



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2019/2813

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-165-II-Pri-extern  
Dezernat/Fachbereich/AZ

08.11.19  
Datum

| Beratungsfolge                                   | Datum      | Zuständigkeit | Behandlung |
|--|------------|---------------|------------|
| Bürger- und Umweltausschuss                      | 14.11.2019 | Beratung      | öffentlich |
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen | 18.11.2019 | Beratung      | öffentlich |
| Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II         | 26.11.2019 | Beratung      | öffentlich |
| Rat der Stadt Leverkusen                         | 16.12.2019 | Entscheidung  | öffentlich |

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 165/II "Bürrig - Alte Garten"  
- Beschluss über die eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen (Abwägung)  
- Satzungsbeschluss

**Beschlussentwurf:**

- Über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) (Äußerungen I/A) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Äußerungen I/B) vorgebrachten Äußerungen wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (Anlage 6 der Vorlage) entschieden. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

I/A Äußerungen der Öffentlichkeit:

I/A 0 Protokoll der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

I/A 1 Bürger

I/A 2 Bürger

I/A 3 Bürger

I/A 4 Bürger

I/A 5 Bürger

I/A 6 Bürger

I/A 7 Bürger

I/A 8 Bürger

I/A 9 Bürger

I/A 10 Bürger

I/A 11 Bürger

I/A 12 Bürger

I/A 13 Bürger

I/A 14 Bürger

I/A 15 Bürger

I/A 16 Bürger

I/A 17 Bürger

I/A 18 Bürger

I/A 19 Bürger

I/A 20 Bürger

I/A 21 Bürger

I/A 22 Bürger

I/A 23 Bürger

I/A 24 Bürger

I/A 25 Bürger

I/A 26 Bürger

I/A 27 Bürger

I/A 28 Bürger

I/A 29 Bürger

I/A 30 Bürger

I/A 31 Bürger

I/A 32 Bürger

I/A 33 Bürger

I/A 34 Bürger

I/A 35 Bürger

I/A 36 Bürger

I/A 37 Bürger

I/A 38 Bürger

I/A 39 Bürger

I/A 40 Bürger

I/A 41 Bürger

I/B Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

I/B 1 AVEA GmbH & Co. KG  
Im Eisholz 3  
51373 Leverkusen

I/B 2 Unitymedia NRW GmbH  
Postfach 102028  
34020 Kassel

I/B 3 Technische Betriebe der Stadt Leverkusen (AöR)  
Postfach 101135  
51311 Leverkusen

I/B 4 Deutsche Telekom Technik GmbH  
Venloer Straße 156  
50672 Köln

I/B 5 Amprion GmbH  
Rheinlanddamm 24  
44139 Dortmund

I/B 6 Polizeipräsidium Köln  
Walter-Pauli-Ring 2-6  
51103 Köln

2. Über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Stellungnahmen II/A) sowie der Behörden

und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Stellungnahme II/B) sowie der städtischen Fachbereiche und Betriebe (Stellungnahmen II/C) vorgebrachten Stellungnahmen wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (Anlage 7 der Vorlage) entschieden. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.

II/A Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

II/A 1 Bürger

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

II/B 1 Nordwest Ölleitung GmbH  
Kolkerhofweg 120  
45478 Mülheim an der Ruhr

II/B 2 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der  
Bundeswehr/Referat I 3  
Fontainengraben 200  
53123 Bonn

II/B 3 Evonik Technology & Infrastructure GmbH  
Paul-Baumann-Straße 1  
45772 Marl

II/B 4 Stadt Monheim am Rhein  
Rathausplatz 2  
40879 Monheim am Rhein

II/B 5 Ericsson GmbH  
Prinzenallee 21  
40549 Düsseldorf

II/B 6 Polizeipräsidium Köln  
Walter-Pauli-Ring 2-6  
51103 Köln

II/B 7 PLEDOC GmbH  
Gladbecker Straße 404  
45326 Essen

II/B 8 Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW  
Domstraße 55-73  
50668 Köln

II/B 9 Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region West  
Erna-Scheffler-Straße 5  
51103 Köln

II/B 10 Amprion GmbH  
Robert-Schumann-Straße 7

44263 Dortmund

II/B 11 GASCADE Gastransport GmbH  
Kölnische Straße 108-112  
34119 Kassel

II/B 12 Kreisstelle der Landwirtschaftskammer NRW/Kreisstelle Oberbergischer  
Kreis, Rheinisch-Bergischer Kreis und Mettmann  
Bahnhofstraße 9  
51789 Lindlar

II/B 13 E-Plus Gruppe  
E-Plus-Straße 1  
40472 Düsseldorf

II/B 14 Stadt Bergisch Gladbach  
Wilhelm-Wagener-Platz  
51429 Bergisch Gladbach

II/B 15 Unitymedia NRW GmbH  
Postfach 102028  
34020 Kassel

II/B 16 WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH  
Bromberger Straße 39 - 41  
42281 Wuppertal

II/B 17 Thyssengas GmbH  
Postfach 104042  
44040 Dortmund

II/B 18 Stadt Burscheid  
Postfach 1420  
51390 Burscheid

II/B 19 Fachbereich 30 - Bezirksregierung Düsseldorf  
Miselohestraße 4  
51379 Leverkusen

II/B 20 Fachbereich 32 - Umwelt  
Quettinger Str. 220  
51381 Leverkusen

II/B 21 Deutsche Telekom Technik GmbH  
Venloer Straße 156  
50672 Köln

II/B 22 Nahverkehr Rheinland GmbH  
Glockengasse 37-39

50667 Köln

II/B 23 Westnetz GmbH  
Florianstraße 15-21  
44139 Dortmund

II/B 24 Landrat des Rheinisch Bergischen Kreises  
Am Rübezahwald 7  
51469 Bergisch Gladbach

II/B 25 Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH  
Südwestpark 15  
90449 Nürnberg

II/B 26 Geologischer Dienst - Landesbetrieb  
De-Greiff-Straße 195  
47803 Krefeld

II/B 27 Industrie- und Handelskammer zu Köln  
An der Schusterinsel 2  
51379 Leverkusen

II/B 28 Landesbetrieb Straßenbau NRW - Niederlassung Krefeld  
Hansastraße 2  
47799 Krefeld

II/B 29 Stadt Köln - Stadtplanungsamt  
Willy-Brandt-Platz 2  
50679 Köln

II/B 30 Fachbereich 37 - Feuerwehr  
Stixchesstr. 162  
51377 Leverkusen

II/B 31 Deutsche Telekom Technik GmbH - Best Mobile (T-BM) / Netzausbau (T-NAB)  
Ziegelleite 2 - 4  
95448 Bayreuth

II/C Stellungnahmen der städtischen Fachbereiche und Betriebe:

II/C 1 Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG  
Overfeldweg 23  
51371 Leverkusen

II/C 2 Fachbereich 36 - Bürger- und Straßenverkehr  
Haus-Vorster Str. 8

51379 Leverkusen

II/C 3 Fachbereich 204 - Finanzen/Liegenschaften  
Miselohestraße 4  
51379 Leverkusen

II/C 4 Fachbereich 612 - Stadtplanung/Generelle Planung  
Hauptstr. 101  
51373 Leverkusen

II/C 5 Fachbereich 660 - Tiefbau/Verkehrs- und Straßenbauplanung, ÖPNV  
Friedrich-Ebert-Straße 17  
51373 Leverkusen

II/C 6 Fachbereich 67 - Stadtgrün  
Nobelstr. 91  
51373 Leverkusen

3. Der Bebauungsplan Nr. 165/II „Bürrig - Alte Garten“ (Anlage 2 der Vorlage), bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen (Anlage 3 und Anlage 4 der Vorlage), wird gemäß § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634), in Verbindung mit der
  - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - GO NRW i. d. F. d. B. vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202), in Kraft getreten am 24. April 2019,
  - Landesbauordnung - BauO NRW, in Kraft getreten am 4. August 2018 und zum 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193), in Kraft getreten am 10. April 2019,
  - Baunutzungsverordnung - BauNVO i. d. F. d. B vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786),als Satzung beschlossen.
4. Die als Anlage 5 der Vorlage beigefügte Satzungsbeurteilung zum Bebauungsplan wird gebilligt.
5. Der Rat nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 165/II „Bürrig - Alte Garten“ die widersprechenden Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft treten (gemäß § 20 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW (früher Landschaftsgesetz - LG) i. d. F. d. B. vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568), neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934, in Kraft getreten am 25. November 2016 und am 1. Januar 2018 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193, ber. S. 214), in Kraft getreten am 10. April 2019.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung  
Lünenbach

In Vertretung  
Deppe



## **Schnellübersicht über die finanziellen bzw. bilanziellen Auswirkungen, die beabsichtigte Bürgerbeteiligung und die Nachhaltigkeit der Vorlage**

**Ansprechpartner/in / Fachbereich / Telefon: Ludwig Priewe / FB 61 / 406 - 6132**

(Kurzbeschreibung der Maßnahme, Angaben zu § 82 GO NRW bzw. zur Einhaltung der für das betreffende Jahr geltenden Haushaltsverfügung.)

Bauleitpläne gehören zu den pflichtigen Aufgaben. Sie sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Für die Gemeinde ergeben sich daraus unmittelbar die Verpflichtung zur Planung und damit das Verbot, die geordnete städtebauliche Entwicklung ausschließlich durch fallweise Einzelfallentscheidungen zu verwirklichen. Im konkreten Fall ist die Planung erforderlich, da das Planungsrecht zur Schaffung von Investitionen erforderlich ist.

Das Planverfahren ist im Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung 2019-2020“ (vgl. Vorlage Nr. 2019/2714) in Priorität I A enthalten.

### **A) Etatisiert unter Finanzstelle(n) / Produkt(e)/ Produktgruppe(n):**

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Die Kosten für das Planverfahren einschließlich Fachgutachten werden durch den Investor übernommen. Dies ist im städtebaulichen Vertrag vom 04.05.2015 geregelt. Aufgrund des Entwicklungsinteresses des Investors wird die Herstellung einer Verkehrsfläche zur Erschließung des Plangebietes ausgelöst. Die Planungs- und Herstellungskosten hierfür werden ebenfalls vom Investor finanziert. Hierzu wird der Investor einen Erschließungsvertrag abschließen. Ferner sind die Kosten für die Umsetzung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen vom Investor zu tragen.

### **B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren:**

(z. B. Anschaffungskosten/Herstellungskosten, Personalkosten, Abschreibungen, Zinsen, Sachkosten)

Siehe oben.

### **C) Veränderungen in städtischer Bilanz bzw. Ergebnisrechnung / Fertigung von Veränderungsmitteilungen:**

(Veränderungsmitteilungen/Kontierungen sind erforderlich, wenn Veränderungen im Vermögen und/oder Bilanz/Ergebnispositionen eintreten/eingetreten sind oder Sonderposten gebildet werden müssen.)

Siehe oben.

### **kontierungsverantwortliche Organisationseinheit(en) und Ansprechpartner/in:**

---

### **D) Besonderheiten (ggf. unter Hinweis auf die Begründung zur Vorlage):**

(z. B.: Inanspruchnahme aus Rückstellungen, Refinanzierung über Gebühren, unsichere Zuschusssituation, Genehmigung der Aufsicht, Überschreitung der Haushaltsansätze, steuerliche Auswirkungen, Anlagen im Bau, Auswirkungen auf den Gesamtabschluss.)

**E) Beabsichtigte Bürgerbeteiligung (vgl. Vorlage Nr. 2014/0111):**

| <b>Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich</b>  | <b>Stufe 1<br/>Information</b> | <b>Stufe 2<br/>Konsultation</b> | <b>Stufe 3<br/>Kooperation</b> |
|--|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| [nein]   | [nein]                         | [nein]                          | [nein]                         |
| Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist bereits erfolgt. Ebenso erfolgt ist die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. |                                |                                 |                                |

**F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:**

| <b>Klimaschutz<br/>betroffen</b> | <b>Nachhaltigkeit</b> | <b>kurz- bis<br/>mittelfristige<br/>Nachhaltigkeit</b> | <b>langfristige<br/>Nachhaltigkeit</b> |
|----------------------------------|-----------------------|--|--|
| [ja]                             | [ja]                  | [ja]   | [ja]                                   |

## **Begründung:**

### Lage des Plangebietes:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 165/II „Bürrig - Alte Garten“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,01 ha. Es beinhaltet die Flurstücke 36, 77, 139, 146, 147, 148, 366, 380 (teilweise), 381 und 741 (teilweise) in der Flur 5 in der Gemarkung Bürrig.

### Anlass, Ziele und Zwecke der Planung:

Die Bevölkerung der Stadt Leverkusen wächst stetig. Für das Jahr 2040 wird eine Bevölkerungszahl von ca. 173.600 Einwohnern prognostiziert (Landesbetrieb für Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Stand: 03.08.2018). Dieser Bevölkerungszuwachs erfordert eine intensivierende Entwicklung von disponiblen Wohnbauflächen. Das geplante Wohnbaugebiet ist aufgrund dessen von Bedeutung für die weitere Entwicklung Leverkusens als Wohnstandort, zumal das Baugebiet durch den Investor kurzfristig ausgeschrieben und dem Markt zur Verfügung gestellt werden kann.

Zentrales Ziel der Bebauungsplanaufstellung Nr. 165/II „Bürrig - Alte Garten“ ist die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Entwicklung der in Anlage 1 der Vorlage zu entnehmenden Fläche. So ist geplant, 10 Baukörper in Form von freistehenden Einfamilienhäusern in 2-geschossiger Bauweise zu realisieren. Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Straße Alte Garten.

Im Bebauungsplanentwurf wurden die Klimaschutzbausteine der Stadt Leverkusen „Aktive/passive Solarenergienutzung“, „Grüne Siedlung“ sowie „Kompakte/verdichtete Stadt - Stadt der kurzen Wege“ berücksichtigt.

### Verfahren:

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 165/II „Bürrig - Alte Garten“ (Vorlage Nr. 2014/0071) erfolgte am 08.09.2014. Der Beschluss wurde am 16.01.2015 öffentlich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte mittels Aushang im Elberfelder Haus, Hauptstraße 101, 51373 Leverkusen, in der Zeit vom 18.02.2015 bis einschließlich 04.03.2015. Ebenfalls wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit am 11.02.2015 eine Informationsveranstaltung im Gemeindezentrum St. Stephanus in Bürrig durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 10.11.2014 bis einschließlich 15.12.2014. Dieser Verfahrensschritt sowie der zugrunde liegende Bebauungsplanvorentwurf wurden am 08.09.2014 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen beschlossen.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sind von der Öffentlichkeit 41 Äußerungen eingegangen. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden 15 Äußerungen abgegeben. Davon haben 11 das Planverfahren lediglich zur Kenntnis genommen bzw. erklärt, nicht betroffen zu sein.

Die vorgebrachten Äußerungen der frühzeitigen Beteiligung bezogen sich im Wesentlichen auf folgende Themen:

- auf verschiedene Umweltbelange wie insbesondere den Immissionsschutz (Verkehrslärm, Schienenlärm und Luftbelastung), Artenschutz (Streuobstwiese, Vorkommen von Zwergfledermäusen sowie verschiedenen Vogelarten), Bodenschutz, Erschütterung, Hochwassergefahr, Niederschlagswasserbeseitigung und Altlasten,
- auf verschiedene Verkehrsbelange wie insbesondere die Verkehrserschließung, Verkehrsbelastung, Verkehrssicherheit, Fußwegebeziehung sowie die Parkraumsituation,
- den Denkmalschutz,
- die Abfallentsorgung,
- Kriminalprävention,
- Versorgungsanlagen,
- die Abstandsfläche zur Hochspannungsleitung und
- Kostenverteilung des Planverfahrens.

Die einzelnen Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden für die Entwurfsplanung geprüft und soweit möglich und sinnvoll umgesetzt.

Geändert wurde durch Vergrößerung des Geltungsbereiches der städtebauliche Entwurf insbesondere hinsichtlich einer privaten Grünfläche als ökologische Ausgleichsfläche, nördlich der geplanten Bebauung als auch im Bereich der Einmündung der Planstraße auf die Straße Alte Garten.

Aufgrund der Verkehrsproblematik in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes stagnierte die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens nach den im Jahr 2016 gefassten Beschlüssen zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen. Im Rahmen eines Gespräches am 07.06.2018 zwischen Verwaltung, Politik, Investor und Bürgerinitiative sollte ein Konsens gefunden werden, unter welchen Voraussetzungen die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 165/II „Bürrig - Alte Garten“ gegeben ist. Als Ergebnis dieses Gespräches wurde vereinbart, im städtebaulichen Entwurf die Anzahl der Baukörper zu reduzieren. Die 2 Einfamilienhäuser sowie das Doppelhaus im nördlichen Bereich des Plangebietes sind entfallen. Das Plankonzept umfasst nunmehr 6 Baukörper.

#### Öffentliche Auslegung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen hat am 28.01.2019 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen (Vorlage Nr. 2018/2372). Der Beschluss wurde am 08.04.2019 öffentlich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen sowie der umweltrelevanten Stellungnahmen, Gutachten und sonstigen Unterlagen erfolgte im Zeitraum vom 23.04.2019 bis einschließlich 27.05.2019 durch Aushang im Verwaltungsgebäude der Stadt Leverkusen (Elberfelder Haus, Hauptstraße 101). Zugleich konnten die o. g. Dokumente zur Auslegung über die Internetseite der Stadt Leverkusen eingesehen werden. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB ist eine Stellungnahme der Öffentlichkeit eingegangen. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden insgesamt 30 Stellungnahmen abgegeben. Die Beteiligung der städtischen Fachbereiche und Betriebe hat 6 Stellungnahmen hervorgebracht.

### Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Vonseiten der Öffentlichkeit sind im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Wesentlichen Stellungnahmen zu den nachfolgenden Themen hervorgebracht worden:

- auf verschiedene Verkehrsbelange (Verkehrsbelastung, Verkehrssicherheit und Parkraumsituation) sowie
- den Ausbau der Straße Alte Garten.

### Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen betrafen im Wesentlichen die Aspekte:

- Höhenbeschränkung baulicher Anlagen,
- Versorgungsleitungen (Stromnetz, Gas, Wasser, Fernwärme und Telekommunikation),
- Kriminalprävention,
- Leitungstrassen und Richtfunkstrecken,
- die Löschwasserversorgung und die Gewährleistung der Zugänglichkeit des Baugebietes für Feuerwehrfahrzeuge,
- Kampfmittel und
- die objektbezogene Untersuchung der Baugrundeigenschaften.

### Stellungnahmen der städtischen Fachbereiche und Betriebe

Vonseiten der städtischen Fachbereiche und Betriebe wurden während der öffentlichen Auslegung im Wesentlichen Stellungnahmen zu den nachfolgenden Themen hervorgebracht:

- auf die Anzahl der Parkmöglichkeiten,
- die Begrünung der Garagendächer,
- auf die Einzäunung der Ausgleichsfläche,
- auf eine Erschließungsmöglichkeit an die Ausgleichsfläche und
- die geschlossene Begrünung der rückwärtigen Grundstücksflächen sowie auf verschiedene Versorgungsleitungen.

Die zur öffentlichen Auslegung abgegebenen Stellungnahmen betreffen nicht die Grundzüge der Planung. Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes zum Satzungsbeschluss ist nicht erforderlich.

Aus Datenschutzgründen werden in allen öffentlich zugänglichen Vorlagen die persönlichen Daten der Bürgerinnen und Bürger geschwärzt bzw. anonymisiert.

### Änderungen zum Satzungsbeschluss

Lediglich wurde ein Hinweis aufgenommen, die der Geologische Dienst - Landesbetrieb hinsichtlich des Bodenmanagements (Schutz wertvoller Oberböden) eingebracht hat. Entsprechend werden auch Hinweise zur Einsichtnahme für die einschlägigen technischen Regelwerke unter „Sonstiges“ ergänzt. Ferner wurde der Hinweis des Bebauungsplanentwurfes zum Satzungsbeschluss aufgrund der Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf zum Thema Kampfmittel gegenüber der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes redaktionell geändert und ergänzt.

Aufgrund der Stellungnahme der Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG wurden die Hinweise zu einer Gasversorgungsleitung, einer Wasserversorgungsleitung sowie zu Wasserhausanschlüssen in der Begründung ergänzt. In der Katastergrundlage werden die Flurbezeichnungen 2 und 6 ergänzt. In der Planzeichnung des Bebauungsplanes (Anlage 3 der Vorlage) wird die Rechtsgrundlage des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG NRW) aufgenommen.

Der unter Punkt 8. der textlichen Festsetzungen geführte Hinweis zu der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ entfällt, da dieser bereits unter der Rubrik „Sonstiges“ in der Planzeichnung enthalten ist. Da die Änderung und Ergänzung nicht zu einer Anpassung des Bebauungsplanentwurfes in den Grundzügen führen, ist eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes nicht erforderlich und der Satzungsbeschluss kann erfolgen.

#### Weiteres Vorgehen

Nachfolgend ist angestrebt, den Beschluss über die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 165/II „Bürrig - Alte Garten“ sowie die Abwägung der eingegangenen Äußerungen/Stellungnahmen zu fassen. Die Verpflichtung zur Übernahme der Planungs- und Herstellungskosten sowie zur Umsetzung der Baumaßnahmen für die vorgesehene Erschließungsanlage wird in einem Erschließungsvertrag geregelt.

#### Kosten

Die Kosten für das Planverfahren einschließlich Fachgutachten werden durch den Investor übernommen. Dies ist im städtebaulichen Vertrag vom 04.05.2015 geregelt. Für die durch den Bebauungsplan veranlassten Anpassungs- und Herstellungskosten der Verkehrsfläche/Erschließungsanlage sind die Planungs- und Herstellungskosten ebenfalls durch den Investor zu übernehmen. Ferner sind die Kosten für die Umsetzung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen vom Investor zu tragen. Dies wird in einem Erschließungsvertrag geregelt.

#### Prüfung der Umweltbelange

Eine detaillierte Prüfung des Bebauungsplanes ist im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 165/II „Bürrig - Alte Garten“ erfolgt. Die Ergebnisse sind in dem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung eingeflossen. Demnach ist eine umweltverträgliche Umsetzung der Planung gegeben.

#### Hinweise

Der Entwurf des Bebauungsplanes im Originalmaßstab M 1:500 (Anlage 3 der Vorlage) wird nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt. Im Ratsinformationssystem sind sämtliche Anlagen in farbiger und vergrößerter Darstellung einsehbar.

#### **Begründung der einfachen Dringlichkeit:**

Die Abwägung zu diesem Bebauungsplan gestaltete sich umfassender als erwartet. Die Satzung ist Voraussetzung für den anschließend notwendigen Erschließungsvertrag, der insbesondere für die verkehrssichere Gestaltung der Einmündung in die Straße Alte Garten erforderlich ist.

**Anlage/n:**

- Anlage 1\_2019\_2813\_BPlan 165-II\_Satzung\_Geltungsbereich
- Anlage 2\_2019\_2813\_BPlan 165-II\_Satzung\_Planausschnitt DIN A4
- Anlage 3\_2019\_2813\_BPlan 165-II\_Satzung\_Planzeichnung DIN A0
- Anlage 4\_2019\_2813\_BPlan 165-II\_Satzung\_Textliche Festsetzungen
- Anlage 5\_2019\_2813\_BPlan 165-II\_Satzung\_Begründung mit Umweltbericht
- Anlage 6\_2018\_2372\_BPlan 165-II\_Abwägung\_frühz\_Beteiligung
- Anlage 7\_2019\_2813\_BPlan 165-II\_Satzung\_Abwägung