



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:

1. 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 Rübezahlwald 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):

Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich	Stufe 1 Information	Stufe 2 Konsultation	Stufe 3 Kooperation
[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:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
[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 Herstellungsmaßnahmen 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

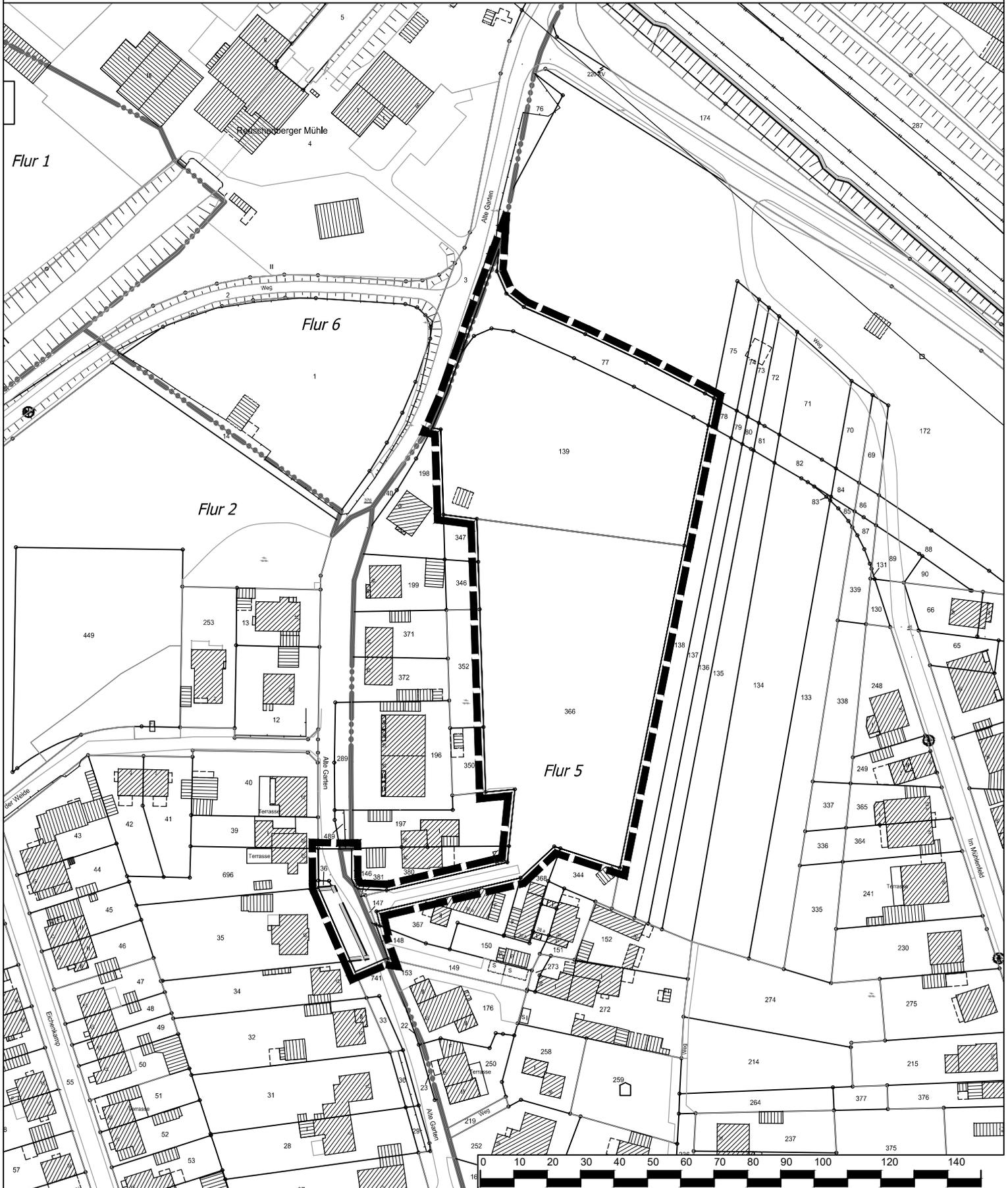
Anlage 5_2019_2813_BPlan 165-II_Satzung_Begründung mit Umweltbericht

Anlage 6_2018_2372_BPlan 165-II_Abwägung_frühz_Beteiligung

Anlage 7_2019_2813_BPlan 165-II_Satzung_Abwägung

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 165/II "Bürrig - Alte Garten"

Anlage 1
zur Vorlage
Nr. 2019/2813



 Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 165/II
"Bürrig - Alte Garten"

 **Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung**

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

Maßstab 1:1500

Stand: Oktober 2019

Abt.: 613 Sachbearbeitung:

Bearb./CAD:

Geplottet/gedruckt am: 23.10.2019

Pfad:

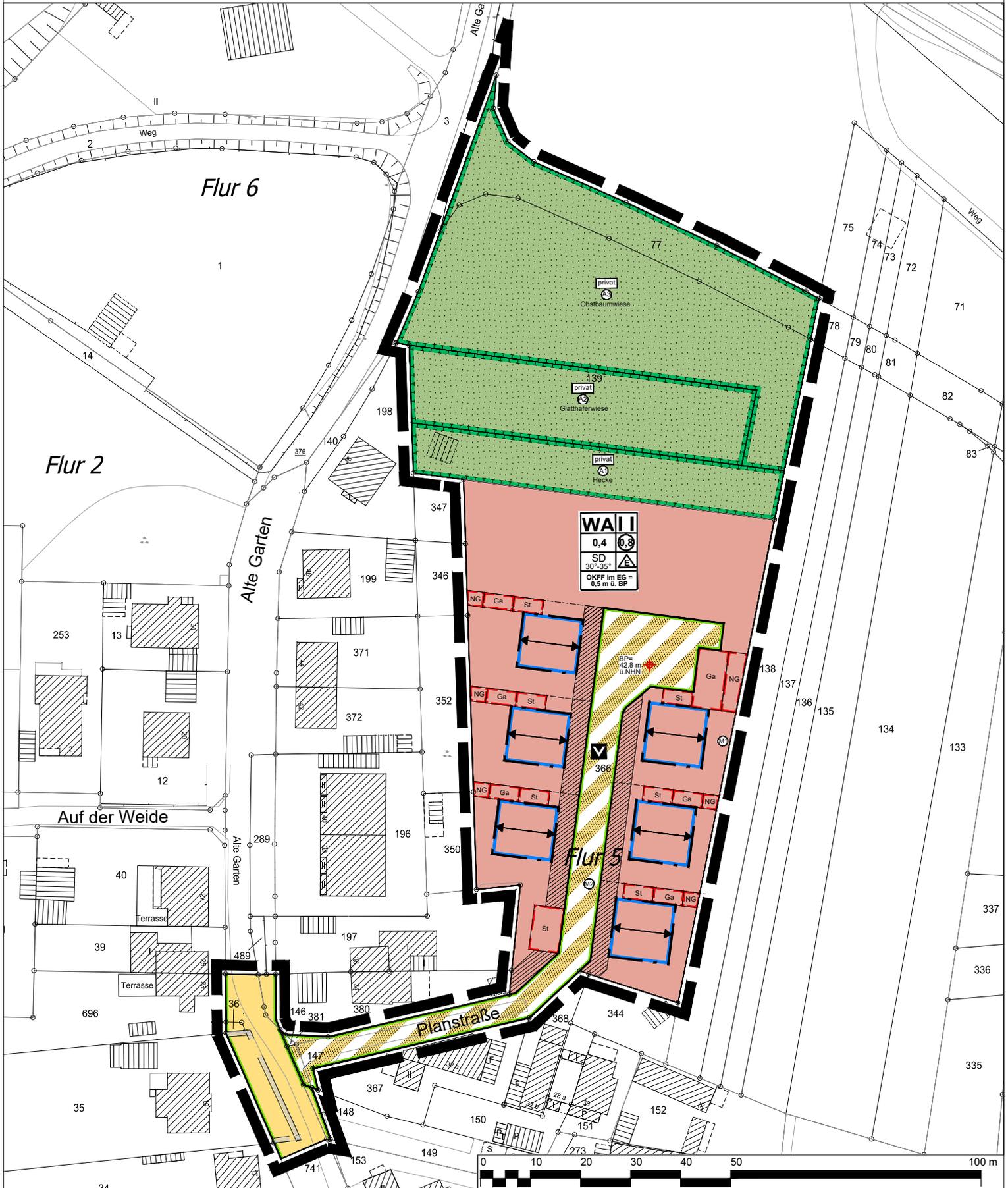
Dateiname:

Zuletzt gespeichert am: 23.10.2019



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

Anlage 2
zur Vorlage
Nr. 2019/2813



█ Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 165/II
"Bürrig - Alte Garten"

Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung

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

Maßstab 1:1000

Stand: Oktober 2019

Abt.: 613 Sachbearbeitung:

Bearb./CAD:

Geplottet/gedruckt am: 23.10.2019

Pfad:

Dateiname:

Zuletzt gespeichert am: 23.10.2019





Stadt Leverkusen

Bebauungsplan Nr. 165/II
„Bürrig - Alte Garten“

Textliche Festsetzungen zum Satzungsbeschluss

Stand: 08.10.2019

Bearbeitung:
Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung

in Zusammenarbeit mit





I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 i. V. m. § 1 BauNVO)

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Nr. 3 „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“

nur ausnahmsweise zulässig sind.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Nr. 3 „Anlagen für die Verwaltung“
- Nr. 4 „Gartenbaubetriebe“
- Nr. 5 „Tankstellen“

nicht Bestandteile des Bebauungsplanes sind.

Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass ausschließlich Solarenergienutzung als sonstige nicht störende gewerbliche Nutzung im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig ist. Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass alle weiteren Arten der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 16 Abs. 3 i. V. m. § 18 BauNVO)

Die im Plan festgesetzte Höhe des Erdgeschossfußbodens (OK FF) kann ausnahmsweise unterschritten werden, wenn im Hochwasserfall das Eindringen von Qualmwasser gutachterlich ausgeschlossen werden kann.

Als maximale Traufhöhe baulicher Anlagen wird 7,0 m über dem in der Planzeichnung festgesetzten Erdgeschossfußboden (OK FF) festgesetzt. Als Traufhöhe gilt das Maß bis zur Schnittlinie der aufgehenden Wand mit der Dachhaut.

Als maximale Gesamthöhe baulicher Anlagen wird 9,5 m über dem in der Planzeichnung festgesetzten Erdgeschossfußboden (OK FF) festgesetzt.



3. Überbaubare Grundstücksflächen (gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO)

3.1 Baugrenzen

Die Baugrenzen können mit Ausnahme der zu öffentlichen Erschließungsflächen liegenden Seiten durch Balkone, Erker und Wintergärten bis zu 1,0 m überschritten werden.

3.2 Überschreitung der Baugrenzen (Terrassen/Terrassenüberdachung/Wintergärten)

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche darf nur durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 4,0 m überschritten werden. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen bis zu 50 % überschritten werden (§ 17 Abs. 2 BauNVO). Die Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen durch Wintergärten und Terrassenüberdachungen ist nicht zulässig.

3.3 Vorgärten

Die in der Planzeichnung festgesetzten Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Sie dürfen höchstens zu 35 % versiegelt sein. Versiegelte Flächen im Sinne dieser Festsetzung sind auch Ökopflaster, Rasengittersteine, Schotter, Kies und vergleichbare Materialien.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf 1 Wohnung je Wohnhaus begrenzt. Ausnahmsweise kann eine zweite Wohneinheit zugelassen werden, wenn diese der Wohnfläche der ersten Wohneinheit untergeordnet ist.

5. Mindestmaße der Baugrundstücke (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes beträgt 240 m².

6. Nebenanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 14 Abs. 1 Satz 3 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Oberirdische, untergeordnete Nebenanlagen sind mit Ausnahme von Mülltonnenschränken oder Stellplätzen für bewegliche Abfallbehälter ausschließlich innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen für Nebenanlagen (NG) zulässig.



Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser und zur Ableitung von Abwasser dienen sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen sind ausnahmsweise außerhalb der festgesetzten Flächen zulässig.

7. Stellplätze und Garagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 Abs. 6, 14 Abs. 1 Satz 3 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der dafür festgesetzten Flächen (Ga) zulässig. Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen (St) zulässig.

8. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) auszubilden. Der dafür maßgebliche Außenlärmpegel L_a für den Tag wird flächendeckend mit 63 dB(A) festgesetzt. Der maßgebliche Außenlärmpegel L_a für die Nacht wird flächendeckend mit 66 dB(A) festgesetzt. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

Bei Wohnungen sind die dem Schlafen dienenden Räume, die nicht über ein Fenster zu Fassaden mit Beurteilungspegeln ≤ 45 dB(A) nachts verfügen, mit einer geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung auszustatten (z. B. schallgedämmte Lüftungssysteme).

Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels eines Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.



9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

9.1 Pflanzung einer freiwachsenden Hecke mit lebensraumtypischen Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung (A1)

Zur landschaftlichen Einbindung und als ökologischer Ausgleich wird nördlich der geplanten Bebauung eine 7,0 m breite, freiwachsende Hecke mit lebensraumtypischen Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung gemäß nachfolgender Pflanzenauswahlliste 1 gepflanzt und dauerhaft erhalten. Das in der Anlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrags beigefügte Pflanzschema A1 ist zwingend anzuwenden. Der Pflanzabstand von Strauch zu Strauch darf 1,25 x 1,25 m nicht überschreiten. In die Pflanzungen wird pro lfd. 5,0 m ein Einzelbaum 2. Ordnung gepflanzt. Die Bäume sind mit stabilen Pfählen anzubinden. Die Pflanzungen sind gegen Vieh- und Wildverbiss zu sichern.

Es wird im Süden ein Zuwachsraum von zwei Metern und im Norden ein Zuwachsraum von einem Meter von der Bepflanzung freigehalten. Diese Flächen werden mit einer Rieger-Hoffmann Regio-Saatgutmischung N1 mit etwa 5 g/m² eingesät. Dieser Saum erhöht bis zum Hereinwachsen der Gehölze die biologische Vielfalt der Fläche.

Pflanzenauswahlliste 1: Lebensraumtypische Baume und Sträucher Bäume 2. Ordnung: Hochstamm, 2 x verpflanzt, 12,0 - 14,0 cm Stammumfang

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher: verpflanzte Sträucher, 3 - 4 Triebe, 60,0 - 100,0 cm hoch, ohne Ballen

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weisdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum opulus	Schneeball

9.2 Entwicklung einer artenreichen Glatthaferwiese (A2)

Ein Teilbereich der vorhandenen Pferdeweide wird, in Anlehnung der Rahmenrichtlinien Vertragsnaturschutz, in eine extensiv genutzte Glatthaferwiese umgewandelt. Die Bewirtschaftungsauflagen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages sind zu beachten.



9.3 Anpflanzung, Pflege und Entwicklung einer Obstbaumwiese (A3)

Zur Aufwertung des Landschaftsbildes und als ökologischer Ausgleich wird auf der Intensiv-Pferdeweide eine Obstbaumwiese durch Pflanzung (Pflanzabstand ca. 10 x 8,0 m) von 30 Obsthochstämmen heimischer Sorten gemäß der Pflanzenauswahlliste 2 angelegt, gepflegt und entwickelt. Die Obstbäume sind mit stabilen Pfählen anzubinden und wirksam gegen Vieh- und Wildverbiss zu sichern. Mindestqualität der Obstbäume: Hochstamm, Kronenansatz $\geq 1,8$ m, 8,0 - 10,0 cm Stammumfang, gemessen in 1,0 m über Grund, Pflanzabstand 8,0 - 10,0 m. Die Bewirtschaftungsauflagen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages sind zu beachten.

Pflanzenauswahlliste 2: Heimische Obstbaumsorten

Hochstamm, Kronenansatz $\geq 1,8$ m, 8,0 - 10,0 cm Stammumfang, gemessen in 1,0 m über Grund, Pflanzabstand 8,0 - 10,0 m, als Unterlage sind ausschließlich Sämlinge zu verwenden.

Äpfel:

Bohnapfel, Boikenapfel, Boskoop (Schöner von), Gelber, Edelapfel, Goldparmäne, Große Kasseler Renette, Jacob Lebel, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel, Lanes Prinz Albert, Luxemburger Renette, Oldenburg (Geheimrat Dr.), Ontarioapfel, Rheinischer Krummstiel, Rheinischer Winterrambour, Riesenboiken, Rote Sternrenette, Roter Boskoop, Roter Eisenapfel, Tulpenapfel, Zuccalmaglios Renette.

Birnen:

Charneaux (Köstliche von), Gute Graue, Pastorenbirne, Philippsbirne (Doppelte), Trevoux (Frühe aus), Diels Butterbirne.

Pflaumen/Zwetschen:

Bühler Frühzwetsche, Große grüne Reneklode, Hauszwetsche (Typ Schufer), Ontariopflaume.

Sauer- u. Süßkirschen:

Morellenfeuer, Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Prinzesskirsche.



10. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

10.1 Bepflanzung der Zaunanlage mit Kletterpflanzen (Maßnahme M1)

Entlang der östlichen Grenze des Plangebietes sind gemäß Eintrag der Karte 2 des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages, Zäune aus Maschendraht oder Stabgitter mit einer Mindesthöhe von 1,8 m zu setzen. Sie sind durch Kletterpflanzen der Pflanzenauswahlliste 3 flachendeckend zu begrünen. Pflanzenausfälle sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege funktionsgerecht zu ersetzen.

Pflanzenauswahlliste 3: Kletterpflanzen

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Lonicera periclymenum	Geißblatt
Wisteria sinensis, W. floribunda	Blauregen
Rosa div.	Kletterrosen
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin
Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu

10.2 Anpflanzung von Straßenbäumen (Maßnahme M2)

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sind an geeigneten Stellen als einseitige Baumreihe mindestens 5 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten bzw. bei Verlust zu ersetzen. Je Baum ist eine Baumscheibe von mind. 6 m² anzulegen. Die Baumstandorte sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigung durch Kraftfahrzeuge zu schützen.

Pflanzenauswahlliste 4: Bäume, Hochstamm, 2 x verpflanzt, 20,0 - 25,0 cm Stammumfang

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

10.3 Fassadenbegrünung

Die Fassaden der Hauptgebäude sind mindestens zu 20 % mit geeigneten Pflanzen auszustatten. Pro laufenden Meter ist eine Pflanze vorgesehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.



II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

11. Festsetzungen zur Gestaltung (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

11.1 Dächer

Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 35° zulässig.

Die Breite der Dachgauben, -einschnitte und -aufbauten einzeln oder zusammen darf ein Drittel der Länge der zugehörigen Traufe nicht überschreiten. Der Abstand zum First darf 1,0 m, der Abstand zum Giebel darf 1,25 m nicht unterschreiten.

Zulässig sind ausschließlich nicht glänzende, dunkle Eindeckungen. Die Dachdeckung hat in Rot, Dunkelrot, Grau oder Schwarz zu erfolgen. Kiesschüttungen oder begrünte Dächer sind zulässig. Metallische Dachdeckungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie sind zulässig. Aufgeständerte Anlagen sind bis maximal 1,50 m Höhe zulässig. Diese Anlagen müssen zu den zu öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichteten Traufkanten einen Abstand von mindestens ihrer Höhe aufweisen.

11.2 Fassaden

Blaue, gelbe und grüne Putzflächen sind unzulässig.

11.3 Abfallbehälter

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind dauerhaft so abzuschirmen und zu bepflanzen, dass die Behälter von der Erschließungsfläche her nicht sichtbar sind.

11.4 Einfriedungen, Hecken und Zäune

Einfriedungen der Vorgärten (zur jeweils zugehörigen Erschließungsfläche) sind nur mit Hecken (z. B. Hainbuche, Liguster, Pflanzware mind. 0,8 m hoch, 5 Pflanzen je Meter versetzt gepflanzt) zulässig. Ergänzend sind nur Maschendraht- oder Stabgitterzäune zulässig. Im Bereich der im Plan dargestellten Vorgartenzone sind diese nur mit einer Höhe von mindestens 0,50 m bis maximal 1,50 m über natürlicher Geländeoberfläche zulässig. In den übrigen Bereichen sind sie auch über 1,50 m zulässig.

Einfriedungen der übrigen Bereiche sind nur in Form von ortsgerechten, geschnittenen Hecken und Sträuchern einschließlich Holzlatten- oder Maschendrahtzäunen zulässig.



III Hinweise

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt im hochwassergefährdeten Bereich und wird durch einen Deich geschützt, der das Gebiet bis zu einem 200-jährigen Hochwasser (BHW 200) sichert. 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.

Weiterhin ist mit (bei Hochwasser teilweise sehr hohen) schwankenden Grundwasserständen zu rechnen. Die Gebäude müssen entsprechend diesen natürlichen Gegebenheiten ausgelegt werden. Die Keller der Gebäude müssen demnach als weiße (druckwasserdichte) Betonwanne ausgeführt werden, oder es muss auf einen Keller verzichtet werden.

Der Anschluss der Häuser ist mit einer vollwertigen Rückstausicherung auszustatten. Die Entwässerungssatzung der Technischen Betriebe der Stadt Leverkusen (TBL) und die anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 bzw. DIN EN 12056) sind zu beachten.

Bodendenkmäler

Gemäß § 15 DSchG NW (Denkmalschutzgesetz) wird auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf ihre Anzeigepflicht bei der Stadt Leverkusen (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege hingewiesen werden.

Kampfmittel

Gemäß den Erkenntnissen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vor. Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche ist nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sämtliche Arbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW zu benachrichtigen.

Es wird empfohlen, vor Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., eine Sicherheitsüberprüfung durchzuführen.



Bei Eingriffen in den Boden ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe zu berücksichtigen, welches auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland einsehbar ist.

Erdbebengefährdung

Das Plangebiet ist nach der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland - Nordrhein-Westfalen, 1:350000 (Karte zu DIN 4149)“ der Erdbebenzone 1 in geologischer Untergrundklasse T zuzuordnen.

Gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen. Die DIN 4149:2005 wurde zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Sie ist entsprechend anzuwenden.

Bodenschutz

Der Schutz des Oberbodens im Sinne des § 202 BauGB ist zu berücksichtigen. Der zur Wiederverwendung vorgesehene Oberboden ist in gesonderter Form innerhalb des Eingriffsbereichs zu lagern. Die allgemeinen anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten. Vor Auftrag von Oberboden ist der Untergrund tiefgründig zu lockern. Für alle Bodenarbeiten gilt die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“, für bautechnische Bodenarbeiten gilt die DIN 18300 „Erdarbeiten“.

Artenschutz

Im Ergebnis der Artenschutzprüfung ist bei Realisierung des Vorhabens davon auszugehen, dass bei planungsrelevanten Arten und sonstigen europäischen Vogelarten keine Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden, wenn notwendige Baumfällungen und Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, vorgenommen werden, da sich einige Singvogelbruten bis August hinziehen können. Während der Bauphase sollte darauf geachtet werden, dass keine Bruten der Rauchschwalbe in den Rohbauten stattfinden. Falls doch, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Landschaftsbehörde bei der Stadt Leverkusen abzustimmen.

Sonstiges

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Januar 2018 (herausgegeben vom Deutschen Institut für Normung Berlin) kann bei der Beuth Verlag GmbH 10772 Berlin bezogen oder beim Fachbereich Stadtplanung der Stadtverwaltung Leverkusen, Hauptstraße 101, 51373 Leverkusen, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.



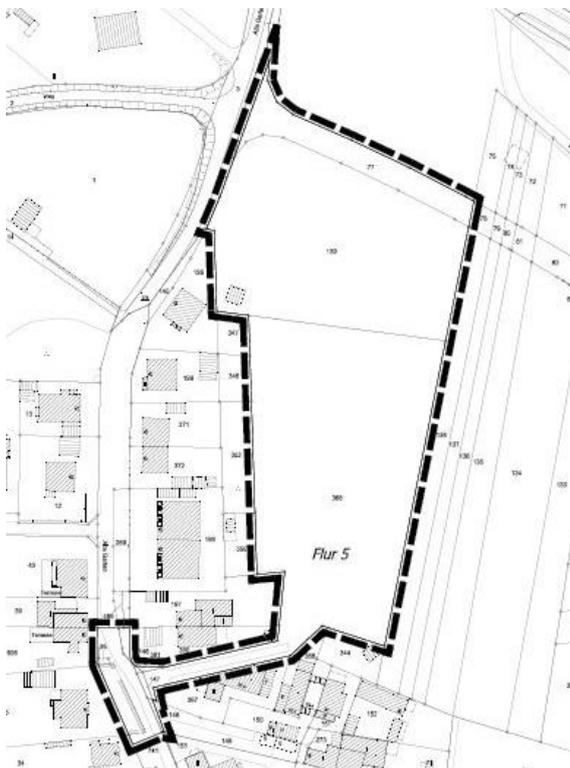
Bezüglich der Hinweise zum „Bodenschutz“ wird auf die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“, Juni 2018 und die DIN 18300 „VOB Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen - Teil C: Allgemeine Technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen (ATV) - Erdarbeiten“, September 2016 (jeweils herausgegeben vom Deutschen Institut für Normung Berlin) verwiesen. Die DIN-Normen können u. a. über den Beuth Verlag GmbH 10772 Berlin bezogen werden. Die DIN-Normen können bei dem Fachbereich Stadtplanung der Stadtverwaltung Leverkusen, Hauptstraße 101, 51373 Leverkusen, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.



STADT LEVERKUSEN

Bebauungsplan Nr. 165/II „Bürrig - Alte Garten“

Begründung mit Umweltbericht zum Satzungsbeschluss



Stand: 08.10.2019

Bearbeitung:
Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung

In Zusammenarbeit mit





Inhalt

Teil A: Grundlagen der Planung	4
1. Anlass und Ziel der Planung	4
2. Geltungsbereich und Verfahren	5
2.1 Geltungsbereich	5
2.2 Verfahren.....	6
3. Planungsbindungen	9
3.1 Landesentwicklungsplan NRW (LEP).....	9
3.2 Regionalplan der Bezirksregierung Köln	9
3.3 Flächennutzungsplan	9
3.4 Landschaftsplan der Stadt Leverkusen	10
3.5 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene.....	10
3.6 Bestehendes Planungsrecht.....	10
3.7 Seveso-II-Richtlinie.....	10
3.8 Weitere Bindungen.....	10
4. Städtebauliches Konzept	14
4.1 Städtebaulicher Entwurf	14
4.2 Verkehrskonzept.....	17
5. Begründung der Festsetzungen	18
I Planungsrechtliche Festsetzungen	18
5.1 Art der baulichen Nutzung	18
5.2 Maß der baulichen Nutzung	19
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	19
5.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	20
5.5 Verkehrsflächen.....	20
5.6 Technische Ver- und Entsorgung	21
5.7 Grünflächen	21
5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	22
5.9 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelt- einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen	22
II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	24
5.10 Dächer, Fassaden, Abfallbehälter und Einfriedungen	24
III Hinweise	24
6. Hinweise	24



Teil B: Auswirkungen auf die Umwelt.....	27
7. Umweltbericht.....	27
7.1 Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung	27
7.2 Kurzdarstellung der Planung	29
7.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung.....	30
7.4 Alternativenprüfung	36
7.5 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen ein- schließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	36
7.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht- durchführung der Planung	43
7.7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung)	43
7.8 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen und Schutzgütern	44
7.9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	46
7.10 Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Erarbeitung des Umweltberichtes.....	46
7.11 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes	47
Teil C: Auswirkung der Planung, Abwägung und Umsetzung	50
8. Auswirkungen der Planung und Abwägung	50
9. Planverwirklichung.....	54
9.1 Bodenordnung und Eigentum	54
9.1 Kosten	54
9.2 Flächenbilanz	54

Teil A: Grundlagen der Planung

1. Anlass und Ziel der Planung

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 165/II „Bürrig - Alte Garten“ sollen Wohnnutzungen in Form von Einfamilienhäusern durch einen Investor realisiert werden. Die Stadt Leverkusen ist ihrerseits bestrebt, vor dem Hintergrund einer bestehenden Nachfrage nach Einfamilienhäusern sowie dem für Leverkusen prognostizierten Bedarf an Wohnfläche Flächenpotentiale zur Entwicklung von Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen. Dieser städtebaulichen Zielsetzung wird mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 165/II „Bürrig - Alte Garten“ entsprochen.

Ziel der Planung ist die Errichtung von 6 Einfamilienhäusern in maximal 2-geschossiger Bebauung. Erschlossen werden soll das Plangebiet über eine Stichstraße, welche sich an die Straße Alte Garten anbindet.

Folgende Ziele werden vorrangig durch die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt:

- Verbesserung des Wohnraumangebotes im Sektor Einfamilienhäuser in Bürrig
- Erhalt und Entwicklung von Grünbeziehungen/Ortsrandbegrünung

Der Planungsbereich bietet für die Befriedigung der Nachfrage nach Einzeleigentum gute Voraussetzungen. Der Standort ist durch die vorhandenen Straßen und Wege erschlossen und liegt im Siedlungsgefüge. Die Flächen können zeitnah für den Wohnungsbau aktiviert werden. Das vorhandene Baugebiet soll gegenüber dem Landschaftsraum abgerundet und abgeschlossen werden.

Wohnbedarf

Die Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum in der Stadt Leverkusen ist sowohl durch Zuwanderung von außen, als auch aus der ansässigen Bevölkerung heraus, nach wie vor gegeben.

Im Handlungsprogramm Wohnen der Stadt Leverkusen wird das Ziel einer stabilen Bevölkerungsentwicklung bis 2020 von rund 161.000 Einwohnern festgeschrieben. Tatsächlich wächst Leverkusen derzeit. Am 31.10.2016 wies Leverkusen bereits eine Einwohnerzahl von 166.144 auf. In der aktuellsten Bevölkerungsvorausberechnung von 2015 des IT.NRW wird für Leverkusen sogar ein Bevölkerungswachstum bis 2040 auf 173.600 Einwohner prognostiziert. Die Zielprognose des Handlungsprogramms Wohnen ist damit nicht mehr aktuell.

Der Bevölkerungsanstieg führt zu einem anhaltenden Bedarf an Wohnflächen und damit zu einem zusätzlichen Baulandbedarf. In einer eigens errechneten Baulandbedarfsprognose von 2015 bis 2020 ist ein zusätzlicher Baulandbedarf von 123 ha Brutobauland errechnet worden. Der aktuell gültige Flächennutzungsplan mit Planungszeitraum bis 2015 weist ein Gesamtangebot an Wohnbauflächenpotentialen in Höhe von 76 ha aus (Stand: Februar 2016). Hierzu sind die Wohnbauflächenpotentialen der Neuen Bahnstadt Opladen mit 5 ha hinzuzurechnen. Im Ergebnis dessen sind 42 ha an zusätzlichen Wohnbauflächen erforderlich, welche im Flächennutzungsplan bislang nicht dargestellt sind. Die derzeit vorhandenen Bauflächenpotentialen für den

Wohnungsbau müssen vor diesem Hintergrund in Gänze einer Wohnnutzung zugeführt werden, um das städtische Ziel einer stabilen Wohnbevölkerung zu erreichen.

Die Bevölkerung Leverkusens wird seit Jahren durchschnittlich älter. Dieser demographische Prozess wird sich in Zukunft fortsetzen und führt wahrscheinlich zu einem höheren Bedarf an Singlehaushalten sowie seniorengerechten und in Teilen preiswerten Wohnungen. Um den demographischen Wandel in seiner Geschwindigkeit zu bremsen, sollten mit Baulandangeboten Entwicklungsspielräume geschaffen werden, damit „junge Haushalte“ Immobilien erwerben können und in der Stadt bleiben bzw. aufgrund des Angebotes nach Leverkusen ziehen.

Die Stadt Leverkusen soll als Wohnstandort an Attraktivität gewinnen und zugleich zielgruppenspezifische Wohnangebote schaffen. Durch ein entsprechendes Angebot versucht die Stadt Leverkusen Haushalte mit Eigentumswünschen in der Stadt zu halten. Bis 2020 sollen deshalb jährlich 250 Wohneinheiten als Eigenheime und 160 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau entstehen. Dies entspricht 225 Gebäuden in Eigenheimbauweise und ca. 30 Wohngebäuden in Geschossbauweise.

Der Standort ist aus städtebaulicher Sicht nicht geeignet für Geschosswohnungsbau, deswegen liegt der Schwerpunkt des Bebauungsplanes auf der Planung von Einfamilienhäusern. Das neue Wohngebiet ist von gewisser Bedeutung für die weitere Entwicklung Leverkusens als Wohnstandort, zumal diese Flächen durch einen Investor kurzfristig dem Markt zur Verfügung gestellt werden können.

2. Geltungsbereich und Verfahren

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 165 „Böttger - Alte Garten“ befindet sich im Stadtteil Böttger. Er umfasst grob umschrieben den unbebauten, rückwärtigen Bereich östlich der Straße Alte Garten.

Der Bereich wird

- im Westen durch die östliche Grenze des Flurstückes Nr. 366 sowie die Flurstücke Nr. 146 und Nr. 147, Gemarkung Böttger, Flur 5,
- im Norden durch die nördliche Grenze der Flurstücke 77 und 139, Gemarkung Böttger, Flur 5,
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstückes Nr. 366, Gemarkung Böttger, Flur 5 und
- im Süden durch die südliche Grenze des Flurstückes Nr. 366, Gemarkung Böttger, Flur 5

begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 36, Nr. 77, Nr. 139, Nr. 146, Nr. 147, Nr. 148, Nr. 366, Nr. 380 (teilw.), Nr. 381 und Nr. 741 (teilw.), alle Gemarkung Böttger, Flur 5. Die Gesamtfläche beträgt ca. 1,01 ha. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Verfahren

Der Rat der Stadt Leverkusen hatte in seiner Sitzung am 20.02.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 165/II „Alte Garten“ beschlossen (Vorlage Nr. R 435/16.TA). Der hierzu festgelegte Geltungsbereich umfasste die Flächen zwischen den Straßen Alte Garten, Im Mühlenfeld und Entenpfuhl und wies eine Gesamtgröße von ca. 3,7 ha auf. Mit dem Aufstellungsbeschluss sollte zunächst die Zustimmung der Ratsgremien zur Entwicklung von Wohnbauflächen eingeholt werden.

In der damals geführten Diskussion zum Bebauungsplan wurde insbesondere die mit der Wohnbebauung zu erwartende Verkehrszunahme hinsichtlich der bestehenden Verkehrsinfrastruktur kritisch beurteilt. Aus diesen Gründen erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 165/II „Alte Garten“ (Vorlage Nr. R 435/16.TA) mit der Ergänzung, im weiteren Planaufstellungsverfahren ein Verkehrsgutachten zu erstellen.

Nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss wurde das Planverfahren zunächst nicht weitergeführt, da insbesondere die Eigentümer der östlich im Geltungsbereich liegenden Flächen größtenteils kein Interesse an einer baulichen Entwicklung ihrer Grundstücke hatten. Schließlich wurde das Planverfahren im Jahr 2007 aus dem Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung“ herausgenommen.

Im Jahr 2012 trat der Eigentümer der westlichen Grundstücksflächen erneut mit dem Wunsch an die Stadt heran, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 165/II weiterzuführen, um 8 Einfamilienhäuser zu ermöglichen. Aufgrund der zu diesem Zeitpunkt bestehenden Beschlusslage zum Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung“, die Planung von Wohnbauflächen zu bevorzugen, bei deren Entwicklung keine infrastrukturellen Probleme zu erwarten sind, erfolgte zunächst für den Bereich „Alte Garten“ eine verkehrstechnische Überprüfung. Diese vom Fachbereich Tiefbau durchgeführte Untersuchung führte u. a. zu dem Ergebnis, dass die zu erwartende Verkehrszunahme auf der Straße Alte Garten durch 8 zusätzliche Einfamilienhäuser sehr gering ausfallen würde und zu bewältigen ist. Daraufhin erfolgte die Wiederaufnahme des Planverfahrens Nr. 165/II „Alte Garten“ in das am 14.10.2013 durch den Rat beschlossene Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung 2013/2014“ (Vorlage Nr. 2013/2013).

Nach Aufgabe der ursprünglichen Planung ist jetzt die Aufstellung eines Bebauungsplanes für einen reduzierten Geltungsbereich geplant. Hierfür war ein neuer Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB sowie ein Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB notwendig. Diese wurden in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Planen am 08.09.2014 getroffen.

Die Beteiligung der Dienststellen und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.11. bis 15.12.2014. Im Rahmen der Beteiligung haben sich 15 Träger öffentlicher Belange zu dem Verfahren geäußert. Davon haben 11 das Planverfahren lediglich zur Kenntnis genommen bzw. erklärt, nicht betroffen zu sein.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 18.02. bis 04.03.2015 als Aushang im Elberfelder Haus, Hauptstraße 101, sowie als Informationsveranstaltung am 11.02.2015 im Gemeindezentrum St. Stephanus in Bürrig. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 165/II „Bürrig - Alte Garten“ sind von der Öffentlichkeit 41 Äußerungen eingegan-

gen. Darüber hinaus waren bei der Bürgerinformation ca. 120 Personen anwesend. Fragen wurden zu den Themen Verfahren und Investorenplanung, Kosten und Kostenverteilung, Bebauungskonzept und Varianten, Verkehrssituation, Verkehrsbelastung und Verkehrssicherheit sowie Umweltbelange und Lärmschutz gestellt. Die Fragen wurden während der Veranstaltung beantwortet und sind in der Niederschrift nachzulesen.

Themen der eingegangenen schriftlichen Äußerungen aus der Öffentlichkeit waren im Wesentlichen die Erforderlichkeit der Planung, das Verfahren allgemein, die Verkehrssituation und Verkehrssicherheit, der Immissionsschutz, die Grund- und Hochwassersituation, die Auslastung des vorhandenen Kanales, Flora, Fauna und Artenschutz sowie mögliche Bodenverunreinigung durch Altlasten.

Die einzelnen Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden für die Entwurfsplanung geprüft und - soweit möglich und sinnvoll - umgesetzt (siehe hierzu auch Kap. 8 Abwägung). Geändert wurde der städtebauliche Entwurf insbesondere hinsichtlich der Abgrenzung des Geltungsbereiches. So wurde das Plangebiet um die nördlich angrenzenden Flurstücke 77 und 139 erweitert, um den erforderlichen Ausgleich ortsnahe festsetzen und umsetzen zu können. Im Einmündungsbereich der Straße Alte Garten mit der Planstraße wurde der Geltungsbereich ebenfalls erweitert, um den Kreuzungsbereich in ausreichender Tiefe zu sichern. Die Erweiterung des Geltungsbereiches bewirkt, dass der Ausgleich des Eingriffes nun innerhalb des Plangebietes gesichert und umgesetzt werden kann.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde im Februar 2017 auf Veranlassung der Politik zurückgestellt, da erhebliche Verkehrsprobleme in Bürrig bestehen und durch die Planung verstärkt werden. Nach einem Gespräch zwischen Verwaltung, Bezirkspolitikern, der Bürgerinitiative sowie dem Investor konnte am 07.06.2018 eine Lösung vereinbart werden, unter welchen Voraussetzungen die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens gegeben ist.

Die Planung wurde dahingehend geändert, dass die nördlichen 4 Baukörper ersatzlos entfallen und sich die Anzahl der Einfamilienhäuser von 10 auf 6 reduziert. Somit verringert sich auch das durch die Planung ausgelöste zusätzliche Verkehrsaufkommen. Der Verkehrsgutachter kommt in seinem auf die reduzierte Anzahl an Häusern angepassten Gutachten auf 44 zusätzliche Pkw-Bewegungen, die sich über den Tag verteilen und nicht wahrgenommen werden. Periphere Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen hat in seiner Sitzung am 28.01.2019 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen (Vorlage Nr. 2018/2372).

Der Beschluss wurde im Amtsblatt vom 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. Sämtliche dem Vorhaben zugehörigen Unterlagen waren zur Einsichtnahme im Verwaltungsgebäude der Stadt Leverkusen (Elberfelder Haus, Hauptstraße 101) per Aushang öffentlich ausgelegt. Zudem konnten sämtliche Unterlagen während des Auslegungszeitraumes über die Internetseite der Stadt Leverkusen eingesehen werden.

Während der öffentlichen Auslegung ging eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein. 30 Stellungnahmen wurden von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingereicht. Von Fachbereichen und sonstigen städtischen Betrieben wurden 6 Stellungnahmen abgegeben.

Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung wurden von der Öffentlichkeit Stellungnahmen zu den Themen

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

Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Wesentlichen Stellungnahmen zu den Themen

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

Innerhalb des Beteiligungszeitraumes der öffentlichen Auslegung sind von Fachbereichen und sonstigen städtischen Betrieben Stellungnahmen zu den Themen

- Anzahl der Parkmöglichkeiten,
- Begrünung der Garagendächer,
- Einzäunung der Ausgleichsfläche,
- Erschließungsmöglichkeit der Ausgleichsfläche und
- geschlossene Begrünung der rückwärtigen Grundstücksflächen sowie zu verschiedenen Versorgungsleitungen abgegeben worden.

Die einzelnen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung wurden geprüft und - soweit möglich und sinnvoll - umgesetzt.

Satzungsbeschluss

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

Änderungen zum Satzungsbeschluss

Eine Änderung der Planung wurde aufgrund der eingereichten Stellungnahmen nicht vorgenommen.

In den textlichen Festsetzungen wurde ein Hinweis aufgenommen, die der Geologische Dienst - Landesbetrieb hinsichtlich des Bodenmanagements (Schutz wertvoller Böden) im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingebracht hat. Ergänzend hierzu werden auch Hinweise zur Einsichtnahme für die einschlägigen technischen Regelwerke ergänzt. Ferner wurde der bestehende Hinweis des Bebauungsplanentwurfes aufgrund der Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf zum Thema Kampfmittel um eine Ergänzung gegenüber der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes redaktionell geändert sowie ergänzt. Aufgrund der Stellungnahme der Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG (EVL) wurden die zu beachtenden Hinweise auf eine Gasversorgungsleitung, eine Wasserversorgungsleitung sowie zu Wasserhausanschlüssen in die Begründung aufgenommen. In der Katastergrundlage werden die Flurbezeichnungen 2 und 6 ergänzt. Ebenfalls wird in der Planzeichnung des Bebauungsplanes 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 Änderungen und Ergänzungen nicht zu einer Änderung des Bebauungsplanentwurfes in den Grundzügen führen, ist eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Der Satzungsbeschluss kann erfolgen.

Rechtsgrundlage ist das BauGB vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), es gilt die Überleitungsvorschrift des § 233 BauGB in Verbindung mit § 245 c. Die zur Anwendung der Überleitungsvorschrift erforderlichen Voraussetzungen sind im vorliegenden Bebauungsplanverfahren der Stadt Leverkusen erfüllt. Das Verfahren wurde vor dem Stichtag am 13.05.2017 förmlich eingeleitet. Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vor dem Stichtag am 16.05.2017 eingeleitet, siehe hierzu Gliederungspunkt 2.2.

Das Bebauungsplanverfahren kann somit nach den vor dem 13.05.2017 geltenden Rechtsvorschriften fortgeführt bzw. abgeschlossen werden.

3. Planungsbindungen

3.1 Landesentwicklungsplan NRW (LEP)

Im Landesentwicklungsplan sind Aussagen, die das Plangebiet konkret und unmittelbar berühren, nicht enthalten.

3.2 Regionalplan der Bezirksregierung Köln

Der Bereich des Plangebietes, der für eine Wohnbebauung geplant ist, ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

3.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leverkusen ist der Bereich des Plangebietes, der als Wohngebiet entwickelt werden soll, als Wohnbaufläche (W)

dargestellt. Der Bereich, in dem Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sind, ist als Grünfläche dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

3.4 Landschaftsplan der Stadt Leverkusen

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.

3.5 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene

Nationale oder internationale Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

3.6 Bestehendes Planungsrecht

Für den gesamten Geltungsbereich besteht kein Baurecht. Das Plangebiet befindet sich im nach § 35 BauGB zu beurteilenden Außenbereich.

3.7 Seveso-II-Richtlinie

Die Stadt Leverkusen hat durch die TÜV Rheinland Industrie Service GmbH (TÜV Rheinland) ein gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept erarbeiten lassen, welches im September 2015 als gemeindliches Entwicklungskonzept beschlossen wurde. Das Plangebiet liegt nach diesem Konzept außerhalb angemessener Abstände von Betriebsbereichen.

3.8 Weitere Bindungen

Vorhandene Nutzung

Das geplante Wohngebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand von Leverkusen-Bürrig innerhalb eines vorhandenen Siedlungsbereiches zwischen den Straßen Alte Garten, Im Mühlenfeld und Entenpfuhl. Das Stadtbild von Bürrig wird geprägt durch eine heterogene Architektur von 2-geschossigen Ein- und teilweise Mehrfamilienhäusern aus den 60er und 70er Jahren. Das Stadtteilzentrum von Bürrig mit infrastrukturellen Einrichtungen liegt ca. 600 m südlich des Plangebietes. In ca. 100 m Entfernung verläuft nördlich/nordöstlich des geplanten Wohngebietes die Bahnstrecke Düsseldorf - Köln. Das Plangebiet ist an die Straße Alte Garten über einen geschotterten Weg angebunden.

Nördlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. Pferdeweiden, die bis zum dort verlaufenden „Mühlengraben“ reichen und den Übergang zum Überschwemmungsgebiet der Wupper bilden. Die dort vorhandene Reuschenberger Mühle stellt einen Gewerbestandort für Dienstleistungsbetriebe dar. Zudem befindet sich im näheren Umfeld ein Reiterhof.

Das Plangebiet ist unbebaut und weist umfangreichen Baumbestand auf. Der größte Teil der Fläche wird von einem verwilderten Obstgarten eingenommen. Es handelt sich um ca. 40 Hochstamm-Obstbäume (überwiegend Apfel, vereinzelt Zwetschge und Kirsche), mit überwiegend geringem bis mittlerem Baumholz. Am Nordrand der Fläche stocken drei Fichten mit mittlerem Baumholz. Neben den Obstbäumen kommen einzelne Hasel- und Holundersträucher auf der Fläche vor. In der Strauchschicht kamen früher teilweise Brombeeren vor, die weitgehend abgemäht wurden und jetzt nur noch eine kleine Hecke zu der östlich angrenzenden Weide bilden. Die Krautschicht wird von Giersch, Knoblauchsrauke, Brennnesseln, Kletten Labkraut und Süßgräsern dominiert.

Durch das Planvorhaben werden ein aufgelassener alter Obstgarten mit Gebüschstrukturen und Einzelbäumen im Randbereich vollständig in Anspruch genommen. 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.

Technische Infrastruktur

Aufgrund des geringen Flurabstandes ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet nicht realisierbar (Middendorf Geoservice GBR, Leverkusen 2015). Das Regenwasser aller privaten und öffentlichen Flächen ist daher in vollem Umfang dem öffentlichen Kanalnetz zuzuführen. Der vorhandene Mischwasserkanal ist hierfür ausreichend leistungsfähig.

Der Anschluss der Häuser ist mit einer vollwertigen Rückstausicherung auszustatten. Die Entwässerungssatzung der Technischen Betriebe der Stadt Leverkusen (TBL) und die anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 bzw. DIN EN 12056) sind zu beachten.

In der östlichen Straßenseite der Planstraße befindet sich eine Gasversorgungsleitung DN 100 St und eine Wasserversorgungsleitung DN 150 AZ bzw. PVC. Im Stichweg zu den Häusern Nr. 32a und 32b befinden sich die jeweiligen Wasserhausanschlüsse. Arbeiten im Leitungsbereich sind mit besonderer Sorgfalt und nach Rücksprache mit der EVL durchzuführen.

Vorkehrungen zu Starkregenereignissen

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 Hochwasser-schutzeinrichtung (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.

Weiterhin ist mit schwankenden Grundwasserständen (teilweise sehr hohen, bei Hochwasser) zu rechnen. Die Gebäude müssen entsprechend diesen natürlichen Gegebenheiten ausgelegt werden. Die Keller der Gebäude müssen demnach als

weiße (druckwasserdichte) Betonwanne ausgeführt werden oder es muss auf einen Keller verzichtet werden. Im Besonderen sind Heizungsanlagen und Anlagen mit Wasser gefährdenden Stoffen zu schützen. In diesem Zusammenhang erfolgt der Verweis auf das Wasserhaushaltsgesetz § 5 Abs. 2 zur Mitverantwortung jedes Einzelnen in Hochwassergefahrensituationen. Im Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Das im Vergleich zum Grundwasserkörper (zusammenhängende, wassergesättigte Bodenmassen) verschwindend kleine Volumen der vorgesehenen Baukörper wird weder die Höhe noch den Verlauf des Grundwasserstandes verändern.

Stadtbild und Denkmalschutz

Das Ortsbild ist durch die umgebene Bebauung der letzten drei Jahrzehnte geprägt. Das Baudenkmal Cronenberg-Kreuz von 1699 und das Bau- und Bodendenkmal Reuschenberger Mühle außerhalb des Geltungsbereiches sind in die Denkmalliste der Stadt Leverkusen eingetragen.

Altlasten/Boden

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 165/II "Bürrig - Alte Garten" ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen die Fläche "AW 0004 -Wupperrauhe - Bürrig" ausgewiesen. Bei der vorgenannten Fläche handelt es sich um eine Teilfläche der historischen und rezenten Immissions-/Überschwemmungsflächen der Wupper.

Aufgrund der früheren massiven Einleitung von Industrieabwässern seit Beginn der Industrialisierung bis in die 60er/70er Jahre des 20. Jahrhunderts kann eine Sedimentation von Schadstoffen im Erdreich auf dem Untersuchungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Zur Überprüfung des Schadstoffverdachts wurden durch ein Fachbüro Oberbodenbeprobungen bis zu einer Tiefe von 35 cm unter Geländeoberkante durchgeführt (Middendorf Geoservice GBR: Untersuchungsbericht Umweltgeologische Bodenuntersuchungen, Leverkusen 2015).

Bei der laborchemischen Analyse des Bodenmaterials wurde keine Überschreitung der Grenzwerte für die verschiedenen Nutzungen im Horizont zwischen 0 - 10 cm unter Geländeoberkante festgestellt. Eine Schadstoffbelastung in tieferen Bodenpartien ist nicht zu erwarten. Zusammenfassend ist festzustellen, dass auf dem Grundstück keine nutzungseinschränkende Gefährdung im Hinblick auf die untersuchten Parameter im Oberboden zwischen 0 - 10 cm unter Geländeoberkante nachgewiesen werden konnte.

Eine Bewertung der Baugrundeigenschaften liegt in der Verantwortung des Grundstückseigentümers und ist z. B. auch abhängig von der Art der geplanten Gründung. Bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen ist der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Kampfmittel

Gemäß den Erkenntnissen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vor. Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche ist nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden.

Es wird empfohlen, vor Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., eine Sicherheitsüberprüfung durchzuführen. Sämtliche Arbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW zu benachrichtigen. Der Bebauungsplan erhält einen entsprechenden Hinweis zum Verhalten bei Bodeneingriffen.

Erdbebenzone/Untergrundklasse

Das Plangebiet ist nach der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland – Nordrhein-Westfalen, 1:350000 (Karte zu DIN 4149)“ der Erdbebenzone 1 in geologischer Untergrundklasse T zuzuordnen. Gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen. Die DIN 4149:2005 wurde zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Sie ist entsprechend anzuwenden.

Artenschutz

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) einschließlich einer vertiefenden Untersuchung bzgl. Eulen und Fledermäuse (Planungsgruppe Grüner Winkel, Juli 2015) wurde durchgeführt. Die Prüfung ergab dass bei Einhaltung der üblichen Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände bei planungsrelevanten Arten oder sonstigen europäischen Vogelarten eintreten.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurden vom ortsansässigen Jagdaufseher Vorkommen mehrerer planungsrelevanter Vogelarten (Steinkauz, Nachtigall, Kleinspecht, Gartenrotschwanz, Neuntöter) im räumlichen Umfeld des Plangebietes genannt. In einer Untersuchung sollte daher geklärt werden, ob die genannten Arten im direkten Plangebiet oder im angrenzenden Umfeld vorkommen oder ob evtl. eine Beeinträchtigung von Nahrungshabitaten der genannten Arten vorliegt. Der Untersuchungsraum wurde im Rahmen der vertiefenden Untersuchung (Planungsgruppe Grüner Winkel, Juli 2015) erweitert.

Im Ergebnis ist bei Realisierung des Vorhabens davon auszugehen, dass bei planungsrelevanten Arten und sonstigen europäischen Vogelarten keine Verbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ausgelöst werden, wenn notwendige Baumfällungen und Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, vorgenommen werden, da sich einige Singvogelbruten bis August hinziehen können. Während der Bauphase sollte darauf geachtet werden, dass keine Bruten der Rauchschwalbe in den Rohbauten stattfin-

den. Falls doch, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.

Für die im Plangebiet bzw. im direkten Umfeld nachgewiesenen Vogelarten (Waldkauz, Mäusebussard) besitzt das Gebiet allenfalls Bedeutung als Teil des Nahrungshabitats. Eine essentielle Bedeutung des Plangebietes oder des direkten Umfeldes als Nahrungshabitat ist nicht erkennbar. Entsprechende (artenschutzrechtliche) Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Für die im Plangebiet vorkommende bzw. im direkten Umfeld nachgewiesene Zwergfledermaus besitzt das Gebiet allenfalls Bedeutung als Teil des Jagdhabitats. Eine essentielle Bedeutung des Plangebietes als Jagdhabitat ist nicht erkennbar. Quartiere sind von der Planung nicht betroffen. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche

Der überwiegende Teil des Bebauungsplangebietes wird von einem verwilderten Obstgarten eingenommen. Landwirtschaftliche Nutzfläche ist nicht betroffen. Im nördlichen Plangebiet befindet sich eine Intensivweide, die zum Teil als Pferdekoppel genutzt wird. Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB soll landwirtschaftliche Fläche nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen werden. Durch die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen wird ein Teil der Pferdekoppel in Anspruch genommen. Der nördlich des Plangebietes liegende landwirtschaftliche Betrieb verfügt über ausreichende Ersatzflächen; seine Erwerbsgrundlage ist durch die Planung nicht gefährdet.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Städtebaulicher Entwurf

Zur frühzeitigen Beteiligung im Bebauungsplanverfahren Nr. 165/II wurden 2 Planvarianten (Variante A und Variante B) mit ähnlichem Lageplan vorgestellt. Eine Unterscheidung der Varianten erfolgt u. a. hinsichtlich der Erschließungsform, der Dachform, der Lage der Gebäude sowie der Anzahl der Stellplätze. Variante A zeigt ein Konzept, bei dem sich unterschiedliche Haustypen mit verschiedenen Dachformen an der Erschließungsstraße anordnen. Variante B zeigt einen städtebaulichen Entwurf mit ähnlichen Haustypen und einheitlicher Dachform, aber geänderter Wendeanlage vor Kopf der Erschließungsstraße.

Variante A

Das städtebauliche Konzept sieht 8 Einzelhäuser und 1 Doppelhaus als Einfamilienhäuser mit maximal 2 Vollgeschossen und unterschiedlichen Dachformen vor. Die Vielfalt der umgebenden Dachlandschaft wird auf das Plangebiet übertragen. Dieses soll Bauinteressenten eine größere Flexibilität bei der Umsetzung ihres Bauwunsches ermöglichen. Um dennoch eine gewisse Ordnung zu erreichen, sollen 3 Bereiche mit unterschiedlichen Höhen und Dachformen ausgebildet werden. Im Norden sind drei Gebäude mit Pultdach mit nach Süden orientierten Dachterrassen geplant (Gebäudehöhe: ca. 10,50 m - 11,00 m). Nach Osten hin sind drei Gebäude mit Satteldächern vorgesehen (Gebäudehöhe ca. 8,00 m - 8,50 m). Nach Westen sollen drei Gebäude mit Zeltdächern, die zu einer niedrigeren Gebäudehöhe führen, den Über-

gang zur Nachbarschaft herstellen (Gebäudehöhe ca. 9,00 m - 9,50 m, Dachneigung 30 - 35 Grad).

Die Wohngebäude sind so orientiert, dass nach Süden und Westen großzügige Gartenbereiche mit Terrassen entstehen. Die nördliche Gebäudereihe (zur Bahntrasse hin) mit den dazwischen angeordneten Garagen soll zudem zu einer größtmöglichen Abschirmung der Wohnbebauung gegenüber dem Schienenverkehrslärm beitragen. Als private Stellplätze sind den Einfamilienhäusern Garagen zugeordnet. Die jeweilige Zufahrt kann als weitere Abstellfläche für Pkw genutzt werden, so dass jeder Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze zur Verfügung stehen. Eine weitere Fläche mit 4 Stellplätzen sowie die Anordnung zweier Doppelgaragen bieten zusätzliche private Stellplätze.

Das Plangebiet wird von der Straße Alte Garten aus erschlossen. Die Wohnstraße soll als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden. Innerhalb des Straßenraumes können nach dem vorliegenden städtebaulichen Konzept 4 öffentliche Parkplätze untergebracht werden. Am Ende der Straße besteht eine Wendemöglichkeit für ein 3-achsiges Müllfahrzeug.

Zur Ausgestaltung der Ränder zur freien Landschaft sollen vorhandene Bäume soweit möglich erhalten werden. Zusätzlich sollen Gehölze gepflanzt werden, um das Plangebiet insbesondere nach Norden und Osten einzugrünen. Im öffentlichen Straßenraum sind zusätzliche Baumpflanzungen vorgesehen.

Variante B

Das städtebauliche Konzept sieht 8 Einzelhäuser und 1 Doppelhaus als Einfamilienhäuser mit maximal 2 Vollgeschossen und mit Satteldach vor (Gebäudehöhe ca. 8,00 m - 8,50 m). Durch eine einheitliche Dachform soll ein geordnetes städtebauliches Bild entstehen. Durch die Südausrichtung der Gärten ist eine optimale Gartenutzung möglich. Die Ausrichtung der Satteldächer begünstigt die Nutzung der Dachflächen für alternative Energien (Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie).

Als private Stellplätze sind den Einfamilienhäusern Garagen zugeordnet. Die jeweilige Zufahrt kann i.d.R. als weitere Abstellfläche für Pkw genutzt werden, so dass diesen Wohneinheiten 2 Stellplätze zur Verfügung stehen. Eine weitere Fläche im Plangebiet bietet zusätzlich 4 private Stellplätze. Die nördliche Gebäudereihe (zur Bahntrasse) ist in Verbindung mit den dazwischen liegenden Garagen geschlossen angeordnet, um für die südlich liegenden Grundstücke eine größtmögliche Abschirmung zum Schienenverkehrslärm zu erzielen.

Das Plangebiet wird von der Straße Alte Garten aus erschlossen. Die Wohnstraße soll als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden. Innerhalb des Straßenraumes können nach dem vorliegenden städtebaulichen Konzept 3 öffentliche Parkplätze untergebracht werden. Das Ende der Erschließungsstraße bildet ein Wendehammer, an den sich eine platzartige Erweiterung anschließt. Vorgesehen ist hier zum einen die Anordnung von 5 öffentlichen Parkplätzen, zum anderen besteht die Möglichkeit zur

Nutzung dieser Fläche als gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsfläche, wenn keine Pkw abgestellt werden.

Auf die Ausgestaltung der Ränder zur freien Landschaft hin soll besonderer Wert gelegt werden. Vorhandene Bäume sollen soweit möglich erhalten werden, zusätzliche Gehölze sollen gepflanzt werden, um das Plangebiet nach Norden und Osten einzugrünen. Zusätzliche Baumpflanzungen sollen im öffentlichen Straßenraum erfolgen.

Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzeptes

Weitere Alternativen zur Anordnung der Erschließung wurden geprüft. Aufgrund der Lage und des Zuschnittes des Plangebietes ergibt sich jedoch keine Alternative zu der dem Entwurf zugrunde liegenden Mittlerschließung. Die Mittlerschließung mit beidseitiger Bebauung und Wendemöglichkeit stellt gestalterisch und ökonomisch die beste Möglichkeit der Erschließung dar. Die Gärten der geplanten Wohngebäude stoßen an bestehende Gärten und bilden grüne Ränder. Eine Verschiebung der Straße an den Rand des Plangebietes nach Westen oder Osten in Verbindung mit einer Kammerschließung über Wohnwege würde einseitige Erschließungen und insgesamt mehr versiegelte Verkehrsflächen bedeuten.

Auf der Grundlage der Variante B wurde die Planung weiter entwickelt. Das dem Bebauungsplan-Entwurf zugrunde liegende städtebauliche Konzept sah zunächst 8 Einzelhäuser und 1 Doppelhaus als Einfamilienhäuser mit maximal 2 Vollgeschossen und mit Satteldach vor (Gebäudehöhe ca. 8,00 m - 8,50 m).

Aufgrund der massiven Bedenken aus Reihen der Öffentlichkeit und Politik bezüglich der hinzukommenden Verkehrsmengen wurde die Zahl der Gebäude reduziert. Die nördlichen 4 Baukörper entfielen ersatzlos. Das aktuelle städtebauliche Konzept umfasst 6 statt ursprünglich 10 Einfamilienhäuser.

Durch eine einheitliche Dachform soll ein geordnetes, städtebauliches Bild entstehen. Durch die Süd-Ausrichtung der Gärten ist eine optimale Gartennutzung möglich. Die Ausrichtung der Satteldächer begünstigt die Nutzung der Dachflächen für alternative Energien (Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie).

Als private Stellplätze sind den Einfamilienhäusern Garagen zugeordnet. Die jeweilige Zufahrt kann als weitere Abstellfläche für Pkw genutzt werden, so dass den 6 Wohneinheiten jeweils 2 Stellplätze zur Verfügung stehen. Eine weitere Fläche im südlichen Plangebiet bietet weitere 3 zusätzliche private Stellplätze.

Das Plangebiet wird von der Straße Alte Garten aus erschlossen. Die Wohnstraße soll als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden. Innerhalb des Straßenraumes können nach dem vorliegenden städtebaulichen Konzept 6 öffentliche Parkplätze untergebracht werden. Das Ende der Erschließungsstraße bildet ein Wendehammer, an den sich eine platzartige Erweiterung anschließt. Vorgesehen ist hier zum einen die Anordnung von 2 öffentlichen Parkplätzen sowie 3 Garagen, zum anderen besteht die Möglichkeit zur Nutzung des Wendehammers als gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsfläche.

Auf die Ausgestaltung der Ränder zur freien Landschaft hin soll besonderer Wert gelegt werden. Vorhandene Bäume sollen soweit möglich erhalten werden, zusätzliche Gehölze sollen gepflanzt werden, um das Plangebiet nach Norden und Osten ein-

zugrünen. Zusätzliche Baumpflanzungen sollen im öffentlichen Straßenraum erfolgen. Zur Ortsrandeingrünung trägt auch die nördlich der geplanten Bebauung liegende Fläche bei, die als ökologische Ausgleichsfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen wurde.

Im weiteren Planverfahren wurden die gestalterischen Belange weiter abgestimmt. Ziel war es, eine Architektursprache zu definieren, welche ein möglichst homogenes Gesamterscheinungsbild gewährleistet. Diese Belange wurden durch Festsetzungen, z. B. zur Dachform, zur maximalen Trauf- und Firsthöhe sowie zur Fassadenmaterialien und Vorgartengestaltung, in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

4.2 Verkehrskonzept

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt zurzeit nur unzureichend über einen geschotterten Weg an die Straße Alte Garten. Die Straße Alte Garten ist nur als Baustraße ausgebaut, der Endausbau ist noch erforderlich. Alle Straßen im Umfeld des Plangebietes sind insgesamt sehr schmal. Fußwege sind nur teilweise vorhanden, Parkmöglichkeiten gibt es im öffentlichen Straßenraum so gut wie nicht. Über weitere Anwohnerstraßen ist das Plangebiet sowohl an die überörtliche Rheindorfer Straße (L 293) als auch über den Mühlenweg an die B 8 (Europaring) angeschlossen.

Die Straße Alte Garten weist Quell- und Zielverkehre der vorhandenen Wohnbebauung sowie der nördlich gelegenen Gewerbeansiedlungen (Reuschenberger Mühle) und des Reiterhofes auf. Über die Straße Alte Garten verläuft auch landwirtschaftlicher Verkehr.

Die S-Bahn-Haltestelle Leverkusen-Küppersteg (S 6) befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung. Die Haltestelle „Heinrich-Brüning-Straße“ der Buslinien 207 und 211 ist in max. 10 Minuten Fußweg zu erreichen; von hier besteht Anschluss nach Leverkusen-Mitte. Die Haltestelle „Myliusstraße“ der Buslinie 203 ist ebenfalls in ca. 10 Minuten zu erreichen, von hier aus besteht eine Verbindung nach Leverkusen-Opladen.

5. Begründung der Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Gebäude im gesamten Umfeld werden fast ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. 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 Wohngebietes einzustufen.

Da bereits vielfältige Nutzungen in der Nachbarschaft zulässig sind, soll das Plangebiet in der Zulässigkeit nicht schlechter gestellt werden als der Bestand. Es entspräche auch nicht dem Ziel der Ergänzung und Abrundung des Siedlungsbereiches. Da die Gebietscharakteristik von allgemeinen Wohngebieten eindeutig auf Wohnen ausgerichtet ist, ist auch das Ziel der Erweiterung des Wohnraumangebotes zu erreichen.

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) dienen vorwiegend dem Wohnen. Darüber hinaus sind weitere, das Wohnumfeld ergänzende Nutzungen zulässig, die der Versorgung des Gebietes dienen, wie z. B. Läden, Gastronomie, nicht störende Handwerksbetriebe.

Auch wenn das Entwurfskonzept keinen ausdrücklichen Standort für solche Nutzungen vorgibt, ist es denkbar und möglich, dass sich entlang der Planstraße kleinere Läden, Handwerker oder Dienstleistungen im Zusammenhang mit Wohnen ansiedeln. Der Trend zu Wohnen und Arbeiten unter einem Dach ist ungebrochen und führt im Bebauungsplangebiet nicht zu unerwünschten Gemengelagen.

Auch wenn es gewünscht ist, wohnverträgliche Ergänzungsnutzungen mit anzusiedeln, ist eine Steuerung erforderlich. Die allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke erfordern in der Regel größere Bauvolumen und erzeugen auch für diese Lage zu viel Verkehr. Aus diesem Grund sollen sie nur ausnahmsweise zugelassen werden. Eine entsprechende Festsetzung ist getroffen worden.

Im allgemeinen Wohngebiet sind ebenfalls bestimmte ausnahmsweise Nutzungen zulässig. Auch hier gilt, dass davon ausgegangen werden kann, dass bei der gewünschten und festgesetzten Baustruktur der Einzelhäuser nicht alle Ausnahmen möglich sein können und zum Schutz der Wohnruhe auch nicht sein sollen. Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen benötigen größere Bauflächen und sind Verkehrserzeuger, die nicht in die vorhandene und geplante Siedlungs- und Erschließungsstruktur passen. Sie werden daher nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Lediglich bei Betrieben des Beherbergungsgewerbes ist vorstellbar, eine wohnverträgliche Nutzung und Bauform zu erzeugen, die sich einfügt. Da die Größe der Baukörper stark beschränkt ist, können auch keine Größenordnungen entstehen, die zu einer unverträglichen Verkehrserzeugung führen. Daher bleiben diese weiterhin ausnahmsweise zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung und die Festsetzungen zur Gebäudehöhe (Gesamthöhe, Traufhöhe und Dachneigung) orientieren sich an dem Maßstab der umliegenden Bebauung. Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes und zum Schutz der unmittelbar angrenzenden freien Landschaft wird die bauliche Höhenentwicklung durch die Festsetzung von maximalen Traufhöhen und Dachneigungen, die einen normalen Dachausbau zulassen, geregelt.

Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl sind im Rahmen der zulässigen Werte der BauNVO so gewählt, dass eine städtebaulich sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht wird. Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt mit 0,4 an der Obergrenze der in der BauNVO vorgegebenen Werte für allgemeine Wohngebiete. Die festgesetzte GRZ kann durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Terrassen um 50 %, also bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden, um eine zweckmäßige Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 0,8 liegt weit unterhalb der Obergrenzen der BauNVO; hiermit soll dem dörflichen Charakter Bürrigs und der gewünschten aufgelockerten Einfamilienhausbebauung Rechnung getragen werden.

Die Zahl der Wohnungen wird auf eine Wohnung je Wohnhaus begrenzt, um die verkehrliche Belastung des kleinen Wohnquartieres einzuschränken sowie durch die notwendigen Zufahrten und Stellplatzanforderungen den Versiegelungsgrad nicht zu erhöhen. Nur ausnahmsweise kann eine zweite Wohneinheit zugelassen werden, wenn diese der Wohnfläche der ersten Wohneinheit untergeordnet ist, um den Eigentümern eine selbst genutzte zweite Wohneinheit, z. B. für die Großeltern oder das erwachsene Kind, nicht zu verwehren.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes beträgt 240 m², um zu verhindern, dass mehr Grundstücke realisiert werden als im städtebaulichen Konzept vorgegeben sind. Auch diese Festsetzung dient der Einschränkung der verkehrlichen Belastung.

Die Festsetzung einer Erdgeschossfußbodenhöhe wird getroffen, um die Bewohner vor Qualmwasser zu schützen, das im Hochwasserfall in die Häuser gedrückt wird. Die festgesetzte Höhe sichert ein Abfließen des Wassers im freien Gefälle in den in der Planstraße liegenden Kanal.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch auf die Grundstückspartellen bezogene Baugrenzen abgegrenzt, so dass das zusammenhängende städtebauliche Konzept realisiert werden kann.

Als Bauweise ist entsprechend des Planungskonzeptes eine Beschränkung auf Einzelhäuser vorgenommen worden. Diese Bauweise entspricht dem Charakter der umgebenden Bebauung und führt zur besseren Einbindung in die Landschaft und zur Verdeutlichung des Ortsrandes. Durch die einschränkenden Festsetzungen der Bauweise ist zudem sichergestellt, dass sich durch die zusätzlichen Nutzungen keine erhöhte Verkehrsbelastung für die umgebenden Straßen ergibt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch auf die Grundstückspartellen bezogene Baugrenzen abgegrenzt, so dass das zusammenhängende städtebauliche Konzept realisiert werden kann. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dürfen durch nicht überdachte Terrassen bis zu einer Tiefe von 4 m überschritten werden. Damit soll die Realisierung von Terrassen am Haus ermöglicht werden.

Die Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassenüberdachungen und Wintergärten sind nicht zulässig. Solch raumprägende bauliche Maßnahmen erzeugen ein negatives städtebauliches Bild, was an dieser Stelle im Plangebiet nicht gewünscht ist.

5.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der für Garagen, Stellplätze oder Nebenanlagen festgesetzten Flächen zulässig. Diese Festsetzung sichert die Einhaltung der straßenseitigen Baufluchten sämtlicher Hochbauten und das Erscheinungsbild der Siedlung mit begrünten Vorgärten. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind insbesondere nicht innerhalb der im Plan dargestellten Vorgartenzonen zulässig, um einen einheitlichen begrünten Straßenraum zu erhalten.

Im städtebaulichen Konzept ist vorgesehen, für den ruhenden Verkehr 9 Garagen (6 davon mit Vorstellfläche für mindestens einen weiteren Pkw) sowie 3 Stellplätze auf privaten Flächen anzuordnen. Hinzu kommen 8 Parkplätze im öffentlichen Straßenraum. Mit dieser hohen, überdurchschnittlichen Bereitstellung von privaten Stellplätzen soll im Umfeld kein zusätzlicher Parkdruck durch die Neubebauung ausgelöst werden.

5.5 Verkehrsflächen

Die Erschließung der neuen Gebäude erfolgt direkt von der Planstraße aus mit Anbindung an die Straße Alte Garten. An einigen Stellen weist die Straße Alte Garten einen engen Querschnitt auf. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung führt diese jedoch zu keinen gravierenden Problemen hinsichtlich Verkehrsfluss und Verkehrssicherheit.

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 8 zusätzliche Einfamilienhäuser sehr gering ausfallen würde und zu bewältigen ist.

Im Jahr 2015 wurde durch das Büro iSAPLAN eine weitere Verkehrszählung durchgeführt. 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

Bedingt durch die Lage bzw. Einbindung im Straßennetz entstehen aus dem Neuplanungsbereich 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. 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 6 Wohneinheiten ca. 44 Pkw-Fahrten/Tag erzeugt (iSAPLAN, Neuberechnungen zur Verkehrserzeugung auf Grundlage von 6 Wohneinheiten, August 2018).

Die Planstraße ist als ca. 6,5 m breite, gemischt genutzte Wohnstraße vorgesehen. Für den ruhenden Verkehr sind ca. 8 Parkplätze im öffentlichen Straßenraum vorgesehen. Um eine Straßenraumgestaltung mit Bäumen und Baumscheiben zu ermöglichen, ist die Mindestzahl der zu pflanzenden Bäume textlich festgesetzt. Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche ist ausreichend groß dimensioniert, dass ein dreiachsiges Müllfahrzeug ohne Zurücksetzen in einem Zug wenden kann. Die als Mischfläche geplante Stickerschließung bietet Begegnungsraum für die Anwohner und Spielraum für Kinder.

Im Norden der Wendeanlage ist ein 5,50 m breiter Stich in Richtung Osten ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Hierüber könnte langfristig eine Anbindung in Richtung der östlich angrenzenden Flächen erfolgen, die derzeit unbebaut sind. Bis zu einer Überplanung kann die Fläche für öffentliche Parkplätze genutzt werden.

5.6 Technische Ver- und Entsorgung

Der Anschluss des neuen Baugebietes erfolgt durch Ausweitung der vorhandenen Versorgungsnetze. Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an den vorhandenen Mischkanal in der Straße Alte Garten. Aufgrund des geringen Flurabstandes ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet nicht realisierbar (Geotechnischer Bericht, Neubau von neun Wohnhäusern mit Garagen, Alte Garten in Leverkusen-Bürrig, Middendorf Geoservice GBR, Leverkusen, Oktober 2015). Im Plangebiet anfallendes Niederschlagswasser wird stattdessen in vollem Umfang dem öffentlichen Kanalnetz zugeführt, das nach Aussage der Technischen Betriebe der Stadt Leverkusen (TBL) ausreichend leistungsfähig ist.

5.7 Grünflächen

Zum Ausgleich des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft werden im nördlichen Plangebiet die ökologischen Ausgleichsflächen A1 bis A3 als private Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Obstbaumwiese, Glatthaferwiese und Hecke festgesetzt. Auf der bisher intensiv genutzten Pferdeweide wird eine Obstbaumwiese durch Pflanzung von 30 Obsthochstämmen heimischer Sorten angelegt, gepflegt und entwickelt. Zur Aufwertung des Landschaftsbildes und als ökologischer Ausgleich wird ein Teilbereich der vorhandenen Pferdeweide, 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

Bäumen gepflanzt und dauerhaft erhalten. Durch diese Maßnahmen wird der Eingriff zu mehr als 100 % ausgeglichen.

5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Planung führt zur Neuversiegelung von besonders schutzwürdigem Boden. Die Bodenversiegelung des weitgehend natürlichen bzw. naturnahen Bodens im Plangebiet durch Überbauung und Befestigung bleibt trotz Schutz- und Kompensationsmaßnahmen nachhaltig. Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden sind daher im Umweltbericht beschrieben und als erheblich bewertet worden. Die geplante Extensivierung und die Anpflanzung von Obstbäumen auf der zurzeit intensiv bewirtschafteten Pferdeweide (Maßnahme A 1) tragen auch zur Verbesserung und zur Stabilisierung der Bodenverhältnisse bei. Die Ausgleichsfläche bleibt private Grünfläche im Eigentum des Investors. Die Ausgleichsflächen werden dinglich gesichert, die Umsetzung und langfristige Erhaltung der Maßnahmen ist damit gesichert.

Zur Gestaltung und Einbindung der neuen Siedlung und zur Verbesserung des Lebensraumes für die heimische Tierwelt sind Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und zu Einfriedungen getroffen worden. Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen (Hausgarten) sollten mit „traditionellen Gestaltungselementen“, wie z. B. Einzelbaumpflanzungen, Hecken, Solitärsträucher, Staudenrabatten etc., gestaltet bzw. begrünt werden. Die Begrünung der Fassaden wird durch eine Festsetzung geregelt, um eine Verbesserung des Mikroklimas im Plangebiet sowie der Stadt Leverkusen zu erzielen. Zudem trägt eine Fassadenbegrünung zur ökologischen Durchgrünung des Plangebietes bei.

Im öffentlichen Straßenraum sollen zur Gestaltung hochstämmige Laubbäume gepflanzt werden, die lediglich textlich festgesetzt werden, damit die Ausbauplanung mit einer Flexibilität, auf die Baumstandorte bezogen, durchgeführt werden kann.

Alle festgesetzten Pflanzmaßnahmen decken sich mit den Entwicklungszielen des Landschaftsplanes, der eine Ausstattung mit natürlichen Landschaftselementen vorsieht. Die vorgeschlagenen Pflanzlisten bieten Auswahlmöglichkeiten, es darf aber nicht nur eine Art gepflanzt werden. Für die Gehölzpflanzungen sind für mindestens 3 Jahre Anwuchs- und Bestandspflegemaßnahmen gem. DIN 18919 nach erfolgter Fertigstellungspflege durchzuführen. Die Pflanzungen sind nachhaltig zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Ggf. sind Nachbesserungen durchzuführen, um Pflanzenausfälle art- und funktionsgerecht zu ersetzen. Erst die Dauerhaftigkeit der Anpflanzungen sichert die landschaftsgestalterische Wirksamkeit.

5.9 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Peutz Consult GmbH, August 2018) waren die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen aus Straßen- und Schienenverkehr zu ermitteln und auf Grundlage der DIN 18005 zu beurteilen. Berücksichtigt wurden hierbei die Verkehrslärmimmissionen aus dem Schienenverkehr der nahe gelegenen Zugstrecke und aus dem Straßenverkehr auf der

Autobahn A 3. Die nahe gelegenen Erschließungsstraßen haben demgegenüber keinen relevanten schalltechnischen Einfluss auf das Plangebiet.

Den Berechnungsergebnissen zufolge wird an keinem der geplanten Gebäude der in einem allgemeinen Wohngebiet zum Tageszeitraum zulässige schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) und der zum Nachtzeitraum zulässige schalltechnische Orientierungswert von 45 dB(A) eingehalten. An der nordöstlichen Seite des Baufeldes ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 61 dB(A) im Tages- und bis zu 57 dB(A) im Nachtzeitraum. Ursache hierfür ist insbesondere der Schienenverkehr auf der etwa 120 m entfernten viergleisigen Zugstrecke zwischen Köln und Düsseldorf.

Aufgrund der Abstands- und Höhenverhältnisse und der bereits vorhandenen Schallschutzwand an der Bahntrasse wird eine weitere Schallabschirmung auf dem Plangebiet wenig flächendeckende Wirkung zeigen. Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen an der Bahnstrecke oder der Autobahn A 3 müssten, um überhaupt eine zusätzliche Wirkung zu erzielen, mindestens 4 - 5 m hoch sein und eine Länge von mehreren hundert Metern aufweisen. Solche Maßnahmen sind neben den planungsrechtlichen Schwierigkeiten unverhältnismäßig. Es wird deshalb die Umsetzung passiver Maßnahmen empfohlen.

Hierbei ergeben sich gemäß DIN 4109 in der Fassung von 2018 bei freier Schallausbreitung im Plangebiet Anforderungen an den Schallschutz entsprechend des Lärmpegelbereiches IV an den Fassaden der geplanten Wohnbebauung. Der dafür maßgebliche Außenlärmpegel L_a für den Tag wird flächendeckend mit 63 dB(A) festgesetzt. Der maßgebliche Außenlärmpegel L_a für die Nacht wird flächendeckend mit 66 dB(A) festgesetzt. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

An Fenstern zu Schlafräumen ist bei einem Beurteilungspegel von > 45 dB(A) im Nachtzeitraum eine geeignete Minderungsmaßnahme (z. B. schallgedämmte Lüftungssysteme) vorzusehen. Dies betrifft alle Gebäude im Plangebiet.

Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels eines Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

Aufgrund der nur geringen, durch das Planvorhaben verursachten Anliegerverkehre liegen bezüglich der Verkehrslärmimmissionen keine relevanten Auswirkungen auf die umgebende Bestandsbebauung vor. Bei der Erschließung für 6 Einfamilienhäuser und dem damit verbundenen Mehrverkehr ist durch den Straßenneubau eine Einhaltung der Grenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) zu erwarten. Ferner führt der geringe Mehrverkehr zu keiner relevanten Steigerung (deutlich kleiner als 1 dB(A)) auf den vorhandenen Straßen.

Durch die vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen werden gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet sichergestellt.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.10 Dächer, Fassaden, Abfallbehälter und Einfriedungen

In Anlehnung an die bestehende Bebauung sind Regelungen zur Dachform und Dachgestaltung, zu den Abfallbehältern und zu den Einfriedungen getroffen worden. Aus Gründen einer homogenen Erscheinung des Gesamtgebietes in sich und in Bezug auf die benachbarten Bestandsbereiche werden im Wohngebiet Satteldächer festgesetzt. Durch die Festsetzung der Gebäude- und Traufhöhen sowie Dachneigung wird das gewünschte homogene Stadtbild ergänzt. Die Beschränkung der Zulässigkeit der Größen von Dachgauben, -aufbauten, und -einschnitten sichert die Wahrnehmbarkeit der Traufen und Dachformen im Plangebiet.

Auch die Festsetzungen zu Dacheindeckungen und Fassaden (Farbgestaltung) dienen einem einheitlichen Erscheinungsbild, insbesondere vor dem Hintergrund der nahe gelegenen Baudenkmäler Cronenberg-Kreuz und Reuschenberger Mühle. Diese liegen außerhalb des Geltungsbereiches nördlich des Plangebietes und sind in die Denkmalliste der Stadt Leverkusen eingetragen. Die Regelungen zum Eingrünen der Müllbehälterstandorte und die Einschränkungen zu Einfriedungen in den Vorgartenzonen dienen einem einheitlich gestalteten und begrünten Straßenraum.

III Hinweise

6 Hinweise

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt im hochwassergefährdeten Bereich und wird durch einen Deich geschützt, der das Gebiet bis zu einem 200-jährigen Hochwasser (BHW 200) sichert. 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.

Weiterhin ist mit schwankenden Grundwasserständen (teilweise sehr hohen, bei Hochwasser) zu rechnen. Die Gebäude müssen entsprechend diesen natürlichen Gegebenheiten ausgelegt werden. Die Keller der Gebäude müssen demnach als weiße (druckwasserdichte) Betonwanne ausgeführt werden oder es muss auf einen Keller verzichtet werden.

Der Anschluss der Häuser ist mit einer vollwertigen Rückstausicherung auszustatten. Die Entwässerungssatzung der Technischen Betriebe der Stadt Leverkusen (TBL) und die anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 bzw. DIN EN 12056) sind zu beachten.

Bodendenkmäler

Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) wird auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Bauunternehmen auf ihre Anzeigepflicht bei der Stadt Leverkusen (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege hingewiesen werden.

Kampfmittel

Gemäß den Erkenntnissen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vor. Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche ist nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sämtliche Arbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW zu benachrichtigen.

Es wird empfohlen, vor Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., eine Sicherheitsüberprüfung durchzuführen.

Bei Engriffen in den Boden ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe zu berücksichtigen, welches auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland einsehbar ist.

Erdbebengefährdung

Das Plangebiet ist nach der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland - Nordrhein-Westfalen, 1:350000 (Karte zu DIN 4149)“ der Erdbebenzone 1 in geologischer Untergrundklasse T zuzuordnen.

Gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen. Die DIN 4149:2005 wurde zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Sie ist entsprechend anzuwenden.

Artenschutz

Im Ergebnis der Artenschutzprüfung ist bei Realisierung des Vorhabens davon auszugehen, dass bei planungsrelevanten Arten und sonstigen europäischen Vogelarten keine Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden, wenn notwendige Baumfällungen und Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, vorgenommen werden, da sich einige Singvogelbruten bis August hinziehen können. Während der Bauphase sollte darauf geachtet werden, dass keine Bruten der Rauchschnalbe in den Rohbauten stattfinden. Falls doch, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.

Bodenschutz

Der Schutz des Oberbodens im Sinne des § 202 BauGB ist zu berücksichtigen. Der zur Wiederverwendung vorgesehene Oberboden ist in gesonderter Form innerhalb des Eingriffsbereichs zu lagern. Die allgemeinen anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten. Vor Auftrag von Oberboden ist der Untergrund tiefgründig zu lockern. Für alle Bodenarbeiten gilt die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“, für bautechnische Bodenarbeiten gilt die DIN 18300 „Erdarbeiten“.



Sonstiges

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Januar 2018 (herausgegeben vom Deutschen Institut für Normung Berlin) kann bei der Beuth Verlag GmbH 10772 Berlin bezogen oder beim Fachbereich Stadtplanung der Stadtverwaltung Leverkusen, Hauptstraße 101, 51373 Leverkusen, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Bezüglich der Hinweise zum „Bodenschutz“ wird auf die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“, Juni 2018 und die DIN 18300 „VOB Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen - Teil C: Allgemeine Technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen (ATV) - Erdarbeiten“, September 2016 (jeweils herausgegeben vom Deutschen Institut für Normung Berlin) verwiesen. Die DIN-Normen können u. a. über den Beuth Verlag GmbH 10772 Berlin bezogen werden. Die DIN-Normen können bei dem Fachbereich Stadtplanung der Stadtverwaltung Leverkusen, Hauptstraße 101, 51373 Leverkusen, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Teil B: Auswirkungen auf die Umwelt

7 Umweltbericht

7.8 Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 165/II „Bürrig - Alte Garten“ eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen entsprechend dem Planungsstand überprüft und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Der Umweltbericht gem. § 2a BauGB umfasst die Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen durch die im Bebauungsplan Nr. 165/II getroffenen Festsetzungen und Darstellungen zu den in seinem räumlichen Geltungsbereich geplanten Nutzungsarten, des Nutzungsumfanges und der Nutzungsintensität. Die Auswirkungen der Planung, auch soweit sie in ihrer Wirkung über den räumlichen Geltungsbereich hinausgehen, auf die relevant betroffenen Umweltschutzgüter mit ihren Funktionen und Potenzialen werden dargestellt und in ihrer Erheblichkeit bewertet. Schutzgutbezogene Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Kompensation von voraussichtlich verbleibenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen werden dargestellt und bei der abschließenden Umweltprüfung berücksichtigt.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 165/II. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist im Bauleitplanverfahren in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Der Umfang und der Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange wurden mit der Stadt Leverkusen abgestimmt. Das Ergebnis der Umweltprüfung basiert auf den vorliegenden Untersuchungen, Daten und den Erkenntnissen aus den Realnutzungs- und Biotoptypenkartierungen in den Jahren 2015 und 2016 sowie den faunistischen Bestandserfassungen und -einschätzungen in 2014 und 2015.

Folgende Gutachten, Untersuchungen und Ausarbeitungen lagen zum Zeitpunkt der Erarbeitung des vorliegenden Umweltberichtes vor und wurden ausgewertet:

- Middendorf Geoservice GBR, 2015: Geotechnischer Bericht zum Neubau von neun Wohnhäusern mit Garagen, Alte Garten in Leverkusen-Bürrig. Stand: 13.10.2015.
- Middendorf Geoservice GBR, 2015: Untersuchungsbericht Umweltgeologische Untersuchungen, Alte Garten in Leverkusen-Bürrig. Stand: 13.10.2015.
- Peutz Consult GmbH Beratende Ingenieure VBI, 2015: Schalltechnische Untersuchungen zum Bebauungsplanverfahren Nr. 165/II „Bürrig - Alte Garten“. Stand: 21.08.2018.
- Dr. Ralph Schöpwinkel, Diplom-Biologe, 2014: Artenschutzprüfung Stufe I: Vorprüfung - vertiefende Untersuchung Vögel (Eulen) und Fledermäuse. Stand: 04.06.2014.
- Dr. Ralph Schöpwinkel, Diplom-Biologe, 2015: Vertiefende Untersuchung Avifauna. Stand: 29.07.2015.

- Büro Grüner Winkel, Dipl.-Ing. G. Kursawe, 2016: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 165/II „Bürrig - Alte Garten“, Stadt Leverkusen. Stand: 21.08.2018.
- Büro Stadtplanung Zimmermann, 2015: Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 165/II „Bürrig - Alte Garten“. Stand: 30.08.2018.
- Büro Stadtplanung Zimmermann, 2016: Textliche Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 165/II „Bürrig - Alte Garten“. Stand: 30.08.2018.
- Büro Stadtplanung Zimmermann, 2016: Bebauungsplan Nr. 165/II „Bürrig - Alte Garten“. Planzeichnung, Entwurf. Stand: 30.08.2018.

Die o. a. Unterlagen sowie weitere Informationen über die planungsrelevanten Schutzgüter aus thematischen Kartenwerken und Grundlagendaten in geographischen Informationssystemen des Landes Nordrhein-Westfalen wurden im Rahmen der Umweltprüfung zur Beurteilung des heutigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 165/II herangezogen.

Die Beurteilung der möglichen Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden folgende Stufen der Umwelterheblichkeit unterschieden:

- sehr erheblich,
- erheblich,
- weniger erheblich,
- nicht erheblich.

Bei der Beurteilung der Umwelterheblichkeit ist insbesondere die Ausgleichbarkeit der ermittelten nachteiligen Umweltauswirkungen ein wichtiger Indikator. Nicht ausgleichbare Auswirkungen, wie z. B. die dauerhafte Bodenversiegelung schutzwürdiger Böden bei gleichzeitig fehlenden Entsiegelungsmöglichkeiten, werden grundsätzlich als erheblich eingestuft.

Die Analyse der Nutzungs- und Biotoptypenkartierung, der faunistischen Einschätzungen und der übrigen Landschaftsfunktionen bildet die Grundlage für die Beurteilung der Bedeutung und Empfindlichkeit der im Umweltbericht zu behandelnden planungsrelevanten Schutzgüter.

Bestimmte Umweltauswirkungen sind hinsichtlich ihrer Intensität und Reichweite nicht eindeutig zu determinieren, wie z. B. mögliche Auswirkungen im Bereich lokalklimatischer Funktionen und durch Immissionen, wenn hierfür keine speziellen Untersuchungen bzw. Gutachten vorliegen. Im Einzelfall ist der Aufwand zur Erstellung von derartigen Spezialgutachten im Verhältnis zu den dabei speziell für das Plangebiet zu gewinnenden Erkenntnissen aufgrund der ermittelten Bedeutung und Empfindlichkeit der relevanten Umweltfunktionen im Plangebiet unverhältnismäßig hoch. In diesem Fall erfolgen gutachterliche Abschätzungen auf Grundlage von Erfahrungswerten, Analogschlüssen und von einschlägiger Fachliteratur.

Das Instrument zur Berücksichtigung der Umweltbelange im Bauleitplanverfahren ist die Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB, in der voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB festgehalten werden. Die Umweltprüfung wurde auf Grundlage der vorliegenden Daten und Informationen vorgenommen.

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erstellt. Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgte in Abstimmung mit der Stadt Leverkusen und auf Grundlage der Methode „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen, März 2008).

Aufgrund der Artenschutzbestimmungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ergibt sich im Rahmen der Bauleitplanung die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung. Die der Artenschutzprüfung zugrunde liegenden faunistischen Untersuchungen sind dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 165/II als Anlagen der Vorlage beigelegt.

7.9 Kurzdarstellung der Planung

Der geplante räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 165/II umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,01 ha. Hiervon werden ca. 0,55 ha für die geplante Wohnbebauung und Erschließung sowie ca. 0,45 ha für die vorgesehenen Kompensationsflächen in Anspruch genommen. Das Plangebiet wird durch eine zentrale Erschließungsstichstraße als Mischverkehrsfläche mit Wendehammer von der Straße Alte Garten aus erschlossen. Im öffentlichen Straßenraum können nach dem städtebaulichen Konzept 8 Parkplätze untergebracht werden. Diese sog. „Mittlerschließung“ des Plangebietes stellt gegenüber den anderen diskutierten Varianten, bei denen die Erschließung an den westlichen oder östlichen Rand des Plangebietes rücken würde, eine insgesamt deutlich bessere städtebauliche (keine einseitigen Erschließungen) und umweltverträglichere Lösung (weniger versiegelte Verkehrsfläche) dar.

Im Bereich des Wendehammers eröffnet die platzartige Erweiterung die Anordnung von 2 weiteren öffentlichen Parkplätzen. Alternativ besteht die Möglichkeit der Nutzung als Spiel- und Aufenthaltsfläche.

Insgesamt ist im WA-Gebiet die Errichtung von 6 Einzelhäusern als Einfamilienhäuser mit maximal 2 Vollgeschossen und Satteldächern und einer max. Gebäudehöhe von 9,50 m vorgesehen. Westlich und östlich der Wohnstraße sollen insgesamt 6 Einzelhäuser mit Satteldach und einer maximalen Gebäudehöhe von 9,50 m entstehen.

Die Grundflächenzahl wird mit GRZ 0,4 festgesetzt. Die max. 50 %-ige Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch z. B. Garagen, Stellplätze, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche und durch Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO soll zugelassen werden. Durch die Süd-Ausrichtung der Gärten ist eine im Verhältnis zur Grundstücksgröße optimale Gartennutzung möglich. Die Ausrichtung der Satteldächer begünstigt die Nutzung der Dachflächen für alternative Energieformen (Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie).

Die landschaftliche Einbindung der neuen Wohnbebauung soll im Norden durch die Anpflanzung einer Landschaftshecke unmittelbar hinter den Grundstücksgrenzen sowie die Anlage einer Obstbaumwiese auf der nördlich angrenzenden Fläche erfolgen.

Am östlichen Rand des Wohngebietes soll vorhandener Gehölzbestand soweit wie nur möglich erhalten werden. Die hier entstehenden Einfriedungen werden mit heimischen und standortgerechten Kletterpflanzen begrünt.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sollen an geeigneten Stellen hochstämmige Laubbäume angepflanzt werden.

Durch das Planvorhaben werden ein aufgelassener alter Obstgarten mit Gebüschstrukturen und Einzelbäumen im Randbereich vollständig in Anspruch genommen. 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 sind in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

7.10 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

7.3.1 Fachpläne, Schutzausweisungen und Vorrangnutzungen

Landesentwicklungsplan

Der zurzeit gültige Landesentwicklungsplan enthält für das Plangebiet keine konkreten und räumlich festgelegten Zielaussagen.

Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leverkusen ist das südliche Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen vorgesehenen Flächen sind als Grünfläche dargestellt.

Landschaftsplan Stadt Leverkusen

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.

Das Offenland unmittelbar nördlich des Bebauungsplangebietes ist im Gegensatz zum aktuell noch rechtsgültigen Landschaftsplan im Entwurf jetzt als Landschaftsschutzgebiet (LSG-Nr. 2.2.4) „Unteres Tal der Wupper“ festgesetzt. Das Landschaftsschutzgebiet umfasst neben dem Tal der Wupper auch die im weiteren Einzugsbereich der Wupper gelegenen Agrarflächen. Zur Erreichung des Schutzzweckes gilt zusätzlich zu den allgemeinen Geboten für den Offenlandbereich nördlich des Bebauungsplangebietes der Erhalt von Obstwiesen und -weiden. Aktuell sind in diesem Bereich keine Obstwiesen/-weiden vorhanden.

Im Entwurf des Landschaftsplanes (2012) ist als Entwicklungsziel für den Bereich nördlich des Bebauungsplangebietes die „Erhaltung und Entwicklung von naturver-

träglischen, siedlungsnahen Erholungsräumen“ festgelegt (Entwicklungsziel EZ 1.4). Dieses Entwicklungsziel gilt für überwiegend durch Freizeitnutzung geprägte, siedlungsnaher Freiräume.

Das Entwicklungsziel bedeutet insbesondere:

- den Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen zur nachhaltigen Nutzung des Naturgutes Boden durch gelenkte Freizeit- und Erholungsnutzung,
- die Erhaltung und Entwicklung von Biotopstrukturen (Komplexe aus Grünland, Wald, Gebüsch und Agrarlandschaft),
- die Erhaltung und Wiederherstellung von Obstwiesen und -weiden als Lebensraum gefährdeter Arten sowie als typisches Element bäuerlicher Kulturlandschaft.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Natura 2000-Gebiet (FFH- und Vogelschutzgebiet), einem Naturschutzgebiet und ist auch nicht als geschützter Biotop gem. § 30 BNatSchG bzw. § 62 LG NRW ausgewiesen.

7.3.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten umweltrelevanten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

In den speziellen schutzgutbezogenen Fachgesetzen sind für die einzelnen Umweltschutzgüter Grundsätze und Ziele formuliert, die im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen sind. Insbesondere im Rahmen der Bewertung der Bedeutung/Empfindlichkeit und der Umwelterheblichkeit sind vor allem solche Ausprägungen und Strukturen auf der einzelnen Schutzgutebene hervorzuheben, die im Sinne des jeweiligen Fachgesetzes eine besondere Rolle als Funktionsträger übernehmen (z. B. geschützte oder schutzwürdige Biotope als Lebensstätte streng geschützter Arten oder bedeutungsvolle Grundwasserleiter in ihrer Rolle im Naturhaushalt oder als Wasserlieferant).

Die Nutzungs- und Funktionsfähigkeit der planungsrelevanten Schutzgüter ist unter Berücksichtigung der gesetzlichen Zielaussagen zu schützen, zu erhalten und ggfs. weiterzuentwickeln. Nachfolgende schutzgutbezogene Zielaussagen sind im Rahmen der Umweltprüfung des Bebauungsplanes Nr. 165/II planungsrelevant und zu berücksichtigen:

Schutzgut	Quelle	Zielaussagen
Mensch Gesundheit	Baugesetzbuch Technische Anleitung Lärm (TA Lärm) Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und Ausführungsverordnungen DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) DIN 4109-2018 (Schallschutz im Hochbau) Bundesnaturschutzgesetz	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne; Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge. Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch



Schutzgut	Quelle	Zielaussagen
		<p>durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und- minderung bewirkt werden soll.</p> <p>Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.</p> <p>Berücksichtigung im Bebauungsplanteilwurf Nr. 165/II:</p> <p>Die Geräuscheinwirkungen durch den Schienen- und Straßenverkehr wurden im Rahmen eines Fachgutachtens untersucht und, wo notwendig, entsprechende Schutzfestsetzungen getroffen.</p>
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Artenschutz	Bundesnaturschutzgesetz / Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) EU-Vogelschutz-Richtlinie (VS-R), Flora-Fauna-Richtlinie (FFH-RL) mit Anhängen Baugesetzbuch (BauGB) Landschaftsplan	<p>Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind (Natur- und Landschaftsschutz, allgemeiner Biotop- und Artenschutz).</p> <p>§ 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert, Fortpflan-</p>



Schutzgut	Quelle	Zielaussagen
		<p>zungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (besonderer Artenschutz).</p> <p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.</p> <p>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.</p> <p>Berücksichtigung im Bebauungsplanentwurf Nr. 165/II: Im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags wurden Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen 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.</p>
Boden	Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) Landesbodenschutzgesetz NRW (LBodSchG NRW)	<p>Ziele des BBodSchG sind: Der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tier und Pflanzen, Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen. Der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen. Die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.</p>



Schutzgut	Quelle	Zielaussagen
	Baugesetzbuch (BauGB)	<p>Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.</p> <p>Berücksichtigung im Bebauungsplanentwurf Nr. 165/II: Die max. Überbaubarkeit der Grundstücksflächen wird auf das für ein Allgemeines Wohngebiet übliche Maß von GRZ 0,4 begrenzt. Die Möglichkeiten zur Verwendung nur teilversiegelnder Oberflächen sollen ausgeschöpft werden.</p>
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Landeswassergesetz NRW (LWG) EU-Wasserrahmenrichtlinie EU-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie Deichschutzverordnung Rhein und Rückstaubereiche Überschwemmungsgebietsverordnungen Rhein, Wupper und Dhünn	<p>Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen.</p> <p>Veränderungen des Grundwasserkörpers durch Aufstauungen, Absenkungen oder Schadstoffeinträge sind zu vermeiden. Niederschlagswässer in besiedelten Bereichen sind vor Ort oder ortsnah zu versickern und in den Wasserkreislauf zurückzuführen.</p> <p>Berücksichtigung im Bebauungsplanentwurf Nr. 165/II: Es sind keine Oberflächengewässer betroffen. Insbesondere baubedingt potenziell mögliche Stoffeinträge in das Grundwasser werden durch geeignete Schutzmaßnahmen unterbunden.</p>
Luft/Luftqualität	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und Ausführungsverordnungen Technische Anleitung Luft (TA Luft)	<p>Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen).</p> <p>Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.</p>



Schutzgut	Quelle	Zielaussagen
		Berücksichtigung im Bebauungsplanentwurf Nr. 165/II: Es werden keine luftverunreinigenden Nutzungen zugelassen. Von der zusätzlichen Verkehrsbelastung im Gebiet (Ziel- und Quellverkehr) gehen gemäß Fachgutachten keine erheblichen Beeinträchtigungen des Wohngebietes selbst und der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung aus.
Klima	Baugesetzbuch (BauGB) Bundesnaturschutzgesetz	...sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. ...Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung. Berücksichtigung im Bebauungsplanentwurf Nr. 165/II: Die lokalklimatischen Bedingungen werden durch das Planvorhaben nicht erheblich verändert. Der Verlust lokalklimatisch wirksamer Vegetation im Plangebiet wird durch die Neuanpflanzung von lokalklimatisch wirksamen Vegetationsstrukturen weitestgehend kompensiert.
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NRW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft. ...sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Berücksichtigung im Bebauungsplanentwurf Nr. 165/II: Das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion der Landschaft werden im landschaftspflegerischen Fachbeitrag erfasst und bewertet. Das Landschaftsbild wird durch die Ausgleichsmaßnahmen neugestaltet. Der neue Siedlungs-

Schutzgut	Quelle	Zielaussagen
		rand wird durch die Anpflanzungs- und Begrünungsmaßnahmen gestaltet und eingegrünt
Kultur- und sonstige Sachgüter	Baugesetzbuch (BauGB) Denkmalschutzgesetz (DSchG)	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu berücksichtigen. ...sowie die städtebauliche Gestalt...baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Bau- und Bodendenkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sollen der Öffentlichkeit im Rahmen des Zumutbaren zugänglich gemacht werden. Berücksichtigung im Bebauungsplanentwurf Nr. 165/II: Bau- und Bodendenkmäler sind durch das Planvorhaben nicht betroffen. Die außerhalb des Plangebietes liegenden Baudenkmäler „Cronenberg-Kreuz“ und das Bau- und Bodendenkmal „Reuschenberger Mühle“ werden in ihrem Erscheinungsbild durch das neue Baugebiet nicht erheblich beeinträchtigt.

7.11 Alternativenprüfung

Das Plangebiet ist sowohl im Regionalplan als auch im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen bereits als Wohnbaufläche bzw. als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Da im Leverkusener Ortsteil Bürrig ein Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken weiterhin besteht, erübrigte sich eine Prüfung alternativer Standorte für die Wohnbauflächenentwicklung in Bürrig. Die Planung stellt eine weitgehende Arrondierung des nördlichen Siedlungsrandes in Bürrig dar.

Im Rahmen der Entwurfsplanung wurden zwei sich nur geringfügig unterscheidende städtebauliche Konzepte (Variante A und Variante B) untersucht. Aus städtebaulichen Gründen wurde der Variante B mit der Anordnung von öffentlichen Stellplätzen im Bereich des Wendehammers der Vorzug gegeben. Die Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzeptes (Variante B) erfolgte unter Reduzierung der Anzahl der Wohneinheiten im Konsens mit der Politik, der Verwaltung, der Bürgerinitiative sowie dem Investor. Im aktuellen städtebaulichen Konzept sind nur noch 6 statt ursprünglich 10 Baukörper vorgesehen.

7.12 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

7.5.1 Schutzgut Mensch/Gesundheit

Beschreibung

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 165/II die möglichen Auswirkungen auf die Wohnqualität im Gebäude, das unmittelbare Wohnumfeld (Garten) und die wohnumfeldbezogene Aufenthalts- und Erholungsfunktion durch Emissionen und Immissionen (Lärm, verkehrsbedingte Schadstoffe, Gerüche, Stäube etc.) sowie durch die Flächeninanspruchnahme von Bedeutung. Insofern ist auch zu prüfen, ob durch die bestehende Bahnstrecke Köln - Düsseldorf, die nordöstlich des Plangebietes verläuft, erhebliche Beeinträchtigungen der Qualität der (zukünftigen) Wohn- und Wohnumfeldfunktion auftreten können.

Auswirkungen

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen (Peutz Consult GmbH, August 2018) wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr (Autobahn A 3, Bahnstrecke Köln-Düsseldorf) ermittelt und auf Grundlage der DIN 18005 beurteilt. Die in das Plangebiet angrenzenden Erschließungsstraßen haben keinen relevanten schalltechnischen Einfluss auf das Plangebiet. An keinem der geplanten Wohngebäude werden die im allgemeinen Wohngebiet zur Tageszeit zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte von 55 dB(A) und von 45 dB(A) nachts eingehalten. Besonders hohe Überschreitungen ergeben sich im nordöstlichen Teil des Wohngebietes mit Beurteilungspegeln von bis zu 61 dB(A) tagsüber und bis zu 57 dB(A) nachts. Ursache hierfür ist v. a. der Bahnverkehr auf der nur etwa 120 m entfernten viergleisigen Zugstrecke Köln-Düsseldorf. Im Rahmen des Schallgutachtens werden daher passive Lärmschutzmaßnahmen, bezogen auf die Außenbauteile und für Wände und Fenster, konzipiert.

Mit den Maßnahmen des passiven Schallschutzes (zusätzlich sollen gem. der Festsetzung im Bebauungsplan die dem Schlafen dienenden Räumen, die nicht über ein Fenster zu Fassaden mit Beurteilungspegeln ≤ 45 dB(A) nachts verfügen mit einer geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung auszustatten z. B. schallgedämmte Lüftungssysteme). Dies kann die möglichen Beeinträchtigungen der gesunden Wohnqualität im Gebäude selbst bis auf ein nicht weiter zu reduzierendes Minimum vermindert werden. Eine verbleibende Beeinträchtigung durch die möglicherweise eingeschränkte, nächtliche Schlafqualität bei geschlossenen Fenstern ist nicht weiter zu vermindern. Die verbleibenden Beeinträchtigungen der gesundheitlichen Wohnqualität werden daher als weniger erheblich eingestuft.

Durch die neue Wohnbebauung werden auch Zusatzverkehre auf den Anliegerstraßen verursacht. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sind nur wenige zusätzliche Anliegerverkehre zu erwarten, die nicht geeignet sind, an den Gebäuden entlang der Anliegerstraßen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Verkehrslärmimmissionen für Wohngebiete zu überschreiten. Die nur geringen Zusatzverkehre aufgrund Erschließung des Plangebietes tragen nicht zu einer wesentlichen Erhöhung des Beurteilungspegels auf diesen Straßen bei.

Bezüglich der Verkehrslärmimmissionen für die Nachbarschaft des Plangebietes bestehen daher keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 165/II.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnumfeldfunktion (wohnungsnahe Feierabenderholung) aufgrund der Inanspruchnahme des alten Obstgartens ist nicht erkennbar, da der Planbereich bereits heute nicht für die Öffentlichkeit als Naherholungsfläche bzw. Grünfläche zur Verfügung steht.

Zusammenfassende Bewertung

Die möglichen Auswirkungen des Planvorhabens auf den Menschen, die gesundheitliche Wohnqualität und der Wohnumfeldfunktionen werden unter Berücksichtigung der erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden und Gebäudeteilen insgesamt als weniger erheblich eingestuft.

7.5.2 Schutzgut Landschaft; Landschafts- bzw. Ortsbild

Beschreibung

Das Plangebiet liegt in der Köln-Bonner Rheinebene (naturräumliche Haupteinheit 551) und zählt zur naturräumlichen Untereinheit 551₁₀ „rechtsrheinische Niederterrassenebene - Mülheimer Rheinebene“. Die rechtsrheinische Niederterrassenebene wird geprägt durch die weitestgehend ebenen Auenbereiche.

Die Freiflächen unterliegen heute einem intensiven Nutzungsdruck durch Siedlungsentwicklung, Verkehr, Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Freizeitnutzung und Wasserwirtschaft. Waldflächen beschränken sich zumeist auf Pappel-Kulturen, die Acker- und Grünlandflächen werden intensiv genutzt. Obstwiesen/-weiden bilden in diesem Landschaftsraum einen kulturlandschaftlich prägenden Bestandteil des Landschaftscharakters.

Das Landschaftsbild wird im Plangebiet durch den aufgelassenen alten Obstgarten mit zahlreichen alten Obstbäumen und 3 größeren Fichten am nördlichen Rand geprägt. Bedeutende Sichtbeziehungen vom Plangebiet in die Umgebung bestehen aufgrund des dichten Bewuchses nicht.

Für die landschaftsgebundene Erholungsnutzung hat der aufgelassene Obstgarten keine besondere Bedeutung, da er nicht durch Wege erschlossen ist. Es handelt sich um ein Privatgrundstück. Das Umfeld des Plangebietes weist für die wohnungsbezogene Feierabenderholung aufgrund der vorhandenen Wegeinfrastruktur und der Nähe zur Wupper eine höhere Bedeutung auf. Die 4-gleisige Bahnstrecke Köln-Düsseldorf ca. 120 m nordöstlich des Plangebietes stellt eine erhebliche Vorbelastung der wohnumfeldbezogenen Erholungsfunktion dar.

Auswirkungen

Das Landschaftsbild am östlichen Rand der Siedlung an der Straße Alte Garten wird durch den Verlust des aufgelassenen Obstgartens, der im Siedlungsrandbereich landschaftsbildbestimmend ist, und die Errichtung der Wohngebäude vollständig und damit nachhaltig verändert. Das Landschaftsbild ist in diesem durch die Wohnbebauung und die Bahntrasse teilweise geprägten Landschaftsraum bereits gestört. Die Wiederherstellung des Landschaftsbildes ist nicht möglich (nach § 15 Abs. 2 BNatSchG ist auch die Neugestaltung des Landschaftsbildes nach einem Eingriff möglich). Der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch die getroffenen Festsetzungen (max. Gebäudehöhe, Satteldachausbildung) sowie durch die geplanten Festsetzungen zur Anpflanzung einer freiwachsenden Landschaftshecke am nördlichen Rand des Plangebietes im Übergang zur Offenlandschaft sowie durch die geplante Begrünung der Einfriedungen mit Kletterpflanzen am östlichen Rand des neuen Wohngebietes er-

heblich gemindert. Die Anpflanzung von Laubbäumen im öffentlichen Verkehrsraum trägt erheblich zur inneren Durchgrünung des Baugebietes bei. Durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen auf den Grundstücken nördlich der geplanten Bebauung wird das Landschaftsbild in der direkten Umgebung des Plangebietes deutlich aufgewertet.

Bewertung

Der Verlust des am Siedlungsrand landschaftsbildbestimmenden, alten Obstgartens ist als erheblich einzustufen. Die Erhaltung von Obstbäumen im Rahmen der Planung ist nicht möglich, da v. a. die Exemplare im Randbereich des geplanten Wohngebietes abgängig sind bzw. aufgrund ihres hohen Alters eine sehr geringe Vitalität aufweisen. Durch die äußere, landschaftsgerechte Eingrünung des Wohngebietes im Norden und Osten wird die Beeinträchtigung des (bereits) vorbelasteten Landschaftsbildes vermindert. Die geplante Anpflanzung von Obstbäumen auf dem Grünland unmittelbar nördlich des Plangebietes führt zu einer Aufwertung und Strukturaneicherung des Landschaftsbildes. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden insgesamt als weniger erheblich eingestuft.

7.5.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung

Auf Grundlage der Ziele und Grundsätze des BNatSchG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Hierzu zählt auch die biologische Vielfalt (Biodiversität), die nach dem Übereinkommen über die biologische Vielfalt als „Variabilität unter lebenden Organismen jeglicher Herkunft, (...)“ definiert ist (BMU, 2007). Diese umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten und die Vielfalt der Ökosysteme. Die Erhaltung der biologischen Vielfalt umfasst den Schutz und die nachhaltige Nutzung. Die Lebensräume von Tieren und Pflanzen sowie die sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, nach Eingriffen wiederherzustellen.

Im Plangebiet sind keine geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG bzw. § 62 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NRW) ausgewiesen und kartiert worden. Der aufgelassene Obstgarten weist insgesamt eine mittlere Bedeutung der Biotopfunktion auf. Die übrigen Gehölzbestände im Plangebiet sind von geringer bis mittlerer Bedeutung für die Biotopfunktion.

Die artenschutzfachlichen Untersuchungen haben ergeben, dass einige planungsrelevante Arten im Untersuchungsraum vorkommen und weitere Beobachtungen von Anwohnern vorliegen (Gartenrotschwanz, Kleinspecht, Kuckuck, Nachtigall, Neuntöter, Steinkauz und Waldohreule; Graureiher, Kormoran, Mäusebussard, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Rotmilan, Turmfalke und Waldkauz). Für die ermittelten und beobachteten Arten wurde die Artenschutzprüfung gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG hinsichtlich der möglichen Auswirkungen der Planung auf diese Arten. Nicht betrachtet wurden die Arten Kormoran, Mäusebussard, Mehlschwalbe, Rotmilan und Turmfalke, da diese Arten keinen eindeutigen Bezug zum untersuchten Raum haben und nur als gelegentliche Nahrungsgäste außerhalb des Untersuchungsraumes festgestellt wurden.

Auswirkungen

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 165/II gehen die vorhandenen Biotopstrukturen mit nennenswerter Bedeutung im Umfang von ca. 8.978 m² vollständig verloren. Die Artenschutzprüfung kommt abschließend zum Ergebnis, dass bei den ermittelten planungsrelevanten Vogelarten sowie anderen nicht planungsrelevanten Vogelarten und bei den Fledermäusen unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen (zeitliche Begrenzung der Gehölzfällungen/-rodungen, Anbringen von Fledermausflachkästen, ökologische Baubegleitung) keine Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ausgelöst werden:

- keine Tötung oder Verletzung wild lebender Tiere,
- keine erhebliche Störung wild lebender Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, so dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert,
- keine Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten wild lebender Tiere.

Essentielle Nahrungshabitate der o. a. planungsrelevanten Vogelarten und der Fledermäuse sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Die Durchführung von CEF-Maßnahmen (vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen) im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 5 BNatSchG ist nicht erforderlich, da keine essentiellen Nahrungshabitate der vor kommenden Arten betroffen sind. Insbesondere die Anlage der Landschaftshecke sowie die Entwicklung der Obstbaumwiese/-weide tragen zur Verbesserung der Lebensraumbedingungen für Vogelarten und Fledermäuse (Neuentwicklung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Schaffung von Nahrungshabitaten) bei.

Bewertung

Die Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt durch das Planvorhaben werden zusammenfassend unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen sowie der plangebietsinternen und plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen als weniger erheblich eingestuft.

7.5.4 Schutzgut Boden

Beschreibung

Das Plangebiet liegt im Auenbereich der Wupper. Über den holozänen Ablagerungen aus schwach kiesigem und schluffig-lehmigen Sand hat sich ein zwischen 8 und 20 cm mächtiger Auengley-Brauner Auenboden (G-A34) entwickelt (s. Abb. 7). Dieser Grundwasserboden weist hohe natürliche Ertragsfähigkeit (Wertzahl Bodenschätzung 65-80), hohe Sorptionsfähigkeit (256 mol+/m²), und eine geringe Versickerungseignung auf. Die nutzbare Feldkapazität ist mit 209 mm sehr hoch. Nach der Bodenkarte NRW ist dieser Bodentyp aufgrund seiner hohen Regelungs- und Pufferfunktionen sowie der hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit als besonders schutzwürdig (Stufe 3)¹ einzustufen. Im Bebauungsplangebiet ist der Bodentyp mit Aus-

¹ (Stufe=1- schutzwürdig; Stufe=2- sehr schutzwürdig; Stufe=3- besonders schutzwürdig)

nahme der Flächen im Zufahrtsbereich, die anthropogen beeinflusst sind, nahezu unverändert.

Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet nicht möglich. Das anfallende Oberflächenwasser ist daher dem öffentlichen Kanal zuzuführen.

Im Bodenschutz- und Altlastenkataster der Stadt Leverkusen ist das Bebauungsplangebiet als Fläche „AW 0004-Wupperrau-Bürrig“ ausgewiesen. Es handelt sich um historische und rezente Überschwemmungsflächen der Wupper, für die eine Belastung mit Bodenverunreinigungen als Folge der Sedimentation nicht ausgeschlossen werden kann. Nach der vorliegenden, umweltgeologischen Bodenuntersuchung (Middendorp Geoservice GbR, Oktober 2015) wurden keine Überschreitungen der Grenzwerte für die untersuchten Parameter (SM, inkl. Arsen, PAK und PCB) im Oberboden zwischen 0 - 10 cm u. GOK festgestellt. Zusammenfassend ist festzustellen, dass im Bebauungsplangebiet keine nutzungseinschränkende Gefährdung der geplanten Wohnnutzung im Hinblick auf die untersuchten Parameter zu erwarten ist.

Auswirkungen

Die Planung führt zur Neuversiegelung von besonders schutzwürdigem Boden (Auen-Engley-Brauner Auenboden) im Umfang von ca. 3.493 m². Damit ist ein vollständiger Verlust bzw. eine sehr starke Einschränkung der Bodenfunktionen verbunden. Betroffen ist der besonders schützenswerte Boden hinsichtlich seiner Regelungs- und Pufferfunktion sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit.

Die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag vorgeschlagenen Maßnahmen zum Schutz und zur Sicherung des Bodens (Vermeidung von Abschwemmungen während der Bauphase, Beschränkung der Bautätigkeiten auf Zeiten geringer Bodenfeuchte, Verminderung des spezifischen Bodendrucks durch Einsatz geeigneter Baufahrzeuge, Minimierung des Baufeldes, getrennte Lagerung des Oberbodens und Wiedereinbau im Bereich der Grünflächen, sachgerechte Entsorgung des nicht mehr benötigten Aushubs) tragen nur unwesentlich zur Minderung der Beeinträchtigungen durch die Versiegelung bei.

Die geplante Extensivierung und die Anpflanzung von Obstbäumen auf der zurzeit intensiv bewirtschafteten Pferdeweide (Maßnahme A 1) tragen zur Verbesserung und zur Stabilisierung der Bodenverhältnisse bei.

Bewertung

Die Bodenversiegelung des weitgehend natürlichen bzw. naturnahen Bodens im Plangebiet durch Überbauung und Befestigung bleibt trotz Schutz- und Kompensationsmaßnahmen nachhaltig. Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden sind daher als erheblich einzustufen.

7.5.5 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Oberflächengewässer sind im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden. Die Erfassung und Bewertung des Schutzgutes Wasser bezieht sich im Folgenden auf das Grundwasser, mögliche Grundwasservorkommen, die Grundwassernutzung und Vorbelastungen des Grundwassers. Weiterhin werden die Belange des Hochwasserschutzes

berücksichtigt. Anforderungen der EU-Wasserrahmenrichtlinie bzw. des Umsetzungsfahrplanes sind bei diesem Planvorhaben nicht zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt nach ELWAS NRW nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Wupper. Nach der Hochwasser-Gefahrenkarte und der Hochwasser-Risikokarte (ELWAS NRW) ist für das Plangebiet für $HQ_{1.000}$ und HQ_{extrem} eine niedrige Hochwasserwahrscheinlichkeit gegeben. Die vorhandene Deichschutzanlage entlang der Wupper verhindert ein regelmäßiges Überschwemmen des Plangebietes bei extremen Hochwasserabflüssen.

Im Auenbereich der Wupper steht das Grundwasser, in Abhängigkeit zur Wasserführung der Wupper und bei Hochwasserrückstau in der Wupper bei Hochwasserführung des Rheins relativ hoch an. Weitere Angaben zur Grundwassersituation und zur Grundwassernutzung liegen nicht vor. Trinkwasserschutzgebiete sind nicht ausgewiesen. Nach ELWAS NRW wird der chemische Zustand des Grundwasserkörpers im Plangebiet mit „gut“ eingestuft.

Auswirkungen

Die Bodenversiegelung führt zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und einer Verminderung der Grundwasserneubildungsrate. Anfallendes Schmutzwasser und Oberflächenwasser von befestigten Flächen wird aufgrund nicht ausreichender Versickerungsfähigkeit des Bodens ordnungsgemäß dem nächsten Mischwasserkanal in der Straße Alte Garten zugeführt. Aufgrund der Gefährdung des Grundwassers bei hoch anstehendem Grundwasser (bei Hochwasser des Rheins) sind bei Bauarbeiten in diesem Zeitraum Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Stoffeinträgen in das Grundwasser zu treffen. Erhebliche Auswirkungen durch die geplante Bebauung des Plangebietes auf die Hochwassersituation der Wupper sind nicht zu erkennen.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der zu treffenden Schutzmaßnahmen während der Bauarbeiten bei niedrigen Grundwasserflurabständen sind die Beeinträchtigungen des Grund- und Oberflächenwassers als nicht erheblich einzustufen.

7.5.6 Schutzgut Luft und Klima

Beschreibung

Die Vegetationsflächen im Plangebiet erfüllen allgemeine, lokalklimatisch wirksame Regulations- und Regenerationsfunktionen mittlerer Bedeutung aufgrund der geringen Größe der Fläche. Bedeutende Frischluftentstehungsflächen und Kaltluftproduktionsflächen sind nicht betroffen.

Auswirkungen

Der Verlust von nur mikro- und lokalklimatisch wirksamen Vegetationsflächen bei gleichzeitiger Errichtung von Baukörpern und versiegelten Flächen beeinflusst die lokalklimatischen Gegebenheiten. Der Verlust der mikro- und lokalklimatisch wirksamen Vegetationsflächen wird durch die Neuanpflanzung von Gehölzstrukturen und Entwicklung von sonstigen Vegetationsflächen (Maßnahmen A1, A2, A3, M1 und M2) kompensiert. Aufgrund des hohen Anteils an klimawirksamen Freiflächen in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes in der Wupperrau und von Gehölzbeständen im Reuschenberger Busch sowie Reuschenberger Wildpark wird der Verlust klimawirksamer Flächen als gering beurteilt.

Bewertung

Der Verlust von lokalklimatisch wirksamen Vegetationsstrukturen durch die Bebauung des Plangebietes wird als nicht erheblich eingestuft.

7.5.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung

Kultur- und sonstige Sachgüter, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung und öffentlichem Interesse sind, sowie Bodendenkmäler gem. § 3 Denkmalschutzgesetz NRW sind im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden. Ca. 100 m nordwestlich befindet sich eine alte Hofanlage, die zum Ensemble des Gutes „Reuschenberger Hof“ zählt.

Auswirkungen

Erhebliche visuelle Beeinträchtigungen der alten Hofanlage nordwestlich des Plangebietes durch die Wohnbebauung im Plangebiet können nicht erkannt werden.

Bewertung

Erhebliche Beeinträchtigungen von Kultur- und sonstigen Sachgütern durch die geplante Wohnbebauung im Plangebiet sind nicht erkennbar. Die Auswirkungen werden als nicht erheblich eingestuft.

7.13 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung des Planverfahrens würde das Plangebiet aufgrund der fehlenden Bewirtschaftung weiter verbrachen und durch das sich ausbreitende Brombeergebüsch nahezu vollständig überwuchert werden. Die Vegetationsvielfalt bzw. Arten- und Strukturvielfalt würde weiter abnehmen. Bereits heute nicht mehr besonders vitale Obstbäume würden letztendlich absterben. Die Habitatqualitäten für baumbewohnende Arten der Obstwiesen/-gärten würden sich verbessern.

Die städtebaulich gewünschte Entwicklung ist nicht möglich. Die beschriebenen Auswirkungen auf die Schutzgüter finden nicht statt.

7.14 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung)

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung des Bauleitplanes und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Nicht erforderliche Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen auszugleichen.

Nachfolgend werden die Umweltauswirkungen und die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich dargestellt.

Art des Eingriffs	Maßnahmen
<ul style="list-style-type: none">• Beeinträchtigung der gesundheitlichen Wohnqualität durch nächtlichen Schienenverkehrslärm	<ul style="list-style-type: none">• Einbau passiver Schallschutzfenster im Bereich von Betten- und Schlafräumen• Schallgedämpfte Lüfter an Fenstern zu Schlafräumen
<ul style="list-style-type: none">• Verlust des aufgelassenen Obstgartens (Biotopfunktion)• Verlust von Fledermausquartieren (Tageseinstände)	<ul style="list-style-type: none">• Pflanzung einer freiwachsenden Landschaftshecke mit lebensraumtypischen Gehölzen (Maßnahme A1)• Entwicklung einer artenreichen Glatthaferwiese (A2)• Anlage einer extensiv genutzten Obstwiese/-weide (Maßnahme A3)• Anbringen von mind. 3 Fledermausflachkästen
<ul style="list-style-type: none">• Überbauung und Versiegelung natürlichen Bodens mit besonderen ökologischen Bodenfunktionen	<ul style="list-style-type: none">• Schutz, Sicherung und Wiederverwendung des Oberbodens• Minimierung des Baufeldes außerhalb der bereits befestigten Flächen• Beschränkung der Bautätigkeiten auf Zeiten geringer Bodenfeuchte• Teilbefestigung der Wohnstraße• Sachgerechte Entsorgung des überschüssigen Bodenausbaus
<ul style="list-style-type: none">• Veränderung des Landschaftsbildes	<ul style="list-style-type: none">• Gehölzpflanzungen und Anlage eines Obstbaumgürtels, Entwicklung blütenreicher Wiese (A1, A2, A3)• Neugestaltung durch Baumpflanzungen im öffentlichen Verkehrsraum und Begrünung von Einfriedigungen mit Kletterpflanzen (M1, M2)
<ul style="list-style-type: none">• Potenzielle Gefährdung des Grundwassers während der Bauzeit	<ul style="list-style-type: none">• Vorsichtsmaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
<ul style="list-style-type: none">• Verlust lokalklimatisch wirksamer Vegetation	<ul style="list-style-type: none">• Aufwertung bestehender lokalklimatisch wirksamer Flächen (A1, A2, A3) und durch Anpflanzungen (M1, M2)

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich für die Biotopfunktion nach dem Bewertungsverfahren „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen, März 2008) hat ergeben, dass der Eingriff durch die geplante Ausweisung der neuen Wohnbaufläche und der öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb des Bebauungsplangebietes vollständig kompensiert werden kann.

Gemäß dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ergibt sich aus der Gegenüberstellung der ermittelten ökologischen Flächenwerte für den Ausgangszustand im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 165/II in Tabelle 1 (33.798 ökologische Wertpunkte) und den Planungszustand im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 165/II (34.024 ökologische Wertpunkte) in Tabelle 2 ein positiver Wert an ökologischen Wertpunkten (226 ökologische Wertpunkte). Die Eingriffe in die Biotopfunktion werden somit vollständig durch die festgesetzten Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 165/II kompensiert.

7.15 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen und Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter können sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen. Die auf die Teilsegmente der

Umwelt und des Naturhaushaltes bezogenen Auswirkungen treffen auf ein stark miteinander vernetztes, komplexes Wirkungsgefüge.

Das Schutzgut Menschen und menschliche Gesundheit steht in sehr enger Wechselwirkung mit dem Schutzgut Landschaft und dem landschaftsbezogenen Erholungspotenzial. Visuelle Beeinträchtigungen können auch zu einer Einschränkung der Erholungseignung führen. Die Neuversiegelung von Böden bedingt den Verlust der Funktionen des Bodens, wie z. B. die Speicherung von Niederschlagswasser. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss und die Versickerung wird unterbunden. Ebenfalls hat die Flächenneuversiegelung Einfluss auf das Kleinklima.

Die zu erwartenden Auswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird verbal argumentativ vorgenommen. Sie erfolgt über eine Verknüpfung der Intensität der mit dem Vorhaben verbundenen Wirkungen und Konflikte mit der Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit der Schutzgüter und Schutzgutfunktionen. Dabei werden alle Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung der Wirkungen sowie zum ökologischen Ausgleich berücksichtigt.

Es werden vier Stufen der Erheblichkeit auf einer Ordinal-Skala unterschieden: nicht erheblich, weniger erheblich, erheblich und sehr erheblich.

- sehr erheblich
Die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind auch bei Berücksichtigung risikomindernder Maßnahmen und von Kompensationsmaßnahmen sehr erheblich. Die Belastungen für den Menschen und andere betroffene Schutzgüter und Schutzgutfunktionen sind sehr deutlich wahrnehmbar. Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind nicht zu kompensieren.
- erheblich
Die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind unter Berücksichtigung risikomindernder Maßnahmen und von Kompensationsmaßnahmen zwar zu mindern, die betroffenen Schutzgüter werden aber noch erheblich beeinträchtigt.
- weniger erheblich
Die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden unter Berücksichtigung risikomindernder Maßnahmen und von Kompensationsmaßnahmen soweit gemindert, dass die Schutzgüter und Schutzgutfunktionen nicht mehr erheblich betroffen sind. Verbleibende Beeinträchtigungen werden durch Kompensationsmaßnahmen schnell aufgelöst.
- nicht erheblich
Belastungen oder Beeinträchtigungen sind nicht erkennbar bzw. hinsichtlich ihrer Intensität zu vernachlässigen.

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch, menschliche Gesundheit	Lärm, Emissionen/Immissionen und Wirkungen auf seine Gesundheit und sein Wohlbefinden	●
Landschaft; Landschaftsbild, Erholungsfunktion	Veränderung des Landschaftsbildes durch Verlust landschaftsbildwirksamer Strukturen infolge Errichtung von Wohngebäuden	●
Tiere, Pflanzen, Lebensräume, biologische Vielfalt	Biotopverlust mittlerer Biotopfunktion, keine Verstöße gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG	●
Boden	Versiegelung von Boden mit besonders schutzwürdigen Bodenfunktionen	●●
Wasser	Oberflächengewässer und/oder Grundwasser sind direkt nicht betroffen, potenzielle baubedingte Wirkungen	---
Luft, Klima	Anlagebedingte Auswirkungen (Veränderung des Kleinklimas)	---
Kultur- und Sachgüter	Nicht betroffen	

●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● weniger erheblich / --- nicht erheblich

7.16 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Das Monitoring bzw. die Umweltüberwachung bezieht sich ausschließlich auf die Überwachung von möglicherweise auftretenden erheblichen Umweltauswirkungen als Folge der Durchführung der im Bebauungsplan Nr. 165/II festgesetzten Nutzungen und Maßnahmen. Für das Monitoring ist die Stadt Leverkusen. Die Stadt Leverkusen benachrichtigt die Umweltfachbehörden, wenn der Bebauungsplan Nr. 165/II rechtswirksam geworden ist.

Die Stadt Leverkusen wird bei Bedarf zusätzliche Überwachungskontrollen beim Auftreten akuter Umweltprobleme aufgrund von Hinweisen der zuständigen Fachbehörden und/oder aus der Bevölkerung im Rahmen ihrer Bauaufsicht durchführen.

Die Überwachung von ggf. erforderlichen Bauzeitbeschränkungen aus artenschutzrechtlicher Sicht, die Durchführung der ökologischen Baubegleitung zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften und die Durchführung der im Bebauungsplan Nr. 165/II festgesetzten Maßnahmen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Grünordnung sind in einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB zu regeln und im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren als Nebenbestimmungen in die Baugenehmigungen aufzunehmen.

7.17 Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Erarbeitung des Umweltberichtes

Die Bewertung der Bestandssituation im Plangebiet umfasst die Funktionen, Vorbelastungen und Bedeutung bzw. Empfindlichkeit des jeweiligen Schutzgutes. Die Beurteilung der Bedeutung bzw. Empfindlichkeit erfolgt verbal-argumentativ. Die Beurteilung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ.

Dabei werden folgende Stufen der Umwelterheblichkeit unterschieden:

- sehr erheblich,
- erheblich,
- weniger erheblich und
- nicht erheblich.

Bei der Beurteilung der Umwelterheblichkeit ist insbesondere die Ausgleichbarkeit der ermittelten nachteiligen Umweltauswirkungen ein wichtiger Indikator. Nicht ausgleichbare Auswirkungen, wie z. B. die dauerhafte Bodenversiegelung schutzwürdiger Böden, bei gleichzeitig fehlenden Entsiegelungsmöglichkeiten, werden als erheblich eingestuft.

Die ökologische Bewertung des Biotoppotenzials und der geplanten Kompensationsmaßnahmen erfolgt nach der einschlägigen Bewertungsmethode „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008).

Bei den Schutzgütern Mensch, Boden, Wasser, Klima und Luft konnte nur teilweise auf Erhebungen oder vorliegende Untersuchungen und Gutachten zurückgegriffen werden. Für diese Schutzgüter wurden daher überwiegend gutachterliche Abschätzungen und Prognosen durchgeführt.

Bestimmte Umweltauswirkungen sind hinsichtlich ihrer Intensität und Reichweite nicht eindeutig zu determinieren, wie z. B. mögliche Auswirkungen im Bereich lokal-klimatischer Funktionen und durch Immissionen. Der Aufwand zur Erstellung von Spezialgutachten ist im Verhältnis zu den dabei speziell für das Plangebiet zu gewinnenden Erkenntnissen aufgrund der ermittelten geringen bis höchstens mittleren Bedeutung und Empfindlichkeit der relevanten Umweltfunktionen unverhältnismäßig hoch.

7.18 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Durch einen Fachgutachter (Planungsgruppe Grüner Winkel Nümbrecht, Juni 2016, geändert 2018) wurde eine Umweltprüfung erstellt, deren Ergebnis in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB Bestandteil der Begründung wird. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung. Im Umweltbericht werden die Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Umweltbelange beschrieben und bewertet. Erhebliche Umweltauswirkungen sind bei Umsetzung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Zur Erarbeitung des Umweltberichtes lagen folgende Untersuchungsergebnisse vor, die Aussagen über die Planungssituation ermöglichen:

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren Nr. 165/II „Alte - Garten“ in Leverkusen, Peutz Consult GmbH Beratende Ingenieure VBI, Düsseldorf, August 2018.
- Artenschutzprüfung Stufe I: Vorprüfung vertiefende Untersuchung Vögel (Eulen) und Fledermäuse, Planungsgruppe Grüner Winkel, Nümbrecht, Juni 2014.

- Vertiefende Untersuchung Avifauna, Planungsgruppe Grüner Winkel, Nümbrecht, Juli 2015.
- Untersuchungsbericht Umweltgeologische Bodenuntersuchungen, Middendorf Geoservice GBR, Leverkusen, Oktober 2015.
- Geotechnischer Bericht Neubau von neun Wohnhäusern mit Garagen Alte Garten in Leverkusen-Bürrig, Middendorf Geoservice GBR, Leverkusen, Oktober 2015.
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 165/II „Bürrig - Alte Garten“ Stadt Leverkusen, Planungsgruppe Grüner Winkel, Nümbrecht, August 2018.

Der geplante räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 165/II umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,01 ha. Das Plangebiet wird durch eine zentrale Erschließungsstraße als Mischverkehrsfläche mit Wendehammer von der Straße Alte Garten aus erschlossen. Im Bereich des Wendehammers sind 2 öffentliche PKW-Stellplätze eingeplant.

Das südliche Plangebiet ist bereits im Regionalplan und im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen als allgemeiner Siedlungsbereich bzw. als Wohnbaufläche dargestellt. Die Ausweisung der Wohnbaufläche dient der Bedarfsdeckung an Wohnbauland in Leverkusen-Bürrig.

Insgesamt ist im WA-Gebiet die Errichtung von 6 Einzelhäusern als Einfamilienhäuser mit maximal 2 Vollgeschossen und Satteldächern vorgesehen. Westlich und östlich der Wohnstraße sollen insgesamt 6 Einzelhäuser mit Satteldächern und max. Gebäudehöhe von 9,50 m entstehen.

Die Grundflächenzahl wird mit GRZ 0,4 festgesetzt. Die max. 50 %-ige Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch z. B. Garagen, Stellplätze, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche und durch Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO soll zugelassen werden.

Die landschaftliche Einbindung der neuen Wohnbebauung soll im Norden durch die Anpflanzung einer Landschaftshecke unmittelbar hinter den Grundstücksgrenzen sowie die Anlage einer Obstbaumwiese auf der nördlich angrenzenden Fläche erfolgen. Am östlichen Rand des Wohngebietes soll vorhandener Gehölzbestand soweit wie nur möglich erhalten werden. Die hier entstehenden Einfriedungen werden mit heimischen und standortgerechten Kletterpflanzen begrünt.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sollen an geeigneten Stellen hochstämmige Laubbäume angepflanzt werden.

Durch das Planvorhaben werden ein aufgelassener alter Obstgarten mit Gebüschstrukturen und Einzelbäumen im Randbereich vollständig in Anspruch genommen. 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 sind in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Die Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter und die Eingriffe in Natur und Landschaft werden beschrieben und unter Berücksichtigung von anerkannten



Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation werden im Umweltbericht aufgezeigt. Erhebliche Beeinträchtigungen des im Plangebiet besonders schutzwürdigen Bodens und seiner Funktionen infolge der Bodenversiegelung und Überbauung können trotz Schutzmaßnahmen und die Teilkompensation der Auswirkungen nicht vollständig vermieden werden.

Die gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB durchzuführende 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.

Teil C: Auswirkung der Planung, Abwägung und Umsetzung

8 Auswirkungen der Planung und Abwägung

Die Fläche ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen als Wohnbaufläche und Grünfläche dargestellt und bildet eine Abrundung der vorhandenen Siedlung im Nordwesten von Bürrig. Gegenüber der sehr viel größeren Darstellung von Siedlungsbereichen im Regionalplan ist bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes bewusst eine Reduzierung der Wohnbaufläche vorgenommen worden, um große Teile des Freiraumes zu erhalten und die Verkehrsbelastung im Bestandsgebiet nicht zu vergrößern.

Mit dem Bebauungsplan soll die Verbesserung des Wohnraumangebotes im Sektor Einfamilienhäuser im Bereich Bürrig verfolgt werden. Der Planungsbereich bietet für die Befriedigung der Nachfrage nach Einzeleigentum gute Voraussetzungen. Der Standort ist durch die vorhandenen Straßen und Wege gut erschlossen und liegt im Siedlungsgefüge. Die Flächen können zeitnah für den Wohnungsbau aktiviert werden, weil sich die Grundstücke in der Hand eines Investors befinden. Aus städtebaulicher Sicht ist es daher sinnvoll, diese Fläche zu überplanen. Die neu geplanten Verkehrsflächen und die damit einhergehende Versiegelung wurden auf das mögliche Mindestmaß reduziert, ohne die Erschließungsfunktion zu beeinträchtigen.

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der sich aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung im Westen an der Straße Alte Garten und im Weiteren nach Osten an der Straße Im Mühlenfeld bereits als Siedlungsgebiet entwickelt hat. Die mit 6 Einfamilienhäusern vorgesehene Bebauung entspricht der in der Umgebung vorhandenen Bauweise.

Die Entwicklung des geplanten Baugebietes mit 6 Wohneinheiten - zuzüglich ausnahmsweise weiterer untergeordneter Wohnungen - stellt keine Einleitung einer neuen Entwicklung dar. Die Belange der Innenentwicklung und Weiterentwicklung des bestehenden Ortsteiles werden in diesem Fall höher gewichtet als der Schutz des Außenbereiches vor weiterer Bebauung.

Für die Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Der Pächter der Flächen wird in dadurch in seiner Existenz nicht gefährdet.

Zur Erschließung der neuen Wohnbebauung ist eine Anbindung an die Straße Alte Garten vorgesehen. An einigen Stellen weist die Straße Alte Garten, die nicht endausgebaut ist, einen engen Querschnitt auf. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung führt diese jedoch zu keinen gravierenden Problemen hinsichtlich Verkehrsfluss und Verkehrssicherheit.

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 8 zusätzliche Einfamilienhäuser sehr gering ausfallen würde und zu bewältigen ist. Eine Bewertung der Verkehrssituation bei Realisierung der nun geplanten 6 Wohneinheiten kam zu demselben Ergebnis (iSAPLAN, August 2018). Der Zusatz-

verkehr aus dem Plangebiet wird nicht wahrgenommen und geht in den tagesüblichen „Verkehrsschwankungen“ unter. Es sind keine peripheren Maßnahmen notwendig.

Bedingt durch die Lage bzw. Einbindung im Straßennetz entstehen aus dem Neuplanungsbereich 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.

Im städtebaulichen Konzept ist vorgesehen, für den ruhenden Verkehr 9 Garagen (6 davon mit Vorstellfläche für mindestens einen weiteren Pkw) sowie drei Stellplätze auf privaten Flächen anzuordnen. Hinzu kommen acht Parkplätze im öffentlichen Straßenraum. Mit dieser hohen überdurchschnittlichen Bereitstellung von privaten Stellplätzen soll im Umfeld kein zusätzlicher Parkdruck durch die Neubebauung ausgelöst werden. Auch für die angrenzende Bebauung Haus Nr. 28 wird ein Stellplatz im Plangebiet eingerichtet.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Peutz Consult GmbH, August 2018) waren die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen aus Straßen- und Schienenverkehr zu ermitteln und auf Grundlage der DIN 18005 zu beurteilen. Berücksichtigt wurden hierbei die Verkehrslärmimmissionen aus dem Schienenverkehr der nahe gelegenen Zugstrecke und aus dem Straßenverkehr auf der Autobahn A 3. Die nahe gelegenen Erschließungsstraßen haben demgegenüber keinen relevanten schalltechnischen Einfluss auf das Plangebiet.

Den Berechnungsergebnissen zufolge wird an keinem der geplanten Gebäude der in einem allgemeinen Wohngebiet zum Tageszeitraum zulässige schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) und der zum Nachtzeitraum zulässige schalltechnische Orientierungswert von 45 dB(A) eingehalten. An der nordöstlichen Seite des Baufeldes ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 61 dB(A) im Tages- und bis zu 57 dB(A) im Nachtzeitraum. Ursache hierfür ist insbesondere der Schienenverkehr auf der etwa 120 m entfernten viergleisigen Zugstrecke zwischen Köln und Düsseldorf.

Aufgrund der Abstands- und Höhenverhältnisse und der bereits vorhandenen Schallschutzwand an der Bahntrasse wird eine weitere Schallabschirmung auf dem Plangebiet wenig flächendeckende Wirkung zeigen. Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen an der Bahnstrecke oder der Autobahn A 3 müssten, um überhaupt eine zusätzliche Wirkung zu erzielen, mindestens 4 - 5 m hoch sein und eine Länge von mehreren hundert Metern aufweisen. Solche Maßnahmen sind neben den planungsrechtlichen Schwierigkeiten unverhältnismäßig. Es wird deshalb die Umsetzung passiver Maßnahmen empfohlen.

Hierbei ergeben sich gemäß DIN 4109 in der Fassung von 2018 bei freier Schallausbreitung im Plangebiet Anforderungen von Lärmpegelbereich IV (der höchste berechnete maßgebliche Außenlärmpegel beträgt 66 dB(A)) an den Fassaden der geplanten Wohnbebauung.

An Fenstern zu Schlafräumen ist bei einem Beurteilungspegel von > 45 dB(A) im Nachtzeitraum eine geeignete Minderungsmaßnahme (z. B. schallgedämmte Lüfter) vorzusehen. Dies betrifft alle Gebäude im Plangebiet.

Aufgrund der nur geringen, durch das Planvorhaben verursachten Anliegerverkehre liegen bezüglich der Verkehrslärmimmissionen keine relevanten Auswirkungen auf die umgebende Bestandsbebauung vor. Bei der Erschließung für 6 Einfamilienhäuser und dem damit verbundenen Mehrverkehr ist durch den Straßenneubau eine Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV zu erwarten. Ferner führt der geringe Mehrverkehr zu keiner relevanten Steigerung (deutlich kleiner als 1 dB(A)) auf den vorhandenen Straßen.

Auf der Grundlage des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist eine artenschutzrechtliche Prüfung (Planungsgruppe Grüner Winkel, Juni 2014 und Juli 2015) erfolgt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch den Bebauungsplan Nr. 165/II „Bürrig - Alte Garten“ nicht ausgelöst werden.

Durch die Umsetzung der Planung wird in Natur und Landschaft sowie in natürliche Bodenstrukturen eingegriffen. Bisher unversiegelte Flächen werden bebaut, versiegelt und zu Hausgärten umgenutzt. Zur Realisierung des Vorhabens wird die Rodung zumindest eines Teiles der Bäume erforderlich.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 165/II führen bei Realisierung zur Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen. Bedingt durch die Flächeninanspruchnahme und Neuversiegelung von Bodenflächen infolge Erschließung und Bebauung im Plangebiet finden Eingriffe in Natur und Landschaft statt, die gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit §§ 13ff BNatSchG der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und dem damit verbundenen planerischen Folgenbewältigungsprogramm (Vermeidung, Minderung, Ausgleich bzw. Ersatz) unterliegen.

Die durch den Eingriff in Natur und Landschaft ausgelösten Beeinträchtigungen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 165/II, unmittelbar nördlich an die geplante Bebauung angrenzend, auf den Flurstücken Nr. 77 und 139 der Flur 5, Gemarkung Bürrig, innerhalb einer Gesamtfläche von 4.503 m², kompensiert. Entsprechend der Zielsetzung des Landschaftsplanes Leverkusen für den betroffenen Landschaftsraum

- Erhaltung und Entwicklung von Biotopstrukturen (Komplexe aus Grünland, Wald, Gebüsch und Agrarlandschaft) und
- Erhaltung und Wiederherstellung von Obstwiesen und -weiden als Lebensraum gefährdeter Arten sowie als typisches Element bäuerlicher Kulturlandschaft, wird die hier vorhandene intensiv als Pferdeweide genutzte Grünlandfläche zukünftig extensiv genutzt und am nördlichen und östlichen Rand mit hochstämmigen Obstbäumen bodenständiger Arten bepflanzt werden.

Im Rahmen der vergleichenden Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich wurden die zu erwartenden verbleibenden, erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der betroffenen Biotopfunktion (unter Berücksichtigung der Wirksamkeit der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen) den geplanten Maßnahmen zur Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Funktionsfähigkeit der Naturgüter gegenübergestellt. Die Gegenüberstellung erfolgt einerseits quantitativ nach dem vorgegebenen Bewertungsverfahren (s. Kap. 3.1.2) und andererseits verbalargumentativ. Hierzu wird der Planungszustand des Plangebietes gemäß den

Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 165/II und den Festlegungen für die grünordnerische Gestaltung und Begrünung des Bebauungsplangebietes ermittelt.

Aus der Gegenüberstellung der ermittelten ökologischen Flächenwerte für den Ausgangszustand (33.798 ökologische Wertpunkte) und den Planungszustand im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 165/II (34.024 ökologische Wertpunkte) ergibt sich ein positiver Wert an ökologischen Wertpunkten von + 226 ökologischen Wertpunkten. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird der Eingriff vollständig kompensiert.

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.

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Wupper. Das Plangebiet liegt im hochwassergefährdeten Bereich und wird durch einen Deich geschützt, der das Gebiet bis zu einem 200-jährlichen Hochwasser (BHW 200) sichert. 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. Weiterhin ist mit schwankenden Grundwasserständen (bei Hochwasser teilweise sehr hohen) zu rechnen. Die Gebäude (Keller) müssen entsprechend diesen natürlichen Gegebenheiten ausgelegt werden. Der Hochwasserschutz wird durch die Planung nicht berührt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster der Stadt Leverkusen die Fläche AW 0004 - Wupperrau-Bürrig ausgewiesen. Bei der Fläche handelt es sich um eine Teilfläche der historischen und rezenten Immissions-/Überschwemmungsflächen der Wupper, für die eine Belastung mit Bodenverunreinigungen als Folge der Sedimentation nicht ausgeschlossen werden kann. Nach der vorliegenden umweltgeologischen Bodenuntersuchung (Middendorf Geoservice GBR, Oktober 2015) wurden keine Überschreitungen der Grenzwerte für die untersuchten Parameter (SM, inkl. Arsen, PAK und PCB) im Oberboden zwischen 0 - 10 cm u. GOK festgestellt.

Grundsätzlich verändert sich die klimatische Situation im Plangebiet, da bisher unversiegelte Flächen bebaut, versiegelt und zu Hausgärten umgenutzt werden. Gleichwohl fließen bei der vorgesehenen Siedlungsentwicklung Aspekte der von der Stadt Leverkusen aufgestellten „Klimaschutz-Bausteine“ mit in die Planung ein.

Entsprechend dem „Klimaschutz-Baustein“ Nr. 1 der Stadt Leverkusen zum energetischen Gebäudestandard ist es vorgesehen, bei der Umsetzung des Wohngebietes durch den Einsatz klimazertifizierter Haustypen den Ansprüchen an eine nachhaltige Bauweise gerecht zu werden und dabei die Vorgabe der Energieeinsparverordnung zu übertreffen. Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen zur Berücksichtigung des „Klimaschutz-Bausteins“ Nr. 2 zur aktiven und passiven Solarenergienutzung. Die Ausrichtung der Gebäude unterstützt die Nutzung der solaren Strahlungsenergie.



Die Anordnung von Hausgärten sowie die vorgesehene Randeingrünung des Gebietes mit Gehölzanpflanzungen entsprechen dem „Klimaschutz-Baustein“ Nr. 5 zur Durchgrünung von Baugebieten.

Maßnahmen zur Beeinflussung der klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse im Plangebiet lassen sich planungsrechtlich nicht durchsetzen. Konkrete örtliche Gegebenheiten, die es unter dem Gesichtspunkt des vorbeugenden Immissionsschutzes rechtfertigen könnten, feste Brennstoffe generell auszuschließen, sind nicht gegeben. Vertragliche Vereinbarungen in Kaufverträgen sind jedoch möglich und vorgesehen.

Die Planung hat keine wesentlichen unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer.

9 Planverwirklichung

9.1 Bodenordnung und Eigentum

Die Flächen, die für die Bebauung (allgemeines Wohngebiet) vorgesehen sind, befinden sich im Eigentum des Investors. Für den Ausbau der öffentlichen Erschließung im Einmündungsbereich sind noch Grundstücksgeschäfte erforderlich.

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 Herstellungskostenmaßnahmen im Straßenraum der Straße Alte Garten sowie der Stichstraße und Wendeanlage sind die Planungs- und Herstellungskosten ebenfalls durch den Investor zu übernehmen. Dies wird in Ergänzungsvereinbarungen zum städtebaulichen Vertrag vom 04.05.2015 sowie in einem Erschließungsvertrag geregelt. Ferner sind die Kosten für die Umsetzung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen vom Eigentümer zu tragen.

9.2 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	0,42 ha	42 %
Öffentliche Verkehrsfläche	0,14 ha	14 %
Grünflächen	0,45 ha	45 %
<hr/>		
Plangebiet	1,01 ha	100 %



Leverkusen, den 08.10.2019

Im Auftrag

Im Auftrag

gez. Petra Cremer

Stadt Leverkusen

Fachbereich Stadtplanung

gez. Birgit Hardiman

Stadt Leverkusen

Fachbereich Umwelt



Stadt Leverkusen

Bebauungsplan Nr. 165/II „Bürrig – Alte Garten“

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

Stand: 30.08.2018

Bearbeitung:
Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung

in Zusammenarbeit mit

 **Stadtplanung Zimmermann GmbH**
Linzer Straße 31 - 50939 Köln
Tel.: 0 221/411011-0 - Fax: 41 10 11-22



Inhaltsverzeichnis:

	Seite
I/A Äußerungen der Öffentlichkeit	
A 0 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	13
A 3 165/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
A 8 165/II_Äußerung 08 vom 25.02.2015	33
A 9 165/II_Äußerung 09 vom 01.03.2015	49
A 10 165/II_Äußerung 10 vom 01.03.2015	52
A 11 165/II_Äußerung 11 vom 01.03.2015	54
A 12 165/II_Äußerung 12 vom 01.03.2015	59
A 13 165/II_Äußerung 13 vom 02.03.2015	65
A 14 165/II_Äußerung 14 vom 02.03.2015	69
A 15 165/II_Äußerung 15 vom 02.03.2015	78
A 16 165/II_Äußerung 16 vom 02.03.2015	81
A 17 165/II_Äußerung 17 vom 02.03.2015	84
A 18 165/II_Äußerung 18 vom 02.03.2015	86
A 19 165/II_Äußerung 19 vom 02.03.2015	88
A 20 165/II_Äußerung 20 vom 02.03.2015	95
A 21 165/II_Äußerung 21 vom 02.03.2015	98
A 22 165/II_Äußerung 22 vom 02.03.2015	102
A 23 165/II_Äußerung 23 vom 02.03.2015	106
A 24 165/II_Äußerung 24 vom 02.03.2015	108
A 25 165/II_Äußerung 25 vom 02.03.2015	119
A 26 165/II_Äußerung 26 vom 02.03.2015	124
A 27 165/II_Äußerung 27 vom 02.03.2015	126
A 28 165/II_Äußerung 28 vom 03.03.2015	129
A 29 165/II_Äußerung 29 vom 03.03.2015	133
A 30 165/II_Äußerung 30 vom 03.03.2015	136
A 31 165/II_Äußerung 31 vom 03.03.2015	139
A 32 165/II_Äußerung 32 vom 03.03.2015	142
A 33 165/II_Äußerung 33 vom 03.03.2015	148
A 34 165/II_Äußerung 34 vom 03.03.2015	151



A 35 165/II_Äußerung 35 vom 04.03.2015	153
A 36 165/II_Äußerung 36 vom 03.03.2015	159
A 37 165/II_Äußerung 37 vom 04.03.2015	165
A 38 165/II_Äußerung 38 vom 04.03.2015	170
A 39 165/II_Äußerung 39 vom 04.03.2015	175
A 40 165/II_Äußerung 40 vom 04.03.2015	178
A 41 165/II_Äußerung 41 vom 01.04.2015	187

I/B Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

B 1 AVEA GmbH & Co. KG	189
B 2 Unitymedia NRW GmbH	195
B 3 Technische Betriebe der Stadt Leverkusen	197
B 4 Deutsche Telekom Technik GmbH	200
B 5 Amprion GmbH	203
B 6 Polizeipräsidium Köln	206



I/A: Äußerungen der Öffentlichkeit

A 0 Protokoll der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

N I E D E R S C H R I F T

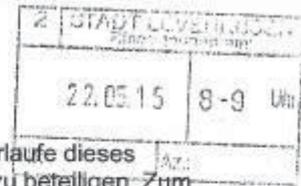
**Informationsveranstaltung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
zum
Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 165/II "Bürrig - Alte Garten"**

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:	<u>Vorsitzender:</u> Herr Schiefer, Bezirksvorsteher des Stadtbezirkes II <u>Verwaltung:</u> Herr Burau, Fachbereich Stadtplanung Herr Hennecke, Fachbereich Stadtplanung Herr Bauerfeld, Fachbereich Stadtplanung <u>Investor und Planung:</u> Herr Dr. Sienko, Isaplan Herr Schödel, IBS Ingenieur Beratung Herr Faßbinder, Stadtplanung Zimmermann GmbH Frau Neumann, Stadtplanung Zimmermann GmbH <u>Niederschrift:</u> Frau Neumann

2 STADTBEZIRKSBÜRRIG Eingangsprotokoll	
22.05.15	8-9 Uhr
FB:	Az:

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



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



tagesüblichen „Verkehrsschwankungen“ unter. Es sind keine peripheren Maßnahmen notwendig.

**Thematische Inhalte der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum
Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 165/II „Bürrig - Alte Garten“:**

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

Verfahren / Investorenplanung

- 1) 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.
- 3) 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.
- 4) 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?
Antwort:
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



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.

22.05.10	8-9 WE

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) Frage:
Ist eine Entscheidung nur zwischen den gezeigten Varianten möglich oder gibt es auch die Möglichkeit der grundsätzlichen Ablehnung einer Bebauung?
- Antwort:
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?
- Antwort:
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 wurde, ist davon auszugehen, dass die Abstandflächen nachgewiesen wurden.

Pflanzfläche	
17.05.15	R-S WE
FR.	AZ.

Verkehrssituation, Verkehrsbelastung, Verkehrssicherheit11) 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 zusätzlichen 10 WE bzw. 40 Fahrzeugbewegungen ist nachgewiesen.

13) Frage:

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) Äußerung:
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.

- 16) Äußerung:
Solange die Verkehrssituation nicht besser wird, wird dem Bebauungsplan nicht zugestimmt!
Antwort:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2	STADT LEVERKUSEN
Eingetragen am:	
22.05.15	8-9 Uhr
FB:	ÄZ:

Umweltbelange, Lärmschutz

- 17) Äußerung:
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.
- 18) Frage:
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) Frage:
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 berück-



sichtigt. Allerdings sind Richtwerte nicht bindend und die Lärmbelastung liegt in einem Rahmen, der eine Wohnbebauung nicht ausschließt. Durch die Stellung der geplanten Gebäude können lärmberuhigte Fassaden- und Gartenbereiche entstehen.

STADT LEVERKÜSEN Bürgermeisteramt	
12.01.15	8-9 Uhr
FB:	Az:

- 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?

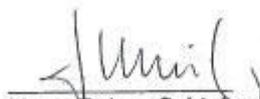
Antwort:

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.

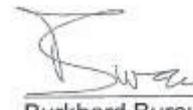
Herr Schiefer bedankt sich bei allen, die ihre Anregungen in diesem ersten Beteiligungsschritt vorgetragen haben. Er weist darauf hin, dass schriftliche Stellungnahmen noch bis zum 04.03.2015 an ihn oder die Stadtverwaltung gerichtet werden können. Er dankt den Teilnehmern des Podiums und schließt die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

Vorsitzender

Schriftführung


Hans-Rainer Schiefer
Bezirksvorsteher
Stadtbezirk II


Neumann
Stadtplanung Zimmermann


Burkhard Bura
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 politischen 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 Wohngebietes 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 Obsthochstämmen heimischer Sorten angelegt, gepflegt und entwickelt. Zur Aufwertung des Landschaftsbildes und als ökologischer Ausgleich wird ein Teilbereich der vorhandenen Pferdeweide, 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 Bäumen 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 31
Info für Herrn Burau per Fax 0214-406-6302
B_{04/12} → He 16 4/2
→ Bm z.d.A.

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 vorgesehene detaillierten Stellungnahme in der Auslegungszeit vorab eine Kurzfassung meiner Bedenken und Anregungen für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.

1)

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

Die neue Planung sieht zwar im B-Plan-Bereich 'Bürrig-Alte Garten' eine Reduzierung der Bebauung 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 'Bürrig-Nord' beschlossen und weitgehend realisiert.

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

Die logische Konsequenz: erneute Ablehnung 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:

2)

- Schienenverkehrslärm mit steigender Tendenz wegen REX und Güterverkehr Rotterdam - Genoa

3)

- Rheinhochwassergefahr mit steigender Tendenz, weil für die Kölner Hochwasserschutzzentrale das BfW 400 kein Tabu mehr ist und die Bezirksregierung Köln noch weiter über ein BfW 500 nachdenkt.



04.02.2015



15. Feb 2015 8:48 51

für 1612

LD 61.01
- BAU

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

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

Sehr geehrte Frau Fricke!

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

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

Die neue Planung sieht zwar im B-Plan-Bereich 'Bürrig-Alte Garten' eine Reduzierung der Bebauung 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 'Bürrig-Nord' beschlossen und weitgehend realisiert.

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

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

- 5) 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 - Genoa erfolgt eine weitere Lärmbelästigung.

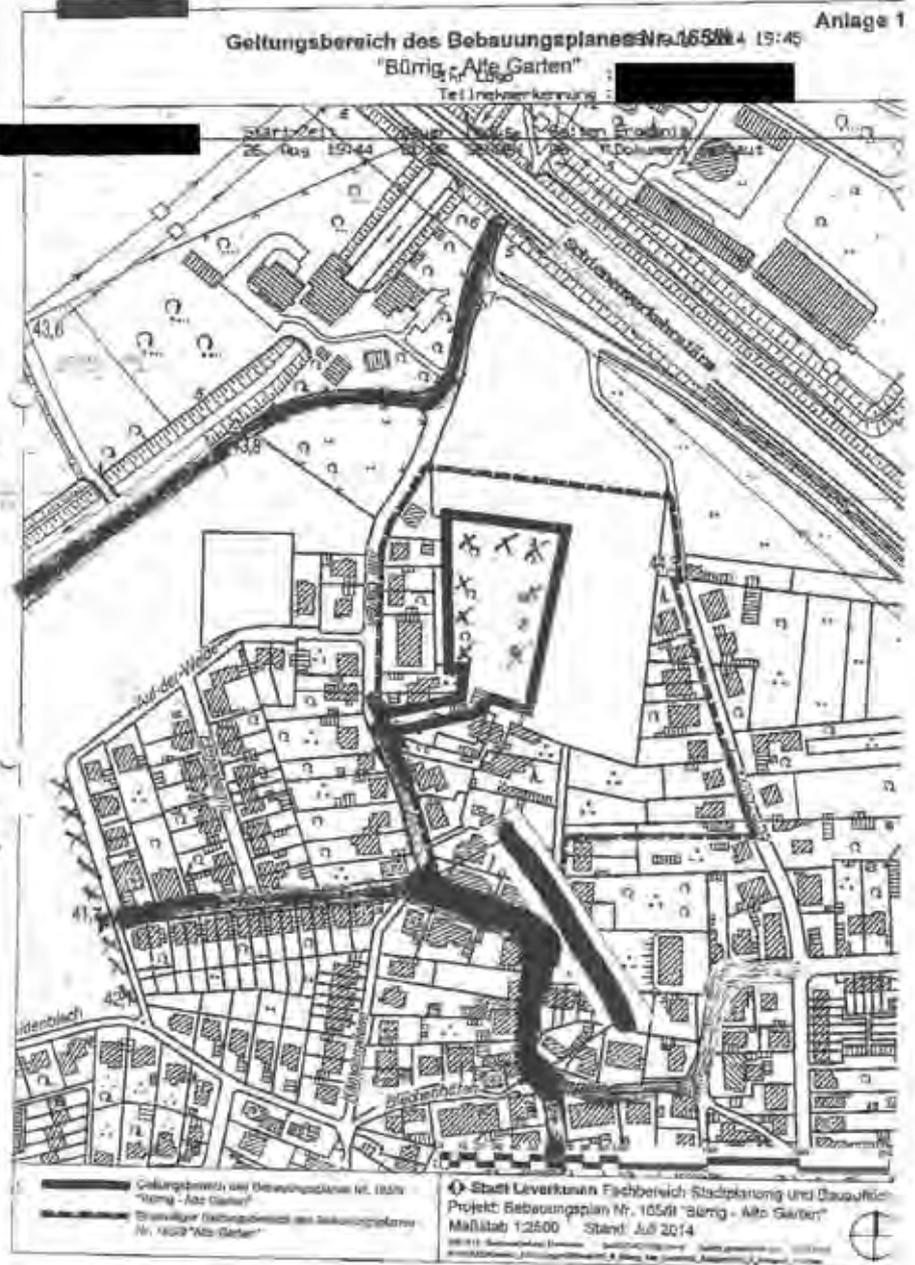
- 6) 3. Der Deich rund um den Nordwesten von Bürrig entspricht wegen des nachweislich fehlenden Freibordes nicht einem BHW 200. Das hat eine Rheinhochwassergefahr zur Folge.

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

- 7) Abschließend: Es wird dringend darum gebeten, daß ab der künftigen diesbezüglichen Vorlage der Stellungnahme der Fachverwaltung nicht die Bedenken / Anregungen der Bürger stark verkleinert gegenübergestellt werden, weil dadurch 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 (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 zunächst zehn, jetzt sechs geplanten 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 sechs Wohneinheiten ca. 44 Pkw-Fahrten/Tag erzeugt. (ISAPLAN, Neuberechnungen zur Verkehrserzeugung auf Grundlage von 6 Wohneinheiten, August 2018).

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. 44 Pkw-Bewegungen/24h. 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. Es sind keine peripheren Maßnahmen notwendig.

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



Zu 2: Die Lärmbelastung durch den Schienenverkehr wurde gutachterlich untersucht und ist in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Peutz Consult, August 2018) 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. Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) auszubilden. Der dafür maßgebliche Außenlärmpegel L_a für den Tag wird flächendeckend mit 63 dB(A) festgesetzt. Der maßgebliche Außenlärmpegel L_a für die Nacht wird flächendeckend mit 66 dB(A) festgesetzt.

Aufgrund der hohen Nachtwerte wurde zusätzlich bei Wohnungen festgesetzt, dass die dem Schlafen dienenden Räume, die nicht über ein Fenster zu Fassaden mit Beurteilungspegeln ≤ 45 dB(A) nachts verfügen, mit einer geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung auszustatten sind (z.B. schalldämmte Lüftungssysteme). 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-jährigen Hochwasser (BHW 200) sichert. Eine Gefahrensituation ergibt sich bei Extremhochwässern des Rheins $> BHW 200$ bzw. bei Versagen der Hochwasserschutzanlage (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 Bauherrn 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.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Den Äußerungen wird nicht gefolgt.

**A 3 165/II_Äußerung 03 vom 05.02.2015**

3	STADT LEVERKUSEN Eingegangen am:
06.02.2015 9-10 Uhr	
FB 61	233

B 03/02 → d. Hr Hennecke
S. 5. 3. 2015 z. d. A.

**EINSCHREIBEN-EINWURF**

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

Bebauungsplan Nr. 165/II „Alte Garten“

Sehr geehrter Herr Hennecke,

wie bereits mit meiner Mutter [REDACTED] am 3.2.2015 persönlich besprochen, bin als Eigentümerin der Grundstücke [REDACTED] [REDACTED] 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





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 politischen 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)

[Redacted]

STADT LEVERKUSEN Eingegangen am	
23.02.2015 10:13	
Abt.	Az.

QF 23/2 → 1. G13 -tr + 120/2
2. G10 - Bau

[Redacted]

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

Leverkusen, den 19.02.2015

Äußerung 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.

- 1) 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).
- 2) Die Verkehrssituation ist in dem Bereich Entenfuhr/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, das 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 Entenfuhr zur Baustelle durch das Stichgässchen fahren. Die Straße Alte Garten/Entenfuhr ist anschließend sanierungsreif, was dann die **alten Anlieger** zahlen sollen.. Der Investor ist **nur** für die Neuerschließung zuständig, wie Sie selbst sagten.
- 3) 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.
- 4) 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

[Redacted]



Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1: Grundsätzlich haben Bebauungsplanverfahren der Stadt Leverkusen kostenneutral für die Stadt zu sein, d. h., dass für die Baurechts-schaffung von privaten Grundstücken sowohl die Planungskosten als auch sämtliche Gutachten etc. sowie die Erschließungskosten zu 100 % durch die jeweiligen Grundstückseigentümer bzw. den 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 (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 zunächst zehn, jetzt sechs geplanten 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 sechs Wohneinheiten ca. 44 Pkw-Fahrten/Tag erzeugt. (ISAPLAN, Neuberechnungen zur Verkehrserzeugung auf Grundlage von 6 Wohneinheiten, August 2018).

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. 44 Pkw-Bewegungen/24h. 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. Es sind keine peripheren Maßnahmen notwendig.

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. Baustellenverkehr ist hinzunehmen.

Zu 3: Bei der Neuplanung von Wohngebieten sind die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) in die Abwägung einzustellen. Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan (Peutz Consult, August 2018) 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. Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) auszubilden. Der dafür maßgebliche Außenlärmpegel L_a für den Tag wird flächendeckend mit 63 dB(A) festgesetzt. Der maßgebliche Außenlärmpegel L_a für die Nacht wird flächendeckend mit 66 dB(A) festgesetzt.

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 einen besonderen Schutz (wie zum Beispiel Naturdenkmal) fallen; dies ist hier nicht der Fall.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Den Äußerungen wird nicht gefolgt.



A 6 165/II_Äußerung 06 vom 23.02.2015



Levet Kusen, den
23.02.15

Eingang 23.2.2015
GF → 1. 613 - Fri^{1/2}
2. 610 - Bau
Ø ins Hn. Schieß

Stadtverwaltung
Levet Kusen
- Rathaus -
D-51377 Levet Kusen
Abt: Bauverwaltung

Betr: Bebauungsplan Nr. 165/II "Bürgerpark"

hier: Alte Garten Stadt Bürgerpark

Bezug: Tagespresse vom Freitag 13.02.2015

Sehr geehrte Damen - Herren,

Sehr geehrter Herr Rainer Schiefer
Bezirksvorsteher.

Ich richtet ein scharfes Wort an die
Bauverwaltung Levet Kusen.
Wir haben einige Jahre in diesem Be-
reich gewohnt.

1) Bauen Sie zuerst einmal einen neuen
größeren Kanal. Die alten engen Straßen
teilweise ohne Bürgersteige wenn nur
einseitig.

2) Dieser enge Fahrzeugverkehr in diesem
Bereich, dann noch mindestens 10 Wohn-
einheiten mit 33 PKW-Stellplätzen.

In 10 Jahren haben die neuen Eigentümer

-1-12



- 2-
- teilweise alle ⁱⁿ zweit-Ödgen. Wohin
dann mit den Fahrzeugen.
- Man will ein Bauförder Wohnhäuser
bauen möchte. unfassbar.
- 3) Jetzt ist die Grundsteuer B in Reven-
kussen schon bei 500 Prozent. Darüber
spricht der Baufräger nicht.
- Man darf nur hoffen, dass die Grundstücks-
eigentümer nicht verkaufen und die
Umweltschützer behalten recht mit
dem Brutplate "Steirhaus" in den
Obstweiden.
- 4)
- 5) Die Bauverwaltung Revenkussen ist gut
beraten, wenn dieses alles auf Eis
gelegt wird - so wie im Jahre 2006.
- Veranlassen Sie bitte die Bauverwaltung
das eine Fotokopie Herrn Rainer Schiefer
vorgelegt wird.
- Im Sept.-2015 sind Wälder in Reven-
kussen Herr Schiefer; beachten Sie dies
bitte für Ihre Zukunft.
-



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 (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 zunächst zehn, jetzt sechs geplanten 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 sechs Wohneinheiten ca. 44 Pkw-Fahrten/Tag erzeugt. (ISAPLAN, Neuberechnungen zur Verkehrserzeugung auf Grundlage von 6 Wohneinheiten, August 2018).

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. 44 Pkw-Bewegungen/24h. 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. Es sind keine peripheren Maßnahmen notwendig.

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 (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. 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 2040 auf 173.600 Einwohner prognostiziert. Am 31.10.2016 wies Leverkusen bereits eine Einwohnerzahl von 166.144 auf. 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 7 165/II_Äußerung 07 vom 25.02.2015

Name, Vorname:

Anschrift:

Stadt Leverkusen
 Fachbereich Stadtplanung
 Postfach 10 11 40
 51311 Leverkusen

STADT LEVERKUSEN Eingegangen am:	
27.02.2015 09:40	
Abt.	A2

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)

- DIE SICH AUF DIESEM ZU BEBAUENDEN AREAL
 EINE ZU SCHÜTZENDE GARTEN- UND LANDWIRTSCHAFTS-
 FLÄCHE MIT URALTEN GEHÖLZEN BEFINDET,
 1) IST DIESER BEBAUUNGSPLAN ZU ÜBERDENKEN!
 ZUNÄCHST DIESES AREAL EIN ÖKOLOGISCH WERTVOLLES,
 LEBENSRAUM FÜR EINE GROSSE ANZAHL VON SEHR
 SELTENEN VÖGELN UND UNZÄHLIGEN KLEINTIEREN IST.
- 2) WEITERE, ZU BEDENKENDE SITUATIONEN SIND
 UN EINIEN DAS HIER ANFLAUFENDE GRUNDWASSER,
 3) UN AN DENEN DIE JETZT SCHON ANGEDAUNTE, BESONDERE
 ID FUSSTRÄGER GEFÄHRLICHE, VERKEHRSSITUATION.
- BEIDIE THEMEN SOWENEN VON DEN „EXPERTEN“
 OFFENSICHTLICH FALSCH EINGESCHÄTZT WORDEN ZU SEIN.

(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 Aus-
 legungen 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 (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. 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 Obsthochstämmen heimischer Sorten angelegt, gepflegt und entwickelt. Zur Aufwertung des Landschaftsbildes und als ökologischer Ausgleich wird ein Teilbereich der vorhandenen Pferdeweide, 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 Bäumen 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-jährigen 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 Bauherrn 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 (ISAPLAN, 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 zunächst zehn, jetzt sechs geplanten 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 sechs Wohneinheiten ca. 44 Pkw-Fahrten/Tag erzeugt. (iSAPLAN, Neuberechnungen zur Verkehrserzeugung auf Grundlage von 6 Wohneinheiten, August 2018).

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. 44 Pkw-Bewegungen/24h. 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. Es sind keine peripheren Maßnahmen notwendig.

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.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Den Äußerungen wird nicht gefolgt.

**A 8 165/II_Äußerung 08 vom 25.02.2015**

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) 1) 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 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 Mikrottesla 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 Mikrottesla 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 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** „*Netzausbau und niederfrequente Felder Elektromagnetischer 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 weitergeführt, 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 das Planverfahrens Nr. 165/II wieder aufgenommen.



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 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 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 mache 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 beeengt. 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 gelegenen 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 einem 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.

3) 3) **Ableitung Brauchwasser und Oberflächenwasser, verursacht durch 10 neue Wohneinheiten.**

Das Brauchwasser und das Oberflächenwasser kann und soll offensichtlich in den vorhandenen 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 schnell 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?

4) 4) **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/II 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 Gefahrensituation ergebe sich bei Extremhochwässern des Rheins > BHQ 200 bzw. bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen (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 extremen 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 sollte.

Auch im LEP NRW wird berücksichtigt, dass hinsichtlich des Klimawandels Anpassungen erforderlich sind (Punkt 4, S.22ff und Punkt 7.4-B, 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 Dhönn, 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 Deiches.

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), seit 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 Materialverschiebungen kommen.



Zukünftig fehlen nicht nur 4000 qm 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 Sedimentverschleibungen 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 Setzungsschäden in Form von Einsackungen, Risse und Schiefstellungen 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 Bünig" 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 **Neubaugelbiet**, 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 I GG) und hinsichtlich meines Rechts auf Leben und körperliche Unversehrtheit (Art 2 I 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 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.

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-Altgarten abgelehnt.

5) 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) 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.



7) 7) **Eingriff in Natur und Landschaft, Aufstockung der Städtischen Ökobilanz**

Mit der Aufstellung 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/II 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.



(Ort, Datum)





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. Dasselbe gilt dann erst recht für die reduzierte Anzahl von sechs Einfamilienhäusern.

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 zunächst zehn, jetzt sechs geplanten 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 sechs Wohneinheiten ca. 44 Pkw-Fahrten/Tag erzeugt. (ISAPLAN, Neuberechnungen zur Verkehrserzeugung auf Grundlage von 6 Wohneinheiten, August 2018).

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. 44 Pkw-Bewegungen/24h. 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. Es sind keine peripheren Maßnahmen notwendig.

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, August 2018). 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 ausrei-



chend 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-jährigen Hochwasser (BHW 200) sichert. Eine Gefahrensituation ergibt sich bei Extremhochwässern des Rheins > BHW 200 bzw. bei Versagen der Hochwasserschutzanlage (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 Bauherrn 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 Untersuchung (Untersuchungsbericht Umweltgeologische Bodenuntersuchungen Alte Garten Leverkusen, Middendorf Geoservice GmbH, Oktober 2015) ergab, dass im Plangebiet keine nutzungseinschränkende Ge-



fährdung 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 NRW 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 Obsthochstämmen heimischer Sorten angelegt, gepflegt und entwickelt. Zur Aufwertung des Landschaftsbildes und als ökologischer Ausgleich wird ein Teilbereich der vorhandenen Pferdeweide, 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 Bäumen gepflanzt und dauerhaft erhalten.

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

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Den Äußerungen wird nicht gefolgt.

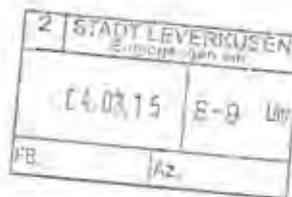


A 9 165/II_Äußerung 09 vom 01.03.2015



Leverkusen 01.03.2015

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Hauptstr. 101
51373 Leverkusen

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 165/2 „Bürrig-Alté 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. Dies gilt erst recht für die reduzierte Anzahl von sechs Einfamilienhäusern.

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 zunächst zehn, jetzt sechs geplanten 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 sechs Wohneinheiten ca. 44 Pkw-Fahrten/Tag erzeugt. (ISAPLAN, Neuberechnungen zur Verkehrserzeugung auf Grundlage von 6 Wohneinheiten, August 2018).

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. 44 Pkw-Bewegungen/24h. 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. Es sind keine peripheren Maßnahmen notwendig.

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.

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:

1. 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.

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

Zu 3: Dass Baufahrzeuge auch über die Straße "Kämpfenwiese" 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**

FRITZIFax via ISDN

49 06 8888

2.03.15 14:00

0001

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"

- 1) 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 Ablehnungsbegründung auch heute noch ihre Gültigkeit.
- 2) 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.
- 3) Die Ihrer Eigenschaft nach naturschutzgeeignete Obstbaumwiese hat seit 2006 durch deutliches Wachstum von Flora und Fauna ebenso einen seitdem erhöhten 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.
- 4) 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, 2. 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 die Stadt Leverkusen ein Bevölkerungswachstum bis 2040 auf 173.600 Einwohner prognostiziert. Am 31.10.2016 wies Leverkusen bereits eine Einwohnerzahl von 166.144 auf. 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 (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 zunächst zehn, jetzt sechs geplanten 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 sechs Wohneinheiten ca. 44 Pkw-Fahrten/Tag erzeugt. (ISAPLAN, Neuberechnungen zur Verkehrserzeugung auf Grundlage von 6 Wohneinheiten, August 2018).



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. 44 Pkw-Bewegungen/24h. 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. Es sind keine peripheren Maßnahmen notwendig.

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 ortsnahe 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 Obsthochstämmen heimischer Sorten angelegt, gepflegt und entwickelt. Zur Aufwertung des Landschaftsbildes und als ökologischer Ausgleich wird ein Teilbereich der vorhandenen Pfer-



deweide, 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 Bäumen 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 Bauherrn 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. Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan (Peutz Consult, August 2018) 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. Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) auszubilden. Der dafür maßgebliche Außenlärmpegel L_a für den Tag wird flächendeckend mit 63 dB(A) festgesetzt. Der maßgebliche Außenlärmpegel L_a für die Nacht wird flächendeckend mit 66 dB(A) festgesetzt. 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.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

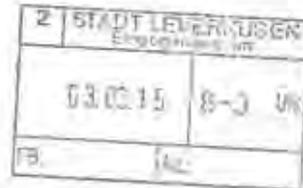
Den Äußerungen wird nicht gefolgt.

**A 12 165/II_Äußerung 12 vom 01.03.2015**

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 - 405 - 6102)*Siehe Anhörung*

(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 Bürlich –Alte Garten äußern. Folgende Gründe sprechen für mich gegen eine Bebauung der alten Streuobstwiese.

- 1) - 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 Bürlich Weg oder der Straße im Weidenblech kommt bzw. geht? Es fehlt hier an einem Gesamtkonzept.
- 2) - Die Kanalisation
Ist diese ausreichend für die zu erwartende neue versiegelte Fläche? Wie sieht es im Bereich der Kneinaortter Straße aus wo wenn Starkregen ist jetzt schon die Keller volllaufen.
- 3) - 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.
- 4) - Der Lärm
Durch die angrenzende Bahn ist ein massiver Lärmpegel vorhanden. Dieser wird noch verstärkt wenn der KKK ans Netz geht und die Güterzüge 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.

Was ist ein kleiner Auszug der Probleme ich möchte hier auch an die Öffentlichkeitssitzung erinnern dort wurden die Punkte auch diskutiert und notiert. Diese sind ihnen ja auch bekannt deshalb habe ich mich kurz gefasst.

mit freundlichen Grüßen





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. Dies gilt erst recht für die reduzierte Anzahl von sechs Einfamilienhäusern.

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 zunächst zehn, jetzt sechs 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 sechs Wohneinheiten ca. 44 Pkw-Fahrten/Tag erzeugt. (ISAPLAN, Neuberechnungen zur Verkehrserzeugung auf Grundlage von 6 Wohneinheiten, August 2018).

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. 44 Pkw-Bewegungen/24h. 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. Es sind keine peripheren Maßnahmen notwendig.

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.

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 Bauherrn 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 alten 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 viergleisigen Zugstrecke der Deutschen Bahn (Köln - Düsseldorf) und der Bundesautobahn A 3 ein. Eine schalltechnische Untersuchung (Peutz Consult GmbH, August 2018) 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.

Den Berechnungsergebnissen zufolge wird an keinem der geplanten Gebäude der in einem allgemeinen Wohngebiet zum Tageszeitraum zulässige schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) und der zum Nachtzeitraum zulässige schalltechnische Orientierungswert von 45 dB(A) eingehalten. An der nordöstlichen Seite des Baufeldes ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 61 dB(A) im Tages- und bis zu 57 dB(A) im Nachtzeitraum. Ursache hierfür ist insbesondere der Schienenverkehr auf der etwa 120 m entfernten viergleisigen Zugstrecke zwischen Köln und Düsseldorf.

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. Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) auszubilden. Der dafür maßgebliche Außenlärmpegel L_a für den Tag wird flächendeckend mit 63 dB(A) festgesetzt. Der maßgebliche Außenlärmpegel L_a für die Nacht wird flächendeckend mit 66 dB(A) festgesetzt. Hierdurch wird eine ausreichende Schalldämmung sichergestellt.

Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels eines Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

Aufgrund der hohen Nachtwerte wurde zusätzlich bei Wohnungen festgesetzt, dass die dem Schlafen dienenden Räume, die nicht über ein Fenster zu Fassaden mit Beurteilungspegeln ≤ 45 dB(A) nachts verfügen, mit einer geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung auszustatten sind (z. B. schallgedämmte Lüftungssysteme). Durch die vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen werden gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt.



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 2040 auf 173.600 Einwohner prognostiziert. Am 31.10.2016 wies Leverkusen bereits eine Einwohnerzahl von 166.144 auf. 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.



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)

Sehr geehrte Damen und Herren!

- 1) Ich bin gegen die Bebauung der landschaftlich schönen Fläche
- 2) In den letzten Jahren sind in Bürrig viele Flächen bebaut worden, so dass mittlerweile die nicht dichte Bebauung abstrahen ist. Der Verkehrsaufkommen hat zugenommen, ohne dass die Straßenführung geändert worden ist. Dadurch ist der dörfliche Charakter von Bürrig erhalten geblieben, was mir gefällt. Dadurch ist die Verkehrssicherheit gewährleistet und nur durch ggf. seitige Rücksicht der Verkehrsteilnehmer möglich. Die Straßenquerschnitte sind gewährleistet, aber das macht den Charakter dieses Gebietes aus.
- 3) Die Tier- und Pflanzenwelt hat auf der recht großen Fläche die Möglichkeit zu überleben und scheint mit als Anwohner die hohe Lebensqualität, trotz der starken Luft- und Lärm belasteten Situation. Deshalb will ich das so bleiben wie es ist und nicht noch teurer saniert werden. Demgegenüber sollte meiner Meinung nach, in Zusammenhang mit den betroffenen Bürger erarbeitet werden.
- 4) Ich frage mich, ob neue Häuser überhaupt gebaut werden, da es sehr viele alte Menschen in Bürrig gibt, die teilweise als alleinstehende Personen eigene Häuser bewohnen. Über kurz oder lang werden diese Wohnflächen frei werden. Gibt es hierzu schon eine Lösung?

(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: 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 die Stadt Leverkusen ein Bevölkerungswachstum bis 2040 auf 173.600 Einwohner prognostiziert. Am 31.10.2016 wies Leverkusen bereits eine Einwohnerzahl von 166.144 auf. 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 (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 zunächst zehn, jetzt sechs geplanten 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 sechs Wohneinheiten ca. 44 Pkw-Fahrten/Tag erzeugt. (ISAPLAN, Neuberechnungen zur Verkehrserzeugung auf Grundlage von 6 Wohneinheiten, August 2018).



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. 44 Pkw-Bewegungen/24h. 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. Es sind keine peripheren Maßnahmen notwendig.

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 Obsthochstämmen heimischer Sorten angelegt, gepflegt und entwickelt. Zur Aufwertung des Landschaftsbildes und als ökologischer Ausgleich wird ein Teilbereich der vorhandenen Pferdeweide, 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 Bäumen 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

09 05 März 2015



1.

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

4^{09/03/15} 01

2) für 322 - erst 05/03

FAX: 0214 / 406 - 8802

05/03

2. 0/11 zw 3 02/03/15
4^{02/03/15}

**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 ävisierte 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 Arbeitsverhältnissen nicht zu vereinbaren, zumal die DB AG als Betreiber des Schienennetzes an dieser Stelle keine zusätzlichen aktiven Lärmschutz-/ Lärminderungsmaßnahmen 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 beigelegt.

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 diesbezüglichen Bürgerversammlung darauf hin, dass 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.



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 die Stadt Leverkusen ein Bevölkerungswachstum bis 2040 auf 173.600 Einwohner prognostiziert. Am 31.10.2016 wies Leverkusen bereits eine Einwohnerzahl von 166.144 auf. 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 6 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 viergleisigen Zugstrecke der Deutschen Bahn (Köln - Düsseldorf) und der Bundesautobahn A 3 ein. Eine schalltechnische Untersuchung (Peutz Consult



GmbH, August 2018) 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.

Den Berechnungsergebnissen zufolge wird an keinem der geplanten Gebäude der in einem allgemeinen Wohngebiet zum Tageszeitraum zulässige schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) und der zum Nachtzeitraum zulässige schalltechnische Orientierungswert von 45 dB(A) eingehalten. An der nordöstlichen Seite des Baufeldes ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 61 dB(A) im Tages- und bis zu 57 dB(A) im Nachtzeitraum. Ursache hierfür ist insbesondere der Schienenverkehr auf der etwa 120 m entfernten viergleisigen Zugstrecke zwischen Köln und Düsseldorf.

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. Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) auszubilden. Der dafür maßgebliche Außenlärmpegel L_a für den Tag wird flächendeckend mit 63 dB(A) festgesetzt. Der maßgebliche Außenlärmpegel L_a für die Nacht wird flächendeckend mit 66 dB(A) festgesetzt. Hierdurch wird eine ausreichende Schalldämmung sichergestellt.

Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels eines Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

Aufgrund der hohen Nachtwerte wurde zusätzlich bei Wohnungen festgesetzt, dass die dem Schlafen dienenden Räume, die nicht über ein Fenster zu Fassaden mit Beurteilungspegeln ≤ 45 dB(A) nachts verfügen, mit einer geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung auszustatten sind (z.B. schallgedämmte Lüftungssysteme). Durch die vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen werden gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt.



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-jähriges Hochwasser (BHW 200) sichert. Eine Gefahrensituation ergibt sich bei Extremhochwässern des Rheins > BHW 200 bzw. bei Versagen der Hochwasserschutzanlage (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 Bauherrn 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 Stadtentwässerungsbetriebe 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 Bauherrn 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 (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 zunächst zehn, jetzt sechs geplanten 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 sechs Wohneinheiten ca. 44 Pkw-Fahrten/Tag erzeugt. (ISAPLAN, Neuberechnungen zur Verkehrserzeugung auf Grundlage von 6 Wohneinheiten, August 2018).

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. 44 Pkw-Bewegungen/24h. 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. Es sind keine peripheren Maßnahmen notwendig.

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 (*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.

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 die Stadt Leverkusen ein Bevölkerungswachstum bis 2040 auf 173.600 Einwohner prognostiziert. Am 31.10.2016 wies Leverkusen bereits eine Einwohnerzahl von 166.144 auf. 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:

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 - 408 - 4402)

- 1)
- 2)
- 3)

Warum muss ein erhaltenswertes Lebensraum für weitere
Tiere, eine Schutzzone, die ebenfalls schützenswert ist,
für diesen kleinen Stadtteil so große Bauprojekte
werden?
Warum, die Bürrig dieses Stadtteil, aber auch die Entscheidung
träge dieser Stadt sowie die potentiellen Käufer der geplanten
Häuser können sich dieser Verlust vorweg für die Erhaltung
unserer Umwelt u Natur nicht erziehen. Wir haben nicht mehr
altes und intakte Natur?
Eine so massive Bebauung hat zudem dramatische Auswirkungen
auf die durch schon prekäre Grundwassersituation bei den
stärker umsetzen ganz zu schweigen von den möglichen Kanalarweiterungen
Auf dem Platz der Verkehr gibt es auf allen Wäldern, vor allem
Wäldern in den Straßenzügen, zentral auch der städtische Verkehr immer
mehr zunimmt u. die Augen Straßen nach Außenwäldern führt.
Mit (Pflanz) aber je mehr darüber nachgedacht, was soll die neuen
Bauweise durch Fortbildung und Boden (Rohstoffe, Baum-
Express) gefährdet werden?
Fazit: Die so geplante Bebauung ist grundsätzlich abzulehnen, da
die Bürrig keine weitere Bebauung mehr zulässt. Es sollte
eine Bauweisen geschlossen werden.
Die Natur ist zu schützen.
Die Wohnqualität der Bauweise ist zu schützen.
Die Gesundheit der Bewohner ist zu schützen.

Leverkusen, 02.03.2015
(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 Aus-
legungen aufgeführt werden können, soweit die Einsender dieses nicht ausdrücklich verweigern.

Verantwortungsvolle Menschen wollen an diesem Ort
keine Bebauung!



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 Obsthochstämmen heimischer Sorten angelegt, gepflegt und entwickelt. Zur Aufwertung des Landschaftsbildes und als ökologischer Ausgleich wird ein Teilbereich der vorhandenen Pferdeweide, 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 Bäumen 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 Bauherrn 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 (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 zunächst zehn, jetzt sechs geplanten 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 sechs Wohneinheiten ca. 44 Pkw-Fahrten/Tag erzeugt. (ISAPLAN, Neuberechnungen zur Verkehrserzeugung auf Grundlage von 6 Wohneinheiten, August 2018).

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. 44 Pkw-Bewegungen/24h. 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. Es sind keine peripheren Maßnahmen notwendig.

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 Umweltbelastungen, für alle Anwohner und Neusiedler durchgeführt 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

(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:

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 zunächst zehn, jetzt sechs geplanten 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 sechs Wohneinheiten ca. 44 Pkw-Fahrten/Tag erzeugt. (ISAPLAN, Neuberechnungen zur Verkehrserzeugung auf Grundlage von 6 Wohneinheiten, August 2018).

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. 44 Pkw-Bewegungen/24h. 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. Es sind keine peripheren Maßnahmen notwendig.

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.



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 die Stadt Leverkusen ein Bevölkerungswachstum bis 2040 auf 173.600 Einwohner prognostiziert. Am 31.10.2016 wies Leverkusen bereits eine Einwohnerzahl von 166.144 auf. 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.



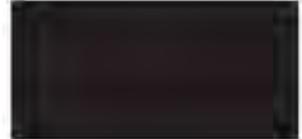
A 17 165/II_Äußerung 17 vom 02.03.2015

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 langjährige 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 Obsthochstämmen heimischer Sorten angelegt, gepflegt und entwickelt. Zur Aufwertung des Landschaftsbildes und als ökologischer Ausgleich wird ein Teilbereich der vorhandenen Pferdeweide, 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 Bäumen 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 4/13/15
WS 61.01

Name, Vorname: [REDACTED]

Anschrift: [REDACTED]

Stadt Leverkusen

Fachbereich Stadtplanung

Postfach 10 11 40

51311 Leverkusen

Äußerung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch zum:

Bebauungsplan Nr. 165/II „Bürrig- Alte Garten“

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

— 1

Ich fordere das in der Gemarkung Bürrig, Flur 5, befindliche Flurstück 366 dauerhaft als schützenswerte Streuobstwiese einzustufen. Herausnahme des Planungsgebietes aus der Bauleitplanung 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 Biotopverbindung als Ortsabrundung und für das Lokalklima. 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 [REDACTED]



Stellungnahme der Verwaltung:

In der aktuellsten Bevölkerungsvorausberechnung von 2015 des Landesbetriebes Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) wird für die Stadt Leverkusen ein Bevölkerungswachstum bis 2040 auf 173.600 Einwohner prognostiziert. Am 31.10.2016 wies Leverkusen bereits eine Einwohnerzahl von 166.144 auf. 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 Obsthochstämmen heimischer Sorten angelegt, gepflegt und entwickelt. Zur Aufwertung des Landschaftsbildes und als ökologischer Ausgleich wird ein Teilbereich der vorhandenen Pferdeweide, 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 Bäumen 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
LSD/07

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)

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 Acker- und 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. Wurzelstöcke 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.



- 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.

2)

2. Punkt 3.6 Verkehr

- 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“.

3)

3. Punkt 5 Umweltbericht

- 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, versiegelt ... (hier sprechen wir von 3000m² versiegelter Fläche)
- 6.6 Klimaschutz: ... grundsätzlich verändert sich die klimatische Situation im Plangebiet.



3 -

• **Wir lehnen den Bebauungsplan 165/II Bürrig- Alte Gärten aus folgenden Gründen ab:**

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



- 4
- Forderung:
- 8) - Aufhebung des Bebauungsplans 165/II Bürrig-Alte Garten
- Sofortiger Stopp aller Planungsmaßnahmen
- 9) - Prüfung auf Zulässigkeit, ob im Übergang zur offenen Landschaft und angrenzendem Landschaftsschutzgebiet eine 2 ½ geschossiger Bauweise zulässig ist.
- 10) - Die ökologische Ausgleichsfläche darf nicht an externer Stelle, sondern muss im Planungsgebiet erfolgen
- 11) - Zu Punkt 6.8 Perspektive (Erweiterung östlicher Geltungsbereich) fordern wir eine neue Gesamtplanung im Sinne der städtebaulichen Entwicklung. Dies muss unter Respektierung aller genannten Fakten (Gutachten zu Kanalisation, Verkehr, Natur, Bebauung) erfolgen.
- 12) - Forderung auf sofortige Unterschutzstellung des Plangebietes auf Grund seiner hohen ökologischen Bedeutung und Widmung als Gartendenkmal/Streuobstwiese und Brut- Jagdhabitat wie den beschriebenen Steinkauz und andere seltene und bedrohte Arten..
- 13) - Forderung auf die sofortige Herausnahme des Plangebiet Flurstück 366 als Bauland



Datum



Unterschrift/Verfasser



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 Obsthochstämmen heimischer Sorten angelegt, gepflegt und entwickelt. Zur Aufwertung des Landschaftsbildes und als ökologischer Ausgleich wird ein Teilbereich der vorhandenen Pferdeweide, 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 Bäumen 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 die Stadt Leverkusen ein Bevölkerungswachstum bis 2040 auf 173.600 Einwohner prognostiziert. Am 31.10.2016 wies Leverkusen bereits eine Einwohnerzahl von 166.144 auf. 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.

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**Fr 4/3/15
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 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 Mikrotesar 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 Mikrotesar 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 orientieren.

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**Fm 413/15
42C1.01Name, Vorname [REDACTED]
Anschrift : [REDACTED]**Ablehnung des Bebauungsplans 165/II Bürrig-Alte Garten wegen hydrogeologischer Bedenken**

1)

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 hinsichtlich 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 amtl. 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



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 Materialverschiebungen 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 Lehm Böden 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 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 Setzungsschäden in Form von Einsackungen, Risse und Schiefstellungen 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 Neubauebiet, 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 begehen 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-jährigen Hochwasser (BHW 200) sichert. Eine Gefahrensituation ergibt sich bei Extremhochwässern des Rheins > BHW 200 bzw. bei Versagen der Hochwasserschutzanlage (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 Bauherrn 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**

Fr 4/3/15
UG 1.07

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 Flughafens 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 Punkte 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



2



Stellungnahme der Verwaltung:

Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen der viergleisigen Zugstrecke der Deutschen Bahn (Köln - Düsseldorf) und der Bundesautobahn A 3 ein. Eine schalltechnische Untersuchung (Peutz Consult GmbH, August 2018) 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.

Den Berechnungsergebnissen zufolge wird an keinem der geplanten Gebäude der in einem allgemeinen Wohngebiet zum Tageszeitraum zulässige schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) und der zum Nachtzeitraum zulässige schalltechnische Orientierungswert von 45 dB(A) eingehalten. An der nordöstlichen Seite des Baufeldes ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 61 dB(A) im Tages- und bis zu 57 dB(A) im Nachtzeitraum. Ursache hierfür ist insbesondere der Schienenverkehr auf der etwa 120 m entfernten viergleisigen Zugstrecke zwischen Köln und Düsseldorf.

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. Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) auszubilden. Der dafür maßgebliche Außenlärmpegel L_a für den Tag wird flächendeckend mit 63 dB(A) festgesetzt. Der maßgebliche Außenlärmpegel L_a für die Nacht wird flächendeckend mit 66 dB(A) festgesetzt. Hierdurch wird eine ausreichende Schalldämmung sichergestellt.

Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels eines Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.



Aufgrund der hohen Nachtwerte wurde zusätzlich bei Wohnungen festgesetzt, dass die dem Schlafen dienenden Räume, die nicht über ein Fenster zu Fassaden mit Beurteilungspegeln ≤ 45 dB(A) nachts verfügen, mit einer geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung auszustatten sind (z. B. schallgedämmte Lüftungssysteme). 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**Fu 4/3/15
4061.01

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 überflutete 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 Weiteren 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

**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-jährigen Hochwasser (BHW 200) sichert. Eine Gefahrensituation ergibt sich bei Extremhochwässern des Rheins > BHW 200 bzw. bei Versagen der Hochwasserschutzanlage (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 Bauherrn 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:

Den Äußerungen wird nicht gefolgt.

**A 24 165/II_Äußerung 24 vom 02.03.2015**Fu 4/3/15
WG 01.07

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 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.

Ein Verkehrsgutachten wurde jedoch nie erstellt, weil das Planverfahren nicht weitergeführt wurde, denn die Eigentümer im Ostteil 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 zuzug, 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.



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!

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 Bauleitplanung 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 Entenfuhr über 4 Tage
- durchschnittliche 80 Fahrten stündlich
- 120 Fahrten zu Spitzenzeiten stündlich
- 50 Mehrfahrten täglich verursacht durch Neubebauung
- Alte Garten und Entenfuhr 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**. Damals hat man die vorhandene Verkehrssituation offensichtlich durchaus in die Würdigung mit einbezogen. 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 Laverkusen mittelfristig auch die östlich gelegenen Flächen als Wohnbaufland zu entwickeln. Dann kämen noch einmal 11 Wohneinheiten hinzu.

Man hatte den Eindruck, dass den Ausführungen von Herrn Dr. Sienko lediglich eine Grob-schätzung zum Verkehrsaufkommen aber kein Verkehrsgutachten zu Grunde gelegen hat. Der Versuch einer eigenen Grob-schätzung 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 Teil 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 Bärnig ist bekannt. Eiger 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 „Relterhof“, „Waldtierpark“, „Dämm“, „Opfaden“ oder machen einen Spaziergang im Reuschenberger Wald. Das, was Altbärnig 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 bisher 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 aber zu befürchten, dass aufgrund der Neubauten Hartmannswiese, den jetzt geplanten 10



Wohnheiten und der perspektivisch mittelfristig angedachten Wohnheiten der Druck hinsichtlich der Verkehrssituation so groß werden wird, dass möglicherweise akkumuliert, 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 bleiben.

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

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

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

Man stelle sich folgendes vor:

125 KFZ an einem Ende der „Alten Garten“

125 KFZ am anderen Ende des „Entenpfuhls“

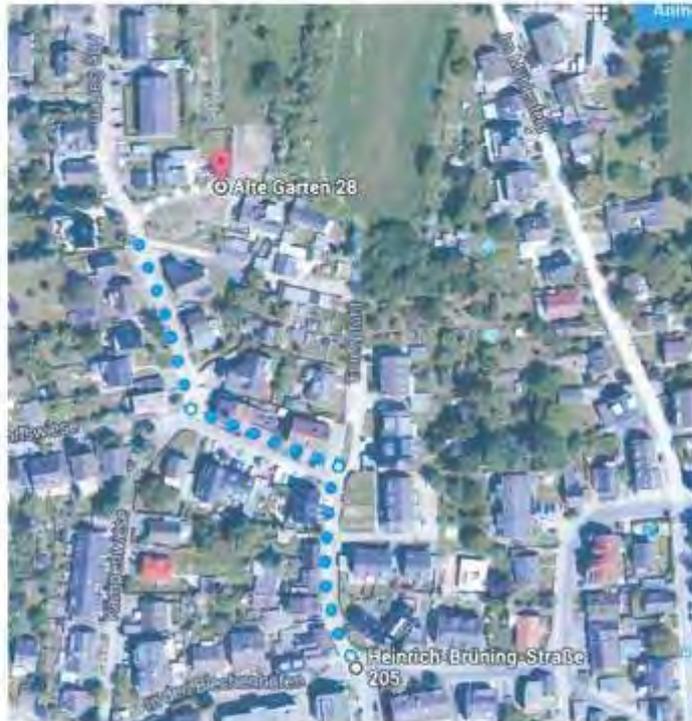
Um die „Alte Garten“ und den „Entenpfuhl“ zu durchfahren braucht man bei Tempo 30 knapp eine Minute.

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.



2) Verkehrssituation 1:

Die Hauptzufahrten zum Neubaugebiet sind die Straßen „Entenpfuhl“ 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 sein müssen.



Durch die dichtere Bebauung der letzten Jahrzehnte und die zunehmende Autodichte (ca. zwei Autos pro Wohneinheit) gibt es schon jetzt nicht genügend Parkplätze 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 Parkverbotzone ausgewiesen werden.

Wie im folgenden Bild zu erkennen, gibt es im Bereich der Straße „Alte Garten“ keine Möglichkeiten, diese entfallenen 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.

Dies 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 prüfen ob diese Fahrzeuge überhaupt in die schmale Einfahrt mit geringem Kurvenradius einbiegen können!

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.





Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1: 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 zunächst zehn, jetzt sechs geplanten 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 sechs Wohneinheiten ca. 44 Pkw-Fahrten/Tag erzeugt. (ISAPLAN, Neuberechnungen zur Verkehrserzeugung auf Grundlage von 6 Wohneinheiten, August 2018).

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. 44 Pkw-Bewegungen/24h. 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. Es sind keine peripheren Maßnahmen notwendig.

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.

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 Zufahrtbereich 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:

Den Äußerungen wird nicht gefolgt.

**A 25 165/II_Äußerung 25 vom 02.03.2015**Fu 4/13/15
WG 1.01

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, vormalig 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 weiteren 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 Artenschutzprüfung Grüner Winkel. Eulenvorkommen werden vermutet, nachgewiesenes Vorkommen der Zwergfledermaus.



- In der beigelegten 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 , *Alutene 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



Rotrückenvürger (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, Hauswetschge, Gemeiner Goldstern,
Hochstaudenflur, Brombeerhecke

Leverkusen 02.03.2015



**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 ortsnahe 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 Obsthochstämmen heimischer Sorten angelegt, gepflegt und entwickelt. Zur Aufwertung des Landschaftsbildes und als ökologischer Ausgleich wird ein Teilbereich der vorhandenen Pferdeweide, 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 Bäumen 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:

Den Äußerungen wird nicht gefolgt.



A 26 165/II_Äußerung 26 vom 02.03.2015

Fri 4/15/15
10:10

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)

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

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

Im Rahmen der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde von Herrn Burau am 11.02.2015 angemerkt, das der Investor vertraglich verpflichtet werden könne, für entsprechend notwendig werdende Maßnahmen (Kanalvergrößerung etc.) die Kosten zu übernehmen.
 Der Konjunktiv "könnte" ist nicht akzeptabel. Hier erwarte ich, das eine solche Verpflichtung vertraglich vereinbart wird.

- 2) vor diesem Hintergrund erwarte ich seitens der Stadt Leverkusen in Bezug auf den Eintrag in das Handelsregister Köln Insolvenzeintrag
Amtsgericht Köln Aktenzeichen: HRB 49699
 Anhang: Insolvenzeintrag s.u.
 in wie fern Zusagen des Investors bezüglich Kostenübernahme, sei es den Kanal oder auch die Erschließungskosten betreffend, überhaupt einen Wert haben, oder ob die Stadt, und damit Ihre Bürger auf diesen Kosten sitzen bleiben. Auch hier erwarte ich eine schriftliche Stellungnahme.

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

Anhang:

Amtsgericht Köln Aktenzeichen: 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 GmbH, 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 Liquidatoren oder durch einen Liquidator gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Statt Geschäftsführer nunmehr Liquidator: Lückgen, Thomas, Leichlingen, *xx.xx.xxxx, einzelvertretungsberechtigt mit der Befugnis im Namen der Gesellschaft mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen.

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

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Den Äußerungen wird nicht gefolgt.



A 27 165/II_Äußerung 27 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)

- 1) Mit Entsetzen verfolge ich die Planung des Neubaugebietes Alte Garten. Mein größtes Problem als alter Mensch ist die Verkehrsplanung im autokopfend - Eise alle Garten. Katastrophe!!! Zu bestimmten Zeiten kaum ein Durchkommen! Ich fordere im
- 2) Zusammenhang mit Verkehr, Wasser und Türschutz, Brand und Hochwasser einen sofortigen Stopp aller Planungsmaßnahmen und Einstillung des Verfahrens!!! Ich fordere
- 3) einen runden Tisch mit Anwohnern, Beteiligten, Eigentümern und Fachkräften!

2.3.2014
(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 (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 zunächst zehn, jetzt sechs geplanten 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 sechs Wohneinheiten ca. 44 Pkw-Fahrten/Tag erzeugt. (ISAPLAN, Neuberechnungen zur Verkehrserzeugung auf Grundlage von 6 Wohneinheiten, August 2018).

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. 44 Pkw-Bewegungen/24h. 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. Es sind keine peripheren Maßnahmen notwendig.

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: 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 Obsthochstämmen heimischer Sorten angelegt, gepflegt und entwickelt. Zur Aufwertung des Landschaftsbildes und als ökologischer Ausgleich wird ein Teilbereich der vorhandenen Pferdeweide, 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 Bäumen 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:

Den Äußerungen wird nicht gefolgt.



A 28 165/II_Äußerung 28 vom 03.03.2015

Name, Vorname:



Anschrift:

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

E: 04.03.15
IX

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

Leverkusen 3.3.2015

(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

Kritikpunkte zum o.g. Bebauungsplan:

Kindergarten und Grundschule „fussläufig“ erreichbar?
Beide sind ca. 1 Kilometer entfernt. Es muß die Kreuzung
Entenpfehl/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 Bau-
gebiet später noch ausgeweitet werden kann.

Zu den beiden Gutachten ist zu sagen:
„Wessen Broi ich ess, dessen Lied ich sing.“

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

Mit freundlichem Gruß


4.3.2015



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 zunächst zehn, jetzt sechs geplanten 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 sechs Wohneinheiten ca. 44 Pkw-Fahrten/Tag erzeugt. (ISAPLAN, Neuberechnungen zur Verkehrserzeugung auf Grundlage von 6 Wohneinheiten, August 2018).

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. 44 Pkw-Bewegungen/24h. 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. Es sind keine peripheren Maßnahmen notwendig.

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.

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:

Den Äußerungen wird nicht gefolgt.



A 29 165/II_Äußerung 29 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 o.g.
Bebauungsplan aus folgenden Grund:
die Verkehrssicherheit - besonders im Bereich
Alte Garten / Entropfkehl - ist heute schon so
katastrophal!
Ohne hier eine Verbesserung zu schaffen ist
es schäblich eine noch höhere Verkehrsstärke
zu zulassen.

Leverkusen, 03.03.15
(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.



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. Wenn abzüglich der parkenden/haltenden Fahrzeuge am rechten Fahrbahnrand weniger als drei Meter aufgrund des Straßenquerschnitts 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 zunächst zehn, jetzt sechs geplanten 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 sechs Wohneinheiten ca. 44 Pkw-Fahrten/Tag erzeugt. (ISAPLAN, Neuberechnungen zur Verkehrserzeugung auf Grundlage von 6 Wohneinheiten, August 2018).



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. 44 Pkw-Bewegungen/24h. 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. Es sind keine peripheren Maßnahmen notwendig.

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 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 genannten Bebauungsplan aus folgenden Gründe:
die Verkehrssicherheit - besonders im Bereich Alte Garten / Eutenpfehl - ist heute schon katastrophal. Ohne hier eine Verbesserung zu schaffen ist es sträflich eine noch höhere Verkehrsdichte zu zulassen.

Leverkusen 3.3.15

(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 Drucksaften 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 zunächst zehn, jetzt sechs geplanten 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 sechs Wohneinheiten ca. 44 Pkw-Fahrten/Tag erzeugt. (ISAPLAN, Neuberechnungen zur Verkehrserzeugung auf Grundlage von 6 Wohneinheiten, August 2018).

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. 44 Pkw-Bewegungen/24h. 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. Es sind keine peripheren Maßnahmen notwendig.

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 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 beidseitig 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 Verkehrsteilnehmer (Autos, Fahrradfahrer, Fußgänger) aus Richtung Alte Garten kommend, auf der linken Straßenseite fahren, bzw. gehen müssen. Aufgrund der hohen Hecke an der Kreuzung Entenpfuhl 15 / Heinrich Brünig 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.



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 zunächst zehn, jetzt sechs geplanten 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 sechs Wohneinheiten ca. 44 Pkw-Fahrten/Tag erzeugt. (ISAPLAN, Neuberechnungen zur Verkehrserzeugung auf Grundlage von 6 Wohneinheiten, August 2018).

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. 44 Pkw-Bewegungen/24h. 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. Es sind keine peripheren Maßnahmen notwendig.

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 32 165/II_Äußerung 32 vom 03.03.2015**

Name, Vorname:

Anschrift:

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

-1-
E 04/102
3

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)

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

- 1) 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.

- 2) 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-

(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.



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 Hochwasserschutzanlage (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 Bauherrn 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 viergleisigen Zugstrecke der Deutschen Bahn (Köln - Düsseldorf) und der Bundesautobahn A 3 ein. Eine schalltechnische Untersuchung (Peutz Consult GmbH, August 2018) 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.

Den Berechnungsergebnissen zufolge wird an keinem der geplanten Gebäude der in einem allgemeinen Wohngebiet zum Tageszeitraum zulässige schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) und der zum Nachtzeitraum zulässige schalltechnische Orientierungswert von 45 dB(A) eingehalten. An der nordöstlichen Seite des Baufeldes ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 61 dB(A) im Tages- und bis zu 57 dB(A) im Nachtzeitraum. Ursache hierfür ist insbesondere der Schienenverkehr auf der etwa 120 m entfernten viergleisigen Zugstrecke zwischen Köln und Düsseldorf.



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. Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) auszubilden. Der dafür maßgebliche Außenlärmpegel L_a für den Tag wird flächendeckend mit 63 dB(A) festgesetzt. Der maßgebliche Außenlärmpegel L_a für die Nacht wird flächendeckend mit 66 dB(A) festgesetzt. Hierdurch wird eine ausreichende Schalldämmung sichergestellt.

Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels eines Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

Aufgrund der hohen Nachtwerte wurde zusätzlich bei Wohnungen festgesetzt, dass die dem Schlafen dienenden Räume, die nicht über ein Fenster zu Fassaden mit Beurteilungspegeln ≤ 45 dB(A) nachts verfügen, mit einer geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung auszustatten sind (z.B. schallgedämmte Lüftungssysteme). 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 Obsthochstämmen heimischer Sorten angelegt, gepflegt und entwickelt. Zur Aufwertung des Landschaftsbildes und als ökologischer Ausgleich wird ein Teilbereich der vorhandenen Pferdeweide, 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 Bäumen gepflanzt und dauerhaft erhalten.

Zu 2: 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 zunächst zehn, jetzt sechs geplanten 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 sechs Wohneinheiten ca. 44 Pkw-Fahrten/Tag erzeugt. (ISAPLAN, Neuberechnungen zur Verkehrserzeugung auf Grundlage von 6 Wohneinheiten, August 2018).

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. 44 Pkw-Bewegungen/24h. 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. Es sind keine peripheren Maßnahmen notwendig.

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.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Den Äußerungen wird nicht gefolgt.

**A 33 165/II_Äußerung 33 vom 03.03.2015**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Postfach 10 11 40

51111 Leverkusen

Leverkusen, 3.03.2015

Betr. Bebauungsplan Nr. 165/II „Bürrig – Alte Garten“

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

- 1) Die Darstellung der Verkehrssituation auf der Versammlung vom 11.07.2015 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 solch anwachsenden Verkehr ausgelegt. Schmale Straßenwege und fehlende Bürgersteige werden bei steigender Verkehrsbelastung zu einer angespannten 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 anweisen.
- 2) Als weiteren Gegenstandspunkt unterstreichen wir die Bedeutung des Grundstückes als Lebensraum zahlreicher Vogelarten und Tiere, das durch eine Bebauung zerstört werden wird. Ein Schutz und Erhalt dieser heutzutage so selten vorkommenden Naturräume 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

[REDACTED]

[REDACTED]



Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1: 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 zunächst zehn, jetzt sechs geplanten 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 sechs Wohneinheiten ca. 44 Pkw-Fahrten/Tag erzeugt. (ISAPLAN, Neuberechnungen zur Verkehrserzeugung auf Grundlage von 6 Wohneinheiten, August 2018).

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. 44 Pkw-Bewegungen/24h. 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. Es sind keine peripheren Maßnahmen notwendig.

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 ortsnahe 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 Obsthochstämmen heimischer Sorten angelegt, gepflegt und entwickelt. Zur Aufwertung des Landschaftsbildes und als ökologischer Ausgleich wird ein Teilbereich der vorhandenen Pferdeweide, 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 Bäumen 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:

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)

Sehr geehrte Damen und Herren,
 natürlich gibt es Abschiebungen, dieses Gebiet, was
 vor 30 Jahren bereits genauso vermarktet war wie
 heute, zu bebauen. Die jenseitigen Seiten sind
 gute Größe in Ausmaß. Die Bebauung ist schon auf
 getrocknet wie ein roter Faden für den Ortsteil
 Bürrig, wo man sich jeden Baumplanzen Baum
 bei finden kann

Die vor 30 Jahren haben wir von "Alte Garten 44"
 gemeinsam mit Absatz auf Wildwuchs, Grenzschweine
 und Baumgestrüpp. Jede Menge ^{bedingende} Thaler waren das
 kurz nach Ende.

43.15

(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 Aus-
 legungen aufgeführt werden können, soweit die Einsender dieses nicht ausdrücklich verweigern.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

In der aktuellsten Bevölkerungsvorausberechnung von 2015 des Landesbetriebes Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) wird für die Stadt Leverkusen ein Bevölkerungswachstum bis 2040 auf 173.600 Einwohner prognostiziert. Am 31.10.2016 wies Leverkusen bereits eine Einwohnerzahl von 166.144 auf. 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: 04.03.15
Lg

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 -

Leverkusen, 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 LeverkusenZur geplanten Investition folgende Informationen und Kritikpunkte:

- 1) 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.
- 2) 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.).
- 3) 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.
- 4) Die Stadt begründet die Planung mit der Nachfrage nach Einfamilienhäusern und Bedarf an Wohnfläche. Ich glaube, wir brauchen preiswerten Wohnraum dringender.
Mit freundlichem Gruß



4.3.2015



Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1: 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 zunächst zehn, jetzt sechs geplanten 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 sechs Wohneinheiten ca. 44 Pkw-Fahrten/Tag erzeugt. (ISAPLAN, Neuberechnungen zur Verkehrserzeugung auf Grundlage von 6 Wohneinheiten, August 2018).

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. 44 Pkw-Bewegungen/24h. 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. Es sind keine peripheren Maßnahmen notwendig.

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 Bauherrn 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 viergleisigen Zugstrecke der Deutschen Bahn (Köln - Düsseldorf) und der Bundesautobahn A 3 ein. Eine schalltechnische Untersuchung (Peutz Consult GmbH, August 2018) 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.

Den Berechnungsergebnissen zufolge wird an keinem der geplanten Gebäude der in einem allgemeinen Wohngebiet zum Tageszeitraum zulässige schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) und der zum Nachtzeitraum zulässige schalltechnische Orientierungswert von 45 dB(A) eingehalten. An der nordöstlichen Seite des Baufeldes ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 61 dB(A) im Tages- und bis zu 57 dB(A) im Nachtzeitraum. Ursache hierfür ist insbesondere der Schienenverkehr auf der etwa 120 m entfernten viergleisigen Zugstrecke zwischen Köln und Düsseldorf.

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. Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile



schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) auszubilden. Der dafür maßgebliche Außenlärmpegel L_a für den Tag wird flächendeckend mit 63 dB(A) festgesetzt. Der maßgebliche Außenlärmpegel L_a für die Nacht wird flächendeckend mit 66 dB(A) festgesetzt. Hierdurch wird eine ausreichende Schalldämmung sichergestellt.

Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels eines Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

Aufgrund der hohen Nachtwerte wurde zusätzlich festgesetzt, bei Wohnungen die dem Schlafen dienenden Räume, die nicht über ein Fenster zu Fassaden mit Beurteilungspegeln ≤ 45 dB(A) nachts verfügen mit einer geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung auszustatten (z.B. schallgedämmte Lüftungssysteme). 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 Obsthochstämmen heimischer Sorten angelegt, gepflegt und entwickelt. Zur Aufwertung des Landschaftsbildes und als ökologischer Ausgleich wird ein Teilbereich der vorhandenen Pferdeweide, 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 Bäumen 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**Fu: 4/3/15
W 6101

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 **Außenbereich-Territorium** (§ 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

2. offensichtliche Zersiedlung im Sinne des §35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 öffentliche Belange beeinträchtigt,

3. Denkmalschutz missachtet:

Für die Bebauung dieses heterogen gewachsenen Denkmalnahbereich zwischen klassizistischer Mühle, Rittergut und Cronenberger Kreuz von 1699 fehlt die Stellungnahme des Amt für Denkmalpflege. 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 lt. 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 präjuzizierend in schwebende Verfahren ein und eröffnet ungeahnte Klagemöglichkeiten,





5. 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 RRR –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 Streserianplatz. Bereits die Mühlenweg - Verkehrsberuhigung degradiert dieses Quartiers -Zentrum zur hochfrequenten Ausweichroute.

Weitere Verkehrszunahme in diesen neuartigen Bereich zerstören Bürrig vollends.

Für Rückfragen stehe ich selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

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 die Stadt Leverkusen ein Bevölkerungswachstum bis 2040 auf 173.600 Einwohner prognostiziert. Am 31.10.2016 wies Leverkusen bereits eine Einwohnerzahl von 166.144 auf. 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 gestalterische Festsetzungen wurden im Bebauungsplan getroffen. Für die geplanten Wohngebäude sind demnach nur Satteldächer zulässig sowie nicht glänzende, dunkle Eindeckungen. Auch sind blaue, gelbe und grüne Putzflächen unzulässig.



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 viergleisigen Zugstrecke der Deutschen Bahn (Köln - Düsseldorf) und der Bundesautobahn A 3 ein. Eine schalltechnische Untersuchung (Peutz Consult GmbH, August 2018) 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.

Den Berechnungsergebnissen zufolge wird an keinem der geplanten Gebäude der in einem allgemeinen Wohngebiet zum Tageszeitraum zulässige schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) und der zum Nachtzeitraum zulässige schalltechnische Orientierungswert von 45 dB(A) eingehalten. An der nordöstlichen Seite des Baufeldes ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 61 dB(A) im Tages- und bis zu 57 dB(A) im Nachtzeitraum. Ursache hierfür ist insbesondere der Schienenverkehr auf der etwa 120 m entfernten viergleisigen Zugstrecke zwischen Köln und Düsseldorf.

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 Wir-



kung zu erzielen. Es werden deshalb passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Aufgrund der Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet existieren Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden. Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) auszubilden. Der dafür maßgeblichen Außenlärmpegel L_a für den Tag wird flächendeckend mit 63 dB(A) festgesetzt. Der maßgebliche Außenlärmpegel L_a für die Nacht wird flächendeckend mit 66 dB(A) festgesetzt. Hierdurch wird eine ausreichende Schalldämmung sichergestellt.

Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels eines Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

Aufgrund der hohen Nachtwerte wurde zusätzlich festgesetzt, bei Wohnungen die dem Schlafen dienenden Räume, die nicht über ein Fenster zu Fassaden mit Beurteilungspegeln ≤ 45 dB(A) nachts verfügen mit einer geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung auszustatten (z. B. schallgedämmte Lüftungssysteme). Durch die vorgesehenen Lärm-schutzmaßnahmen werden gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt.

Zu 7: 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 zunächst zehn, jetzt sechs geplanten 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 sechs Wohneinheiten ca. 44 Pkw-Fahrten/Tag erzeugt. (ISAPLAN, Neuberechnungen zur Verkehrserzeugung auf Grundlage von 6 Wohneinheiten, August 2018).



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. 44 Pkw-Bewegungen/24h. 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. Es sind keine peripheren Maßnahmen notwendig.

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.



A 37 165/II_Äußerung 37 vom 04.03.2015

Name, Vorname:

Anschrift:

~~Stad~~ 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

- 1) - Bürriger Bürger sind zunehmend den Ihnen bekannten Umweltbelastungen ausgesetzt
- 2) - eine Bebauung der o. g. Fläche würde ein noch intaktes Biotop mit angrenzendem Naherholungsgebiet zerstören
- 3) - Randbebauungserweiterung widerspricht 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
- 4) - Planen mit nachhaltigen Aspekten- in dem Fall Erhalt der Naturfläche –müssen in städtebaulichen Konzepten präsent und realisierbar sein

(Ort, Datum)

Leverkusen, 4. Febr. 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.



- 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 viergleisigen Zugstrecke der Deutschen Bahn (Köln - Düsseldorf) und der Bundesautobahn A 3 ein. Eine schalltechnische Untersuchung (Peutz Consult GmbH, August 2018) 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.

Den Berechnungsergebnissen zufolge wird an keinem der geplanten Gebäude der in einem allgemeinen Wohngebiet zum Tageszeitraum zulässige schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) und der zum Nachtzeitraum zulässige schalltechnische Orientierungswert von 45 dB(A) eingehalten. An der nordöstlichen Seite des Baufeldes ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 61 dB(A) im Tages- und bis zu 57 dB(A) im Nachtzeitraum. Ursache hierfür ist insbesondere der Schienenverkehr auf der etwa 120 m entfernten viergleisigen Zugstrecke zwischen Köln und Düsseldorf.

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. Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) auszubilden. Der dafür maßgebliche Außenlärmpegel L_a für den Tag wird flächendeckend mit 63 dB(A) festgesetzt. Der maßgebliche Außenlärmpegel L_a für die Nacht wird flächendeckend mit 66 dB(A) festgesetzt. Hierdurch wird eine ausreichende Schalldämmung sichergestellt.

Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels eines Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

Aufgrund der hohen Nachtwerte wurde zusätzlich festgesetzt, bei Wohnungen die dem Schlafen dienenden Räume, die nicht über ein Fenster



zu Fassaden mit Beurteilungspegeln ≤ 45 dB(A) nachts verfügen mit einer geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung auszustatten (z. B. schallgedämmte Lüftungssysteme). 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 ortsnahe 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 die Stadt Leverkusen ein Bevölkerungswachstum bis 2040 auf 173.600 Einwohner prognostiziert. Am 31.10.2016 wies Leverkusen bereits eine Einwohnerzahl von 166.144 auf. 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 festge-



setzt. Auf der bisher intensiv genutzten Pferdeweide wird eine Obstbaumwiese durch Pflanzung von 30 Obsthochstämmen 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 Bäumen 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:

1. Verkehrssituation bzw. Verkehrsführung ,ist aktuell schon katastrophal...keine bürgersteige vorhanden... es gibt kein Gesamtkonzept ...
2. Bahnlärm, Überschreitung der Grenzwerte nach 16 BImSchV
3. Wasser, Überschwemmungsgebiet der Wupper...hoher Grundwasserpegel...zusätzliche Abwasserbelastung
4. Naturschutz,Streuobstwiese...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 (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 zunächst zehn, jetzt sechs geplanten 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 sechs Wohneinheiten ca. 44 Pkw-Fahrten/Tag erzeugt. (ISAPLAN, Neuberechnungen zur Verkehrserzeugung auf Grundlage von 6 Wohneinheiten, August 2018).

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. 44 Pkw-Bewegungen/24h. 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. Es sind keine peripheren Maßnahmen notwendig.

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: Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen der viergleisigen Zugstrecke der Deutschen Bahn (Köln - Düsseldorf) und der Bundesautobahn A 3 ein. Eine schalltechnische Untersuchung (Peutz Consult GmbH, August 2018) 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.

Den Berechnungsergebnissen zufolge wird an keinem der geplanten Gebäude der in einem allgemeinen Wohngebiet zum Tageszeitraum zulässige schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) und der zum Nachtzeitraum zulässige schalltechnische Orientierungswert von 45 dB(A) eingehalten. An der nordöstlichen Seite des Baufeldes ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 61 dB(A) im Tages- und bis zu 57 dB(A) im Nachtzeitraum. Ursache hierfür ist insbesondere der Schienenverkehr auf der etwa 120 m entfernten viergleisigen Zugstrecke zwischen Köln und Düsseldorf.

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. Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) auszubilden. Der dafür maßgeblichen Außenlärmpegel L_a für den Tag wird flächendeckend mit 63 dB(A) festgesetzt. Der maßgebliche Außenlärmpegel L_a für die Nacht wird flächendeckend mit 66 dB(A) festgesetzt. Hierdurch wird eine ausreichende Schalldämmung sichergestellt.

Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels eines Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

Aufgrund der hohen Nachtwerte wurde zusätzlich festgesetzt, bei Wohnungen die dem Schlafen dienenden Räume, die nicht über ein Fenster zu Fassaden mit Beurteilungspegeln ≤ 45 dB(A) nachts verfügen mit



einer geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung auszustatten (z. B. schallgedämmte Lüftungssysteme). Durch die vorgesehenen Lärm-schutzmaßnahmen 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 Hochwasserschutzanlage (Rückstauedeich). 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 Bauherrn 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 ortsnahe 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 Obsthochstämmen heimischer Sorten angelegt, gepflegt und entwickelt. Zur Aufwertung des Landschaftsbildes und als ökologischer Ausgleich wird ein Teilbereich der vorhandene Pferdeweide, in Anlehnung der Rahmenrichtlinien Vertragsnaturschutz, in eine extensiv genutzte Glatthaferwiese umgewandelt. Zur landschaftlichen Einbindung und als ökologischer Ausgleich wird nördlich der ge-



planten Bebauung eine freiwachsende Hecke mit lebensraumtypischen Sträuchern und Bäumen 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:

1. Verstoß bzw. Widerspruch zum völkerrechtlichen Übereinkommen über die biologische Vielfalt (Biodiversitätskonvention 1992), Protokoll über die biologische Sicherheit (Cartagena-Protokoll, 2000.)

2. 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 Schutzziele für das FFH-Gebiet „Untere Wupper“ wird von der Erhaltung und Entwicklung von angrenzendem Nass- und Feuchtgrünland - Erhaltung und Entwicklung von Feuchten Hochstaudenfluren gesprochen. Diese Habitats 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. Genaunt werden hier nur Steinkauz, Fledermäuse, Libellen und etliche Arten der Entomofauna.

Das Baugebiet übt Puffer- und Ausweichfunktionen aus, welche in Bürrig nicht durch andere



Streuobstwiesenbestände ersetzt werden.

4. besondere nationalstaatliche Verantwortung für den Erhalt, den Schutz und die Entwicklung der Population des Steinkauzes deutschlandbezogene Verantwortlichkeit NRW für den Steinkauz.

Der im Planungsbereich als Brutvogel gesichert nachgewiesene Steinkauz (*Athene 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 Wappergraben. Es ist also davon auszugehen, das das Planungsgebiet dem Steinkauz auf jeden Fall als Nahrungserwerbsbiotop dient.

Da sich mehr als 50 % des in Deutschland vorkommenden 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:

Schleiereule	Brutvogel im Gut Reuschenberg, Nahrungshabitat extensives Grünland und insbesondere Streuobstwiesen
Nachtigall	Brutvogel
Neuntöter	
Kleinspecht	
Gartenrotschwanz	
Wiesenpieper	
Uhu	
alle Meisenarten	

regelmäßiges Rast- und/oder Durchzugsgebiet:

Braunkehlchen
Wiedehopf
Steinschmeißer
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 keiner 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 km/h durch den Mühlenweg.

Die Verbauung im östlichen Teil hat neben einer Temporeduzierung dazu geführt, daß dieser Abschnitt für Radfahrer 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 einer 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 Bielefeld geführt. Ein besonderes Emissionsproblem stellt die im Rheinland verbreitete Nutzung von Bricketts dar.

Weitere zehn Wohneinheiten im „Alter 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 Feststoffkesseln in Zukunft von weiter steigender Luftbelastung auszugehen. Zusätzliche Emissionen aus Feststofffeuerungen der neuen Häuser sind daher zu vermeiden. Die neuere 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 Bielefeld. 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 Bielefeld ausgehebelt werden. Die Fläche kann zudem:



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 Erfolg von Ausgleichsmaßnahmen belegen, daß diese zu einem hohen Anteil die zerstörten Habitate nicht ersetzen können.

Ich fordere Sie daher 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 die Stadt Leverkusen ein Bevölkerungswachstum bis 2040 auf 173.600 Einwohner prognostiziert. Am 31.10.2016 wies Leverkusen bereits eine Einwohnerzahl von 166.144 auf. 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 wurde 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, August 2018), 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. Dies gilt erst recht für die reduzierte Anzahl von sechs Einfamilienhäusern.

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 sechs Wohneinheiten ca. 44 Pkw-



Fahrten/Tag erzeugt. (ISAPLAN, Neuberechnungen zur Verkehrserzeugung auf Grundlage von 6 Wohneinheiten, August 2018).

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. 44 Pkw-Bewegungen/24h. 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. Es sind keine peripheren Maßnahmen notwendig.

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 Luftschadstoffgutachtens 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 Nutzung der solaren Strahlungsenergie. Die Ausrich-



tung der Gebäude unterstützt die Nutzung der solaren Strahlungsenergie

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.

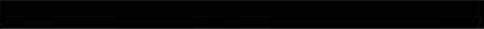
Zum anderen wurde eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durch einen Fachgutachter durchgeführt. Der Ausgleich erfolgt ortsnah im hierfür erweiterten Geltungsbereich des Bebauungsplanes im direkten Anschluss an die geplante Wohnbebauung.

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 Obsthochstämmen heimischer Sorten angelegt, gepflegt und entwickelt. Zur Aufwertung des Landschaftsbildes und als ökologischer Ausgleich wird ein Teilbereich der vorhandene Pferdeweide, 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 Bäumen 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 Aufstellungsverfahrens zum BBP Nr. 165/ II -Bürrig -Alte Garten
Wichtigkeit: Hoch

Sehr geehrter Herr Schier,

- 1) 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.

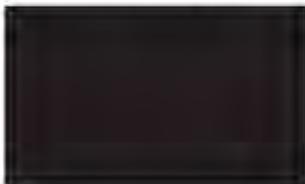
In diesen charakteristischen Denkmalnahbereich ohne Bebauungsplan, wo schmale Straßen ohne Bürgersteige an regellos geordneten traditionellen Backstein und

- 2) 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 BauGB ausufernd das Wesen und überlieferte Erscheinungsbild im Denkmalnahbereich verändern.

Sie bitte ich daher kurzfristig einzuschreiten und bereits begonnenen Baumaßnahmen zu stoppen sowie den o.g. Bebauungsplan zu verhindern.

Für Rückfragen stehe ich selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



**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 Wohngebäude bedeutet dies, dass ausschließlich Satteldächer sowie nicht glänzende, dunkle Eindeckungen zulässig sind. Auch sind blaue, gelbe und grüne Putzflächen unzulässig. Entsprechende gestalterische Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. 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.

**I/B Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange****B 1 AVEA GmbH & Co. KG vom 14.11.2014**



AVEA GmbH & Co. KG
Abfallwirtschaft und Logistik
Im Gebiet 3 – 51373 Leverkusen
Datum: 2014-11-14
Umsatz-Zentrum: GY-ZUL
Ansprechpartner: Herr Czychon
Telefon: +49 214 8668-373
Telefax: +49 214 8668-320
E-Mail: cy@avea.de
Internet: www.avea.de

AVEA GmbH & Co. KG – Amtsbezirk 16/165 – ST/ST/II Leverkusen

Stadt Leverkusen
FB 61 Stadtplanung und Bauaufsicht
Herr Bauerfeld

Hauptstraße 101
51373 Leverkusen

STADT LEVERKUSEN

17.11.14 10.13 900

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 Sperrmüllabholung hin.

1) **Gesetzliche Grundlagen zur kommunalen Abfallentsorgung**

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

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

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

Rechtsform: GmbH & Co. KG Sitz: Leverkusen / Amtsbezirk Köln, WPA 20129 USt-Id: DE 122662830
 Persönlich haftende Gesellschafterin: AVEA Verwaltungs- und Beteiligung GmbH, Sitz: Leverkusen / Amtsbezirk Köln, HRB 49348
 Geschäftsführer: Hans-Jürgen Stockmann Aufsichtsratsvorsitzender: Andrzej Osmarkowski

Sparkasse Leverkusen: BLZ 375 504 40 Konto 100 088 000 IBAN: DE6737554440090058900 SWIFT-BIC: WELADEDLEV
 Kreissparkasse Köln: BLZ 370 507 00 Konto 130 771 IBAN: DE033705020900020136770 SWIFT-BIC: CCKSDE33XXX



2)

Behältergrößen und Abfuhrhythmen gemäß Ortssatzung:

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

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

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

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

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

3)

Behälterstandplätze und Transportwege gemäß Ortssatzung:

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

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

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

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

Die Transportwege für Behälter von 660 l bis 1.100 l Fassungsvermögen müssen eben und frei von Stufen und Kerben 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 GmbH & Co. KG

Seite 3 zum Schreiben 03/2014

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

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

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 l und größer sind diese nicht am Straßenrand aufzustellen, sondern auf den gem. § 16 Abs.2 bzw. 3 eingerichteten Standplätzen zu belassen. Die Anweisungen der Bediensteten der AVEA bezüglich der Aufstellplätze sind zu beachten, besonders in den Fällen, in denen die Sammelfahrzeuge das Grundstück nicht unmittelbar erreichen können.

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

5)

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

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

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

13



so gestaltet sein, dass Bodenschwellen problemlos von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden können. Beim Überfahren von Bodenschwellen muss eine ausreichende Bodenfreiheit der hinteren Standplätze des Abfallsammelfahrzeuges gewährleistet sein.

6) Anforderungen an die Gestaltung von Sackgassen, Stichstraßen und – wegen

Müll darf nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften gemäß § 16 UVV „Müllbeseitigung“ (BGV G27) 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 Wendeanlagen gehören in diesem Zusammenhang Wendekreise, Wendeschleifen und Wendehammer.

- Wendekreise
sind dann geeignet, wenn sie
 - a) einen Mindestdurchmesser von 22,00 m einschließlich der erforderlichen Freiräume für die Fahrzeugüberhänge aufweisen und in der Wendekreismitte frei befahrbar sind (keine Bäume, Büsche u. ä.),
 - b) mindestens die Schleppkurven für die eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigen,
 - c) in der Zufahrt eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m haben,
 - d) am Wendekreisrand frei von Hindernissen, wie Schaltschränken der Telekommunikation oder Elektrizitätsversorgung, Lichtmasten und anderen festen baulichen Einrichtungen, sind.

- Wendeschleifen – Wendekreise mit Pflanzinseln

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

- Wendehammer

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. Wendehammer zulässig.



AVEA GmbH & Co. KG

Seite 5 zum Schreiben 09-20

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

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

Mit freundlichen Grüßen
AVEA GmbH & Co. KG

Im Auftrag

Michael Czyborra
- Abteilungsleiter Kommunale Entsorgungstechnik -

Im Auftrag

Uwe Zuchf
- Einsatzleitung Kommunale Entsorgung -

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Zu 1: Die Ausführungen zu den Abfallfraktionen sind nicht planungsrelevant.

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**

Stabsstelle (174000001) (Stabsstellen) (000000000)

Stadtverwaltung Leverkusen
Stadtplanung
Herrlingo Bauerfeld
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

Bearbeiter: Frau Wenzel
Abteilung: Zentrale Planung
Direktwahl:
E-Mail: ZentralePlanungHD@unitymedia.de
Vorgangnummer: 190244

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 grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.

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

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

Freundliche Grüße

Zentrale Planung Unitymedia Kabel BW

Änderung der Adressdaten bei Unitymedia Kabel BW

Bitte richten Sie Ihre Anfragen ab sofort an folgende Adressen:

eMail: ZentralePlanungNRW@mkbw.de oder

Postanschrift: Unitymedia NRW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Unitymedia NRW GmbH

Postanschrift: Unitymedia NRW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Händelsregister: Amtsgericht Kassel | HRB 16994 (Sitz der Gesellschaft: Kassel | DE-10 DE 918 243 163)

Direktoren: Luz Schuler (Vorsitzender) | Dr. Robert Leifke | Frank Weizweck | Winfried Repp

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 AG**

TBL

Anstalt des öffentlichen Rechts

Der Vorstand



TBL - Postfach 10 11 35 - 51331 Leverkusen

Dienststelle:

Abtl. 603 Ing.-Bereich
Planung und Bau
Friedrich-Ebert-Str. 37
Frau MüllerStadt Leverkusen
Stadtplanung und Baumsicht
Postfach 10 11 40
51331 LeverkusenDienstgebäude:
Sachbearbeitung:
Tel.: 02 34/406-0
Durchwahl: 406-
Telefax: 406-
für Zeichen/vorn
Mein Zeichen
Internet:
E-Mail:
Datum:69 53
69 69TBL/603.1-mb
www.tbl-stadt-leverkusen.de
sinn@moeller.tbl-leverkusen.de
18.11.2014**B-Plan Nr. 165/II „Bürrig – Alte Garten“****– Stellungnahme TBL**

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten der Technischen Betriebe Leverkusen AG 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

Frank Stein

Technische Betriebe der Stadt Leverkusen AG

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: WELADEDL333
UsLidNr.: DE255151052



TBL-663.1-kr
Thomas M. Klein
☎ 466 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 ortsnaher NW-Beseitigung nicht möglich sein, ist über eine Berechnung zu prüfen, in wie weit zukünftig noch Niederschlagswasser aufgenommen werden kann
- Die Grundstückseigentümer werden nach KAG zu einmaligen Anschlussbeiträgen herangezogen.

gez. Klein – 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.

**B 4 Deutsche Telekom Technik GmbH vom 24.11.2014**

Stadtplanung
Herr Bauerfeld

Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

Objekt-Nr.: SB Verw-165/II
Antraggeber: TI NL West, PTI 22, PB L4, Wilhelm Brochwitz
Telefon: +49 221 3398-14446
Datum: 24.11.2014
Geeicht: Bebauungsplan-Nr.: 165/II

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

Die Telekom Deutschland GmbH - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 88 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 Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Bezeichnung: ...
Antraggeber: ...
Telefon: ...
Datum: ...
Geeicht: ...



10000
10000
10000

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination 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.

Raimund Müller

IV.

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

STADT LEVERKUSEN <small>Einschreibungs-Nr.</small>	
20.11.14	7-8 UM
FB:	AB:

61.01.25.0

Betrieb/Projektierung

Ihre Zeichen: SB Verw 165/II
Ihre Nachricht: 10.11.2014
Unsere Zeichen: B-LB/2380/Hb/04 260/II
Name: Herr Hasenbürg
Telefon: +49 231 5848-15772
Telefax: +49 231 5848-15887
E-Mail: volker.hasenbuerg@amprion.net

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 5848-0
F: +49 231 5848-14188
www.amprion.net

Aufsichtsratsvorsitzender:
Heinz-Werner Ufer

Geschäftsführung:
Dr. Hans-Jürgen Böck
Dr. Klaus Kleinknecht

Sitz der Gesellschaft:
Dortmund
Eingetragen beim
Amtsgericht Dortmund
Handelsregister-Nr.
HRB 15940

Bankverbindung:
Commerzbank Dortmund
BLZ 440 400 37
Kto.-Nr. 352 0087 00
BIC: COBADE33440
IBAN:
DE27 4404 0037 0352 0087 00
USt.-IdNr. DE 8137 61 356

Hb141120.e04 Stadt Leverkusen, Bl. 2380.docx



Seite 2 von 2:

Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des
220- und 380-kV-Netzes.

Mit freundlichen Grüßen

Amprion GmbH

i. A. Zull

i. A. Hann-Ly

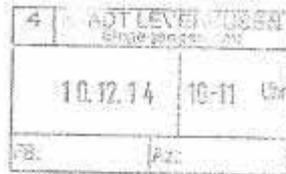
Anlagen

Verteiler:
DB Energie
Bl. 2380



Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

**B 6 Polizeipräsidium Köln vom 04.12.2014**

Polizeipräsidium Köln • 51101 Köln

Walter-Pauli-Ring 2-6, 51103 Köln
Telefon: 0221 / 229-0
Telefax: 0221 / 229-2002Stadt Leverkusen
Stadtplanung und Bauaufsicht
z.Hd. Herr Bauerfeld
Stadtverwaltung
Hauptstraße 101
51311 LeverkusenDienststelle: KK KP/O
Anschrift: Walter-Pauli-Ring 2-6
E-Mail: Jan.Schumacher@polizei.nrw.de
Sachbearbeitung: KK Schumacher
Zimmer: 5.757
Durchwahl: 0221-229-8956
Telefax: 0221-229-8652
Internet: www.koeln.polizei.nrw.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

SB Verw-165/II. v. 10.11.2014

Mein Zeichen (bitte immer angeben)

796/14/KK KP/O/Schu.

Datum

04.12.2014

- I 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 individuell, 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.

