegt und entwickelt. Zur Aufwertung des Landschaftsbildes und als ökologischer Ausgleich wird ein Teilbereich der vorhandene Pferdewerde, in Anlehnung der Rahmenrichtlinien Vertragsnaturschutz, in eine extensiv genutzte Glatthaferwiese umgewandelt. Zur landschaftlichen Einbindung und als ökologischer Ausgleich wird nördlich der geplanten Bebauung eine freiwachsende Hecke mit lebensraumtypischen Sträuchern und Baumen gepflanzt und dauerhaft erhalten.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Den Äußerungen wird in Punkt 3 gefolgt, in den übrigen Punkten nicht gefolgt.

A 38 165/II_Äußerung 38 vom 04.03.2015

Name, Vorname:

Anschrift:

Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung Postfach 10 11 40 51311 Leverkusen

Äußerung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch zum:

Bebauungsplan Nr. 165/II "Bürrig - Alte Garten"

Abgabe bis zum 04.03.2015 (Sie können Ihre Stellungnahme auch faxen: Fax-Nr. 0214 - 406 - 6102)

Wir sind Besitzer des Grundstücks Im Mühlenfeld 9, somit unmittelbar betroffen!

Unser Einwand betrifft folgende Punkte:

- Verkehrssituation bzw. Verkehrsführung "ist aktuell schon katastrophal...keine bürgersteige vorhanden... es gibt kein Gesamtkonzept ...
- 2. Bahnlärm, Überschreitung der Grenzwerte nach 16 BimSchV
- Wasser, Überschwemmungsgebiet der Wupper...hoher Grundwasserpegel...zusätzliche Abwasserbelastung
- Naturschutz, Streuobswiese...schützenswerter Lebensraum für Pflanzen und Tiere (Artenschutz)

(Ort, Datum) (Unterschrift)

Unter Hinweis auf das Datenschutzgesetz wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Namen der Einsender von Stellungnahmen sowie der Inhalt dieser Stellungnahmen in den Drucksachen für die öffentlichen Sitzungen des Rates, der Ausschüsse, der Bezirksvertretungen und zu öffentlichen Auslegungen aufgeführt werden können, soweit die Einsender dieses nicht ausdrücklich verweigern.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1: Zur Erfassung und Bewertung der Verkehrssituation wurden im Januar 2015 Zählungen auf der Straße "Entenpfuhl" durchgeführt (ISA-PLAN, 15.01 bis 18.01.2015). Zu diesem Zeitpunkt war der Bebauungsplan Bürrig Nord bereits rechtsverbindlich und größtenteils realisiert. Im Ergebnis sind die vorhandenen Straßen ausreichend leistungsfähig, um den zusätzlichen Verkehr von 10 Einfamilienhäusern aufzunehmen.

Die Zusatzbelastung aus dem kleinen Gebiet durch die geplante Neubebauung ist derart gering, dass hier keine nennenswerten Veränderungen zum heutigen Zustand zu erwarten sind. Selbst wenn man davon ausgehen würde, dass in jedem der Einzelhäuser noch eine Anliegerwohnung gebaut würde, hielten sich die Mehrverkehre, insbesondere unter Berücksichtigung des vorhandenen Verkehrs, weiterhin im Rahmen. Insgesamt werden bei erhöhter Anzahl der Wohneinheiten ca. 137 Kfz/Fahrten/Tag (bislang 70 Kfz/Fahrten/Tag) erzeugt. Bei einer maximalen stündlichen Verkehrszunahme um ca. 9 Fahrten/Richtung ist von keinen maßgeblichen Veränderungen auszugehen (ISAPLAN, Neuberechnungen zur Verkehrserzeugung auf Grundlage von 18 Wohneinheiten, Juli/August 2016).

Folgende Verkehrsbelastungen wurden in den Zählintervallen Donnerstag, 15.01.2015 bis Sonntag, 18.01.2015, erhoben:

15.01.2015: 1.496 Kfz/24h 16.01.2015: 1.399 Kfz/24h 17.01.2015: 1.113 Kfz/24h 18.01.2015: 887 Kfz/24h

Zusätzlich wurde der Neuverkehr eines mittleren Werktages ermittelt. Dieser liegt in einer Größenordnung von ca.137 Kfz/24h. Setzt man 137 Kfz/24h ins Verhältnis zum vorhandenen werktäglichen Verkehr (Montag bis Samstag), so erhält man einen Verkehrsanteil von ca. 9 % - 12 %. Aufgrund der vorhandenen geringen Grundbelastung ist dies aus verkehrlicher Sicht als verträglich zu betrachten. Die Verkehrszunahme liegt im Bereich der täglichen "verkehrlichen Schwankung", d. h. der Mehrverkehr durch die Planung ist nicht wahrnehmbar.

Die Straße "Alte Garten" ist noch nicht abschließend erstmalig hergestellt worden; insofern sind auch noch keine Erschließungsbeiträge gemäß Kommunalabgabengesetz (KAG) gezahlt worden. Nach dem Endausbau haben alle anliegenden Grundstückseigentümer grundsätzlich Erschließungsbeiträge zu zahlen. Diese Beitragsverpflichtung ist unabhängig von der neuen Bebauung, sie würde auch beim Endausbau ohne neues Baugebiet entstehen.

Der negative Nutzungszustand der Straßen (zugeparkt, keine Sicht, Gefährdung von Fußgängern) ist überwiegend von den Anliegern selbst

verursacht. Bei Verzicht auf Parkplätze wäre die Umgestaltung zu einer Mischfläche ein denkbarer Weg zu einer Verbesserung der Verkehrssituation. Dies kann jedoch nicht im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens geregelt werden.

Zu 2: Bei der Neuplanung von Wohngebieten sind die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) in die Abwägung einzustellen. Grenzwerte sind hier nicht einzuhalten. Die 16. BImSchV gilt nur für den Neubau von Straßen, nicht aber für bestehende Verkehrswege.

Eine gutachterliche Ersteinschätzung des Verkehrslärms (*Peutz Consult GmbH, Mai 2016*) ergab, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für allgemeine Wohngebiete an keinem der geplanten Gebäude eingehalten werden. Die gutachterliche Untersuchung berücksichtigt in Abstimmung mit dem zuständigen Fachbereich auch die neuesten Entwicklungen im Zugverkehr.

Die höchsten berechneten Beurteilungspegel im Tageszeitraum betragen bis zu 63 dB (A) an den geplanten Gebäuden an der nordöstlichen Ecke des Plangebietes und überschreiten den zum Tageszeitraum in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen schalltechnischen Orientierungswert von 55 dB (A) um knapp 8 dB (A). An denselben Gebäuden wird der zum Nachtzeitraum zulässige schalltechnische Orientierungswert von 45 dB (A) bei Beurteilungspegeln von bis zu 58 dB (A) um knapp 13 dB (A) überschritten. Orientierungswerte für gesunde Wohnverhältnisse entsprechend eines Mischgebietes (MI) werden jedoch eingehalten.

Aufgrund der Abstands- und Höhenverhältnisse und der bereits vorhandenen Schallschutzwand an der Bahntrasse wird eine weitere Schallabschirmung auf dem Plangebiet wenig flächendeckende Wirkung zeigen. Aktive Schallschutzmaßnahmen an der Bahntrasse oder der A3 müssten mindestens 4-5 m hoch sein und eine Länge von mehreren hundert Metern aufweisen, um überhaupt eine zusätzliche Wirkung zu erzielen. Es werden deshalb passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Aufgrund der Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet existieren Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden zwischen Lärmpegelbereich III und Lärmpegelbereich IV, die als Festsetzung Eingang in den Bebauungsplan finden. Hierdurch wird bauseitig eine ausreichende Schalldämmung sichergestellt. Durch die abschirmende Wirkung der Gebäude können im Einzelfall niedrigere Anforderungen gegeben sein; dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Durch die im Norden vorgesehene Bebauung wird eine zusätzlich abschirmende Wirkung für die rückliegende Bebauung hinsichtlich des Schienenverkehrslärms erzielt.

Aufgrund der hohen Nachtwerte wurde zusätzlich festgesetzt, Fenster von Schlaf- und Bettenräumen mit integrierten schallgedämpften Lüftungen vorzusehen oder ein fensteröffnungsunabhängiges Lüftungssystem zu installieren, um ein gesundes Schlafen zu gewährleisten.

Durch die vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen werden gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt.

Zu 3: Das Plangebiet wird durch den Rückstau des Rheinhochwassers negativ beeinflusst. Es liegt im hochwassergefährdeten Bereich und wird durch einen Deich geschützt, der das Gebiet bis zu einem 200-jährlichen Hochwasser (BHW 200) sichert. Eine Gefahrensituation ergibt sich bei Extremhochwässern des Rheins > BHW 200 bzw. bei Versagen der Hochwasserschutzeinrichtung (Rückstaudeich). Bei Versagen des Deiches oder bei einem Bemessungshochwasser (BHW) größer 200, z. B. BHW 300 oder 500, wird das Plangebiet überschwemmt. Bei Hochwasser ist davon auszugehen, dass Qualmwasser auftritt.

Da das Plangebiet zwar außerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes, aber noch innerhalb des hochwassergefährdeten Bereichs liegt, wird in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, der gemäß § 5 WHG jeden Bauherr verpflichtet, sich gegen Hochwasser und aufsteigendes Grundwasser abzusichern. Das im Vergleich zum Grundwasserkörper (zusammenhängende wassergesättigte Bodenmassen) verschwindend kleine Volumen der vorgesehenen Baukörper wird weder die Höhe noch den Verlauf des Grundwasserstandes verändern.

Zu 4: Die ökologisch wertvolle Obstbaumwiese wird im Verfahren umfassend berücksichtigt. So wurde zum einen eine Artenschutzprüfung (*Planungsgruppe Grüner Winkel, Nümbrecht, Juli 2015*) erarbeitet, die im Ergebnis eine essentielle Bedeutung des Plangebietes oder des direkten Umfeldes als Nahrungshabitat oder Jagdhabitat nicht erkennen ließ. Auch Quartiere sind von der Planung nicht betroffen. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Zum anderen wurde eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung durch einen Fachgutachter durchgeführt. Der Ausgleich erfolgt ortsnah im hierfür erweiterten Geltungsbereich des Bebauungsplanes im direkten Anschluss an die geplante Wohnbebauung.

Zum Ausgleich des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft werden im nördlichen Plangebiet die Ausgleichsflächen A1 bis A3 festgesetzt. Auf der bisher intensiv genutzten Pferdeweide wird eine Obstbaumwiese durch Pflanzung von 30 Obsthochstammen heimischer Sorten angelegt, gepflegt und entwickelt. Zur Aufwertung des Landschaftsbildes und als ökologischer Ausgleich wird ein Teilbereich der vorhandene Pfer-



dewerde, in Anlehnung der Rahmenrichtlinien Vertragsnaturschutz, in eine extensiv genutzte Glatthaferwiese umgewandelt. Zur landschaftlichen Einbindung und als ökologischer Ausgleich wird nördlich der geplanten Bebauung eine freiwachsende Hecke mit lebensraumtypischen Sträuchern und Baumen gepflanzt und dauerhaft erhalten.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Den Äußerungen wird nicht gefolgt.

A 39 165/II_Äußerung 39 vom 04.03.2015

Stadt Leverkusen Fachbereich 61 Stadtplanung Elberfelder Haus Hauptstraße 101

51373 Leverkusen

Vorab per E-Mail an 61@stadt.leverkusen.de

2015-03-04

Bebauungsplan Nr. 165 / II "Bürrig – Alte Garten" Stellungnahme gem. §3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

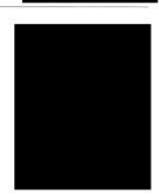
wir nehmen zum o.g. Bebauungsplan Stellung in der Funktion des Betreibers des Entsorgungszentrums Bürrig sowie des CHEMPARK.

Im Rahmen des vorliegenden B-Planverfahrens soll für das Plangebiet ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden.

In der vorliegenden Begründung (Abs. 6.3 Immissionen und Emissionen) wird ausführlich auf die auf das Plangebiet wirkenden Lärmimmissionen der ca. 100m entfernt liegenden viergleisigen DB Strecke sowie der Autobahn A3 eingegangen. Hierbei wird im weiteren Text folgendes ausgeführt. "Eine gutachterliche Ersteinschätzung des Verkehrslärms (Peutz Consult, Februar 2014) ergab, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für allgemeine Wohngebiete an keinem der geplanten Gebäude eingehalten werden."

Die Begründung lässt zunächst nur die Behandlung von Verkehrslärm erkennen.

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass soweit die Bauflächen als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen werden würden, wir gleichwohl nicht ausschließen können, dass auch der gewerbliche Lärm durch das Entsorgungszentrum Bürrig oder des CHEMPARK hinsichtlich der zu beachtenden Immissionsrichtwerte relevant werden könnte.





Datum: 2015-03-04 Seite: 2

Wir gehen daher davon aus, dass die Bauflächen im qualifizierten Bebauungsplan als allgemeine Wohnfläche (WA) ausgewiesen werden. Sollte die Ausweisung als reines Wohngebiet erfolgen, können wir nicht ausschließen, dass unsere Interessen betroffen sind, und bitten um Einbeziehung in die konkrete Planung.





Stellungnahme der Verwaltung:

Im Bebauungsplan ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes geplant.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Den Äußerungen wird gefolgt.

A 40 165/II_Äußerung 40 vom 04.03.2015

4.3.2015

Stadt Leverkusen
- Stadtplanung, FB 61
Elberfelder Haus
Hauptstr. 101
51373 Leverkusen

Äußerung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch zum: Bebauungsplan Nr. 165/II "Bürrig - Alte Garten"

Ich bin gegen die Umsetzung des von der Stadt vorgelegten Bebauungsplanes Alter Garten in Leverkusen-Bürrig:

Begründung:

Völkerrecht:

- Verstoß bzw. Widerspruch zum völkerrechtlichen Übereinkommen über die biologische Vielfalt (Biodiversitätskonvention 1992), Protokoll über die biologische Sicherheit (Cartagena-Protokoll, 2000,)
- Verstoß bzw. Widerspruch zur "Nationalen Strategie zur Biologischen Vielfalt", Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Reaktorsicherheit, 2007

Die Vernetzung eines funktional zusammenhängenden Biotopverbundsystems wird dort als zentrales Ziel unter Aktionsfelder benannt. Die Planung der Stadt unterläuft die Bemühungen der Bundesregierung

Die Vereinten Nationen haben im Dezember 2010 das gegenwärtige Jahrzehnt zur "-Dekade Biologische Vielfalt 2011 – 2020" ausgerufen, die Planung konterkariert diese Bemühungen.

Europarecht

3. angrenzendes FFH-Gebiet (DE-4808-301) Untere Wupper Solingen - Leverkusen

In den Schutzzielen für das FFH-Gebiet "Untere Wupper" wird von der Erhaltung und Entwicklung von angrenzendemNass- und Feuchtgrünland – Erhaltung und Entwicklung von Feuchten Hochstaudenfluren gesprochen. Diese Habitate sind Lebensräume des Steinkauzes. Daher sind die Schutzziele des FFH-Gebietes in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Planungsgebiet zu sehen. Dies gilt für etliche mobile Arten, welche beiden Lebensräume (Wupperbogen und Streuobstwiese) nutzen. Genannt werden hier nur Steinkauz, Fledermäuse, Libellen und etliche Arten der Entomofauna.

Das Baugebiet übt Puffer- und Ausweichfunktionen aus, welche in Bürrig nicht durch andere



Bebauungsplan Nr.

Seite 181

Streuobstwiesenbestände ersetzt werden.

4. besondere nationalstaatliche Verantwortung für den Erhalt, den Schutz und die Entwicklung der Population des Steinkauzes deutschlandbezogene Verantwortlichkeit NRWs für den Steinkauz

Der im Planungsbereich als Brutvogel gesichert nachgewiesene Steinkauz (Athena Noctua) ist eine hoch bedrohte Art:

Schutzstatus nach Roter Liste (Bund): stark gefährdet, Kat. 2 selten starker Rückgang mit hohem Risiko von Populationseinbrüchen

Auch wenn sich der Brutnachweis unmittelbar in der Planungsfläche nicht verifizieren läßt, gibt es einen zweiten gesicherten Brutnachweis in unmittelbarer Nähe am Wuppergraben. Es ist also davon auszugehen, das das Planungsgebiet dem Steinkauz auf jeden Fall als Nahrungserwerbsbiotop dient.

Da sich mehr als 50 % des in Deutschland vorhandenen Brutbestandes des Steinkauzes in NRW befindet, hat die auch Stadt Leverkusen eine gesamtstaatliche Verantwortung für den Schutz, Erhalt und die Entwicklung der Steinkauzpopulation.

5. Nachweise von weiteren Rote Listen Arten:

Für das Planungsgebiet sind u.a. folgende Arten nachgewiesen:

Brutvogel

Schleiereule Brutvogel im Gut Reuschenberg, Nahrungshabitat extensives

Grünland und insbesondere Streuobstwiesen

Nachtigall Neuntöter Kleinspecht Gartenrotschwanz Wiesenpieper Uhu alle Meisenarten

regelmäßiges Rast- und/oder Durchzugsgebiet:

Braunkehlchen Wiedehopf Steinschmetzer Seidenschwanz

regelmäßig vorkommende Säugetiere:

Feldhase Mauswiesel Hermelin Iltis

Siebenschläfer

Allein auf der Basis der ersten avifaunistischen Liste ist die Schutzwürdigkeit des Gebietes als hoch bis sehr hoch einzustufen. Es kommen mehrere Rote-Liste-Arten vor, bei denen alle Maßnahmen zu unterlassen sind, welche die Schutzziele gefährden. Eine Bebauung ist in keinster Weise mit dem Fortbestand der genannten Arten zu vereinbaren.

6. fehlende umwelt – und naturschutzfachliche Gutachten

Die Stadt hat diese bisher nicht vorgelegt. Es liegt lediglich eine durch den Investor beauftragte Verkehrszählung vor.

Zu prüfende Rahmenvorschriften fehlen (u.a.):

- Vogelschutzrichtlinie

7. Verdacht der nicht neutralen Planung durch die Stadt Leverkusen

Bei der Erörterung am 11.2.2015 im Gemeindesaal der kath. Kirche konnte die Stadt den Verdacht nicht ausräumen, daß kommunale Mitarbeiter für die Interessen des Investors tätig geworden sind. Dies ist mit einem neutralen Planungsverfahren nach entspr. Recht nicht vereinbar.

Eine nachvollziehbare Widerlegung dieses Verdachtes durch die Stadt ist bisher nicht erfolgt.

8. unerträgliche Verkehrssicherheits-Situation in Bürrig

Die zuführende Strasse "Entenpfuhl" weist auf Grund erheblicher Planungsfehler der Vergangenheit keinen Bürgersteig oder Fahrradweg auf. Dies führt regelmäßig zu gefährlichen Situationen zw. Kraftfahrzeugen und Fußgängern, Radfahrern und spielenden Kindern.

Ohne eine durchgreifende Entschärfung dieses Problems ist eine weitere Verdichtung mit zusätzlich generiertem Verkehr nicht zumutbar.

9. hohes Verkehrsaufkommen am Mühlenweg

Die derzeitige Verkehrssituation am Mühlenweg ist schon heute sehr laut und gefährlich. Geschätzte 70-80% der Fahrzeuge halten sich nicht an die Tempobegrenzung von 30 km/h. Nachts und in den Abendstunden fahren Fahrzeuge mit bis zu 80 kmh durch den Mühlenweg. Die Verbauung im östlichen Teil hat neben einer Temporeduzierung dazu geführt, daß dieser Abschnitt für Fahrradfahrer wegen der drängelnden Fahrzeuge nur noch unter hohem Risiko für Leib und Leben zu befahren ist.

11. Lärm

Als Anwohner des Mühlenweges kann ich meine Terrasse nur noch eingeschränkt am Wochenende nutzen, da werktags der Lärm des Durchgangsverkehrs unerträglich ist.

Die Lärmbelastung am Mühlenweg ist schon heute oberhalb des erträglichen Niveaus (s. Lärmkarte der Stadt Leverkusen). Eine Bebauung "Alter Garten" führt zu einen weiteren Zunahme.

11. Luftbelastung

Die zunehmende Verbreitung von Feststofföfen und -kesseln hat in den letzten Jahren zu einer erheblichen Zunahme von Feinstäuben und anderen Luftschadstoffen in Bürrig geführt. Ein besonderes Emissionsproblem stellt die im Rheinland verbreitete Nutzung von Briketts dar.

Weitere zehn Wohneinheiten im "Alten Garten" werden diese Belastung weiter erhöhen. Die anstehende Verschärfung der Feinstaubrichtlinie der EU wird zu weiteren Problemfeldern führen.

In der aktuellen Veröffentlichung (SOER 2015, 2.3.2015) der Europäischen Umweltagentur belegt diese, daß insbesondere die Luftqualität in der EU nicht den gewünschten Zielen entspricht. Für Leverkusen ist wegen der Nähe zu den rheinischen Braunkohlekraftwerken, der besonderen kleinklimatischen Situation der Kölner Bucht und der weiteren Verbreitung von Peststoffkesseln in Zukunft von weiter steigender Luftbelastung auszugehen.

Zusätzliche Emissionen aus Feststofffeuerungen der neuen Häuser sind daher zu vermeiden. Die nouvellierte BImSch für diese Feststofffeuerungen greift hier teilweise nicht, da die meisten Emissionsspitzen durch Bedienfehler verursacht werden.



Lärmsimulation am Mühlenweg, Quelle Stadt Leverkusen

12. Versiegelung weitere Flächen: Schutzgut Boden

Durch das Vorhaben gehen weitere bisher unversiegelte Fläche verloren. Wichtige Bodenfunktionen werden weiter eingeschränkt, insbesondere die Kühlleistung, welche bei der aktuellen Klimaerwärmung in Siedlungsgebieten unabdingbar sind. Außerdem entfällt die Wasserversickerung auf ca. 10000 qm.

13. Biotop Streuobstwiese

Es handelt sich bei dem Planungsgebiet um einer der letzten extensiven Streuobstbestände in Bürrig. Die ökologische Wertigkeit von Streuobstwiesen ist im Naturschutz hinreichend belegt, alle Entwicklungsmaßnahmen zielen auf die Aufwertung und Neuschaffung von Streuobstwiesen. Es ist nicht akzeptabel, daß diese Bemühungen in Bürrig ausgehebelt werden. Die Fläche kann zudem

Seite 184

durch geringaufwendige Maßnahmen ökologisch erheblich aufgewertet werden.

Es ist außerdem nicht vermittelbar, daß in Steinbüschel erhebliche Anstrengungen zum Schutz des Steinkauzes betrieben werden (ZDF - Terra extra von Ende Februar), wenn anderenorts bei ähnlicher Sachlage diese unterbleiben oder sogar aktiv die Zerstörung des Steinkauzhabitates vorangetrieben wird.

Fazit:

Ich bin gegen den Bebauungsplan 165/II "Alter Garten" in Bürrig, weil die aufgeführten Punkte negative Folgen für die Biodiversität haben.

Die Europäischen Umweltagentur weist insbesondere auf die erheblichen Defizite im Artenschutz und beim Erhalt der biologische Vielfalt und Lebensräume in der EU hin. Deutschland erfüllt diese Ziele nicht. Die Bebauung führt zu einer weiteren Verschlechterung.

Das Baugebiet in Bürrig trägt dazu bei, daß weitere Flächen, die eine hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz haben, verloren gehen. Die Analysen zur Wertigkeit und Erfolgvon Ausgleichsmaßnahmen belegen, daß diese zu einem hohen Anteil die zerstörten Habitate nicht ersetzen können.

Ich fordere Sie daber auf, das Planungsverfahren nicht weiter zu betreiben.

Leverkusen, den 4.3.2015

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1 und 2: Es liegt in der Planungshoheit der Stadt Leverkusen, Planungsrecht für dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Nationale und internationale rechtliche Vorgaben (zum Beispiel Artenschutz) finden dabei Berücksichtigung.

In der aktuellsten Bevölkerungsvorausberechnung von 2015 des Landesbetriebes Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) wird für Leverkusen ein Bevölkerungswachstum bis 2030 auf 170.500 Einwohner prognostiziert. Aktuell (Stand 30.04.2016) beträgt die Einwohnerzahl in Leverkusen tatsächlich bereits knapp 166.000. Die Stadt Leverkusen ist nicht nur vor die Aufgabe gestellt, für die zunehmende Zahl an Wohnbevölkerung ausreichenden Wohnraum zu schaffen. Derzeit müssen zusätzlich noch angemessene Unterkünfte für die Flüchtlinge realisiert werden. Schon allein aus dieser jüngsten Zuwanderungsentwicklung sind weitere, zum einen bezahlbare Wohnungen, aber auch familienorientierte Wohnangebote mit Eigentumsbildung dringend erforderlich.

Um die Wohnbevölkerung bis 2020 und darüber hinaus ausreichend mit Wohnraum zu versorgen, fehlen derzeit Wohnbauflächen. Diese können z. B. über eine zumindest in Teilen höhere Dichte der Bebauung und zweitens aus dem Bestand heraus entwickelt werden. Die derzeit vorhandenen Bauflächenpotenziale für den Wohnungsbau müssen vor diesem Hintergrund in Gänze einer Wohnnutzung zugeführt werden. Weiterhin ist zur Deckung des Bedarfes eine verstärkte Aktivierung von Wohnbaupotenzialflächen notwendig.

Zu 3: Im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan wurde auch geprüft, ob die Nähe des Plangebietes zum genannten FFH-Gebiet eine FFH-Vorprüfung erforderlich macht. Diese konnte verneint werden. Im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags wurden Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichmaßnahmen entwickelt. Die planungsrelevanten Arten wurden ermittelt und, soweit erforderlich, Vermeidungsmaßnahmen konzipiert, um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 zu vermeiden.

Die Beteiligung der Unteren Landschaftsbehörde der Stadt Leverkusen im Verfahren erbrachte ebenfalls keine Hinweise auf die Erforderlichkeit einer FFH-Vorprüfung.

Zu 4 und 5: Das Plangebiet stellt durch teilweise alte Baumbestände einen potentiell hochwertigen Lebensraum für Pflanzen und Tiere dar. Eulenvorkommen wurden vermutet. Eine Artenschutzvorprüfung (*Planungsgruppe Grüner Winkel, Juni 2014*) wurde durchgeführt. Im Ergebnis ist eine essentielle Bedeutung des Plangebiets oder des direkten

Umfelds als Nahrungshabitat oder Jagdhabitat nicht erkennbar. Quartiere sind von der Planung nicht betroffen.

Aufgrund der Hinweise aus der Öffentlichkeit auf Steinkauzvorkommen wurde zusätzlich zur bereits erfolgten Artenschutzvorprüfung ein ergänzendes Artenschutzgutachten (*Planungsgruppe Grüner Winkel, Nümbrecht, Juli 2015*) beauftragt. Mit dem ergänzenden Artenschutzgutachten wurde zweifelsfrei nachgewiesen, dass Hinweise auf den Steinkauz nicht vorliegen. Für eine Einstellung des Planverfahrens aus Artenschutzgründen liegen keinerlei Hinweise vor.

Zu 6: Zur Offenlage des Bebauungsplanes wird eine Umweltprüfung erstellt, deren Ergebnis in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB Bestandteil der Begründung wird. Zur frühzeitigen Beteiligung ist dies nicht üblich. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung. In dem Umweltbericht werden die Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Umweltbelange beschrieben und bewertet.

Zur Beurteilung der Auswirkungen wurden folgende Gutachten erarbeitet: Lärmgutachten (*Peutz Consult, Juni 2016*), Artenschutzprüfung (*Planungsgruppe Grüner Winkel, Juli 2015*), Bodengutachten (Altlastenverdacht, Niederschlagswasserversickerung) (*Middendorf-Geoservice GBR, Oktober 2015*). Weitere Gutachten sind nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht erforderlich.

Zu 7: Der Gesetzgeber ermöglicht durch den § 11 des Baugesetzbuches den Städten und Gemeinden, sich bei Planungen die Kosten für die Planung und die Gutachten vom Investor erstatten zu lassen. Die Planungshoheit verbleibt jedoch bei der Stadt. Dadurch ist die erforderliche Neutralität gewährleistet. Das beauftragte Planungsbüro entwickelt Vorschläge, die Prüfung erfolgt durch die Verwaltung, die Entscheidung hat die Politik.

Zu 8 und 9: Zur Erfassung und Bewertung der Verkehrssituation wurden im Januar 2015 Zählungen auf der Straße "Entenpfuhl" durchgeführt (ISAPLAN, 15.01 bis 18.01.2015). Zu diesem Zeitpunkt war der Bebauungsplan Bürrig Nord bereits rechtsverbindlich und größtenteils realisiert. Im Ergebnis sind die vorhandenen Straßen ausreichend leistungsfähig, um den zusätzlichen Verkehr von 10 Einfamilienhäusern aufzunehmen.

Die Zusatzbelastung aus dem kleinen Gebiet durch die geplante Neubebauung ist derart gering, dass hier keine nennenswerten Veränderungen zum heutigen Zustand zu erwarten sind. Selbst wenn man davon ausgehen würde, dass in jedem der Einzelhäuser noch eine Anliegerwohnung gebaut würde, hielten sich die Mehrverkehre, insbesondere unter Berücksichtigung des vorhandenen Verkehrs, weiterhin im Rahmen. Insgesamt werden bei erhöhter Anzahl der Wohneinheiten ca.

137 Kfz/Fahrten/Tag (bislang 70 Kfz/Fahrten/Tag) erzeugt. Bei einer maximalen stündlichen Verkehrszunahme um ca. 9 Fahrten/Richtung ist von keinen maßgeblichen Veränderungen auszugehen (ISAPLAN, Neuberechnungen zur Verkehrserzeugung auf Grundlage von 18 Wohneinheiten, Juli/August 2016).

Folgende Verkehrsbelastungen wurden in den Zählintervallen Donnerstag, 15.01.2015 bis Sonntag, 18.01.2015, erhoben:

15.01.2015: 1.496 Kfz/24h 16.01.2015: 1.399 Kfz/24h 17.01.2015: 1.113 Kfz/24h 18.01.2015: 887 Kfz/24h

Zusätzlich wurde der Neuverkehr eines mittleren Werktages ermittelt. Dieser liegt in einer Größenordnung von ca.137 Kfz/24h. Setzt man 137 Kfz/24h ins Verhältnis zum vorhandenen werktäglichen Verkehr (Montag bis Samstag), so erhält man einen Verkehrsanteil von ca. 9 % - 12 %. Aufgrund der vorhandenen geringen Grundbelastung ist dies aus verkehrlicher Sicht als verträglich zu betrachten. Die Verkehrszunahme liegt im Bereich der täglichen "verkehrlichen Schwankung", d. h. der Mehrverkehr durch die Planung ist nicht wahrnehmbar.

Die Straße "Alte Garten" ist noch nicht abschließend erstmalig hergestellt worden; insofern sind auch noch keine Erschließungsbeiträge gemäß Kommunalabgabengesetz (KAG) gezahlt worden. Nach dem Endausbau haben alle anliegenden Grundstückseigentümer grundsätzlich Erschließungsbeiträge zu zahlen. Diese Beitragsverpflichtung ist unabhängig von der neuen Bebauung, sie würde auch beim Endausbau ohne neues Baugebiet entstehen.

Der negative Nutzungszustand der umgebenden Straßen (zugeparkt, keine Sicht, Gefährdung von Fußgängern) ist überwiegend von den Anliegern selbst verursacht. Bei Verzicht auf Parkplätze wäre die Umgestaltung zu einer Mischfläche ein denkbarer Weg zu einer Verbesserung der Verkehrssituation. Dies wie auch die Verkehrssituation im Mühlenweg kann jedoch nicht im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens geregelt werden.

Zu 10: Der Mühlenweg liegt außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes. Die Situation um den Mühlenweg ist lärmmäßig vorbelastet. Eine Erhöhung der Verkehrs- und Lärmbelastung durch Neuverkehre aus dem Plangebiet ist nicht gegeben.

Zu 11: Aus den vorliegenden Daten ist die Notwendigkeit eines Luftschadstoff-gutachtens für den Bebauungsplan nicht erkennbar. Der Fachbereich Umwelt wurde im Verfahren beteiligt und hat keinen entsprechenden Gutachtenbedarf erkannt.

Bei der Umsetzung des Wohngebietes soll durch den Einsatz klimazertifizierter Haustypen den Ansprüchen an eine nachhaltige Bauweise

entsprochen und die Vorgabe der Energieeinsparverordnung übertroffen werden. Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen zur aktiven und passiven Solarenergienutzung. Die Ausrichtung der Gebäude unterstützt die Nutzung der Solarenergie.

Zu 12: Gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB wurde eine Umweltprüfung erstellt, deren Ergebnis in einem Umweltbericht dargestellt ist. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung. Im Umweltbericht werden die Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Umweltbelange, zu dem auch das Schutzgut Boden gehört, beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen des im Plangebiet besonders schutzwürdigen Bodens und seiner Funktionen infolge der Bodenversiegelung und Überbauung trotz Schutzmaßnahmen und Teilkompensation der Auswirkungen nicht vollständig vermieden werden können. In der Gesamtschau wird der Entwicklung des Baugebietes im Rahmen der Abwägung ein höheres Gewicht eingeräumt als dem Schutz des Bodens.

Zu 13: Die ökologisch wertvolle Obstbaumwiese wird im Verfahren umfassend berücksichtigt. So wurde zum einen eine Artenschutzprüfung (*Planungsgruppe Grüner Winkel, Nümbrecht, Juli 2015*) erarbeitet, die im Ergebnis eine essentielle Bedeutung des Plangebietes oder des direkten Umfeldes als Nahrungshabitat oder Jagdhabitat nicht erkennen ließ. Auch Quartiere sind von der Planung nicht betroffen. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Zum anderen wurde eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durch einen Fachgutachter durchgeführt. Der Ausgleich erfolgt ortsnah im hierfür erweiterten Geltungsbereich des Bebauungsplanes im direkten Anschluss an die geplante Wohnbebauung.

Zum Ausgleich des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft werden im nördlichen Plangebiet die Ausgleichsflächen A1 bis A3 festgesetzt. Auf der bisher intensiv genutzten Pferdeweide wird eine Obstbaumwiese durch Pflanzung von 30 Obsthochstammen heimischer Sorten angelegt, gepflegt und entwickelt. Zur Aufwertung des Landschaftsbildes und als ökologischer Ausgleich wird ein Teilbereich der vorhandene Pferdewerde, in Anlehnung der Rahmenrichtlinien Vertragsnaturschutz, in eine extensiv genutzte Glatthaferwiese umgewandelt. Zur landschaftlichen Einbindung und als ökologischer Ausgleich wird nördlich der geplanten Bebauung eine freiwachsende Hecke mit lebensraumtypischen Sträuchern und Baumen gepflanzt und dauerhaft erhalten.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Den Äußerungen wird nicht gefolgt.



A 41 165/II_Äußerung 41 vom 01.04.2015

Von:

Gesendet: Mittwoch, 1. April 2015 14:00

An: Schier, Gregor

Betreff: Unterlaufen von Denkmalschutz des Aufstellungsverfahren zum BBP Nr. 165/ II -Bürrig -Alte Garten

Wichtigkeit: Hoch

Sehr geehrter Herr Schier,

der o.g Bebauungsplan berührt den Denkmalnahbereich in Bürrig erheblich.
Bereits 2013 fiel dort das älteste Gasthaus der Region der Abrissbirne zum Opfer Aktuell starten weitere folgenschwerere Verstöße gegen Belange der Denkmalpflege in diesen historischen Gebiet um die denkmalgeschützte Reuschenberger Mühle und dem Cronenbergkreuz von 1699 bis zum Rittergut Reuschenberg, wo aus Gesinde und Bauern – Areal eine heterogene Siedlung erwuchs, die das Erscheinungsbild des denkmalgeschützten Ensembles prägt.

In diesen charakteristischen Denkmalnahbereich ohne Bebauungsplan, wo schmale Straßen ohne Bürgersteige an regellos geordneten traditionellen Backstein und

Fachwerkhäusern zur Mühle und Gestüt führen, sind schon Im Mühlenfeld Abrissarbeiten für eine uniformierte Retortensiedlung mit min. 10 Schwörer Fertighäusern im Gange Mit Abriss / Neubau werden also bereits Fakten am BBP –Aufstellungsverfahren vorbei, geschaffen, die über § 34 Bau GB ausufernd das Wesen und überlieferte Erscheinungsbilds im Denkmalnabereich verändern

Sie bitte ich daher kurzfristig einzuschreiten und bereits begonnen Baumaßnahmen zu stoppen sowie den o.g. Bebauungsplan zu verhindern.

Für Rückfragen stehe ich selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen





Seite 190

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1: Das Plangebiet tangiert den Umgebungsschutz der Denkmäler Reuschenberger Mühle und Cronenberg-Kreuz. Die Untere Denkmalbehörde wurde im Verfahren beteiligt und hat sich entsprechend geäußert. Für die geplanten vier Wohneinheiten im Norden des Plangebietes bedeutet dies, dass ausschließlich Sattel- und Pultdächer sowie nicht glänzende, dunkle Eindeckungen zulässig sind. Auch sind blaue, gelbe und grüne Putzflächen unzulässig. Entsprechende Festsetzungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Zusätzlich wurde der Bereich, der dem Umgebungsschutz unterliegt, im Bebauungsplan gekennzeichnet. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes müssen Baumaßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden. Dem Denkmalschutz wird damit ausreichend Rechnung getragen.

Zu 2: Die angesprochenen baulichen Maßnahmen liegen wohl außerhalb des Plangebietes – Baugenehmigungen für das Plangebiet können erst nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erteilt werden.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Den Äußerungen wird in Punkt 1 gefolgt, in Punkt 2 nicht gefolgt.



Seite 191 Bebauungsplan Nr. 165/II

I/B Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

AVEA GmbH & Co. KG vom 14.11.2014

AVEA Smith & Co. KG - PostSect-105149 - \$1301 Leverhoses

Stadt Leverkusen

FB 61 Stadtplanung und Bauaufsicht

Herr Bauerfeld

Hauptstraße 101

51373 Leverkusen





Datum Unsere Zeichen: Anaprechpartner: Telefon: Tolefax E-Mail: Internet

2014-11-14 2014-11-14 cy-zu Herr Czyborra +49 214 8668-372 +49 214 8688-360 cy@avea.de www.avea.de

Erneute Aufstellung und frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 165/II "Bürrig - Alte Garten".

-frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

- Ihr Schreiben vom 10.11.2014

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

bezugnehmend auf o.g. Bebauungsplan Nr. 165/II "Bürrig - Alte Garten" nehmen wir wie folgt Stellung und weisen auf folgende Anforderungen bzgl, der Ausgestaltung der Sammelplätze, Sicherstellung einer geregelten Entleerung der Behälter und Sperrmüllabho-

Gesetzliche Grundlagen zur kommunalen Abfallentsorgung 1)

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,

chisform: GmbH & Co. KG, Stz Leverkusen, Antisgericht Krim, HRA 20829. Uet-Id: DE 123603630 refunition haftende Gesellschaftenia: AVEA veresitungs- und Besitigungs Groth, Str Leverk schäfteführer: Hans-Jürgen Sprokang. Aufslichtsratsvorsitzender: Abrecht Omerkowsky Sitz Leverkusen, Amtsgericht Kaln, HRB 49948

 Sparkasse Leverkusen:
 SLZ 375 514 40
 Konto 100 085 000
 BAN: DE07376614400100085000

 Kreissparkasse Köin:
 BLZ 370 502 99
 Konto 136 778
 BAN: DE00370502990000136778
 SWIFT-BIC: WELADEDLLEV SWIFT-BIC: OOKSDESSXX AVEA GmbH & Co. KG

Salla 2 zum Schreiben cy-zu

Behältergrößen und Abfuhrrhythmen gemäß Ortssatzung:

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

Zur Sammlung von Papierabfällen stellt die AVEA Behälter folgender Größen zur Verfügung: 120 I, 240 I, 660 I, 770 I, 1.100 I, 2.500 I und 5.000 I. 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 It. 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 I und 5.000 I 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 I - 240 I Behälter = 0,8 m x 0,8 m 660 I - 1,100 I Behälter = 1,5 m x 1,5 m 2,500 I - 5,000 I 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 I bis 1.100 I 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.

AVEA GHIGH & Co. KG

Seile 3 zum Schreiben cy-zu

Behälter kleiner als 660 I 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:

4) 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 I 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 N\u00e4he von B\u00f6schungen und Gr\u00e4ben,
- 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,

AVEA GmbH & Co. KG

Salle 4 zum Schreiben cy-zu

 so gestaltet sein, dass Bodenschwellen problemlos von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden k\u00f6nnen. Beim \u00fcberfahren von Bodenschwellen muss eine ausreichende Bodenfreiheit der hinteren Standpl\u00e4tze des Abfallsammelfahrzeuges gew\u00e4hrleistet 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.

7) Wendeanlagen

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

- Wendekreise sind dann geeignet, wenn sie
- 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.),
- mindestens die Schleppkurven f
 ür die eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge ber
 ücksichtigen,
- c) in der Zufahrt eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m haben,
- 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. AVEA GMOH & Co. KG

Seite 5 zum Sohreiben cy-zu

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

8)

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 Vororttermin besprochen werden.

Zur Gewährleistung einer ordnungsgemaßen 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.

Mit freundlichen Grüßen AVEA GmbH & Co. KG

Im Auftrag

Michael Czyborra

- Abteilungsleiter Kommunale Entsorgungslogistik -

im Auftrag

Einsatzleitung Kommunale Entsorgung -



Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1: Die Ausführungen zu den Abfallfraktionen sind nicht planungsrelevant.

Seite 196

- Zu 2: Die Hinweise zu Behältergrößen sind nicht planungsrelevant.
- Zu 3: Die Anforderungen zu Behälterstandplätzen und Transportwegen sind nicht planungsrelevant.
- Zu 4: Die Anforderungen an die Bereitstellung der Abfälle sind nicht planungsrelevant.
- Zu 5: Die Anforderungen an die Gestaltung von Straßen zur Sicherstellung der Behälterabfuhr werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt. Entsprechende Regelungen werden im Erschließungsvertrag zwischen der Stadt und dem Investor getroffen. Auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes haben die Anforderungen keine Auswirkungen.
- Zu 6: Die Anforderungen an die Gestaltung von Stichstraßen werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Am Ende der Planstraße ist eine geeignete Wendeanlage geplant und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.
- Zu 7: Die Anforderungen an die Ausgestaltung von Wendeanlagen werden berücksichtigt. Es wurde eine Wendeanlage nach Vorgaben des Fachbereichs 66 eingeplant, die die Abmessungen und Wenderadien eines dreiachsigen Müllfahrzeugs berücksichtigt.
- Zu 8: Ein Rückwärtsfahren ist nicht vorgesehen. Das Müllfahrzeug kann in der geplanten Wendeanlage in einem Zug ohne Zurückstoßen wenden. Die Fläche hierfür ist als öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Den Äußerungen wird in den Punkten 1 bis 4 und 8 nicht gefolgt, im Punkt 5 zur Kenntnis genommen und in den Punkten 6 und 7 gefolgt.





B 2 Unitymedia NRW GmbH vom 18.11.2014



Linterned's NRW GmbH | Posttech 10.20,28 (54020 Hours)

Stadtverwaltung Leverkusen Stadtplanung Herr Ingo Bauerfeld Postfach 10 11 40 51311 Leverkusen Bearbetenini: Frau Weise Abtelung: Zentrale Planung Direkteshi: E-Mail: ZentralePlanunghD@umébw.de Vorganganummer: 130344

Datum 18.11.2014 Seite 1/1

Erneute Aufstellung und Frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 165/II "Bürrig - Alte Garten"

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

vielen Dank für Ihre Informationen,

Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH. Wir sind grundsatzlich daran interessiert, unser glasfasierbasiertes Kisbeinetz 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 beteitigen.

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

Freundliche Graße

Zentrale Planung Unitymedia Kabel BW

Änderung der Adressdaten bei Unitymedia Kabel BW

Postanschrift: Unitymedia NRW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Bitte richten Sie Ihre Anfragen ab sofort an folgende Adressen:

eMail: ZentralePlanungND@umkbw.de oder

Unitymedia NRW GolbH

Postamachnit: Unitymedia NRM Cintert, Postfech tö 20 26, 34020 Kassal Hondelsregister: Annispeicht Köhl (HRS 56984 | Sitz der Gesellschaft, Köhl | USHID DE 813 243 263 Geschäftsführer: Lusz Schüler (Vorsizenden) | Dr. Horbert Leifker | Frenk Maywork | Winfried Rapp-www.unitymedia.de



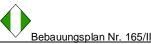
Stellungnahme der Verwaltung:

Eventuell vorhandene Versorgungsanlagen der Unitymedia GmbH im Planbereich werden in der weiteren Planung berücksichtigt. Der Erschließungsträger wird bei Bedarf im Zuge der Erschließungsmaßnahmen auf die Unitymedia GmbH zugehen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.





B 3 Technische Betriebe der Stadt Leverkusen vom 18.11.2014

Technische Betriebe der Stadt Leverkusen AöR

TBL

Anstalt des öffentlichen Rechts

Der Vorstand

Juzzy - Jan

T B L - Postfach 10 11 35 - 51311 Leverkusen

Dienststelle:

Abti. 663 Ing.-Bereich Planung und Bau Friedrich-Ebert-Str. 17 Frau Möller

Dienstgebäude: Sachbearbeitung: Tel: 02 14/406-0 Durchwahl: 406 -

69 53

Stadt Leverkusen Stadtplanung und Bauaufsicht Postfach 10 11 40 51311 Leverkusen

Telefax: 406 fhr Zeichen/vom Mein Zeichen Internet:

TBI/663.1-mö www.tbi-leverlossen.de simone moeller@tbi-leverkusen.de

Datum

E-Mail

18.11.2014

B-Plan Nr. 165/II "Bürrig - Alte Garten"

- Stellungnahme TBL

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten der Technischen Betriebe Leverkusen AöR bestehen keine Einwände gegen den o. g. Bebauungsplan.

Nach Prüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit ist ein Anschluss der Erschließung an das bestehende Kanalnetz in der Straße "Alte Garten" möglich. Im Übrigen verweise ich auf meine Stellungnahme vom 10.11.2006.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Klein

Technische Betriebe der Stadt Leverkusen AöR

Vorstand: Dipl.-Ing. Reinhard Gerlich Vorsitzender des Verwaltungsrates: Kämmerer der Stadt Leverkusen Frank Stein Bankverbindung: Sparkasse Leverkusen, IBAN: DE13 3755 1400 0100 1058 57; BIC: WELADEDLLEV;

Ust.IdNr.: DE255151062

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

10.11.2006

61 / Frau Fricke

B-Plan 165/II "Alte Garten" Anfrage 61 vom 25.10.2006

Die Technischen Betriebe Leverkusen nehmen zur Anfrage von 61 vom 25.10.2006 wie folgt Stellung:

- Von Seiten der TBL ist ein Ausbau des Mischwasserkanals sowohl für die Straße "Alte Garten" als auch für die Straße "Entenpfuhl" weder mittelfristig im ABK 2007-2012 noch kurzfristig im Wirtschaftsplan 2007 geplant.
- Ein Ausbau des Mischwasserkanals kann, unter Berücksichtigung von entsprechenden Erschließungsverträgen, immer durch Dritte erfolgen. Ohne Prüfung kann der Anschluss von Schmutzwasser für alle zukünftigen
- Häuser zugesichert werden.
- Bezüglich der Aufnahme von Niederschlagswasser ist das LWG NRW §51 a zu berücksichtigen (Zwang zur ortsnahen Niederschlagswasser-Beseitigung).
- Sollte eine ortsnahe NW-Beseltigung nicht möglich sein, ist über eine Berechnung zu prüfen, in weit zukünftig noch Niederschlagswasser aufgenommen werden kann.
- Die Grundstückseigentümer werden nach KAG zu einmaligen Anschlussbeiträgen herangezogen.

gez. Kfein - 10.11.2006

Klein



Stellungnahme der Verwaltung:

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde durch einen Fachgutachter geprüft (*Middendorf Geoservice GmbH*, 2015: Geotechnischer Bericht zum Neubau von neun Wohnhäusern mit Garagen, Alte Garten in Leverkusen-Bürrig. Stand: 13.10.2015). Im Ergebnis ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser ist in die vorhandene Kanalisation abzuleiten, die nach Auskunft der TBL hierfür vollumfänglich leistungsfähig ist. Die weitere Entwässerungsplanung wird im Rahmen des Erschließungsvertrags mit den TBL abgestimmt.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.



Deutsche Telekom Technik GmbH vom 24.11.2014

Dautsche Telekom Technik SmbH. Postach 1007 05; 44782 Bockum

Stadtplaung Herr Bauerfeld

Postfach 10 11 40 51311 Leverkusen

thru Rebrooms Assprechpertner

SB Verw-165/II TI NL West, PTI 22, PB L4, Wilhelm Brochwitz Durchashl +49 221 3398-14446 Outum 24.11.2014 Berint Bebauungsplan-Nr.; 165/II

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

Die Telekom Deutschland GmbH - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

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 Straßenund 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.

Hausanochrift. Postanschrift

Tolokontekto Konto

Autsichtson:





Datum Emplanger Blast - 2

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.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. i.V.

Raimund Müller Wilhelm Brochwitz



Stellungnahme der Verwaltung:

Da zur Erschließung eine öffentliche Verkehrsfläche geplant ist, sind Festsetzungen nicht erforderlich. Die Unterbringung der TK-Linien wird im Rahmen der Ausbauplanung abgestimmt. Ggf. erfolgen Regelungen im Erschließungsvertrag.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Der Äußerung wird nicht gefolgt.

B 5 Amprion GmbH vom 10.11.2014



Amprion GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund

Stadt Leverkusen Stadtplanung Hauptstraße 101 51373 Leverkusen



Betrieb/Projektierung

Seite 1 von 2

Dortmund, 20. November 2014

Erneute Aufstellung und frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 165/II "Bürrig – Alte Garten"
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 1 Abs. 1 BauGB
220-kV-Gemeinschaftsleitung Amprion/DB Energie Opladen - Gremberghoven, Bl. 2380 (Maste 8 bis 9)

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanung liegt bereits außerhalb des 2 x 23,00 m = 46,00 m breiten Schutzstreifens der im Betreff genannten Höchstspannungsfreileitung.

Die Leitungsführung mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen können Sie unserem beigefügten Lageplan im Maßstab 1:2000 entnehmen. Wir weisen jedoch darauf hin, dass sich die tatsächliche Lage der Leitung ausschließlich aus der Örtlichkeit ergibt.

Gegen die Festsetzung des Bebauungsplanes bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.

Amprion GmbH

Rheinlanddamm 24 44139 Dortmund Germany

T +49 231 5849-0 F +49 231 5849-14188 www.amprion.net

Aufsichtsratsvorsitzender Heinz-Werner Ufer

Geschäftsführung: Dr. Hans-Jürgen Brick Dr. Klaus Kleinekorte

Sitz der Gesellschaft; Dortmund Eingetragen beim Arntsgericht Dortmund Handelsregister-Nr, HR B 15940

Bankverbindung: Commerzbank Dortmund BLZ 440 400 37 Kto-Nr. 352 0087 00 BIC: COBADEFF440 IBAN: DE27 4404 0037 0352 0087 00 USt. 4dNr. DE 8137 61 356



Seite 2 von 2

Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 220- und 380-kV-Netzes.

i. A. Hannel

Mit freundlichen Grüßen

Amprion GmbH

L

Anlagen Verteiler: DB Energis BI, 2380

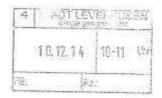


Seite 207

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

B 6 Polizeipräsidium Köln vom 04.12.2014





Polizeipräsidium Köln • 51101 Köln

Stadt Leverkusen Stadtplanung und Bauaufsicht z.Hd. Herr Bauerfeld Stadtverwaltung Hauptstraße 101 51311 Leverkusen Walter-Pauli-Ring 2-6, 51103 Kölin

Telefon: 0221 / 229-0 Telefax: 0221 / 229-2002

Dienststelle: KK

KK KP/O

Anschrift: Walter-Pauli-Ring 2-6 E-Mail: Jan Schumacher@polizei.nrw.de

Sachbearbeitung: KK Schumacher Zimmer: 5.757

Zimmer: 5.7 Durchwahl: 022

0221-229-8956 0221-229-8652

Telefax: Internet:

www.koein.polizei.nrw.de

thr Zeichen, thre Nachricht vom

SB Verw-165/II. v. 10.11.2014

Mein Zeichen (bitte immer angeben)

Datum

796/14/KK KP/O/Schu.

04.12.2014

- Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Arbeitstitel: "Bürrig – Alte Garten"
- II Bezug: Ihr Schreiben vom 10.11.2014 Az. SB Verw-165/II

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

gegen das im Betreff genannte Verfahren bestehen keine Bedenken.

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 individueil, objektiv und kostenlos von uns durchgeführt.

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Stellungnahme der Verwaltung:

Der Verweis auf das Beratungsangebot zur städtebaulichen Kriminalprävention wird an den Investor weitergegeben. Für den Bebauungsplan ergeben sich keine Auswirkungen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.