

**Von:**

**Gesendet:** Sonntag, 4. Dezember 2016 11:48:29 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rom, Stockholm, Wien

**Betreff:** Fwd: Fwd: Bezirkssitzung 06.12.2016 / vorläufiger Bebauungsplan 2016/1356

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Richrath,  
sehr geehrte Frau Baudezernentin Deppe,  
sehr geehrter Herr Bezirksvorsteher Schiefer,

wir nehmen Bezug auf die zur Verfügung gestellten Unterlagen zum vorläufigen Bebauungsplan Nr. 219/II. Opladen zwischen Stauffenbergstraße, Pommernstraße und Zur Alten Fabrik und auf den Ergänzungsantrag 1066/2016 vom 21.09.2016, den wir diesem Schreiben in Kopie beifügen.

Der Ergänzungsantrag 1066/2016 wurde am 21.09.2016 mit breiter Mehrheit im Rat der Stadt Leverkusen angenommen. In diesem Ergänzungsantrag wurden die Randparameter für den neu aufzustellenden Bebauungsplan festgelegt. Nach unserem Verständnis weicht der vorläufige Bebauungsplan (2016/1356) jedoch in folgenden Punkten von dem bereits angenommen Ergänzungsantrag ab:

1. Im Ergänzungsantrag wurde seinerzeit beschlossen, eine maximale Wohnungszahl von 88 an dem betreffenden Standort zu errichten. Die Anlage 3 des vorläufigen Bebauungsplanes 2016/1356 sieht jedoch u.a. auf Seite 9 Punkt 6 vor, dass bei Bedarf die Wohnungsanzahl nach oben hin variiert werden kann.

Zum einen müsste für die Klärung eines entsprechenden Bedarfes zunächst einmal die im Ergänzungsantrag geforderte Untersuchung des gesamten Wohnumfeldes (siehe auch Punkt 3 dieser mail) erfolgen. Erst dann kann festgelegt werden, welche Größenordnung für den Sozialraum verträglich ist (unter Berücksichtigung der bestehenden Immobilien und aller geplanten Bauprojekte).

Zum anderen möchten wir auch nochmal darauf hinweisen, dass die Begrenzung der Wohnungen auf maximal 88 dem seinerzeit gefundenen Kompromiss entspricht und daher auch so im Ergänzungsantrag aufgenommen worden ist. D.h. diese Größenordnung dürfte nicht überschritten werden. Inwiefern sie unterschritten werden würde, kann nur das geforderte Gutachten des Wohnumfeldes für Opladen ergeben.

2. Der Ergänzungsantrag legt fest, dass die Verwaltung die Verkehrs- und Parksituation in und um das Baugebiet zu prüfen hat. Bis jetzt hat eine solche Prüfung nicht stattgefunden. Dies soll nach unserem Kenntnisstand im laufenden Verfahren nachgereicht werden.  
Da es sich hier um sehr elementare und wichtige Prüfungen handelt, kann unserer Meinung nach eine Bürgerversammlung / Bürgerbeteiligung erst stattfinden, wenn alle Erkenntnisse aus einem solchen Park- und Verkehrsgutachten vorliegen. Aus diesem Grunde bitten wir:

- a. entweder um Aufschub des Verfahrens und einer Bürgerversammlung nach Vorliegen aller Prüfungen und Erkenntnisse zur Verkehrs und Parksituation oder
- b. um zwei Bürgerversammlungen (eine vor und eine nach dem Vorliegen des Verkehrs- und Parkgutachtens).

Zu einer Bürgerbeteiligung gehört, dass alle Fakten und Daten transparent vorliegen. Das Nachreichen eines Verkehrs- und Parkgutachtens bzw. eines Verkehrs- und Parkkonzeptes im laufenden Verfahren würde eine echte Bürgerbeteiligung in diesem Punkte konterkähieren.

3. Der Ergänzungsantrag legt ferner fest, dass die Verwaltung die Gesamtsituation im Stadtteil Opladen in Bezug auf den sozialen / preiswerten Wohnungsbau zu prüfen hat. Zur Vermeidung von Konzentrationen im sozialen Wohnungsbau soll nachgewiesen werden, wie hoch der Anteil der Sozialwohnungen im Stadtteil Opladen insgesamt (im Vgl. zu anderen Vororten) und insbesondere in einem bestimmten Radius um das Baugebiet „Zur Alten Fabrik“ ist.

Wir nehmen zur Kenntnis, dass die Vorgabe für den Investor lt. vorgelegtem Bebauungsplan vorsieht, maximal 25% der Wohnungen als Sozialwohnungen zu errichten und damit im Umkehrschluss 75% „regulären“ (frei finanzierten) Wohnraum zu schaffen. Dies begrüßen wir sehr, weil damit sicherlich ein Grundstein für eine gute Durchmischung des Viertels gelegt wird.

Dennoch möchten wir darauf hinweisen, dass damit der in Punkt 2. des Ergänzungsantrages formulierte Auftrag an die Verwaltung unseres Erachtens nach nicht gänzlich erfüllt ist. Wir bitten daher auch hier um Prüfung und Offenlegung der Prüfungsergebnisse.

Es gilt u.E. das bereits zuvor Gesagte (siehe Punkt 2), dass so wesentliche und elementare Anforderungen an den Bebauungsplan nicht im laufenden Verfahren nach der Bürgerbeteiligung nachgereicht werden können. Diese Punkte müssen vorher offenliegen.

Mit freundlichen Grüßen,