



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2025/3289

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-233-251-III-fri
Dezernat/Fachbereich/AZ

27.05.2025
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Bürgereingaben und Umwelt	12.06.2025	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	16.06.2025	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	26.06.2025	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	07.07.2025	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

- Bebauungsplan Nr. 233/III "Mathildenhof- östlich Bohofsweg" und Bebauungsplan Nr. 251/III "Mathildenhof - Kita Bohofsweg"
- Bebauungsplan Nr. 233/III "Mathildenhof - östlich Bohofsweg"
 - Beschluss über die eingegangenen Äußerungen während der frühzeitigen Beteiligung (Abwägung)
 - Bebauungsplan Nr. 251/III "Mathildenhof - Kita Bohofsweg"
 - Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen während der öffentlichen Auslegung (Abwägung)
 - Satzungsbeschluss

Beschlussentwurf:

- 1.) Über die während der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 233/III „Mathildenhof - östlich Bohofsweg“ eingegangenen Äußerungen der Öffentlichkeit (Stellungnahmen I/A) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Stellungnahmen I/B) wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (Anlage 2 dieser Vorlage) entschieden. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Rechtsgrundlage: § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB).

I/A - Äußerungen der Öffentlichkeit:

- A1 Protokoll der Informationsveranstaltung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
- A 2 233/III_Äußerung_02
- A 3 233/III_Äußerung_03

- A 4 233/III_Äußerung_04
- A 5 233/III_Äußerung_05
- A 6 233/III_Äußerung_06
- A 7 233/III_Äußerung_07
- A 8 233/III_Äußerung_08
- A 9 233/III_Äußerung_09
- A 10 233/III_Äußerung_10
- A 11 233/III_Äußerung_11
- A 12 233/III_Äußerung_12

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

- B 1 Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG
Overfeldweg 23
51371 Leverkusen
- B 2 IHK Köln, Geschäftsstelle Leverkusen/Rhein-Berg
An der Schusterinsel 2
51379 Leverkusen
- B 3 Geologischer Dienst NRW, Landesbetrieb
De-Greiff-Str. 195
47803 Krefeld
- B 4 LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
Endenicher Straße 133
53115 Bonn
- B 5 Polizeipräsidium Köln
Walter-Pauli-Ring 2-6
51103 Köln
- B 6 Technische Betriebe der Stadt Leverkusen AöR (TBL)
Postfach 101135
51311 Leverkusen
- B 7 Deutsche Telekom Technik GmbH
Postfach 100709
44782 Bochum
- B 8 Vodafone NRW GmbH
Postfach 102028
34020 Kassel
- B 9 Wupperverband
Untere Lichtenplatzer Straße 100
42289 Wuppertal
- B 10 Fachbereich Umwelt
Stadt Leverkusen

- 2.) Über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit (Stellungnahmen II/A) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Stellungnahmen II/B) zum Bebauungsplan Nr. 251/III "Mathildenhof - Kita Bohofsweg" wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (Anlage 1 dieser Vorlage) entschieden. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Rechtsgrundlage: § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Baugesetzbuch (BauGB).

II/A) Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

- A 1 251/III_Stellungnahme_01
- A 2 251/III_Stellungnahme_02

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

- B 1 Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG,
- B 2 Technische Betriebe der Stadt Leverkusen AöR (TBL),
- B 3 Fachbereich Umwelt,
- B 4 LNU, NABU und BUND Leverkusen,
- B 5 Polizeipräsidium Köln,
- B 6 Wupperverband,
- B 7 Bezirksregierung Köln, Dezernat 53,
- B 8 Landwirtschaftskammer NRW.

- 3.) Der Rat macht sich alle bisherigen Abwägungsentscheidungen dieses Verfahrens zu eigen. Auf die Begründung und Abwägung wird verwiesen.
- 4.) Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 251/III „Mathildenhof – Kita Bohofsweg“ bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen (Anlagen 3 und 4 dieser Vorlage) wird mit geringfügigen Änderungen als Satzung beschlossen.

Rechtsgrundlagen: § 10 BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, in Verbindung mit

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, und

§ 89 Landesbauordnung - BauO NRW, in Kraft getreten am 4. August 2018 und zum 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021, Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024, und

§ 7 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 1 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GV. NRW. S. 136), in Kraft getreten mit Wirkung vom 31. Dezember 2023; Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2024 (GV. NRW. S. 444), in Kraft getreten am 31. Juli 2024.

5.) Die als Anlage 5 der Vorlage beigefügte Satzungs begründung zum Bebauungsplan wird gebilligt.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung
Lünenbach

In Vertretung
Deppe

I) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren

Nein (sofern keine Auswirkung = entfällt die Aufzählung/Punkt beendet)

Ja – ergebniswirksam

Produkt: Sachkonto:
Aufwendungen für die Maßnahme: €
Fördermittel beantragt: Nein Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

Ja – investiv

Finanzstelle/n: Finanzposition/en:
Auszahlungen für die Maßnahme: €
Fördermittel beantragt: Nein Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt

Ansätze sind ausreichend
 Deckung erfolgt aus Produkt/Finanzstelle
in Höhe von €

Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:

Personal-/Sachaufwand: €
 Bilanzielle Abschreibungen: €
Hierunter fallen neben den üblichen bilanziellen Abschreibungen auch einmalige bzw. Sonderabschreibungen.
 Aktuell nicht bezifferbar

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:

Erträge (z. B. Gebühren, Beiträge, Auflösung Sonderposten): €
Produkt: Sachkonto

Einsparungen ab Haushaltsjahr:

Personal-/Sachaufwand: €
Produkt: Sachkonto

ggf. Hinweis Dez. II/FB 20:

II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	x <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

Begründung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 251/III „Mathildenhof - Kita Bohofsweg“ befindet sich im Stadtteil Leverkusen-Steinbüchel, Ortsteil Mathildenhof, östlich der Straße Bohofsweg sowie südlich der Straße In der Wasserkuhl. Er umfasst in der Gemarkung Steinbüchel die Flurstücke 303 (z. T.), Flur 14, 70 (z. T.), 269 (z. T.) Flur 15. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung (s. Anlage 3 dieser Vorlage) zu entnehmen. Das Plangebiet ist ca. 1,19 ha groß.

Planungsanlass und Ziel der Planung:

Während des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 233/III „Mathildenhof - östlich Bohofsweg“ entstanden nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vielfältige Diskussionen über die Fortführung des Planverfahrens. Aus diesem Grund wurde, um die Baurechtschaffung für die geplante Kita nicht zu verzögern, der notwendige Planbereich abgetrennt. Hierfür erfolgte nun ein eigenständiges Planverfahren. Dafür ist ein förmliches Bebauungsplanverfahren Nr. 251/III „Mathildenhof - Kita Bohofsweg“ mit Umweltbericht und Ausgleichsmaßnahmen sowie im Parallelverfahren die 15. Flächennutzungsplanänderung (FNP) notwendig.

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 251/III „Mathildenhof - Kita Bohofsweg“ sollen eine neue 8-gruppige Kindertagesstätte (Kita) entsprechend des Grundsatzbeschlusses vom 16.10.2017 (Vorlage Nr. 2017/1790) sowie die entsprechenden Ausgleichsflächen realisiert werden. Der Bereich ist städtisches Eigentum.

Verfahrensstand und weiteres Vorgehen:

Das förmliche Bebauungsplanverfahren nach § 30 BauGB wurde mit dem Aufstellungsbeschluss vom 07.06.2021 (s. Vorlage Nr. 2021/0564) eingeleitet. Die ermittelten Belange zum Bebauungsplanverfahren Nr. 233/III „Mathildenhof - östlich Bohofsweg“ sowie die dafür erarbeiteten Gutachten (s. Vorlage Nr. 2021/0550) konnten in dieses Verfahren für die Kita übernommen werden. Dadurch konnte auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet werden. Zwischenzeitlich wurden der Umweltbericht erarbeitet sowie der Geltungsbereich im Bereich der Gemeinbedarfsfläche etwas Richtung Osten vergrößert.

Vom 23.08.2024 bis zum 23.09.2024 erfolgte die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans mit Umweltbericht im Internet. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen, die eine erneute öffentliche Beteiligung erfordern. Der aktuelle Verfahrensschritt ist nun der Satzungsbeschluss, inklusive der Abwägungsbeschlüsse, zum (aufgegebenen) Bebauungsplan Nr. 233/III „Mathildenhof - östlich Bohofsweg“ (Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung) sowie zum aktuellen Planverfahren. Nach der Genehmigung der 15. FNP-Änderung (Vorlage Nr. 2025/3296) wird dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Mit dem Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplans tritt der Landschaftsplan für diese Flächen gemäß § 20 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) NRW außer Kraft. Im Zuge der Neuaufstellung des Landschaftsplans wird die Planung des Bebauungsplans Nr. 251/III „Mathildenhof - Kita Bohofsweg“ berücksichtigt.

Prüfung der Umweltbelange:

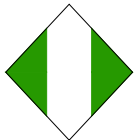
Das förmliche Verfahren erfordert einen Umweltbericht, der Teil (B) der Begründung ist. Als Anlage ist zur Kenntnis die erneute Artenschutzprüfung beigefügt, die die erste Artenschutzprüfung aus dem Jahr 2016 bestätigt.

Hinweis:

Der Geltungsbereich in Originalgröße (Anlage 3 der Vorlage) wird nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt. Alle Anlagen können im Ratsinformationssystem Session in farbiger und vergrößerter Darstellung eingesehen werden

Anlage/n:

BP 251-III Anlage 1_Abwägung_geschwärzt
BP 251-III_233-III Anlage 2_Abwägung frühzeitige Beteiligung
BP 251-III Anlage 3_BPLAN_Blatt_1
BP 251-III Anlage 4 _Textl-Festsetzungen Satzung
BP 251-III Anlage 5_Begründung mit Umweltbericht
BP 251-III Anlage 6_ASPI
BP 251-III Anlage 7_BPLAN_Blatt_1_Änd_rot
BP 251-III Anlage 8_LPB



Stadt Leverkusen

Bebauungsplan Nr. 251/III „Mathildenhof – Kita Bohofsweg“

**Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB sowie
Abwägungsvorschlag der Verwaltung mit Beschlussentwurf**



Inhaltsverzeichnis

II/A Stellungnahmen der Öffentlichkeit

A 1	251/III_Stellungnahme_01	S. 3
A 2	251/III_Stellungnahme_02	S. 10

II/B Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

B 1	Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG	S. 18
B 2	Technische Betriebe der Stadt Leverkusen AöR	S. 20
B 3	Fachbereich Umwelt	S. 22
B 4	LNU, NABU und BUND Leverkusen	S. 34
B 5	Polizeipräsidium Köln	S. 39
B 6	Wupperverband	S. 41
B 7	Bezirksregierung Köln, Dezernat 53	S. 43
B 8	Landwirtschaftskammer NRW	S. 51



II A Stellungnahmen der Öffentlichkeit

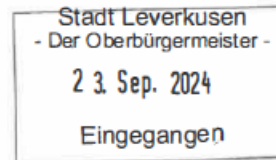
A 1 251/III_Stellungnahme_01 vom 22.09.2024

[REDACTED]

Leverkusen, den 22.09.2024

c/o

[REDACTED]



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

Einwendungen bezüglich des Bebauungsplanes 251/III „Mathildenhof – Kita – Bohofsweg“ und der damit verbundenen Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit dem in Teilen aufgegebenen Bebauungsplan 233/III „Mathildenhof – östlich Bohofsweg“.

Sehr geehrte Damen und Herren.
Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister.

Hiermit werden form- und fristgerecht Einwendungen gegen den Bebauungsplan 251/III „Mathildenhof – Kita – Bohofsweg“ und der damit verbundenen Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit dem in Teilen aufgegebenen Bebauungsplan 233/III „Mathildenhof – östlich Bohofsweg“ erhoben.

- 1.) Alle bislang insbesondere im B-Planverfahren 233/III „Mathildenhof-östlich Bohofsweg“ vorgetragene Einwendungen werden auch im vorliegenden B-Plan(änderungs)verfahren ausdrücklich und vollumfänglich weiterhin aufrechterhalten und auch zum Gegenstand des hiesigen B-Planverfahrens gemacht.

Die anerkannten Umweltverbände des Landes Nordrhein-Westfalen (BUND, NABU, LNU) wurden durch die Stadt Leverkusen zur Stellungnahme aufgefordert.

- 2.) Eine erweiterte Öffentlichkeitsbeteiligung hat nicht stattgefunden.

Aus einem Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Leverkusen vom 07.06.2021 geht hingegen hervor, dass



im vorliegenden Bebauungsplanverfahren 251/III „Mathildenhof- Kita Bohofsweg“ und der diesbezüglich notwendigen Flächennutzungsplanänderung Teile des damaligen Bebauungsplanes 233/III „Mathildenhof-östlich Bohofsweg“ mit eingearbeitet werden sollen und eine erneute (frühzeitige) Bürgerbeteiligung nicht durchgeführt werden soll.

- 3.) Das im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 28.01.2021 zum B-Plan 233/III „Mathildenhof-östlich Bohofsweg“ erstellte Protokoll ist unvollständig und in nicht unwesentlichen Teilen unzutreffend.
- 4.) Die Fläche des vorliegenden B-Plangebietes ist erwiesenermaßen eine Kaltluft-/Frischluftentstehungszone und eine Ventilationsbahn für die Stadtteile Leverkusen-Steinbüchel und Leverkusen-Schlebusch.
- 5.) Auf der vorliegenden Fläche befindet sich ausweislich des Kartenwerks zum Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen eine Ausgleichsfläche, die einer Bebauung respektive Überbauung planungsrechtlich nicht zugänglich gemacht werden kann.

Die Fläche ist auch im bestehenden Landschaftsplan der Stadt Leverkusen als Ausgleichsfläche ausgewiesen.

- 6.) Da es sich um eine Fläche im baulichen Außenbereich handelt, kann das vorliegende wie auch zurückliegende B-Planverfahren nicht im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.
- 7.) Der vorliegende B-Plan verstößt nicht nur gegen den derzeit gültigen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Leverkusen, sondern auch gegen das kommunale Klimaanpassungskonzept und Mobilitätskonzept der Stadt Leverkusen sowie die Klimaschutzgesetzte der Bundesrepublik Deutschland wie auch des Landes NRW wie auch die Klimaanpassungsgesetze der Bundesrepublik Deutschland und des Landes NRW.

- 8.) Es wurde gutachterlich ermittelt, dass es sich bei den Böden um wertvolle Parabraunerden handelt, die endlich und nicht vermehrbar sind.

Aufgrund des fortschreitenden Klimawandels und der weiterhin angespannten geopolitischen Lage mit kriegerischen Auseinandersetzungen in der Ukraine („Kornkammer“ Europas) und im Nahen Osten genießt die Bewahrung und Bereitstellung von Acker- und Wiesenflächen auch in Deutschland höchste Priorität.

- 9.) Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen städtebaulich nicht integrierten Standort.
- 10.) Die Kitaplanung geht weit über den tatsächlichen örtlichen Bedarf hinaus.



Der Kitabau wird demnach erheblichen MIV von Seiten der Mitarbeiter*innen wie auch der Eltern der Kitakinder hervorrufen.

Die Stadt Leverkusen manifestiert selbst ihre Zweifel an der Notwendigkeit einer Kita an diesem Standort dadurch, dass sie die Kita bereits als zukünftige Senioreneinrichtung plant.

Dadurch kann jedoch kein zwingend notwendiger öffentlicher Bedarf für eine Kita hergeleitet werden und somit auch kein öffentlicher Belang für eine Bebauung im bauplanungsrechtlichen Außenbereich abgeleitet werden.

- 11.) Es darf darauf hingewiesen werden, dass der vorliegende B-Plan in seinem Umfang noch einmal erheblich erweitert wurde und ein ökologischer Ausgleich, soweit fachlich und tatsächlich überhaupt möglich, nicht an Ort und Stelle vorgenommen werden soll.

Wie bereits oben dargestellt, befindet sich auf dem B-Plangelände bereits eine Ausgleichsfläche, die nun in rechtlich unzulässiger Art und Weise bauplanungsrechtlich überplant werden soll.

- 12.) Eine vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung bezüglich Flora und Fauna hat nach hiesiger Auffassung nicht stattgefunden.

- 13.) Völlig unberücksichtigt bleibt bei der vorliegenden Planung das Starkregenereignis aus dem Jahr 2021.

Das Plangebiet liegt oberhalb des Ophovener Mühlenbachs und des Ophovener Weihers, der im Jahr 2021 Teile von Schlebusch massiv überflutet hat.

Weitere großflächige Versiegelungen im Oberlauf bedeuten weniger Retentionsflächen und verstärkten oberflächigen Abfluss von Regenwasser insbesondere bei Starkregenereignissen, die aufgrund des fortschreitenden Klimawandels wesentlich häufiger und nicht zuzugewärtet regelmäßiger auftreten werden als in der Vergangenheit.

- 14.) Die vorliegende Planung weist keine vertiefende und somit ernsthafte Auseinandersetzung mit den Themen Klimawandel, Biodiversität, Artensterben, Hochwasser- und Starkregenereignisse, Verlust und Versiegelung wertvoller Acker- und Wiesenflächen, erneuerbare Energien, Schonung von Ressourcen, kleinteilige, wohnortnahe Kinderbetreuung auch durch den schnellen und unbürokratischen Ausbau und die Förderung der Kindertagespflege (Tagesmütter und -väter etc.) auf.

- 15.) Zudem bleibt begründet zu befürchten, dass die Etablierung einer Kita im planungsrechtlichen Außenbereich und somit der Herstellung eines vermeintlichen öffentlichen Belangs zur weiteren Wohnbebauung im unmittel-



baren Umfeld der Kita führen wird, so wie es am Fester Weg in Leverkusener Steinbüchel bereits geschehen ist und am Bohofsweg (so genannte Ökosiedlung) bereits schon einmal geplant gewesen ist.

Der vorliegende B-Plan muss daher in der vorliegenden Form aus den vorhin genannten Gründen nachhaltig abgelehnt werden.

- 16.) Auch in Leverkusen gilt das Primat der städtebaulichen Nachverdichtung im planungsrechtlichen Innenbereich vor einer Bebauung im Außenbereich.

Die Stadt Leverkusen hat es in der jüngeren Vergangenheit nachhaltig versäumt, derartige Bauvorhaben (Kitas) im Innenbereich zu etablieren:

Marktplatz Lützenkirchen (Innenbereich)

Am Hühnerberg in Leverkusen-Quettingen (Innenbereich)

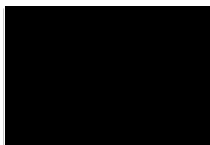
Ortseingang Hitdorf (Geltungsbereich eines vorhanden B-Plans)

Von-Diergardt-Straße in Leverkusen-Schlebusch (Innenbereich)

Thomas-Morus-Schule (Geltungsbereich eines B-Plans)

Verwirklicht wurden neue Kitas an diesen Standorten aus bislang nicht erklärten Gründen nicht.

Mit freundlichen Grüßen,



Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1.) Die abgegebene Äußerung vom 07.02.2020 im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans Nr. 233/III „Mathildenhof – östlich Bohofsweg“ wurde bereits in der Vorlage Nr. 2021/0550 behandelt und durch Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen vom 07.06.2021 abgewogen. Gleichwohl werden im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens dem Rat alle bisherigen Abwägungen (s. Anlage 2 dieser Vorlage) zur Entscheidung im Rahmen dieses Satzungsbeschlusses abschließend vorgelegt.

Zu 2.) Da bereits im eingestellten Bebauungsplanverfahren Nr. 233/III auch an gleicher Stelle eine Fläche für eine Kindertagesstätte (Kita) geplant war, wird im vorliegenden Verfahren auf eine erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1



Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) verzichtet. Dieses Vorgehen ermöglicht das BauGB also ausdrücklich.

Zu 3.) Das Protokoll zur Informationsveranstaltung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde von drei Beteiligten per Unterschrift bestätigt. Ein Anzweifeln knapp 5 Jahre später erscheint aus hiesiger Sicht unseriös.

Da außerdem auch nach der Info-Veranstaltung noch mehrere Wochen die Möglichkeit bestand, eine Äußerung abzugeben, ist davon auszugehen, dass alle wesentlichen Belange erfasst wurden.

Zu 4.) Das Klima-Gutachten 2020 (Lohmeyer GmbH, 46282 Dorsten) hat ergeben, dass durch die geplante Bebauung keine relevanten Beeinträchtigungen entstehen werden:

„Die vorgesehenen Bebauungskonzepte verursachen keine relevanten Veränderungen in der Kaltluftversorgung und -dynamik im Bereich der angrenzenden Wohnsiedlungen, da der Kaltluftvolumenstrom im Tal des Ophovener Mühlenbachs weitestgehend ungestört südlich des Plangebiets abfließen kann. Eine Realisierung der Planung wird sich daher nicht negativ auf die Wärmebelastung im Bereich der nahegelegenen Wohngebiete auswirken und kann daher (...) realisiert werden.“

Zu 5.) Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Flächennutzungsplan (FNP) wurde 2001 ein ökologischer Fachbeitrag für das gesamte Stadtgebiet erarbeitet.

In diesem ökologischen Fachbeitrag sind die Umweltaspekte Boden, Wasser, Luft/Klima, Biotop/Artenschutz und Erholung auf der Maßstabsebene 1: 15.000 betrachtet und bewertet worden. Neben den weiteren zu berücksichtigenden Aspekten, wie Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, Schaffung von Infrastruktur, etc. war der ökologische Fachbeitrag eine der Grundlagen zur Erarbeitung des FNP. Der FNP ist mit Bekanntmachung am 13.03.2006 wirksam geworden.

Stadtentwicklung folgt dynamischen Prozessen, so dass im Rahmen der kommunalen Planungshoheit durch die politischen Gremien der Stadt Änderungen in der Zielrichtung erfolgen können und müssen.

Zu diesem Zweck hat der Gesetzgeber FNP-Änderungsverfahren und zur Konkretisierung der Planung entsprechende Bebauungsplanverfahren vorgesehen. In diesen Verfahren werden bestehende Erkenntnisse, hier z. B. aus dem Jahr 2001, aktualisiert und gutachterlich beleuchtet.

Es ist daher ein Fehlschluss davon auszugehen, dass mit über 20 Jahren zurückliegenden Grobeinschätzungen jedwede Entwicklung bzw. detaillierte Neueinschätzung obsolet sein könnten.

Im Verfahren zur 15. Änderung des FNP und zum Bebauungsplan Nr. 251/III „Mathildenhof – Kita Bohofsweg“ sind eine Vielzahl von Gutachten erarbeitet worden, unter anderem auch zu den Umweltthemen, die im damaligen ökologischen Fachbeitrag zur Neuaufstellung des FNP in Rede standen.

Gemäß § 20 Landesnaturschutzgesetz NW (LNatSchG NW) tritt der aktuell gültige Landschaftsplan mit dem Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans für diesen Bereich außer Kraft.



Grundsätzlich ist es möglich, dass der aktuelle Entwurf des Landschaftsplans nach Satzungsbeschluss sich auch, falls notwendig, auf die Ausgleichsflächen des Bebauungsplans Nr. 251/III erstrecken kann.

Es ist jedoch nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplan-Verfahrens.

Zu 6.) Das vorliegende Verfahren wird nicht gemäß § 13 BauGB, sondern als Regel-Verfahren mit Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Zu 7.) Die notwendige 15. Änderung des FNPs erfolgt im Parallelverfahren. Der gültige Landschaftsplan tritt gemäß § 20 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) NRW für den betroffenen Bereich außer Kraft. Alle anderen Konzepte und Gesetze wurden beachtet.

Zu 8.) Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt den Umgang aller Belange im Bauleitplanverfahren in § 1 Abs. 7: „Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.“

Das Schutzgut Boden stellt neben vielen anderen einen Belang dar. Diesen gilt es, im Verhältnis zu den anderen Belangen (wie z. B. den Rechtsanspruch auf einen Kita-Platz) zu bewerten.

Dem Schutzgut Boden steht nicht von vornherein eine übergeordnete Stellung gegenüber anderen Belangen zu.

Grundsätzlich gilt auch in diesem Bebauungsplanverfahren der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Dem wird durch entsprechende Festsetzungen Rechnung getragen, wie z. B. Freiflächen-Festsetzungen oder ein Bodenschutzkonzept für die Realisierungsphase.

Diese Unterlagen müssen im späteren Bauantragsverfahren nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans eingereicht werden. Sie werden in diesem Rahmen durch den zuständigen Fachbereich Umwelt (Untere Bodenschutzbehörde) geprüft.

Gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 4 BauGB soll landwirtschaftliche Fläche nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen werden.

Bei diesem Plangebiet handelt es sich um einen Flächentausch mit der als Wohnbaufläche dargestellten Bereich nördlich des Alt Steinbücheler Wegs.

Diese Fläche wird aufgrund des Artenschutzes im Rahmen der 16. FNP-Änderung zukünftig als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und wird nicht durch Wohnungsbau in Anspruch genommen.

Stattdessen wird für diese nun der deutlich kleinere Bereich östlich des Bohofswegs für dringend benötigten Gemeinbedarfsflächen für soziale Zwecke in Anspruch genommen.

Der heutige Pächter ist Haupterwerbslandwirt. Die Verwaltung plant, ihm Ersatzflächen anzubieten

Zu 9.) Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt mit seiner Lage alle Anforderungen, wie sie auch an einen städtebaulich integrierten Standort gestellt werden: unmittelbare Nähe zur Wohnnutzung, gute Erreichbarkeit über das Straßennetz sowie ÖPNV-Anschlüsse, ökologische Maßnahmen usw.

Zu 10.) Der geltende gesetzliche Anspruch auf einen Kita-Platz bezieht sich rechtlich gesehen auf das gesamte Stadtgebiet. Gleichwohl ist die Stadtverwaltung bemüht, die



Plätze möglichst wohnortnah zu vergeben. Die Anzahl der benötigten Plätze ist in Abhängigkeit der Geburten zu sehen und damit entsprechend nicht jedes Jahr gleich.

Die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche „Soziale Zwecke“ negiert keineswegs den aktuellen Bedarf an Kita-Plätzen, sondern zeigt vielmehr die Voraussicht der Stadt, hier flexibel in Zukunft agieren zu können. Anlagen für soziale Zwecke dienen in einem weiten Sinn der sozialen Fürsorge und der öffentlichen Wohlfahrt; es handelt sich um Nutzungen, die auf Hilfe, Unterstützung, Betreuung und ähnliche fürsorgliche Maßnahmen ausgerichtet sind. Bei einer Umnutzung als Nachfolge der Kita ist eine entsprechende Nutzungsänderung/Bauantrag notwendig, der dann die entsprechenden Rahmenbedingungen klärt (Anzahl Stellplätze etc.).

Zu 11.) Der vorliegende Bebauungsplan wurde gegenüber dem ursprünglichen Aufstellungsbeschluss vom 07.06.2021 nur geringfügig erweitert. Der notwendige ökologische Ausgleich erfolgt überwiegend innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans innerhalb der festgesetzten Grünflächen. Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird über das Ökokonto der Stadt realisiert.

Im Landschaftspflegerischen Begleitplan zu diesem Bebauungsplan (Haacken, Juli 2023) wird gemäß §§ 14 und 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. §§ 30 bis 31 des Landesnaturschutzgesetzes NW (LNatSchG NRW) die Kompensation aller planungsbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft nachgewiesen.

Als erhebliche nachteilige Auswirkung ist die Neuversiegelung im Umfang von ca. 1.355 m² zu bewerten, die gleichzeitig auch mit dem nachteiligen, unvermeidbaren Verlust an Boden verbunden ist.

Dem Ziel, hier eine Kita zu errichten, wird demgegenüber der Vorrang eingeräumt, um dem Rechtsanspruch auf Kita-Plätze nachzukommen.

Zu 12.) Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans wurden zwischenzeitlich 2 Artenschutzgutachten durchgeführt, die zu dem Ergebnis kamen, dass bei Beachtung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung gemäß den Vorgaben aus der Artenschutzprüfung Stufe I, zu denen im Bebauungsplan Hinweise gegeben werden, keine Bedenken aus artenschutzrechtlicher Sicht der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 251/III entgegenstehen.

Zu 13.) Zum Thema Starkregen gibt der Bebauungsplan einen Hinweis auf die Einhaltung der entsprechenden DIN-Vorschrift.

Die zu diesem Thema vorliegenden Karten des städtischen GIS-Systems zeigen auf, das bei Starkregen lediglich der äußerste südwestliche Bereich der festgesetzten Grünfläche kleinräumig betroffen ist, von hier aus fließt das Wasser in Richtung Ophovener Mühlenbach natürlich ab. Überflutungen von Gebäuden sind damit nicht verbunden.

Im Plangebiet ist nach Auswertung des vorhandenen hydrogeologischen Gutachtens (Middendorf Geoservice, Leverkusen) vom 07.09.2018 eine Versickerung der anfallenden Niederschlagswasser vor Ort dezentral grundsätzlich möglich.

Zu 14.) Zum Bebauungsplan wurden verschiedene Gutachten zu den Themen Frischluft, Artenschutz, Verkehr, Versickerung sowie Lärm in Auftrag gegeben. Alle Gutachten kamen zu dem Ergebnis, dass einer Bebauung des Plangebietes nichts entgegensteht. Alle umweltrelevanten Belange werden im Bebauungsplan-Verfahren erfasst und bewertet.

Dem Belang des gesetzlichen Anspruchs auf Kita-Betreuungsplätze wurde hier ein höheres Gewicht eingeräumt.



Zu 15.) Es steht den politischen Gremien der Stadt zu, innerhalb von demokratischen Prozessen ihre Ziele zu ändern (Planungshoheit).

Zu 16.) Die mangelnde Flächenverfügbarkeit für Kitas im Stadtgebiet macht es zwingend notwendig, im Sinne einer sinnvollen Verteilung im Stadtgebiet an diesem Standort das Planungsrecht über einen Bebauungsplan zu schaffen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

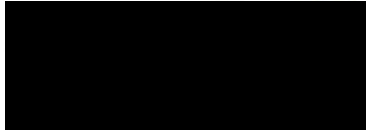
Der Stellungnahme wird in allen Punkten nicht gefolgt.

**A 2 251/III_Stellungnahme_02 vom 19.09.2024**

Stadt Leverkusen
Baudezernat
Elberfelder Haus
Hauptstraße 101
51373 Leverkusen

19.09.2024

*Zusammen mit
Brief vom 10.2.2020*



Widerspruch gegen die Umsetzung des Bebauungsplanes 251/III „ Mathildenhof – Kita – Bohofsweg“ und der damit verbundenen Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit dem in Teilen aufgegebenen Bebauungsplan 233/III „Mathildenhof – östlich Bohofsweg“.

Sehr geehrte Damen und Herren,

- 1.) hiermit lege ich formal und inhaltlich Widerspruch ein gegen die Umsetzung des Bebauungsplanes 251/III „Mathildenhof – Kita – Bohofsweg“, von dessen Offenlegung ich nur zufällig durch Zuruf erfahren habe.
- 2.) Aus einer Beschlussfassung im Bauausschuss vom 07.06.2021 geht hervor, dass im vorliegende Bebauungsplan 251/III und der in diesem Zusammenhang notwendigen Flächennutzungsplanänderung Teile des damaligen Bebauungsplanes 233/III eingearbeitet werden sollen, u.a. um eine erneute frühzeitige Bürgerbeteiligung zu vermeiden.
Daher möchte meine Äußerungen bei der Bürgerveranstaltung und meinen schriftlichen Widerspruch gegen den Bebauungsplan 233/III (s. Anlage) noch einmal bekräftigen und zunächst vor allem den Umgang damit formal und inhaltlich als unzulässig beanstanden:

Am 28.01.2021 fand im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan 233/III eine Informationsveranstaltung für interessierte Bürger statt.
- 3.) Ich möchte der Wiedergabe der Veranstaltung durch die Verwaltung im Protokoll und den daraus folgenden Stellungnahmen und Schlussfolgerungen widersprechen.

Desgleichen möchte ich auch die Reaktion auf meine schriftliche Stellungnahme zum Bebauungsplan vom 10.02.2021 beanstanden.

Im Protokoll der Veranstaltung am 28.01.2021 wurden u.a. meine Äußerungen wie folgt wiedergegeben:

3. Umweltbelage 4 Bürger:

Was wird mit der aktuellen Frischluftschneise?
Diese Fläche ist im Landschaftsplan als Ausgleichsfläche tituliert.
Das beschleunigte Verfahren wird beanstandet.



Keine Bebauung im Außenbereich.
Verstoß gegen Landschaftsplan und Umweltschutz.

Antwort der Verwaltung:

Die aktuellen Planvarianten berücksichtigen bereits die Frischluftschneise.
Zusätzlich wird noch ein entsprechendes Gutachten in Auftrag gegeben.
Der Landschaftsplan tritt nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes hinter diesen zurück. Es ist vorgesehen, teilweise die Festsetzungen des Landschaftsplanes mit in den Bebauungsplan aufzunehmen.
Der Gesetzgeber hat aufgrund der Wohnungsnot ausdrücklich das beschleunigte Verfahren für Wohnnutzungen im Außenbereich mit dem 13b in das Baugesetzbuch aufgenommen.
Alle Umweltbelange werden im weiteren Verfahren behandelt.

Tatsächlich hatte ich aber folgende Kritikpunkte vorgebracht:

Bei der Vorstellung des Projektes wurde der Landschaftsplan mit seinen Vorgaben völlig unterschlagen?

Darauf keine direkte Antwort. Kam im Protokoll nur verkürzt vor.

- 4.) Mein Hinweis auf die überplanten Ausgleichsflächen, die Frischluftentstehungszone, den Biotop- und Artenschutz sowie den Bodenschutz bezogen sich nicht auf den Landschaftsplan, sondern waren Bestandteil des Ökologischen Fachbeitrags anlässlich der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Leverkusen, die den Bürgern in den Planungswerkstätten im Jahr 2002 zur Verfügung gestellt wurden.
Die Bereiche Klima und Ausgleichsflächen sind danach sogar vorrangig zu beachten.
Das entsprechende Kartenmaterial, erstellt damals durch die Leverkusener Verwaltung selber, hatte ich in der Veranstaltung vorliegen.

Dazu in der Veranstaltung kein Interesse von Seiten der Verwaltung und keine Antwort.
Kam so im Protokoll nicht vor.

Der Verweis auf den „zurücktretenden“ Landschaftsplan geht hier völlig fehl.

Die oben zitierte schriftliche Antwort übergeht völlig den Vorrang der Klimaaspekte und ignoriert die im eigenen Haus dokumentierten Ausgleichsflächen.

Bezüglich des 13b versteckte man sich hinter dem Baugesetzbuch, wohlwissend, dass man in einem ähnlichen Verfahren damit schon einmal beim RP Köln gescheitert war.

In der Stellungnahme der Verwaltung zu meinen Einwänden fehlt jede direkte Antwort auf die Unterlagen aus den Planungswerkstätten.

Man versucht offensichtlich, die Erkenntnisse der eigenen Verwaltung durch eilig angeforderte, neue Gutachten zu entkräften, um diese doch noch abwägen zu können.
Auf die Frage nach den vorrangig zu beachtenden Ausgleichsflächen als Ausschlusskriterium im Planungsgebiet erfolgte bezeichnender Weise keinerlei schriftliche Antwort.

Die höchst emotional vorgetragenen mündlichen Einlassungen der Baudezernentin dazu in verschiedenen Ausschüssen waren hier wenig hilfreich.

Es hätte vollkommen gereicht, sachlich schriftlich zu belegen, was daran nicht stimmen soll.



- 5.) So haben auch die gegen den Bebauungsplan 233/III vorgebrachten Einwandungen weiterhin Bestand. Ich möchte nochmals betonen, dass ich meine im Rahmen der damaligen Offenlage vorgetragenen Anregungen und Bedenken auch in das aktuelle Verfahren mit einbringe.
- 6.) Die Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes 251/III würde immer noch einen erheblichen Verlust an unversiegelter Landschaft bedeuten. Landwirtschaftliche Produktionsfläche mit wertvollen Böden ginge verloren, ebenso Fläche für die Kaltluftentstehung, Grundwasserbildung und den indirekten Hochwasserschutz.
- 7.) Der in der Vorlage enthaltene Hinweis auf eine etwaige spätere Umnutzung der für die Kita geplante Gemeindebedarfsflache für andere Zwecke ohne Neuaufstellung zeigt in meinen Augen die Unsicherheit der Verwaltung, was den wirklichen Bedarf betrifft, und erscheint mir ebenfalls unzulässig.
- 8.) Darüber hinaus würde weiterhin eine schon bestehende Ausgleichsfläche doppelt überplant.

Gerade mit Blick auf die immer deutlicher werdenden Auswirkungen des Klimawandels darf es kein „Weiter so“ im Sinne des Planungsamtes geben. Die immer wiederkehrenden „kleinen“ Kompromisse zuungunsten des Landschaftsschutzes müssen ein Ende haben.

Daher lehne ich den Bebauungsplan 251/III „Mathildenhof- Kita-Bohofsweg“ in der freien Landschaft ab.

Mit freundlichen Grüßen

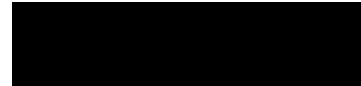


Anlage



ANLAGE zur Stellungnahme A 2

A 9 233/III_Äußerung_09 vom 10.02.2020



Stadt Leverkusen Baudezernat Elberfelder Haus Hauptstraße 101
51373 Leverkusen

10.02.2020

Widerspruch gegen die Umsetzung des Bebauungsplanes 233/111 „Mathildenhof - östlich Bohofsweg“.

Hiermit lege ich Widerspruch ein gegen die Umsetzung des
Bebauungsplanes 233/111 „Mathildenhof - östlich Bohofsweg“.

- 1.) Schon die Beschreibung „ökologisches Bauen“ ist irreführend und wirkt angesichts des damit verbundenen Grünflächenverbrauchs und des Baukonzeptes mit großem Carbon Footprint wie blanker Hohn.
- 2.) Die Fläche ist im gültigen Landschaftsplan teilweise als Landschaftsschutzgebiet mit dem Entwicklungsziel: Erhaltung von geomorphologischen Landschaftsteilen und ihre Hervorhebung sowie ökologische Aufhebung (Aufwertung?) durch Anreicherung mit gliedernden und belebenden Elementen und im Flächennutzungsplan vor dem Aufstellungsbeschluss als Fläche für Landwirtschaft und Grünfläche ausgewiesen.

Die Planung steht darüber hinaus im Widerspruch zu Teilen des ökologischen Fachbeitrags anlässlich der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Leverkusen, die Bürgern in Planungswerkstätten im Jahr 2002 zur Verfügung gestellt wurden. In sogenannten Fachkarten wird die Bebauungsplanfläche wie folgt bewertet:

1. Fachkarte Klima:
Vorrang -Ausgleichsräume mit hoher Bedeutung (**Ausschlusskriterium**)



Auf der Klimaanpassungskarte des Landesumweltamtes ist die Fläche als wichtige Frischluftschneise für die westlichen Stadtteile Leverkusens hervorgehoben.

1. Fachkarte Biotop- und Artenschutz I Landschaft:
Vorrang - Festgesetzte Ausgleichsflächen (**Ausschlusskriterium**)
Vorbehalt- Wertvolle Biotope, geschützte Landschaftsteile (Trittsteine)

2. Fachkarte Boden:
Vorbehalt - Böden mit hoher natürlicher Ertragsfähigkeit,
Kohlenstoffspeicherung

In der Themenkarte Freiraum und Grünzüge im Erläuterungsbericht zum FNP - Entwurf aus dem Jahr 2005 wird die Fläche als Grünfläche und landwirtschaftliche Fläche mit Grünverbindungen beschrieben.

Diese spielen im Biotopverbund eine Schlüsselrolle und sind essentiell für den Erhalt der Biodiversität.

In der Themenkarte Ausgewählte Bauflächenpotentiale kommt die Fläche nicht vor.

Außerdem stellt die Fläche gerade für die Mieter in der benachbarten großen Wohnsiedlung allein durch ihren Anblick einen unschätzbaren Erholungswert dar.

Die Argumente gegen eine Bebauung sind nach heutigem Wissensstand noch wesentlich schwerwiegender geworden.

Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes und die Aufnahme der Fläche in das Wohnungsbauprogramm 2030 + missachten Verwaltung und Politik der Stadt Leverkusen die Erkenntnisse und Vorgaben aus dem eigenen Haus.

Vor diesem Hintergrund lege ich auch Widerspruch ein gegen die Durchführung des geplanten „beschleunigten Verfahrens nach § 13 b“ ein.

Leverkusen, den 10.02.2020



Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1.) Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 251/III „Mathildenhof – Kita Bohofsweg“ wurde gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich im Amtsblatt vom 16.08.2024 öffentlich bekannt gemacht.

Zu 2.) Gemäß § 3 (1) BauGB wurde auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet, da im Rahmen des (aufgegebenen) Bebauungsplans Nr. 233/III „Mathildenhof – östlich Bohofsweg“ bereits eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt wurde. Der Bebauungsplan Nr. 233/III hatte neben einem Wohngebiet auch eine acht-gruppige Kita sowie öffentliches Grün zum Inhalt. Der vorliegende Bebauungsplan 251/III hat unter Herausnahme des Wohngebiets denselben Inhalt.

Die während der o. g. frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Äußerungen wurden mit Beschluss vom 07.06.2021 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen (s. Vorlage Nr. 2021/0550) abgewogen. Sowohl die o. g. Äußerungen als auch die Abwägungsvorschläge der Verwaltung sind der Teil dieser Vorlage, über die abschließend der Rat der Stadt Leverkusen entscheidet. Gleichwohl werden im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens dem Rat alle bisherigen Abwägungen (s. Anlage 2 dieser Vorlage) zur Entscheidung im Rahmen dieses Satzungsbeschlusses abschließend vorgelegt.

Zu 3.) Das Protokoll zur Informationsveranstaltung zur o. g. frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde von drei Beteiligten per Unterschrift bestätigt. Ein Anzweifeln knapp 5 Jahre später erscheint aus hiesiger Sicht unseriös. Da außerdem auch nach der Info-Veranstaltung noch mehrere Wochen die Möglichkeit bestand, eine Äußerung abzugeben, ist davon auszugehen, dass alle wesentlichen Belange erfasst wurden.

Zu 4.) Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Flächennutzungsplan (FNP) wurde 2001 ein ökologischer Fachbeitrag für das gesamte Stadtgebiet erarbeitet.

In diesem ökologischen Fachbeitrag sind die Umweltaspekte Boden, Wasser, Luft/Klima, Biotop/Artenschutz und Erholung auf der Maßstabsebene 1: 15.000 betrachtet und bewertet worden. Neben den weiteren zu berücksichtigenden Aspekten, wie Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, Schaffung von Infrastruktur, etc. war der ökologische Fachbeitrag eine der Grundlagen zur Erarbeitung des FNP. Der FNP ist mit Bekanntmachung am 13.03.2006 wirksam geworden.

Stadtentwicklung folgt dynamischen Prozessen, so dass im Rahmen der kommunalen Planungshoheit durch die politischen Gremien der Stadt Änderungen in der Zielrichtung erfolgen können und müssen.

Zu diesem Zweck hat der Gesetzgeber FNP-Änderungsverfahren und zur Konkretisierung der Planung entsprechende Bebauungsplanverfahren vorgesehen. In diesen Verfahren werden bestehende Erkenntnisse, hier z. B. aus dem Jahr 2001, aktualisiert und gutachterlich beleuchtet.

Es ist daher ein Fehlschluss, davon auszugehen, dass mit über 20 Jahren zurückliegenden Grobeinschätzungen jedwede Entwicklung bzw. detaillierte Neueinschätzung obsolet sein könnten.



Im Verfahren zur 15. Änderung des FNP und zum Bebauungsplan Nr. 251/III „Mathildenhof – Kita Bohofsweg“ sind eine Vielzahl von Gutachten erarbeitet worden, unter anderem auch zu den Umweltthemen, die im damaligen ökologischen Fachbeitrag zur Neuaufstellung des FNP in Rede standen.

Gemäß § 20 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) NRW tritt der aktuell gültige Landschaftsplan mit dem Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans hinter diesen zurück.

Grundsätzlich ist es möglich, dass der aktuelle Entwurf des Landschaftsplans nach Satzungsbeschluss sich auch, falls notwendig, auf die Ausgleichsflächen des Bebauungsplans Nr. 251/III erstrecken kann.

Es ist jedoch nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplan-Verfahrens.

Zu 5.) + Anlage)

Das Bebauungsplan-Verfahren Nr. 233/III wurde nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingestellt. Eine öffentliche Auslegung hat nicht stattgefunden.

S. zu 2.)

Zu 6.) Dem geltenden gesetzlichen Anspruch auf einen Kita-Platz wurde damit entsprochen, als dass der Kita-Nutzung hier der Vorrang eingeräumt wurde.

Zu 7.) Der geltende gesetzliche Anspruch auf einen Kita-Platz bezieht sich rechtlich gesehen auf das Stadtgebiet. Gleichwohl ist die Stadtverwaltung bemüht, die Plätze möglichst wohnortnah zu vergeben. Die Anzahl der benötigten Plätze ist in Abhängigkeit der Geburten zu sehen und damit entsprechend nicht jedes Jahr gleich.

Mit der Bedarfsplanung Kindertagesbetreuung für das Kindergartenjahr 2025/2026 (Vorlage 2024/3167 - Beschlussfassung in Sondersitzung KJ am 24.02.2025) ergibt sich weiterhin ein Platzdefizit von insgesamt 960 Betreuungsplätzen im Stadtgebiet Leverkusen. Mit der kurzfristig erforderlichen Schließung der städtischen Kita Scharnhorststraße erhöht sich das Defizit um weitere 110 Betreuungsplätze auf insgesamt 1.070 Plätze.

Konkret für die jeweiligen Stadtbezirke bzw. die Stadtteile Hitdorf, Opladen und Steinbüchel können folgende Zahlen benannt werden (Stand März 2025).

Im Stadtbezirk I fehlen zum Kindergartenjahr 2025/2026 insgesamt 183 Betreuungsplätze für Kinder unter 3 Jahre. Demgegenüber steht planungstechnisch ein Überhang von 235 Betreuungsplätzen für Kinder ab 3 Jahren bis zum Schuleintritt. Mit Blick auf die Schließung der Kita Scharnhorststraße erhöht sich das Defizit im U3-Bereich auf 195 Plätze und der Überhang im Ü3-Bereich reduziert sich auf 137 Plätze. Konkret für den Stadtteil **Hitdorf** ergibt sich dagegen ein kleiner Überhang von 4 Plätzen für Kinder unter 3 Jahren und ein Platzdefizit von 47 Plätzen für Kinder ab 3 Jahren bis zum Schuleintritt. Für Hitdorf muss darüber hinaus berücksichtigt werden, dass hier aufgrund der räumlichen Nähe der Stadtteil **Bürrig** mit einem Platzdefizit von 90 U3-Plätzen und 107 Ü3-Plätzen reindrückt.

Im Stadtbezirk II fehlen zum Kindergartenjahr 2025/2026 insgesamt 455 Betreuungsplätze (261 U3 und 194 Ü3), davon im Stadtteil **Opladen** insgesamt 214 Plätze (124 Plätze U3 und 90 Plätze Ü3).



Im Stadtbezirk III fehlen zum Kindergartenjahr 2025/2026 insgesamt 557 Betreuungsplätze (353 U3 und 204 Ü3). Konkret für den Stadtteil **Steinbüchel** fehlen zum Kindergartenjahr 2025/2026 insgesamt 96 Betreuungsplätze für Kinder unter 3 Jahren. Demgegenüber steht ein Überhang von 140 Plätzen für Kinder ab 3 Jahren bis zum Schuleintritt. Hierzu muss allerdings mit Blick auf die räumliche Nähe auch der Stadtteil **Lützenkirchen** berücksichtigt werden, der mit einem Platzdefizit von 105 Ü3-Plätzen abschließt.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass die Zahlen der Bedarfsplanung eine rechnerische Größe darstellen und unter Umständen nicht den tatsächlichen Bedarf wiedergeben. So kann durchaus festgestellt werden, dass die Bedarfe mit Blick auf die bereits vorliegenden Vormerkungen im Onlineportal "Kita-Planer" in vereinzelt Stadtteilen durchaus höher sind, als es die rechnerischen Größen hergeben. Hinzu kommt, dass die Eltern grundsätzlich frei sind in ihrer Entscheidung, in welcher Kita sie ihr Kind anmelden wollen. Hier können verschiedene Faktoren eine Rolle spielen, z. B. Träger*in, Größe und Konzept der Kita, gute Anbindung zum Arbeitsplatz etc. Auch die Träger*innen können frei entscheiden, welche Kinder (egal ob wohnortnah oder nicht) sie aufnehmen. Damit ergeben sich unterschiedlichste Fluktuationen zwischen den Stadtteilen.

Die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche „Soziale Zwecke“ negiert keineswegs den aktuellen Bedarf an Kita-Plätzen, sondern zeigt vielmehr die Voraussicht der Stadt, hier flexibel in Zukunft agieren zu können. Anlagen für soziale Zwecke dienen in einem weiten Sinn der sozialen Fürsorge und der öffentlichen Wohlfahrt; es handelt sich um Nutzungen, die auf Hilfe, Unterstützung, Betreuung und ähnliche fürsorgerische Maßnahmen ausgerichtet sind. Bei einer Umnutzung als Nachfolge der Kita ist eine entsprechende Nutzungsänderung/Bauantrag notwendig, der dann die entsprechenden Rahmenbedingungen klärt (Anzahl Stellplätze etc.).

Zu 8.) s. zu 4.)

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der Stellungnahme wird in allen Punkten nicht gefolgt.

**II/B Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange****B 1 251/III_Stellungnahme_ EVL Energieversorgung Leverkusen vom 22.08.2024**

Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG
Overfeldweg 23
51371 Leverkusen

Ansprechpartner: Decker, Michael
Fachbereich: GBE

Telefon: 0214 / 86 61-650
Telefax: 0214 / 86 61-517
Michael.Decker@evl-gmbh.de
www.evl-gmbh.de

Stellungnahme GBG, GBT und GBE

Projekt	251_STN_TÖB B-Plan 251 III Mathildenhof - Kita Bohofsweg	
Teilnehmer	Frau Saglam	
Aufgestellt	GBG Herr Baklouti (Gas/Wasser) GBG Herr Boßhammer (Wasserschutz) GBG Herr Henning (Fernwärme) GBE Herr Decker (Strom) GBT Hr. Cinar (Telekommunikation)	Stand: 22.08.2024

Nr.	Zu erledigen	Erledigt am
	<p>Mit Bezug auf die Anfrage von Frau Tacke, Technische Betriebe der Stadt Leverkusen AöR (TBL), vom 22.08.2024, anbei die Stellungnahme von GBG, GBE und GBT für die Gewerke Gas, Wasser, Fernwärme, Strom und Telekommunikation. Die Stellungnahme gilt vorbehaltlich der Angabe der uns vorgelegten Unterlagen und Ausführungspläne.</p> <p>Strom: Von Seiten Strom bestehen keine Bedenken gegen die Baumaßnahme. Wir weisen aber darauf hin, dass sich im besagten Bereich Niederspannungs- sowie Mittelspannungsleitungen befinden.</p> <p>Telekommunikation: Von Seiten Telekommunikation bestehen keine Bedenken gegen die Baumaßnahme. Wir weisen aber darauf hin, dass sich im besagten Bereich Telekommunikationskabel der EVL befinden.</p> <p>Fernwärme: Von Seiten Fernwärme bestehen keine Bedenken gegen die Baumaßnahme.</p> <p>Gas/Wasser: Von Seiten Gas/Wasser bestehen keine Bedenken gegen die Baumaßnahme. Wir weisen aber darauf hin, dass sich im Randbereich der betroffenen Fläche, Gas.- und Wasserversorgungsleitungen befinden.</p> <p>Wasserschutz: Aus Sicht des Wasserschutzes gibt es keine Einwände gegen die Kanalbaumaßnahme</p> <p>Allgemein: Sämtliche in Betrieb befindlichen Leitungen dürfen nicht überbaut</p>	



Nr.	Zu erledigen	Erledigt am
werden.		
Es ist zu beachten, dass unsere Leitungen im Vorfeld durch Suchschlitze lokalisiert, die Tiefenlage ermittelt und entsprechend den Vorschriften geschützt werden (Schutzhinweis Leitungen der Energieversorgung Leverkusen). Für eine erforderliche Umverlegung der Leitungen ist mit einer Vorlaufzeit von ca. 4 Monaten zu rechnen		

Stellungnahme der Verwaltung

Die Lage der verschiedenen Leitungen ist bekannt und im städtischen GIS-System hinterlegt, so dass alle Fachbereiche bei Bedarf darauf zugreifen und bei Realisierung durch Dritte weitergegeben werden können.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**B 2 251/III_Stellungnahme_ Technische Betriebe Leverkusen vom 04.09.2024**

TBL · Postfach 10 11 35 · 51311 Leverkusen

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

Nermin Ceric

Stadtentwässerung - Abteilung 693
Friedrich-Ebert-Str. 17
51373 Leverkusen
Tel.: 0214 / 406 69 51
marie.muster@tbl-leverkusen.de
www.tbl-leverkusen.de
04.09.2024

- **Stellungnahme: Bebauungsplan Nr. 251/III „Mathildenhof – Kita Bohofsweg“**
- **Beteiligung der Fachbereiche 15. FNP**
- **Beteiligung der Fachbereiche 251**

Sehr geehrte Damen und Herren,

jeweils mit Schreiben vom 22.08.2024 wurden die TBL aufgefordert zum oben genannten Bebauungsplan sowie Änderung zum FNP Stellung zu nehmen. Die TBL nehmen wie folgt Stellung, wobei teilweise Bezug genommen wird auf die Stellungnahme der TBL vom 04.02.2020 (Beteiligung B-Plan Nr. 233/III).

Niederschlagswasser (NW)

Das anfallende Niederschlagswasser ist, wie vorgesehen, durch eine Versickerungsanlage zu versickern.

Schmutzwasser (SW)

Das anfallende Schmutzwasser ist über eine Leitung (Druck oder Freigefälle) an die umliegende Kanalisation anzuschließen. Mögliche Anschlusspunkte wäre die Kanalisation in der Schöneberger Straße. Jedoch liegt die SW-Kanalisation hier auf einem privaten Grundstück. Daher würde im Verhältnis der Anschluss an den Kanal auf dem privaten Grund, in der Abstimmung sowie den Herstellungskosten, höher ausfallen als bei einem Anschluss im öffentlichen Bereich. Weiterhin besteht die Möglichkeit eine längere Leitung (Druck oder Freigefälle) in Richtung Süden entlang des Bohofsweg bis zur SW-Kanalisation zu verlegen.

Überflutungsschutz bei Starkregen

Der Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100, wie vorgesehen, ist zu führen.

Netzanzeige / Netzplan des Leverkusener Kanalnetzes

Das B-Plangebiet wird im gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Da das Niederschlagswasser vollständig versickert wird und nur mit Schmutzwasser an den öffentlichen Kanal angeschlossen wird, kann davon ausgegangen werden, dass nur eine Änderungsanzeige bei der Bezirksregierung Köln zu stellen ist.





Stellungnahme der Verwaltung

Die gegenüber der Äußerung zum zwischenzeitlich eingestellten Verfahren des Bebauungsplans Nr. 233/III vom 04.02.2020 aktualisierten Hinweise werden, soweit notwendig, in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 251/III aufgenommen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

**B 3 251/III_Stellungnahme_ Fachbereich Umwelt vom 18.09.2024**

32.01-LN
Lukas Najdoski
Tel.32 62

18.09.2024

61 –Frau Saglam

Bebauungsplan Nr. 251/111 "Mathildenhof - Kita Bohofsweg"

- Beteiligung der Fachbereiche

Nach Prüfung der eingestellten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

Untere Naturschutzbehörde (Frau Dr. Hilgers. 32 63)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (BP) Nr. 251/111 „Mathildenhof - Kita Bohofsweg“ befindet sich im Stadtteil Mathildenhof östlich der Straße Bohofsweg so- wie südlich „In der Wasserkuhl“. Das Plangebiet ist ca. 1,19 ha groß und liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans. Die für die Kindertagesstätte (KITA) baulich überplante Fläche liegt außerhalb von Schutzgebieten und wird im Entwurf zum neuen Landschaftsplan berücksichtigt. Die als Ausgleichsfläche vorgesehene Fläche G1 bzw. M1 „Parkanlage“ liegt hingegen im Landschaftsschutzgebiet (LSG) 2.2-:-9 -„Ophovener Mühlenbachtal“ und „Driescher Bachtal“ und ist auch im Entwurf zum neuen Landschaftsplan als LSG dargestellt.

- 1.) Prinzipiell gilt: sofern ein Bebauungsplan land- und forstwirtschaftliche Nutzungen o- der Grünflächen festsetzt und über diese bauleitplanerische Sicherung hinausgehend Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich sind, sich der Landschaftsplan auch auf diese Flächen erstrecken kann. Aus diesem Grund sollte nach Inkrafttreten des Bebauungsplans die vorgesehene Ausgleichsfläche G1 wieder Teil des Geltungsbereichs des Landschaftsplans und des Landschaftsschutzgebietes werden. Dies sollte in den textlichen Festsetzungen des BP festgehalten sein.
- 2.) In der Begründung zum BP steht unter 5.6 Artenschutz „Auf der Grundlage des§ 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist eine artenschutzrechtliche Prüfung (Büro ÖKOlogik, 56244 Kuhnhöfen vom 19.06.2016) erfolgt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch den Bebauungsplan nicht ausgelöst werden“. Hier müsste zum einen ergänzt werden, dass „**bei Einhaltung der in ASP und LBP dargestellten Vermeidungsmaßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bei**
- 3.) **Umsetzung der Planung zum BP nicht ausgelöst werden**". Zum anderen gab es einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag von 2022 (Büro Haacken), der in den eingereichten Unterlagen fehlt. Dieser ist jedoch wichtig, da er eine Aktualisierung des mittlerweile und bis zur Umsetzung der Planung erst recht veralteten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag von 2016 (derzeit fast 8 Jahre alt) darstellt. Es sollten beide artenschutzrechtlichen Fachbeiträge in den



Unterlagen für die Offenlage auftauchen.

Weiter fehlen im BP Festsetzungen zu Glasfronten, Arbeitszeiten und Beleuchtung. Daher regt die UNB neben den empfohlenen Maßnahmen aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeiträgen und LBP zum BP 251/III und den bereits in den Festsetzungen formulierten Maßnahmen die Übernahme folgender Punkte, die auch ähnlich im Umweltbericht dargestellt sind, in die Festsetzungen des BP und somit auch als Auflage für die spätere Baugenehmigung an:

- 4.)
 1. Zur Vermeidung von Vogelschlag sind größere Glasfronten vogelgerecht auszuführen. Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas, besonders an gehölzexponierten Gebäudefassaden und großflächigen Glasfronten, sind zu prüfen und zu entwickeln.
Daher sind in allen Bereichen Fenstergläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden. Bei der Verwendung transparenter oder spiegelnder flächiger Glaselemente (Absturzsicherungen, Fenster) sollte sichergestellt werden, dass diese für Vögel als Hindernis erkennbar sind, zumal Kollisionen von Vögeln mit Glasscheiben häufig auftreten und bei durchdachter Bauweise diese Todesursache vermieden werden kann.
Transparente oder spiegelnde Verglasungen können durch ein dezentes, von außen sichtbares Muster aus Streifen, Punkten oder Ornamenten auch im schnellen Flug wahrgenommen werden.
 2. Nächtliche Arbeiten bzw. Arbeiten in Dunkelheit mittels Ausleuchtung der Baustelle sind im Sinne des Vorsorgeschutzes im Zeitraum von 01.03. bis 31.10. eines Jahres zu vermeiden.
 3. Die Beleuchtung des Plangebiets sollte möglichst geringgehalten werden. Die Außenbeleuchtung der Gebäude, Wege und Stellplätze ist so zu gestalten, dass Lichtverschmutzung vermieden wird. Die nächtliche Beleuchtung muss grundsätzlich auf das notwendige Minimum beschränkt werden, sofern überhaupt notwendig. Die Strahlung soll präzise nur die zu beleuchtenden Bereiche erhellen, Abstrahlung in den Himmel und in die Landschaft ist unbedingt zu vermeiden. Zudem ist der Einsatz von artenschutzkonformen Leuchtmitteln (LED, mit der Lichtfarbe Warmweiß oder Amber mit maximal 2600 K) notwendig. Für eine Beleuchtung von Wegen und Stellplätzen ist generell eine halbhohe nach unten gerichtete Beleuchtung (Pollerleuchten) zu bevorzugen. Auf diese Weise kann die Störwirkung für lichtempfindliche Arten minimiert werden.

Anregungen und Hinweise:

Die UNB möchte anregen für die geplanten Stellplätze einen möglichst hellen Bodenbelag zu wählen, um ein Aufheizen der versiegelten Stellplatzflächen zu minimieren. Alternativ wäre auch eine Überdachung der Stellplätze mit insektenfreundlicher Dachbegrünung und PV-Anlagen denkbar.

- 5.) Weiter könnten, wie auch im Umweltbericht festgehalten, Habitate für gebäudebewohnende Tierarten direkt an den Gebäudefassaden bzw. im Attika-/Dachbereich im Zuge des Neubauvorhabens integriert werden. Auf diese Weise würden neue Quartierangebote im Stadtgebiet geschaffen werden, die dem lokalen Artenspektrum zu Gute kommen würden. Es gibt diverse Möglichkeiten der Quartierschaffung, vom einfachen Aufhängen von Quartierkästen an den



Gebäudefassaden bis hin zu unauffälligen, in die Fassade bzw. Attika direkt integrierten selbstreinigenden Quartierangeboten. Letztere wären zudem optisch für den Menschen unauffällig.

Untere Wasserbehörde (Frau Marschollek, 32 15)

1) Schutzgutbezogene Informationen

Der v.g. B-Plan 251/III ist aus dem B-Plan 233/III entstanden, um zeitnah das Baurecht für eine achtgruppige KITA zu schaffen. Zusätzlich ist es erforderlich entsprechende Ausgleichsflächen zu realisieren.

Im Übergang der bestehenden Siedlung Mathildenhof zur freien Landschaft ist vorgesehen, hier eine Kindertagesstätte mit hohen ökologischen Standards zu entwickeln und umzusetzen.

Für die Prüfung und Beurteilung der relevanten Themenstellungen sind nachfolgende Unterlagen vorgelegt worden:

- Beschlussvorlage 2024/2758
- Anlage 0 Geltungsbereich B-Plan
- Anlage 1 Bebauungsplan- Entwurf
- Anlage 2 Städtebaulicher Entwurf
- Anlage 3 Textliche Festsetzungen
- Anlage 4 Begründung
- Anlage 5 Artenschutzgutachten
- Anlage 6 Klimaschutzgutachten
- Anlage 7 LBP
- Anlage 8 Lärmgutachten
- Anlage 9 Verkehrsgutachten
- Anlage 10 Hydrogeologisches Gutachten

Unter Berücksichtigung und Einhaltung der gesetzlichen und fachlichen Vorgaben bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken für die Realisierung dieses Vorhabens.

II) Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

- BauGB
- BauNVO
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Landeswassergesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (LWG)
- Wasserschutzgebietsverordnungen Hitdorf, Rheindorf oder Knipprather Wald (Langenfeld/Monheim) bzw. Köln-Höhenhaus oder Werthkette (Currenta)
- Überschwemmungsgebietsverordnungen Rhein, Wupper oder Dhünn
Deichschutzverordnung Rhein und Rückstaubereiche
- Erlass des MUNLV vom 26.05.2004 (Trennerlass)



- Erlass des MUNLV vom 18.05.2003 (Niederschlagswasserversickerung) sowie das DWA Merkblatt M153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser)

III) Anregungen/Hinweise

1. Grundwasser und Wasserschutzgebiet

Für den Bebauungsplanbereich ist kein Wasserschutzgebiet festgesetzt. Im Bebauungsplan befinden sich keine Grundwassermessstellen.

2. Oberflächengewässer und Hochwasserschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer und Hochwasserschutzanlagen. Der B-Planbereich befindet sich außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes, so dass für die Oberflächengewässer und für den Hochwasserschutz keine Anregungen vorzutragen sind.

3. Abwasserbehandlung und -ableitung

Zur entwässerungstechnischen Erschließung ist noch nicht abschließend 6.) geplant, so- dass die Anforderungen allgemein formuliert werden.

- a) Die abwassertechnische Erschließung ist i.S. § 30/34 BauGB gesichert, wenn alle Anlagen zur Abwasserableitung und -behandlung den a.a.R.d.T. entsprechen. Eventuell erforderliche Sanierungsmaßnahmen der äußeren Erschließung sind in der Planbegründung zu beschreiben bzw. in Abstimmung mit dem Abwasserbeseitigungskonzept sowie Niederschlagswasserbeseitigungskonzept umzusetzen.
- b) Entsprechend hydrogeologischem Gutachten vom 7.09.2018 ist eine Versickerung im Plangebiet möglich, sodass hier grundsätzlich eine Niederschlagswasserversickerung im Rahmen der Verhältnismäßigkeit und technischen Umsetzbarkeit anzustreben ist. Es wird daher angeregt im Rahmen der Entwässerungskonzeption ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept zu erarbeiten, in dem die einzelnen zu entwässernden Teilflächen aufgenommen, hinsichtlich ihres Verschmutzungsgrades charakterisiert und die daraus resultierenden Komponenten zur Ableitung, Behandlung, Versickerung oder Einleitung konkretisiert werden. Auf dieser Grundlage können alsdann die erforderlichen Festsetzungen für den B-Plan getroffen werden.

Diese Maßnahmen und/oder Anforderungen sind gern. §44 Abs.3 LWG NW i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB festzusetzen. Flächen und/oder Maßnahmen für die Versickerung von Niederschlagswasser im Bebauungsplangebiet sind je nach Art der Maßnahme gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14, 15, 16 oder 20 BauGB festzusetzen.



Untere Abfallwirtschaftsbehörde (Frau Weißenberg, 32 34)

1) Ver- und Entsorgung

- 7.) Die Planzeichnungen und auch die textlichen Festsetzungen enthalten bisher keine genaueren Informationen zur Abfallentsorgung.

Im weiteren Verlauf der Planung ist ein Standplatz nach den Maßgaben des § 18 Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Leverkusen (AES) zu planen. Dementsprechend darf der Standplatz u. a. nicht weiter als 15 m von der für das Müllfahrzeug anfahrbaren Straße entfernt sein.

Der Standplatz ist ausreichend groß zu planen. Dabei sind mindestens die Fraktionen Restmüll, gelber Sack/Tonne, Papier/Kartonage zu berücksichtigen. Da die Veranlagung mit Behältern für Restmüll bedarfsabhängig (§ 11 Abs. 8 AES) erfolgt, sind hier die Besonderheiten der jeweiligen Kindertagesstätte zu berücksichtigen (max. Platzzahl, zu betreuenden Kindern unter 3 Jahren, Verpflegungskonzept, etc.)

II) Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

- § 17 KrWG
- § 47 KrWG
- §§ 5, 6 LKrWG
- VerpackG
- GewAbN
- Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Leverkusen (AES)

Weitere Anregungen oder Hinweise werden zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgetragen.

Sachgebiet Umweltplanung/Umweltvorsorge (Herr Ertl, 3245)

1) Schutzgutbezogene Informationen

Die lufthygienischen sowie klimatischen Rahmenbedingungen sowie die Ergebnisse der vorliegenden klimaökologischen Untersuchung wurden in den vorliegenden Unterlagen hinreichend dargestellt.

II. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Die einschlägigen Regelungen der folgenden Gesetze und Verordnungen sind zu berücksichtigen:

Unter anderem:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)



- Landesbauordnung NRW (BauO NRW)
- Klimaschutzgesetz Nordrhein-Westfalen
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (39. BImSchV)

Weitere Vorgaben und Ziele in Leverkusen:

- Luftreinhalteplan für das Stadtgebiet Leverkusen
- Klimaanpassungskonzept für die Stadt Leverkusen städtisches Leitbild Grün
- Integriertes Klimaschutzkonzept Stadt Leverkusen
- Ausrufung des Climate Emergency bzw. „Klimanotstand“ nach Ratsbeschluss vom 01.07.2019
- Mitgliedschaft Klima-Bündnis (Europäische Kommunen in Partnerschaft mit indigenen Völkern - Für lokale Antworten auf den globalen Klimawandel)
- Teilnahme am European Energy Award
-
- Teilnahme am European Climate Adaptation Award
- Klimabausteine

III) Anregungen und Hinweise

Nach Durchsicht der vorliegenden Unterlagen bestehen aus klimatischer und lufthygienischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Realisierung des Bebauungsplans Nr. 251/111 "Mathildenhof - Kita Bohofsweg"

Der Planentwurf berücksichtigt die Anregungen und Hinweise der vorherigen Fachbereichsbeteiligungen sowie der vorliegenden klimaökologischen Untersuchung und sieht verschiedene textliche Festsetzungen vor, welche sich günstig auf die klimatische Situation im Plangebiet auswirken.

- 8.) Die Begründung zur öffentlichen Auslegung erwähnt auf Seite 53, dass die durch den Gutachter empfohlenen Maßnahmen „Teilversiegelung von Verkehrs- und Stellplatzflächen“ und „Außenwände und Bodenbeläge im Außenbereich mit heller Farbgebung“ im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen sind. Dies ist nicht nachvollziehbar, da eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan grundsätzlich möglich ist und nur so eine tatsächliche Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen sicherzustellen ist.

Es wird daher dringend empfohlen Festsetzungen bzgl. der Farbe von Fassaden so- wie der Bodenbeläge zur Reduzierung der thermischen Belastung im Plangebiet zu treffen. Eine mögliche textliche Festsetzung wäre demnach: „Zulässig sind nur helle, abgetönte und aufeinander abgestimmte Farben mit einem Hellbezugswert > 60 %“.

Weiterhin sollte die Realisierung von teilversiegelten Verkehrs- und



Stellplatzflächen geprüft und wenn umsetzbar in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.

Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) / vorsorgender Bodenschutz (Schneider 32 39 / Dietz 32 44)

Die im Zuge der vorangegangenen Beteiligung der Fachbereiche seitens der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) zum Thema „vorsorgender Bodenschutz“ gegen das Planvorhaben 251/111 „Mathildenhof- Kita Bohofsweg“ geäußerten Bedenken werden aufrechterhalten.

In Kurzfassung der bereits erfolgten Begründungen wird nochmals darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich besonders wertvolle Böden (Bodentyp Parabraunerde) mit einer sehr hohen Funktionseifüllung verschiedener Bodeneigenschaften (Regelungs- und Pufferfunktion, natürliche hohe Fruchtbarkeit) vorliegen. Die Parabraunerde wird in der Karte der schutzwürdigen Böden, NRW 2016 als besonders schutzwürdig klassifiziert (höchste Stufe der Schutzwürdigkeit). Durch die geplante Bebauung werden diese wertvollen Böden dem Naturhaushalt teilweise bzw. ganz entzogen, die Bodenfunktionen werden erheblich beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Eine Mitzeichnung der Vorlage 2024/2758 wird daher in Bezug auf die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes formal abgelehnt. Um

ANLAGE Wiederholungen zu vermeiden wir auf die Stellungnahme der UBB vom 26.04.2024 zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan 251/III „Mathildenhof-Kita Bohofsweg“

- Mitzeichnung der Vorlage 2024/275 zum Offenlagebeschluss hingewiesen.

Hinweise und Anregungen

- 9.) Bei den nun vorgelegten Unterlagen zur 4. Beteiligung der Fachbereiche zur Offenlage sind Korrekturen/Änderungen vorzunehmen. Die nachfolgenden Textbausteine zum Thema „Vorsorgender Bodenschutz“ sind zu übernehmen, die vorhergehenden zu streichen.

Anlage 3 der Vorlage 2024/2758, Textliche Festsetzungen 2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Vorsorgender Bodenschutz

Im Rahmen der konkreten Umsetzung sind durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen im Rahmen eines vorsorgenden Bodenschutzkonzeptes und einer bodenkundlichen Baubegleitung (Fachgutachter) negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auf ein vertretbares Maß zu reduzieren. Für alle Bodenarbeiten gilt die DIN 18 915, für bautechnische Bodenarbeiten gilt die DIN 18 300. Für die Erstellung des Bodenschutzkonzeptes gilt die DIN 19639.

Entsprechend ist der Text zum Bodenschutz in der gleichen Anlage unter „Hinweise“

Bodenschutz zu ändern.

**•Fazit:**

Sofern die o.g. Ergänzungen und Anregungen in den Textlichen Festsetzungen Berücksichtigung finden und im weiteren Verfahren entsprechend umgesetzt werden, wird das Bebauungsplanverfahren 251/111 „Mathildenhof -KITA Bohofsweg“, trotz fachlicher Bedenken aufgrund des stadtweiten Mangels an weiteren Kita-Betreuungsplätzen und des bestehenden Bedarfs geduldet.

Untere Immissionsschutzbehörde: Stellungnahme zum anlagenbezogenen Immissionsschutz (Herr Hillenbrand - 3235)**I) Schutzgutbezogene Informationen**

- Anschreiben des FB 61 vom 22.08.2024
- Vorlage Nr. 2024/2758 vom 07.06.2024
- Anlage 0 - Geltungsbereich M 1: 2500, Stand April 2024
- Anlage 1 - B-Plan Entwurf M 1: 500, Stand April 2024
- Anlage 2 - Städtebaulicher Entwurf M 1:1000, Stand März 2024
- Anlage 3 - Textliche Festsetzungen
- Anlage 4 - Begründung zur öffentlichen Auslegung, Stand April 2024
- Anlage 5 - Artenschutzrechtliches Gutachten, Stand Juni 2016
- Anlage 6 - Klimagutachten, Stand Juni 2020
- Anlage 7 - Landschaftspflegerischer Begleitplan, Stand 17. Juli 2023
- Anlage 8 - Schalltechnisches Fachgutachten, Stand 15.09.2020
- Anlage 9 - Verkehrsuntersuchung, Stand 09. September 2019
- Anlage 10 - Hydrogeologisches Gutachten, Stand 07.09.2018

II. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

- Bundes-Immissionsschutzgesetz
- Verordnungen zum Bundes-Immissionsschutzgesetz

III) Anregungen und Hinweise

Aus Sicht des vorbeugenden anlagenbezogenen Immissionsschutzes bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Realisierung des Vorhabens. Konflikte sind nicht zu erkennen.

Für Rückfragen stehen die v. g. Mitarbeiter gerne zur Verfügung.



Anlage

Stellungnahme der UBB vom 26.04.2024 zum Bebauungsplan 251/III „Mathildenhof- Kita Bohofsweg“ Mitzeichnung der Vorlage 2024/275 zum Offenlagebeschluss

322-sr/dz
Anita Schneider
Stephan Dietz
☎ 32 39 / 32 44

26.04.2024

Fachbereich 61

über
322 – Frau Beyazal

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 251/III „Mathildenhof – Kita Bohofsweg“ - Mitzeichnung der Vorlage 2024/275 zum Offenlagebeschluss

Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) / vorsorgender Bodenschutz

Die im Zuge der vorangegangenen Beteiligung der Fachbereiche seitens der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) zum Thema „vorsorgender Bodenschutz“ gegen das Planvorhaben 251/III „Mathildenhof – Kita Bohofsweg“ geäußerten Bedenken werden aufrechterhalten.

In Kurzfassung der bereits erfolgten Begründungen wird nochmals darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich besonders wertvolle Böden (Bodentyp Parabraunerde) mit einer sehr hohen Funktionserfüllung verschiedener Bodeneigenschaften (Regelungs- und Pufferfunktion, natürliche hohe Fruchtbarkeit) vorliegen. Die Parabraunerde wird in der Karte der schutzwürdigen Böden, NRW 2016 als besonders schutzwürdig klassifiziert (höchste Stufe der Schutzwürdigkeit). Durch die geplante Bebauung werden diese wertvollen Böden dem Naturhaushalt teilweise bzw. ganz entzogen, die Bodenfunktionen werden erheblich beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren.

Eine Mitzeichnung der Vorlage 2024/275 wird daher in Bezug auf die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes formal abgelehnt.

Da in der Regel im nachfolgendem Abwägungsprozess des Verfahrens die Bedenken zum Thema: vorsorgender Bodenschutz, weggewogen werden, wird empfohlen, zumindest in den vorgelegten Planunterlagen nachfolgend aufgeführte Ergänzungen und Anregungen (rot gekennzeichnet) aufzunehmen:

Anlage 1 BP 251-III BPlan Entwurf, Teil A Textliche Festsetzungen:



B: Hinweise

Bodenschutz

Im Geltungsbereich liegen besonders wertvolle Böden (Bodentyp Parabraunerde) vor, die aufgrund ihrer sehr hohen Funktionserfüllung verschiedener Eigenschaften als besonders schützenswert klassifiziert sind. Im Rahmen der konkreten Umsetzung sind durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen im Rahmen eines vorsorgenden Bodenschutzkonzeptes und einer bodenkundlichen Baubegleitung negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auf ein vertretbares Maß zu reduzieren. Für alle Bodenarbeiten gilt die DIN 18 915, für bautechnische Bodenarbeiten gilt die DIN 18 300, für den baubegleitenden Bodenschutz gilt die DIN 19639.

Entsprechend ist der Text zum Bodenschutz in der Anlage 3 BP 251-III Textl.-Festsetzungen ebenfalls zu ändern, zu ergänzen.

Hinweis:

Sofern die o.g. Ergänzungen und Anregungen in den Textlichen Festsetzungen Berücksichtigung finden, wird das Bebauungsplanverfahren 251/III, trotz fachtechnischer erheblicher Bedenken aufgrund des stadtweiten Mangels an weiteren Kita-Betreuungsplätzen und des bestehenden Bedarfs geduldet.

Gez. Schneider/Dietz

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1.) Gemäß § 20 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) NRW tritt der aktuell gültige Landschaftsplan mit dem Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans hinter diesen zurück.

Grundsätzlich ist es möglich, dass der aktuelle Entwurf des Landschaftsplans nach Satzungsbeschluss sich auch, falls notwendig, auf die Ausgleichsflächen des Bebauungsplans Nr. 251/III erstrecken kann.

Es ist jedoch nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplan-Verfahrens.

Zu 2.) Der ergänzende Satz zum Artenschutz wird in die Begründung mit aufgenommen.

Zu 3.) Da der aktuelle, artenschutzrechtliche Fachbeitrag von 2022 (Büro Haacken) (s. Anlage 6 der Vorlage 2025/3289) keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem vorherigen Gutachten aufwies und dies auch so im Umweltbericht erwähnt wird,



wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung auf die Auslegung des o. g. Gutachtens verzichtet. Gleichwohl ist das Gutachten Bestandteil des Bebauungsplans und kann eingesehen werden.

Zu 4.) Ein Bebauungsplan bietet die Möglichkeit, u. a. kleinteilige, grundstücksbezogene Vorgaben für Maßnahmen des Artenschutzes festzusetzen. Dafür gibt § 9 BauGB einen abschließenden Festsetzungskatalog vor. Da die Nutzung der Grundstücke dadurch erheblich beeinflusst werden kann und somit einen Eingriff in das Eigentumsgrundrecht nach Art. 14 des Grundgesetzes darstellt, darf die Gemeinde keine eigenen Festsetzungen ergänzen. Sie ist an den Katalog in § 9 BauGB gebunden. Eine Festsetzung im Bebauungsplan darf aus städtebaulichen Gründen bzw. des bodenrechtlichen Bezugs getroffen werden und muss darüber hinaus auch erforderlich und verhältnismäßig sein. Da die Stadt selbst Eigentümerin aller Grundstücke im Plangebiet ist, werden die Vorschläge zum Artenschutz als Hinweis mit in den Bebauungsplan aufgenommen und können so über die Grundstücksverträge geregelt werden.

Da es sich nicht um Maßnahmen bezogen auf planungsrelevante Arten handelt, werden Hinweise als ausreichend betrachtet.

Zu 4.1) Um dem Eintreten von vorhabenbedingten Zugriffsverboten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) entgegen zu wirken, wurde eine Artenschutzprüfung Stufe I (Haacken, 2022) durchgeführt, um mögliche Vorkommen streng oder besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten nach § 7 Abs. 2 Nr. 10 und 11 BNatSchG innerhalb des Plangebietes frühzeitig zu ermitteln und zu bewerten sowie ggfs. vorgezogene Artenschutzmaßnahmen aufzuzeigen.

Es konnten keine Hinweise oder Indizien auf ein Brutvorkommen von (planungsrelevanten) Vogelarten im Plangebiet erfasst werden. Des Weiteren werden keine populationswirksamen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen durch die Planung beeinträchtigt. Unter Berücksichtigung der in der Artenschutzprüfung aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung, Ökologische Baubegleitung) kann eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

Mit der Realisierung des Planvorhabens werden somit keine der in § 44 Abs. 1 BNatSchG aufgeführten artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt und somit nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen.

Eine Gefährdung wird entsprechend nicht gesehen, gleichwohl gilt grundsätzlich zur Vermeidung von Vogelschlag und damit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten der § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), unabhängig von Festsetzungen im Bebauungsplan.

Neben den vorgeschlagenen Vogelschutzfenstern gibt es weitere wirksame Maßnahmen wie Folien, Bepflanzung; Gebäudeausrichtung etc. Um nicht eine unverhältnismäßige Einschränkung der Architekturgestaltung sowie Erhöhung der Baukosten zu verursachen, wird hier auf eine Festsetzung verzichtet.

Da es sich hier um ein städtisches Grundstück handelt, ist es gleichwohl möglich, im Rahmen des Grundstücksvertrags entsprechende Maßnahmen aufzunehmen. Dazu wird ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen.



Im Baugenehmigungsverfahren prüft die Baugenehmigungsbehörde anhand der eingereichten Bauvorlagen, ob eine Baugenehmigung im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erteilt werden kann. Zu 4.2) Eine derartige Festsetzung ist rechtlich im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens nicht möglich.

Zu 4.3) Die vorgeschlagenen Regelungen zur Lichtminimierung werden als Hinweis aufgenommen.

Zu 5.) Die Anregungen werden als Hinweis in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Zu 6.) Der bereits vorhandene Hinweis zur Versickerung wird entsprechend ergänzt.

Zu 7.) Die Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Leverkusen ist einzuhalten, dazu besteht keine Notwendigkeit einer Aufnahme in den Bebauungsplan.

Zu 8.) Ein Bebauungsplan bietet die Möglichkeit, u. a. Vorgaben für Maßnahmen des natürlichen oder technischen Klimaschutzes festzusetzen.

Dafür gibt § 9 BauGB einen abschließenden Festsetzungskatalog vor. Da die Nutzung der Grundstücke dadurch erheblich beeinflusst werden kann und somit einen Eingriff in das Eigentumsgrundrecht nach Art. 14 des Grundgesetzes darstellt, darf die Gemeinde keine eigenen Festsetzungen ergänzen. Sie ist an den Katalog in § 9 BauGB gebunden. Eine Festsetzung im Bebauungsplan darf aus städtebaulichen Gründen bzw. mit bodenrechtlichem Bezug getroffen werden und muss darüber hinaus auch erforderlich, hinsichtlich der Erreichung der Zielsetzung des Klimaschutzes bzw. der Klimaanpassung geeignet und zudem verhältnismäßig sein. Eine hinreichende Rechtfertigung für eine Festsetzung von Hellbezugswerten für die Oberflächengestaltung von Stellplätzen in diesem Angebotsbebauungsplan und an diesem Standort ist nicht absehbar. Gleichwohl werden - da die Stadt selbst Eigentümerin aller Grundstücke im Plangebiet ist - die Vorschläge zur Reduzierung der thermischen Belastung als Hinweis mit in den Bebauungsplan aufgenommen und können so über die Grundstücksverträge geregelt werden.

Zu 9.) + Zur Anlage

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt den Umgang aller Belange im Bauleitplanverfahren in § 1 Abs. 7: „Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.“

Das Schutzgut Boden stellt neben vielen anderen einen Belang dar. Diesen gilt es, im Verhältnis zu den anderen Belangen (wie z. B. den Rechtsanspruch auf einen Kita-Platz) zu bewerten. Aufgrund der mangelnden Flächenverfügbarkeit im Stadtgebiet wird hier dem Belang der Errichtung einer sozialen Anlage der Vorrang eingeräumt.

Dem Schutzgut Boden steht nicht von vornherein eine übergeordnete Stellung gegenüber anderen Belangen zu.

Grundsätzlich gilt auch in diesem Bebauungsplanverfahren der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Dem wird dahingehend u. a. mit dem Hinweis auf das notwendige Bodenschutzkonzept für die Realisierungsphase Rechnung getragen.



Diese Unterlagen müssen im späteren Bauantragsverfahren nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans eingereicht werden. Sie werden in diesem Rahmen durch den zuständigen Fachbereich Umwelt (Untere Bodenschutzbehörde) geprüft.
Der Hinweis zum Bodenschutz wird aktualisiert.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der Stellungnahme wird in den Punkten 2.), 5.) und 6.) gefolgt.

Der Stellungnahme wird in den Punkten 3.), 4.), 8.) und 9.) mit Anlage teilweise gefolgt.

Der Stellungnahme wird in den Punkten 1.) und 7.) nicht gefolgt.



B 4 251/III_Stellungnahme_ BUND /NABU /LNU vom 23.09.2024



Absender:

Dr. Hans-Martin Kochanek

Vorsitzender NABU-Leverkusen

Atzlenbacherstr. 77

51381 Leverkusen

hm.kochanek@nabu-leverkusen.de

01523/1420148

23.09.2024

Stellungnahme zum B-Plan 251/III

Bebauungsplan Nr. 251/III "Mathildenhof - Kita Bohofsweg"

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir lehnen den vorgesehenen **Bebauungsplan Nr. 251/III "Mathildenhof - Kita Bohofsweg"** ab.

Die Gründe sind im einzelnen:

- a) Wie bereits in unserer Stellungnahme zur 15. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Leverkusen dargestellt ist eine der größten Umweltprobleme unserer Zeit der **Flächenfraß**. Täglich werden weiterhin Flächen in Leverkusen, NRW und in der BRD bebaut oder versiegelt. Daher gibt es viele Bestrebungen der Bundesregierung und der Landesregierung die zunehmende Bebauung und Versiegelung zu stoppen. Wir stimmen diesen Bestrebungen uneingeschränkt zu und können daher weitere Bauungen und Versiegelungen in Leverkusen nicht befürworten.
Wir sind uns sicher, dass es bei einer entsprechenden städtebaulichen Steuerung genügend Flächen für einen Kindergarten in diesem Bereich zu finden sind.
- b) Besonders problematisch ist dieser Bebauungsplan, da er ermöglichen soll, dass ein Gebiet **im Außenbereich bebaut** werden soll. Hiermit wird wieder eine rote Linie überschritten. Daher lehnen wir diesen Bebauungsplan vollständig ab.
- c) Wir sind weiterhin der Ansicht, dass dieser Bebauungsplan nicht mit dem kommunale **Klimaanpassungs- und Mobilitätskonzept** übereinstimmt und lehnen ihn daher ab. Des weiteren widerspricht er den Zielen der **Klimaschutzgesetze** von Bund und Land



NRW sowie den diesbezüglichen Klimanpassungsgesetzen von Bund und Land NRW. Zudem soll hier eine Ausgleichsfläche überbaut werden, was nicht akzeptabel ist. Wir sehen weiterhin durch den Hol- und Bringverkehr zum Kindergarten und des Verkehrs durch die Mitarbeitenden **eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens** in diesem Bereich.

- d) Die weiteren sprechen viele Gründe gegen eine Bebauung, die wir bereits in unserer Stellungnahme zur 15. Flächennutzungsplanänderung aufgelistet haben:
- Ersatzlose Streichung der „**Aufgaben im Naturhaushalt**“ dieser Fläche (e)
 - Nichtberücksichtigung elementare **Ziele des Klimaanpassungskonzeptes der Stadt Leverkusen** (f)
 - **Nichterfüllung der Ziele des Baugesetzbuches** (g)
 - **Bebauung von Parabraunerde** (h)
 - **Störung von Kaltluftschneisen** (i)
- e) Im Landschaftspflegerischen Begleitplan wird unter dem Punkt:
Grünflächen und Kompensation dargestellt:
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist der vollständige ökologische Ausgleich vorgesehen, der sich durch den von dem Bau der KiTa sowie die Verbreiterung des östlichen Gehweges am Bohofsweg ausgelösten Eingriff ergibt.
Die dann dargestellten „Ausgleichsmaßnahmen“ entsprechen zwar – eventuell nach dem Gesetz – dem heutigen Wert, sind aber augenscheinlich absolut nicht ausreichend um eine bauliche Nutzung von 6.200qm zusammenhängendem Land mit all seiner ökologischen Bedeutung auszugleichen.
Um einen wirklichen Ausgleich zu schaffen wäre als erste Maßnahme die Entsiegelung von einer gleich großen heute bebauten Fläche an anderer Stelle im Stadt zu nennen - sowie die im Landschaftspflegerischen Begleitplan dargestellten Maßnahmen.
Wir müssen daher die im Bebauungsplan vorgestellten **Ausgleichsmaßnahmen als absolut unzureichend ablehnen.**

Bilanzierend sprechen sehr viele Gründe gegen eine Änderung der Nutzung der vorgesehenen Fläche in Richtung einer Bebauung. Daher **lehnen** wir den Bebauungsplan Nr. 251/III "Mathildenhof - Kita Bohofsweg" **vollständig ab.**

Mit umweltfreundlichen Grüßen

Dr. Hans-Martin Kochanek
i.A. für LNU, NABU und BUND Leverkusen

Stellungnahme der Verwaltung

Zu a)+b)Die mangelnde Flächenverfügbarkeit für Kitas im Stadtgebiet macht es zwingend notwendig, im Sinne einer sinnvollen Verteilung im Stadtgebiet auch an diesem Standort das Planungsrecht über einen Bebauungsplan zu schaffen. Außerdem sind aktuell weitere Bebauungspläne für Kitas im Stadtgebiet (z. B. Hitdorf, Opladen) im Verfahren, um dem Gesetzanspruch für Kita-Plätze



gerecht zu werden. Ein Alternativstandort in integrierter städtebaulicher Lage stand nicht zur Verfügung.

- Zu c)** Der Standort ist in das ÖPNV-Netz mit aktuell 7 Buslinien optimal eingebunden und damit als integriert zu betrachten. Ebenso berücksichtigt die aktuelle Planung das erhöhte Fußgängeraufkommen durch die Verbreiterung des östlichen Gehwegs des Bohofswegs. Dies entspricht dem Klimaanpassungs- und Mobilitätskonzept der Stadt.

Das Verkehrsgutachten vom 09.09.2019 (Planungsbüro VIA, 50667 Köln) kommt zu folgendem Ergebnis:

Beide Varianten können mit einfachen, unsignalisierten Anbindungen an das bestehende Verkehrsnetz mit der besten Verkehrsqualität (Qualitätsstufe A) angebunden werden. Eine Aufteilung in gesonderte Zufahrten für den Einwohner- und Kitaverkehr ist dafür nicht nötig.

An der Ausfahrt „In der Wasserkuhl“ sind dabei alle Verkehrsbeziehungen berücksichtigt, nicht nur die heute erlaubte Ausfahrt nach rechts. Um dies zu ermöglichen, müssen auf dieser wie auch der gegenüberliegenden Straßenseite die Sichtbeziehungen verbessert und ggf. die Geschwindigkeit reduziert und kontrolliert werden.

An der Zufahrt des Bohofsweges in die Berliner Straße verschlechtert sich zur Morgenspitze die Ausfahrt aus dem Bohofsweg in beide Richtungen um eine Qualitätsstufe, insgesamt von einer guten zu einer befriedigenden Verkehrsqualität. Dies erfordert aber keine Maßnahmen. Insgesamt werden durch die Zusatzbelastungen keine Änderungs- oder Ausbaumaßnahmen nötig.“

Aufgrund des gesetzlichen Anspruchs auf einen Kita-Platz in der Stadt Leverkusen wird hier der Schaffung einer Kita gegenüber einer leichten Verschlechterung der bestehenden Verkehrssituation der Vorrang eingeräumt. Der Bebauungsplan widerspricht nicht den Zielen anderer Gesetze, sondern wägt die verschiedenen Aspekte gegeneinander und untereinander gerecht ab. In vorliegenden Planverfahren wird aufgrund des gesetzlichen Anspruchs auf einen Kita-Platz dem Belang der Errichtung einer sozialen Anlage (Kita) der Vorrang gegenüber anderen eingeräumt, die so weit als möglich berücksichtigt wurden.

- Zu d)** Aufgaben des Naturhaushaltes: Die Belange des Naturhaushaltes wurden soweit wie möglich berücksichtigt und werden im Rahmen der festgesetzten Maßnahmen ausgeglichen.

Ziele des Klimaanpassungskonzepts:

Die Zielsetzungen des Klimafolgenanpassungskonzepts in der Stadt Leverkusen sind:

1. Vernetzung unter den Ämtern in der Stadtverwaltung Leverkusen
2. Sensibilisierung und Wissensaustausch zum Thema Klimafolgenanpassung
3. Langfristige Verringerung der Anfälligkeit
4. Langfristige Erhöhung der Widerstandsfähigkeit
5. Integration des Themas – Klimafolgenanpassung in allen Handlungsebenen



6. Integration des städtischen Leitbilds Grün in die Konzepterarbeitung

Der vorliegende Bebauungsplan wurde unter Beteiligung der Fachbereiche erstellt. Es wurde ein Umweltbericht erstellt und verschiedene Festsetzungen zu den Themen Grün und Klimaschutz etc. in den Bebauungsplan integriert. Somit entspricht dieser Bebauungsplan den o. g. Zielen unter der Maßgabe, dass die Errichtung einer sozialen Anlage (Kita) hier der Vorrang eingeräumt wird.

Ziele des Baugesetzbuchs:

Die Kommunen in Deutschland können im Rahmen ihrer Planungshoheit die Ziele für ihre Bauleitpläne selbständig im Rahmen der übergeordneten Planung (Regionalplan) festlegen.

Das Baugesetzbuch definiert in § 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung.

§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB bildet die Grundlage für das Ziel dieses Bebauungsplans: *„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: (...) die **sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,**“*

Parabraunerde:

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt den Umgang aller Belange im Bauleitplanverfahren in § 1 Abs. 7: *„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.“*

Das Schutzgut Boden stellt neben vielen anderen einen Belang dar. Diesen gilt es, im Verhältnis zu den anderen Belangen (wie z. B. den Rechtsanspruch auf einen Kita-Platz) zu bewerten. Aufgrund der mangelnden Flächenverfügbarkeit im Stadtgebiet wird hier dem Belang der Errichtung einer sozialen Anlage der Vorrang eingeräumt.

Dem Schutzgut Boden steht nicht von vornherein eine übergeordnete Stellung gegenüber anderen Belangen zu.

Grundsätzlich gilt auch in diesem Bebauungsplanverfahren der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Dem wird dahingehend u. a. mit dem Hinweis auf das notwendige Bodenschutzkonzept für die Realisierungsphase Rechnung getragen.

Diese Unterlagen müssen im späteren Bauantragsverfahren nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans eingereicht werden. Sie werden in diesem Rahmen durch den zuständigen Fachbereich Umwelt (Untere Bodenschutzbehörde) geprüft.

Der Hinweis zum Bodenschutz wird aktualisiert.

Kaltluftschneise:

Das Klima-Gutachten 2020 (Lohmeyer GmbH, 46282 Dorsten) hat ergeben, dass durch die geplante Bebauung keine relevanten Beeinträchtigungen entstehen werden:

„Die vorgesehenen Baukonzepte verursachen keine relevanten Veränderungen in der Kaltluftversorgung und -dynamik im Bereich der angrenzenden Wohnsiedlungen, da der Kaltluftvolumenstrom im Tal des Ophovener Mühlenbachs weitestgehend ungestört südlich des Plangebiets abfließen kann. Eine Realisierung der Planung wird sich daher nicht negativ auf die Wärmebelastung im Bereich der nahegelegenen Wohngebiete auswirken und kann daher (...) realisiert werden.“

Das Gutachten betrachtete das ursprünglich deutlich größere Plangebiet mit dem Ziel, dort eine Wohnsiedlung und eine Kita zu errichten. Auf das nun deutlich kleinere Vorhaben, dort ausschließlich eine Kita zu errichten, beeinträchtigt die Kaltluftströmung entsprechend noch deutlich weniger.

- Zu e)** Die Einstufung der vorgefundenen bzw. im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen zu entwickelnden Biototypen mit den entsprechenden Schlüssel-Codes wurde anhand des Verfahrens „Numerische Bewertung von Biotypen in der Eingriffsregelung und in der Bauleitplanung in NRW“ (LANUV NRW, 2008) mit seiner 10-stufigen Bewertungsskala durchgeführt. Das allgemein anerkannte Verfahren ist nach der Änderung der Eingriffsregelung des Landschaftsgesetzes NRW von Juni 2007 mit dem Ziel einer landesweiten Harmonisierung der Biotypen und ihrer Wertvorschläge entwickelt worden. Unter Multiplikation der Flächengröße mit dem Biotopwert ergibt sich der ökologische Gesamtwert.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen entsprechen der aktuellen Gesetzeslage.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der Stellungnahme wird in allen Punkten nicht gefolgt.

**B 5 251/III_Stellungnahme_ Polizei NRW, Köln vom 26.08.2024**

Polizeipräsidium Köln, KK KP/O, Walter-Pauli-Ring 2 - 6, 51103 Köln

Stadt Köln
Die Oberbürgermeisterin
61/Stadtplanungsamt
Stadthaus
50605 Köln

26.08.2024

Seite 1 von 1

Aktenzeichen:

349-24

bei Antwort bitte angeben

Anke Schirakowsky-Fleischer

Telefon 0221 229-9614

E-Mail anke.schirakowsky-fleischer@polizei.nrw.de

Raum 0.100

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Hier: **Bebauungsplan Nr. 251/III „Mathildenhof – Kita Bohofsweg“**

Ihr Schreiben vom 22.08.2024 – Az. 610-251/I-SG

Sehr geehrte Frau Saglam,

bei der Planung von Quartieren, Gebäuden und anderen Bauvorhaben gibt es eine Vielzahl von **kriminalpräventiven Aspekten** im städtebaulichen und technischen Kontext zu berücksichtigen:

Diese Faktoren sollten bereits in die Planungsphase 1 eines Projektes einfließen, damit sie von Anfang an berücksichtigt werden können. Dies betrifft bereits:

- die Strukturierung des Geländes
- die Gestaltung der Außenanlagen
- das Sicherheitskonzept der Gebäude
- die technische Ausstattung der Gebäude

Hierzu möchten wir anregen, einen entsprechenden **textlichen Hinweis** im Bebauungsplan zu platzieren. Dieser könnte – wie bereits in anderen Bebauungsplänen der Stadt Leverkusen aufgenommen - wie folgt aussehen:

Städtebauliche – und technische Kriminalprävention:

Bauliche Anlagen, z.B. Wohngebäude (MFH, EFH), Garagen(-anlagen), Grünanlagen, Wohnquartiere sowie Industrie- und Gewerbeobjekte und Gewerbegebiete, sollen zum wirksamen Schutz vor Kriminalität – wie z.B. Einbrüchen, Vandalismus und Sabotage – im Hinblick auf kriminalitätsfördernde Faktoren und Gegebenheiten beurteilt werden.

Die Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen können durch die frühzeitige Beurteilung und Beratung bereits in der Planung berücksichtigt werden.

Erreichbarkeit und Information

E-Mail Kriminalpraevention.koeln@polizei.nrw.de

Telefon 0221-229-8655 oder 0221-229-8008.

Dienstgebäude:

Walter-Pauli-Ring 2 - 6
51103 Köln

Telefon 0221-229-0

Telefax 0221-229-2002

poststelle.koeln@polizei.nrw.de

www.polizei.nrw.de/koeln

Öffentliche Verkehrsmittel:

Straßenbahn-Linien 1 und 9

Haltestelle: Kalk Post

S-Bahn-Linien S 12, S 13 sowie

RB 25

Haltestelle: Trimbomstraße

Zahlungen an

Landeskasse Köln

Kto-Nr.: 965 60

BLZ: 300 500 00 WestLB AG

TV-Nr.: 03036316

IBAN:

DE6537000000037001520

BIC: MARKDEF 1370



Die regelmäßige Berücksichtigung dieses Hinweises in den Bebauungsplänen der Stadt Köln wäre begrüßenswert.

Mit freundlichen Grüßen

Anke Schirakowsky-Fleischer
Dipl. Ing. (FH)
Kriminalkommissariat Kriminalprävention/Opferschutz

Stellungnahme der Verwaltung

Die Checkliste zur städtebaulichen Kriminalprävention wird Investoren, Bauträgern, Architekten und Bauherrn zur Kenntnis gegeben. Auf das kostenlose Beratungsangebot der kriminalpolizeilichen Beratungsstelle wird hingewiesen. Da es sich bei dem angeregten Hinweis um Empfehlungen zu technischen Ausbaudetails der geplanten Gebäude handelt, die nur auf freiwilliger Basis der zukünftigen Bauwilligen realisiert werden können und denen keine anderen Rechtsgrundlagen zu Grunde liegen, wird von der Aufnahme des angeregten Hinweises in der Stadt Leverkusen abgesehen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**B 6 251/III_Stellungnahme_ Wupperverband vom 03.09.2024**

WUPPERVERBAND

Wupperverband • Postfach 20 20 63 • D-42220 Wuppertal

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung (FB 61)
- Frau Saglam-
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
22.08.2024 // 610-251/I-SG

Unser Zeichen
2019.0325

Datum
03.09.2024

Durchwahl
0202 583 - 451

Fax
0202 583 - 0

E-Mail
fkr@wupperverband.de

Auskunft erteilt
Frau Kreuder

Körperschaft
des öffentlichen Rechts

Hauptverwaltung
Untere Lichtenplatzer Str. 100
D-42289 Wuppertal
Telefon (0202) 583-0
www.wupperverband.de

Vorsitzende Verbandsrat:
Dipl.-Ök. Claudia Fischer
Vorstand:
Dipl.-Ing. Ingo Noppen

Bankverbindung:
Stadtsparkasse Wuppertal
IBAN DE9833050000000121509
BIC WUPSE33XXX

USt-IdNr.: DE121008093
Umsatzsteuer-Nr.: 131/5937/0032

**Bebauungsplan Nr. 251/III "Mathildenhof - Kita Bohofsweg"
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher
Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB****Antragsteller: Stadt Leverkusen**

Sehr geehrte Frau Saglam,

die Stadt Leverkusen stellt für das östlich des Bohofswegs, im Stadtteil Mathildenhof gelegene Grünland (Wiese) einen Bebauungsplan auf. Dadurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die „Fläche für Landwirtschaft“ in eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ umzuwandeln.

Das ursprüngliche Verfahren, welches die Entwicklung eines Wohngebietes plus Kita beinhaltet hat, wurde eingestellt. Aktuell ist nur noch die Realisierung der Kita geplant.

Die Entwässerung des Stadtteils Mathildenhof erfolgt in Trennkanalisation.

Das Plangebiet selbst ist kanaltechnisch noch nicht erschlossen. Die umliegenden Schmutzwasserkanäle sind für einen Anschluss nicht geeignet. Im Südosten des Plangebietes, jenseits des Ophovener Mühlenbachs befindet sich ein Schmutzwasserkanal, der als äußere Erschließung für Schmutzwasser genutzt werden kann. Dabei muss der Ophovener Mühlenbach mit dem neu zu verlegenden Schmutzwasserkanal gequert werden.

Das Gelände ist von Norden nach Süden abfallend, es entwässert nach Süden in Richtung des Ophovener Mühlenbachs.

Das anfallende Niederschlagswasser soll zentral versickern, da die umliegenden Regenwasserkanäle nicht leistungsfähig genug sind. Laut hydrogeologischem Gutachten ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet grundsätzlich möglich.



- 2 -

Wir begrüßen, dass die Planung hohen ökologischen Standards entsprechen soll und verschiedene Klimaschutzmaßnahmen (u.a. Dach- und Fassadenbegrünung, Solar- und Photovoltaik-Anlagen, Anpflanzung von Bäumen, Anlage einer extensiven gepflegten Wiese) mitgedacht werden. Auch die Bestrebung das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickern zu lassen begrüße wir.

Wir bitten jedoch darum, den Wupperverband im Vorfeld frühzeitig in die Entwässerungsplanungen einzubinden, bevor sich die Planung und Gestaltung des Bebauungsplans konkretisiert. Insbesondere hinsichtlich der Querung des Ophovener Mühlenbach sollten alternative Lösungen geprüft werden.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Frauke Kreuder

Stellungnahme der Verwaltung

Die Problematik der Entwässerung ist bekannt und Gegenstand von Untersuchungen und Abstimmungen aller zuständigen Beteiligten.

Die äußere Erschließung des Bebauungsplans ist hinsichtlich der Entwässerung schwierig, aber technisch möglich.

Bei der weiteren technischen Planung erfolgt selbstverständlich die Beteiligung und Abstimmung des Wupperverbandes und der Unteren Wasserbehörde.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**B 7 251/III_Stellungnahme_ Bezirksregierung Köln Dezernat 53 vom 20.09.2024**

Bezirksregierung Köln, 50606 Köln

BETEILIGUNG.FB61@stadt-leverkusen.de

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Hauptstraße 101

51373 Leverkusen

Bauleitplanung

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 251/III „Mathildenhof – Bohofsweg“

Ihre E-Mail vom 22.08.2024, Az. 610-251/I- FNP-SG

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur o. a. Bauleitplanung wird seitens des Dezernates 53 der Bezirksregierung Köln wie folgt Stellung genommen:

a) Zuständigkeit

Die Planunterlagen enthalten keine Angaben darüber, wer die vorge-sehene Kindertagesstätte errichten bzw. betreiben wird. Ggf. handelt es sich bei der Kindertagesstätte somit um eine Anlage, auf die § 3 ZustVU Anwendung findet und für die das Dezernat 53 immissionsschutzrechtlich zuständig sein wird. Diese evtl. Zuständigkeit wird nachfolgend berücksichtigt.

Datum: 20. September 2024
Seite 1 von 4

Aktenzeichen:
53-2024-0109257

Auskunft erteilt:
Herr Pleiß

norbert.pleiss@bezreg-
koeln.nrw.de
Zimmer: K 128
Telefon: (0221) 147 - 3297
Fax: (0221) 147 -

Postanschrift:
Bezirksregierung Köln,
50606 Köln

Besucheranschrift:
Zeughausstraße 2-8,
50667 Köln

DB bis Köln Hbf,
U-Bahn 3,4,5,16,18
bis Appellhofplatz

Besuchereingang (Hauptpforte):
Zeughausstr. 8

Besuchstermine nur nach
telefonischer Vereinbarung

Landeshauptkasse NRW:
Landesbank Hessen-Thüringen
IBAN:
DE59 3005 0000 0001 6835 15
BIC: WELADEDXXX
Zahlungsbuchung bitte an
zentralebuchungsstelle@
brk.nrw.de

Hauptsitz:
Zeughausstr. 2-8, 50667 Köln
Telefon: (0221) 147 – 0
Fax: (0221) 147 - 3185
USt-ID-Nr.: DE 812110859

poststelle@brk.nrw.de
www.bezreg-koeln.nrw.de



b) Berücksichtigung § 50 BImSchG i. V. mit Betriebsbereichen nach § 3 Abs. 5a BImSchG („Störfallbetriebe“)

Datum: 20. September 2024
Seite 2 von 4

Das Plangebiet befindet sich ausgehend vom gesamtstädtischen Seveso-II-Konzept nicht innerhalb von angemessenen Sicherheitsabständen nach § 3 Abs. 5c BImSchG bezogen auf Betriebsbereiche nach § 3 Abs. 5a BImSchG („Störfallbetriebe“). In Teil A Nr. 6.1 der Planbegründung wird beim Bezug auf das gesamtstädtische Seveso-II-Konzept jedoch nicht darauf eingegangen, dass die Seveso II-Richtlinie (Richtlinie 96/82/EG) durch die Seveso III-Richtlinie (Richtlinie 2012/18/EU) ersetzt wurde. Aus Gründen der Vollständigkeit wird eine entsprechende Ergänzung der Planbegründung angeregt.

In Teil A Nr. 6.1 und Teil B Nr. 12.1 der Planbegründung sollte aufgrund des gesamtstädtischen Seveso-Konzeptes der Bezug auf angemessene Sicherheitsabstände (nicht Achtungsabstände) erfolgen.

c) Luftschadstoffe

In der Planbegründung wird ausgeführt, dass das Plangebiet in einem stadtklimatisch-lufthygienisch sensiblen Areal liegt. Eine weitergehende Begründung zu dieser Einstufung erfolgt nicht.

d) Lärm

Für das Dezernat 53 besteht keine immissionsschutzrechtliche Zuständigkeit hinsichtlich des auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrslärms. Eine weitergehende Bewertung der entsprechenden Angaben erfolgt daher nicht. Hingewiesen wird jedoch darauf, dass bei den



Berechnungen zum Verkehrslärm offenbar noch die RLS 90 berücksichtigt wurde. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass nach dem städtebaulichen Entwurf die Ausrichtung des Freigeländes der Kindertagesstätte in Richtung Bohofsweg erfolgt. Die schalltechnische Untersuchung der Firma ACCON Köln zeigt auf Seite 44 in Abbildung 4.2.2.1 für das Freigelände Verkehrslärmimmissionen bis zu 63 dB(A). Darauf wird in den Planunterlagen (z. B. in Teil B Nr. 12.1 bzw. Nr. 12.3 der Planbegründung) nicht weiter eingegangen. Außerdem wird angeregt, in der Planbegründung die Angaben zum Verkehrslärm in den Bezug auf die Firma VIA (z. B. Seite 27 „...VIA-Gutachten...“) zu überprüfen.

Datum: 20. September 2024
Seite 3 von 4

In der Planbegründung wird sich hinsichtlich der Auswirkungen der geplanten Kindertagesstätte auch auf die schalltechnische Untersuchung Nr. ACB 0919-408722-151 der Firma ACCON Köln GmbH vom 15.09.2020 bezogen. Zu dieser schalltechnischen Untersuchung wird zunächst Folgendes angemerkt:

- Die Verwendung der schalltechnischen Untersuchung für die vorliegende Planung obliegt letztlich Ihrer Abwägung und Entscheidung.
- In Kapitel 7 wird nicht auf Nr. 7.4 Abs. 2 der TA Lärm in Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung westlich des Bohofsweges eingegangen.

Sowohl in der v. g. schalltechnischen Untersuchung als auch in der Planbegründung wird sich bei der Berechnung bzw. Bewertung des durch die Kindertagesstätte verursachten Verkehrslärms auf die TA Lärm bezogen. Dazu wird auf Folgendes hingewiesen:



Datum: 20. September 2024
Seite 4 von 4

- Kindertagesstätten sind im Sinne der Baunutzungsverordnung Anlagen für soziale Zwecke. Gemäß der Hinweise der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) zur Auslegung der TA Lärm vom 24.02.2023 ist der Begriff „Anlagen für soziale Zwecke“ für die TA Lärm im Sinne der Baunutzungsverordnung zu interpretieren.
- Gemäß Nr. 1 der TA Lärm sind Anlagen für soziale Zwecke vom Anwendungsbereich der TA Lärm ausgenommen. Gemäß den v. g. Hinweisen der LAI kann die TA Lärm auch für Anlagen, die aus dem Anwendungsbereich der TA Lärm ausgenommen sind, jedoch als Erkenntnisquelle herangezogen werden, soweit keine spezielleren Vorschriften vorhanden sind. Für Anlagen für soziale Zwecke sollen laut LAI nur Geräusche technischen Ursprungs beurteilt werden.
- Gemäß Kommentierung zur TA Lärm ist für Anlagen für soziale Zwecke eine einzelfallbezogene Beurteilung bzw. Abwägung erforderlich. Die Vorschriften bzw. die Bewertungsmaßstäbe der TA Lärm können dabei als Orientierungsmaßstab für Geräusche technischen Ursprungs herangezogen werden.
- In der Rechtsprechung finden sich Anmerkungen zum Anwendungsbereich der TA Lärm bei Anlagen für soziale Zwecke sowie zur Berücksichtigung der mit einer Kindertagesstätte verbundenen Verkehrsgeräusche. Auch findet sich der Hinweis, dass nicht alleine auf die Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm abgestellt werden kann.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Pleiß



Stellungnahme der Verwaltung

Zu a) Zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung war nicht geklärt, wer die geplante Kita errichten wird. Die Klärung ist zwischenzeitlich erfolgt.

Die Stadt selbst wird nicht Bauherrin werden, von daher liegt die Zuständigkeit nicht bei der Bezirksregierung Köln, sondern bei der Stadtverwaltung Leverkusen.

Zu b) Die Stadt Leverkusen hat ein gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept als gemeindliches Entwicklungskonzept im September 2015 beschlossen. Gemäß diesem Konzept befindet sich das Plangebiet nicht innerhalb der ermittelten angemessenen Achtungsabstände. Weitere Planungsvorgaben bestehen damit nicht. Die Aktualisierung der SEVESO III- Richtlinie ist in die Begründung übernommen worden.

Zu c) Das Klima-Gutachten (Lohmeyer GmbH, Dorsten) Juni 2020 kommt zu folgendem Fazit:

„Aus den vorliegenden Untersuchungen und den Ergebnissen der Simulationsrechnungen lassen sich folgende Rückschlüsse ableiten:

Ist-Fall

- Im Plangebiet und im Bereich der hieran angrenzenden Wohngebiete liegen derzeit aufgrund der großen Freiflächen und der lockeren Bauungsstrukturen gute bioklimatische Verhältnisse vor.

- Im Leimbachtal entwickelt sich in den Nachtstunden ein dynamisches Kaltluftsystem. Ein weiterer Kaltluftvolumenstrom fließt mit niedriger mit mäßiger Intensität über das Tal des Ophovener Mühlenbachs ab.

- Viele Wohnsiedlungen im Untersuchungsgebiet weisen eine geringe Kaltfluthöhe auf. Bioklimatisch relevante Volumenströme treten hier kaum auf. Ursachen hierfür ist die Kuppenlage der Siedlungen, so dass Kaltluft bereits in den Anfängen der Nacht hangabwärts abfließt und sich in den Tälern ansammelt und über diese weiter talabwärts fließt. „

Zu d) Das Schalltechnische Fachgutachten vom 15.09.2020 (ACCON, Köln) Emissionsgutachten wurde mit der zuständigen Unteren Immissionsschutzbehörde der Stadt Leverkusen abgestimmt und auf eine Aktualisierung verzichtet.

Der Bebauungsplan eröffnet gegenüber dem städtebaulichen Entwurf die Möglichkeit die Lage und Ausrichtung des Gebäudes auch anders zu orientieren und ggfs. zu optimieren.

Um den Schutz vor Lärm-Immissionen in diesem vorbelasteten (durch Verkehrslärm am Bohofsweg) Gebiet sicherzustellen, wurden entsprechende Mindestanforderungen für Aufenthaltsräume festgesetzt.



Durch die Planung ist weiterhin nicht mit immissionsschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen.

Auch wenn die TA Lärm lediglich als Erkenntnisquelle herangezogen wird, liefert das Geräuschgutachten die Erkenntnis, dass mit einer deutlichen Unterschreitung der Richtwerte der TA Lärm an der damals noch geplanten (Wohn-)Bebauung zu rechnen ist. Erst recht gilt dies für die umgebende Bestandsbebauung südwestlich des Bohofswegs ohne Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung der damals geplanten Bebauung.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der Stellungnahme wird in den Punkten a) + c) zur Kenntnis genommen.

Der Stellungnahme wird in dem Punkt b) gefolgt.

Der Stellungnahme wird in dem Punkt d) nicht gefolgt.

**B 8 251/III_Stellungnahme_ Landwirtschaftskammer NRW vom 06.09.2024**

Landwirtschaftskammer NRW · Bahnhofstraße 9 · 51789 Lindlar

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung

Per Email

Kreisstelle Oberbergischer Kreis Rheinisch-Bergischer Kreis Mettmann

Telefon: 02266 47999-0

E-Mail: lindlar@lwk.nrw.de

Gebäudeanschrift

Bahnhofstraße 9,

51789 Lindlar

www.landwirtschaftskammer.de

Auskunft erteilt: Ursula Jandel

Telefon: 02266 47999-111

Mobil: 0171 1719209

E-Mail: Ursula.Jandel@lwk.nrw.de

Ihr Schreiben: 610-15.FNP-SG

vom: 22.08.2024

Lindlar 06.09.2024

**15. Änderun Flächenutzungsplan Bereich „Bohofweg“
Bebauungsplan Nr. 251/III „Mathildenhof-Kita Bohofsweg“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die geplante o.g. Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht grundsätzliche Bedenken.

Bei der vorgesehenen Fläche handelt es sich um einen Grünlandschlag, der landwirtschaftlich genutzt wird.

Landwirtschaftliche Flächen dienen der Erzeugung von Nahrungsmitteln und damit der Ernährungssicherung der Bevölkerung. Neben der Ernährungsfunktion erfüllen landwirtschaftliche Flächen im bedeutsamen Maße klimaökologische Aufgaben. Zu nennen sind beispielsweise die großen Grundwasserneubildungsraten, die Funktion als Kohlenstoffsenken sowie die wichtige Funktion bei der Kaltluftentstehung. Somit sind landwirtschaftliche Flächen zu sichern und nur im absolut notwendigen Maße durch funktionsverändernde Nutzungen in Anspruch zu nehmen.

Um die Landwirtschaft hinsichtlich des Flächenentzuges nicht über das absolut notwendige Maß zu belasten, sind jede über die rechtlich geforderte und begründete Flächeninanspruchnahme, insbesondere für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, zu vermeiden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

U. Jandel

Qualitätsmanagementsystem zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2015

Konto der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen:

DZ Bank AG
Ust.-Id.-Nr. DE 126118293IBAN: DE97 4006 0000 0000 4032 13
Steuer-Nr. 337/5914/0780

BIC: GENODEMSXXX



Stellungnahme der Verwaltung

Grundsätzlich gilt in den Bauleitplanverfahren der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 4 BauGB soll landwirtschaftliche Fläche nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen werden.

Bei diesem Plangebiet handelt es sich um einen Flächentausch mit der als im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellten Bereich nördlich des Alt Steinbücheler Wegs.

Diese Fläche wird aufgrund des Artenschutzes im Rahmen der 16. FNP-Änderung zukünftig als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und wird nicht durch Wohnungsbau in Anspruch genommen.

Stattdessen wird für diese nun der sehr deutlich kleinere Bereich östlich des Bohofswegs für dringend benötigten Gemeinbedarfsflächen für soziale Zwecke sowie für die notwendigen Ausgleichsflächen in Anspruch genommen.

Der Schutz von landwirtschaftlichen Nutzflächen kann im Rahmen der Abwägung im Interesse gewichtiger Planziele wie auch im Interesse anderer gewichtiger Belange zurückgesetzt werden.

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt den Umgang aller Belange im Bauleitplanverfahren in § 1 Abs. 7: „Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.“

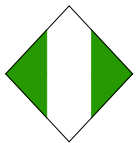
Die landwirtschaftliche Nutzung stellt neben vielen anderen einen besonders zu berücksichtigenden Belang dar. Diesen gilt es, im Verhältnis zu den anderen Belangen (wie z. B. den Rechtsanspruch auf einen Kita-Platz) zu bewerten. Aufgrund der mangelnden Flächenverfügbarkeit im Stadtgebiet wird hier dem Belang der Errichtung einer sozialen Anlage der Vorrang eingeräumt.

Die mangelnde Flächenverfügbarkeit für Kitas im Stadtgebiet macht es zwingend notwendig, im Sinne einer sinnvollen Verteilung im Stadtgebiet an diesem Standort momentan landwirtschaftlich genutzte Fläche für den Bau einer Kita zu nutzen. Der Standort ist in das ÖPNV-Netz mit aktuell 7 Buslinien optimal eingebunden und damit als integriert zu betrachten. Ebenso berücksichtigt die aktuelle Planung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 251/III „Mathildenhof – Kita Bohofsweg“ das erhöhte Fußgängeraufkommen durch die Verbreiterung des östlichen Gehwegs des Bohofswegs. Dies entspricht dem Klimaanpassungs- und Mobilitätskonzept der Stadt.

Der heutige Pächter ist Haupterwerbslandwirt. Die Verwaltung plant, ihm Ersatzflächen anzubieten.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.



Stadt Leverkusen

Bebauungsplan Nr. 233/III „Mathildenhof – östlich Bohofsweg“
-aufgegebenes Verfahren-

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

Die hier vorliegenden Äußerungen und Abwägungsvorschläge nebst Beschlusssentwurf zur Kita (gleich welcher Variante) werden Gegenstand der Abwägung zum Satzungsbeschluss zum **Bebauungsplanverfahren Nr. 251/III "Mathildenhof - Kita Bohofsweg"**.



Inhaltsverzeichnis

I/A Äußerungen der Öffentlichkeit

A 1	Protokoll der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	S. 3
A 2	233/III_Äußerung_02	S. 9
A 3	233/III_Äußerung_03	S. 14
A 4	233/III_Äußerung_04	S. 17
A 5	233/III_Äußerung_05	S. 19
A 6	233/III_Äußerung_06	S. 20
A 7	233/III_Äußerung_07	S. 24
A 8	233/III_Äußerung_08	S. 27
A 9	233/III_Äußerung_09	S. 40
A 10	233/III_Äußerung_10	S. 44
A 11	233/III_Äußerung_11	S. 52
A 12	233/III_Äußerung_12	S. 54

I/B Äußerungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

B 1	Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG	S. 66
B 2	IHK Köln, Geschäftsstelle Leverkusen/Rhein-Berg	S. 68
B 3	Geologischer Dienst NRW	S. 69
B 4	LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland	S. 71
B 5	Polizeipräsidium Köln	S. 73
B 6	Technische Betriebe der Stadt Leverkusen AöR	S. 74
B 7	DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH	S. 78
B 8	Vodafone NRW GmbH	S. 80
B 9	Wupperverband	S. 81
B 10	Fachbereich Umwelt	S. 82



I/A Äußerungen der Öffentlichkeit

A1 233/III_Äußerung_01 vom 28.01.2020**Protokoll der Informationsveranstaltung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit****Stadt Leverkusen****Niederschrift**

über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit des **Bebauungsplanes Nr. 233/III "Mathildenhof- östlich Bohofsweg"** in der Astrid-Lindgren-Schule, Brandenburger Str. 26, 51377 Leverkusen
am Mittwoch, 22.01.2020
Beginn: 19.05 Uhr
Ende: 21:15 Uhr

AnwesendVorsitzender

Herr Schönberger Bezirksvorsteher für den Stadtbezirk III

Verwaltung

Herr Karl Fachbereich Stadtplanung
Herr Ahrendt Fachbereich Stadtplanung
Frau Fricke Fachbereich Stadtplanung
Herr Bauerfeld Fachbereich Stadtplanung

Besucher: ca. 70

Herr Schönberger begrüßt die Anwesenden um 19.05 Uhr und eröffnet die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 233/III "Mathildenhof - östlich Bohofsweg" und erläutert kurz den Ablauf des Verfahrens.

Herr Karl begrüßt die Anwesenden, stellt sich und das Podium vor und erklärt den Ablauf der Veranstaltung.

Herr Ahrendt stellt anhand einer PowerPoint-Präsentation grundlegende Informationen zum Bebauungsplan sowie das Bebauungsplanverfahren vor. Vorgesehen ist das beschleunigte Bebauungsplanverfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB).

Entsprechend des Ablaufes des Bebauungsplanverfahrens folgt nach dem Aufstellungsbeschluss nun die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Informationsveranstaltung sowie eines Aushangs (Dauer 4 Wochen) und einer gleichzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Die Entwürfe (Varianten 1 und 2) mit Begründung hängen im Foyer des Elberfelder Hauses in Leverkusen-



Wiesdorf aus. Danach soll das Bebauungsplanverfahren nach öffentlicher Auslegung und der Entscheidung des Rates über die eingegangenen Stellungnahmen mit dem Satzungsbeschluss voraussichtlich ca. 1 ½ Jahre dauern.

Anschließend führt Frau Fricke aus, dass für das Planungsgebiet städtebauliche Entwürfe erarbeitet wurden und diese zwei Varianten in dieser Veranstaltung vorgestellt werden.

Frau Fricke erläutert, dass hier auf Wunsch der Politik vorgesehen ist, ein Wohnquartier mit hohen ökologischen Standards zu entwickeln:

Alle Gebäude sollen Dach- und Fassadenbegrünungen erhalten. Die Einfamilienhäuser sind größtenteils freistehend auf großen Grundstücken geplant, um die bestehende Frischluftschneise so wenig wie möglich zu beeinträchtigen. Die Vorgärten sind als bepflanzte Gärten nur mit der notwendigen Versiegelung geplant.

Die hauptsächliche Ausrichtung in Nord-Süd-Richtung ermöglicht Solar- und Photovoltaikanlagen. Möglich ist grundsätzlich auch die Nutzung von Geothermie an diesem Standort.

Für das Plangebiet ist auch ein Mobilitätskonzept vorgesehen, das die Möglichkeit von Car-Sharing, E-Ladestationen sowie ausreichend Platz für Fahrräder bieten soll.

Neben dem neu geplanten Angebot an Wohnbauflächen sowie Flächen für die Kita wurde ein Teilbereich als öffentliche Freifläche (Spielplatz) erhalten.

Frau Fricke stellt die zwei Varianten vor:

Beide Varianten sehen weitestgehend den Erhalt der das heutige Gebiet teils einrahmenden Grünstrukturen vor. Ebenso wurden alle fußläufigen und bestehenden Wegebeziehungen erhalten bzw. in die Planungen mit einbezogen.

Die Varianten unterscheiden sich im Wesentlichen durch die Art der Erschließung des geplanten Wohngebietes und die damit verbundene Ausrichtung der Gebäude bzw. der Lage der geplanten Kita sowie der Lage der öffentlichen Grünflächen.

Variante 1

Insgesamt sollen hier ca. 27 Gebäudeeinheiten als hauptsächlich max. 2-geschossige Einfamilienhausbebauung (13 freistehende Häuser bzw. 12 Doppelhäuser), ergänzt durch zwei Mehrfamilienhäusern mit je 6 Wohneinheiten, realisiert werden.

Die Grundstücksgrößen bewegen sich zwischen 300 m² und 800 m². Die Bebauung ist als 2-geschossiges Flachdachgebäude mit Staffelgeschoss geplant.

Das Plangebiet wird in dieser Variante ausschließlich über den heutigen Feldweg „In der Wasserkuhl“ erschlossen. Von dort zweigt die Planstraße in südöstliche Richtung ab und mündet in einem großen baumbestandenen Quartiersplatz.

Der als „Shared-Space“-Fläche angedachte Platz ist über einen Fußweg über die neu geplante öffentliche Grünfläche des Plangebietes mit der angrenzenden, bestehenden öffentlichen Grünfläche verbunden, so dass das Plangebiet in die bestehende Situation eingebunden wird.

In dieser Variante ist die geplante Kita im nordwestlichen Bereich zwischen dem Bohofsweg und „In der Wasserkuhl“ im Eingangsbereich des geplanten Wohngebietes vorgesehen.



Die Stellplätze werden von der Planstraße aus nahe des Einmündungsbereiches auf „In der Wasserkuhl“ erschlossen. Diese liegen nördlich der geplanten Kita. So kann dieser Verkehr aus dem Wohngebiet herausgehalten werden. Weitere Mitarbeiter-Stellplätze sind etwas weiter südlich, direkt an der Planstraße, vorgesehen.

Gegenüber der 2- bis 3-geschossigen Kita sind im nordöstlichen Bereich des Plangebietes 12 Doppelhäuser vorgesehen.

Südlich des geplanten Kita-Grundstückes schließen sich 2 Mehrfamilienhäuser mit ca. jeweils 6 Wohneinheiten an.

Der südliche Bereich des Wohngebietes ist den 13 freistehenden Einfamilienhäusern mit Grundstücksgrößen von ca. 460 m² bis 800 m² vorbehalten.

Variante 2

Insgesamt sollen hier ca. 24 Gebäudeeinheiten als hauptsächlich Einfamilienhausbebauung (12 freistehende Häuser bzw. 10 Doppelhäuser), ergänzt durch zwei Mehrfamilienhäuser, realisiert werden.

Die Grundstücksgrößen bewegen sich zwischen 340 m² und 820 m². Die Bebauung ist als 2-geschossiges Flachdachgebäude mit Staffelgeschoss geplant.

Das Wohngebiet wird in dieser Variante ausschließlich vom Bohofsweg in Höhe der Einmündung der Schöneberger Straße erschlossen. Sie mündet in einem baumbestandenen Quartiersplatz.

Der als „Shared-Space“-Fläche angedachte Platz ist über Fußwege zum einen über die neu geplante öffentliche Grünfläche des Plangebietes mit der angrenzenden, bestehenden öffentlichen Grünfläche verbunden, so dass das Plangebiet in die bestehende Situation eingebunden wird. Zum anderen wurde über einen Wohnweg die Anbindung der westlich im Plangebiet gelegenen öffentlichen Grünfläche des Spielplatzes an das Wohngebiet geschaffen. Nördlich der Planstraße sind 10 Doppelhäuser, angrenzend an den Freiraumbereich der Kita, vorgesehen.

Südlich der Planstraße sind im Eingangsbereich des Wohngebietes die beiden Mehrfamilienhäuser mit ca. jeweils 6 Wohneinheiten platziert.

Der daran anschließende Bereich des Wohngebietes ist den 12 freistehenden Einfamilienhäusern mit Grundstücksgrößen von ca. 530 m² bis 820 m² vorbehalten.

In dieser Variante ist die geplante Kita im nördlichen Plangebiet vorgesehen. Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die Planstraße „In der Wasserkuhl“.

Sowohl die Stellplätze der Hol- und Bringverkehre sowie Mitarbeiter-Stellplätze werden von dort aus erschlossen. So kann der Verkehr der Kita aus dem Wohngebiet herausgehalten werden.

Die fußläufige Anbindung des Wohngebietes an die Kita erfolgt über einen Weg, der von der Planstraße des Wohngebietes nach Norden hin abzweigt.

In der anschließenden Diskussion werden folgende Themenschwerpunkte erfragt:

1. Dauer und Art des Verfahrens:

3 Bürger: Wie lange dauert das Verfahren?

Wird das als § 13b-beschleunigtes Verfahren begonnene Verfahren weiterhin so durchgeführt?

Der Flächennutzungsplan muss noch geändert werden.



Antwort der Verwaltung: Das Verfahren wird ca. 1 ½ bis 2 Jahre bis zum Satzungsbeschluss benötigen. Am beschleunigten Verfahren wird festgehalten, da zurzeit keine Gründe vorliegen, eine andere Verfahrensart zu wählen. Nach Satzungsbeschluss wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

2. Verkehrssituation in Mathildenhof

4 *Bürger:* Fällt die Parkplatznutzung auf dem Bohofsweg weg? Die Parkplatzsituation in der Wasserkuhl/Bohofsweg ist jetzt schon unerträglich.
Welches Gefälle wird die Straße im Baugebiet haben?
Veraltetes Konzept holt Verkehr ins Umfeld.
Ein Verkehrskonzept muss her. Verkehrssituation „Auf'm Berg“ ist schwierig.

Antwort der Verwaltung: Es ist vorgesehen, das Mobilitätskonzept weiter fortzuschreiben.

Bisher ist nicht vorgesehen, die Parkplatznutzung auf dem Bohofsweg wegfällen zu lassen.

Das genaue Gefälle der Planstraße wird im Laufe der weiteren Planungen ermittelt. Ein Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan klärt die verkehrstechnischen Belange im Plangebiet sowie die Anschlüsse der Planstraße an den Bohofsweg.

3. Umweltbelange

4 *Bürger:* Was wird mit der aktuellen Frischluftschneise?
Diese Fläche ist im Landschaftsplan als Ausgleichsfläche titulierte. Das beschleunigte Verfahren wird beanstandet.
Keine Bebauung im Außenbereich
Verstoß gegen Landschaftsplan und Umweltschutz

Antwort der Verwaltung: Die aktuellen Planvarianten berücksichtigen bereits die Frischluftschneise. Zusätzlich wird noch ein entsprechendes Gutachten in Auftrag gegeben.

Der Landschaftsplan tritt nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes hinter diesen zurück. Es ist vorgesehen, teilweise die Festsetzungen des Landschaftsplanes mit in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Der Gesetzgeber hat auf Grund der aktuellen Wohnungsnot ausdrücklich das beschleunigte Verfahren für Wohnnutzungen im Außenbereich mit dem § 13b in das Baugesetzbuch aufgenommen.

Alle Umweltbelange werden im weiteren Verfahren behandelt.

4. Wohnraumbedarf/Grundstücksverkauf

2 *Bürger:* Einfamilienhäuser gehen am Bedarf vorbei. Das wird nur ein Quartier für „Gutbetuchte“!
Die Stadt will nur Grund und Boden verkaufen.

Antwort der Verwaltung: Insgesamt herrscht in Leverkusen ein deutlicher Wohnraumbedarf in allen Wohnungsgrößen. Durch Einfamilienhäuser werden in der Regel kleinere Wohnungen frei, die wiederum anderen Wohnungssuchenden zur Verfügung stehen.



Durch den Verkauf von städtischen Wohnungsbaugrundstücken wird zum einen dem Bedarf entsprochen, zum anderen fließen die damit verbundenen Einnahmen in den städtischen Haushalt, was wiederum allen Bürgern der Stadt zugutekommt.

Größe des Plangebietes

Bürger: *Wie groß ist das Plangebiet?*

Antwort der Verwaltung: Das Plangebiet ist insgesamt ca. 2,97 ha groß. In Variante 1 beträgt die Größe des Wohngebietes zuzüglich der Kita-Fläche 1,82 ha in Variante 2 1,70 ha.

5. Sonstiges

Mehrere Bürger: Positive Äußerungen über die beabsichtigten Planungen.

Herr Karl bedankt sich für Fragen und Anregungen. Er erläutert wiederholt, dass alles nur erste Planungen sind. Die Planung ist der Auftrag der Politik an die Verwaltung. Die hier geäußerten Anregungen werden in die Beratungen im weiteren Verfahren einfließen.

Herr Karl weist darauf hin, dass die Beteiligung der Öffentlichkeit bis zum 12.02.2020 läuft.

Herr Bezirksvorsteher Schönberger bedankt sich bei den Bürgern für die Teilnahme und schließt die Versammlung um 21:15 Uhr.

Herr Schönberger
Vorsitzender

Herr Karl
Fachbereichsleitung

Ingo Bauerfeld
Fachbereich Stadtplanung



Stellungnahme der Verwaltung

Siehe o. g. Protokoll

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Den Äußerungen in den Punkten 1.), 2.), 3.), 4.) wird nicht gefolgt.

Die Äußerungen in den Punkten 5.) und 6.) werden zur Kenntnis genommen.



A 2 233/III_Äußerung_02 vom 28.01.2020

Äußerung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch zum: Bebauungsplan Nr. 233/III „Mathildenhof – östlich Bohofsweg“

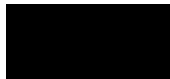
Die geplante Bebauung mit einer Kita und 24-27 Einfamilienhäusern auf der Wiese am östlichen Bohofsweg lehne ich ab, weil

1. Die Wiese als Frischluftentstehungszone eine wichtige Bedeutung für die Stadt Leverkusen hat. Die geplante Bebauung mindert oder verhindert die „Frischluftzufuhr“ für das übrige Stadtgebiet Leverkusens.
2. Unbebaute Flächen am Stadtrand erhöhen die Lebensqualität und fördern die Gesundheit der Bewohner. Die geplante Bebauung beschneidet knapp gewordene Erholungs- und Naturflächen für die Bevölkerung wie für Tiere und Pflanzen.
3. Außerdem trägt die geplante Bebauung dazu bei weitere Flächen zu versiegeln mit den damit verbundenen Folgen insbesondere hinsichtlich zunehmender instabiler Wetterlagen (Starkregen wie Hitze).
4. Die Verkehrssituation rund um den Bohofsweg ist angespannt. Es stehen nicht ausreichend Verkehrs- und Parkflächen zur Verfügung. Die parkenden Busse und Lastwagen verschärfen die Situation. Durch die geplante Bebauung mit einer Kita mit 8 Gruppen und Luxusimmobilien wird der Verkehr deutlich zunehmen. Die Siedlung liegt im Außenbereich und es gibt keine fußläufige Versorgung des täglichen Bedarfs. Das bedeutet statistisch zwei Autos pro Haushalt. Die Planung von 31 Parkplätzen für die Kita belegt, dass auch die Stadtplanung damit rechnet.
5. In Leverkusen fehlen bezahlbare Wohnungen. Die Siedlung leistet keinen substantiellen Beitrag zur Verminderung der Wohnungsnot im Stadtgebiet. Mit einer Bebauung von 24-27 Einfamilienhäusern auf Grundstücken bis 800qm wird dieser aktuellen Wohnungsnot nicht begegnet.
6. In Leverkusen sind diverse Flächen bereits in Bauland umgewandelt worden. Die Auswirkungen auf Klima und Verkehr sind noch nicht absehbar, da noch nicht alle Projekte umgesetzt sind. So gibt es Projekte z.B. um Hof Jüch. Am Leimbacher Berg war der Bedarf an Öko-Häusern überschaubar. Ein Teil der geplanten Bebauung wurde von einem anderen Bauträger in konventioneller Weise durchgeführt. Gibt es also eine Notwendigkeit, diese Flächen zu bebauen? Reichen die Projekte, die aktuell in Planung sind, aus?



7. Ökologisch Bauen ist mehr als Dachbegrünung. Reihenhäuser sind energieeffizienter als freistehende Häuser, Erdwärmeheizung gekoppelt mit Solarenergie klimaneutraler als Gas, Regenwassernutzung, Gartengestaltung, Verkehrsanbindung etc. sind Aspekte. Wie soll sichergestellt werden, dass diese Themen umgesetzt werden? Meckhofen und die Siedlung am Leimbacher Berg waren ebenfalls als Referenzsiedlung gedacht. Davon zu spüren ist nichts.

Leverkusen, 28.1.2020



Stellungnahme der Verwaltung

- zu 1.) Das Klima-Gutachten 2020 (Lohmeyer GmbH, 46282 Dorsten) hat ergeben, dass durch die geplante Bebauung keine relevanten Beeinträchtigungen entstehen werden:

„Die vorgesehenen Baukonzepte verursachen keine relevanten Veränderungen in der Kaltluftversorgung und -dynamik im Bereich der angrenzenden Wohnsiedlungen, da der Kaltluftvolumenstrom im Tal des Ophovener Mühlenbachs weitestgehend ungestört südlich des Plangebiets abfließen kann. Eine Realisierung der Planung wird sich daher nicht negativ auf die Wärmebelastung im Bereich der nahegelegenen Wohngebiete auswirken und kann daher (...) realisiert werden.“

- zu 2.) Zu den definierten Planungszielen des Bebauungsplanes gehören der Erhalt und die Entwicklung der Grünbeziehungen und die Begrünung des Ortsrandes. Der weitestgehende Erhalt der umgebenden Grünstrukturen ist ein wesentliches Entwurfselement. Dieses dient als verknüpfendes Element zwischen der bestehenden Bebauung und der Neuplanung.

Der Entwurf zum Bebauungsplan zeigt deutlich, dass durch die Fuß- und Radwege die südlich des Bebauungsplanes gelegenen Grün- und Freibereiche mit den bestehenden und geplanten Baugebieten vernetzt werden. Die Grünflächen werden nicht nur sichtbar bis an und zwischen die Bebauung gezogen, sie sind durch das Wegenetz auch für die Naherholung nutzbar, ohne dass die wichtige ökologische Funktion sowie die Funktion als Puffer zu ökologisch und artenschutzrechtlich bedeutsamen Bereichen beeinträchtigt wird.

Für das Plangebiet ist vorgesehen, die erhaltenswerte Bepflanzung in den Bereichen entlang der Straßen „Bohofsweg“ und „In der Wasserkuhl“ als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ festzusetzen und so dauerhaft zu erhalten bzw. nach zu pflanzen.

Das Plangebiet besteht aktuell außerdem aus einer landwirtschaftlich genutzten Fettwiese, die der Öffentlichkeit nicht zur Verfügung steht. Hier ist



vorgesehen im südlichen Bereich des Plangebietes, angrenzend an die bestehende öffentliche Parkanlage, eine weitere öffentliche Grünfläche festzusetzen: Hier soll der Park um eine Spielplatzfläche erweitert werden. Vorgesehen ist hier ein Mehrgenerationenspielplatz. Insgesamt wird der bestehende öffentliche Park dadurch aufgewertet, insbesondere hinsichtlich einer aktiven Erholungsmöglichkeit.

- zu 3.) Während des Aufstellungsverfahrens zum heute rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 183/III „Lichtenburg-Nord“ wurde durch ein Artenschutzgutachten festgestellt, dass im Bereich nördlich des Alt Steinbücheler Weges der Steinkauz als streng geschützte Art sein Jagd-Revier hat. Aus diesem Grund wurde der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 183/III um diese städtische Fläche verkleinert. Da der Schutz des Steinkauzes hier Vorrang gegenüber einer Nutzung für Wohnraum hat, wird diese im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellte Fläche auch langfristig nicht für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehen.

Da zwischenzeitlich nachweislich der Bedarf für Wohnraum als auch für in Leverkusen wesentlich gestiegen ist (siehe auch „Wohnungsbauprogramm 2030+“), soll anstelle des Bereiches am Alt Steinbücheler Weg das Plangebiet dieses Bebauungsplanes Nr. 233/III entsprechend entwickelt werden. Es ist dementsprechend vorgesehen, zum einen die FNP-Darstellung am Alt Steinbücheler Weg von Wohnbaufläche in Fläche für die Landwirtschaft zu ändern (16. Änderung) und zum anderen die heutige FNP-Darstellung östlich des Bohofsweges von Fläche für Landwirtschaft in Wohnbauflächen zu ändern. Dies wird gemäß § 13b Baugesetzbuch nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans Nr. 233/III „Mathildenhof – östlich Bohofsweg“ im Zuge der Berichtigung erfolgen. Beide Bereiche sind im städtischen Eigentum und in etwa gleich groß. Es handelt sich hier also um einen Flächentausch und es wird nicht mehr Fläche für Wohnungsbau beansprucht als im vom Rat beschlossenen Flächennutzungsplan vorgesehen.

Da das Plangebiet insgesamt eine Größe von 2,9 ha umfasst, darin bei einer Gesamtgröße der Wohngebiete nur maximal 40 % versiegelt werden dürfen (= ca. 7.500 m²) und nur ca. die Hälfte neugeplante Verkehrsflächen beanspruchen (= ca. 3.000 m²) werden insgesamt nur ca. ein Drittel hier neu versiegelt. Die Auswirkungen auf die Gesamtwetterlagen sind ausgehend von dieser Fläche als marginal anzusehen. Dem gegenüber steht der stark gestiegene Wohnraumbedarf in der Stadt Leverkusen, dem an dieser Stelle der Vorrang eingeräumt wird.

- zu 4.) Infolge der dichten Wohn- und Siedlungsstruktur ist ein entsprechend hoher Parkdruck auf dem Bohofsweg und den umliegenden Straßen vorhanden. Grundsätzlich besteht jedoch aufgrund der gängigen Rechtslage kein Anspruch auf einen Parkplatz im öffentlichen Verkehrsraum. Vielmehr obliegt es dem Grundstückseigentümer für private Stellplätze zu sorgen. Zwischenzeitlich ist seitens der Grundstückseigentümer in Mathildenhof damit begonnen worden zusätzliche private Stellplätze zu schaffen.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 233/III „Mathildenhof –östlich Bohofsweg“ sind für die geplanten Nutzungen ausreichend private Stellplatzmöglichkeiten vorgesehen. Zusätzlich sind im öffentlichen Straßenraum ca. 15 öffentlich Parkplätze neu zusätzlich zum Bestand geplant. Dies entspricht bei einer maximalen Anzahl von 70 neu entstehenden Wohneinheiten (sofern in allen Einfamilienhäusern noch eine untergeordnete



Einliegerwohnung entstehen würde) einem Anteil von 20 % und liegt damit deutlich über den sonst üblichen 10 – 15 %. Eine Belastung der bestehenden Siedlung durch die Neuplanung ist damit nicht zu erwarten.

- zu 5.) Die vorhandenen Reserveflächen des Flächennutzungsplanes werden voraussichtlich nicht ausreichen, um die Wohnbevölkerung Leverkusens zukünftig angemessen mit Wohnraum zu versorgen und eine entspannte Wohnungsmarktlage zu erreichen.

Laut den Berechnungen zum Wohnungsbauprogramm 2030+ müssen bis 2035 jährlich 520 Wohnungen neu gebaut werden, um den in der Status-Quo-Variante prognostizierten Bedarf decken zu können. Wichtiges Ziel ist deshalb, die kontinuierliche Ausweitung des Wohnungsneubaus und eine Durchmischung der Strukturen (Einfamilien-/Mehrfamilienhäuser), um eine Entspannung der Märkte und eine Begrenzung der Miet- und Preisentwicklung zu erreichen. Mit dieser Zielsetzung sollen beispielsweise Familien und „junge Haushalte“ die Möglichkeiten erhalten, Immobilien erwerben zu können, um möglichst lange in Leverkusen zu verweilen und nicht in die umgebenden Gemeinden abzuwandern.

In diesem Zusammenhang sollten die sogenannten „Umzugsketten“ nicht unterschätzt werden. Jedes neue Eigenheim verbessert nicht nur die Wohnsituation des Neubaubesitzers, sondern auch desjenigen, der in die frei werdende Wohnung einzieht und durch einen Umzug mehr Wohnraum zur Verfügung hat.

Insbesondere profitieren vom Neubau auch die einkommensschwächeren Menschen. Würde der Neubau an Einfamilienhäusern komplett eingeschränkt werden, könnte dies entweder zur Abwanderung der Interessenten oder zum verstärkten Ankauf und Renovierung der bestehenden Immobilien führen. Dadurch stünde der Miet-Wohnungsmarkt noch deutlicher unter Druck.

Der Eigenheimbau kann somit den Miet-Wohnungsmarkt entlasten und schafft mittelbar neuen Mietwohnraum. Es ist unverkennbar, dass Leverkusen neben einer Anspannung im preiswerten Mietsegment auch eine deutliche Belastung im geförderten Mietwohnungsbau verzeichnet und diese auch zukünftig bei fehlenden Entwicklungsmaßnahmen erwartet wird. Vor diesem Hintergrund, wurde kürzlich eine 30 %-Quote an gefördertem Wohnungsbau für neue Baugebiete vom Stadtrat beschlossen. Dies ist eine der vorgeschlagenen Maßnahmen, um dem Engpass am Wohnungsmarkt entgegen zu wirken. Im Plangebiet ist vorgesehen, dem entsprechend einige öffentlich geförderte Wohnungen anzubieten.

- zu 6.) s. 5.)

- zu 7.) Es gibt keine allgemein gültige Definition des Begriffes „ökologisches Bauen“.



Von daher wird jedes Gebäude jeweils den Standard seines Entstehungszeitpunktes widerspiegeln. In den Bereichen Umwelttechnik bzw. Bauen entwickeln sich die Standards stetig weiter.

Da einerseits zum heutigen Zeitpunkt nicht genau definiert werden kann, wann mit dem Bau der Gebäude begonnen werden wird, können jetzt auch nur gängige Standards vorgesehen werden, wie z. B. Dach- und Fassadenbegrünungen sowie alternative Energien. Durch die Begrünungsmaßnahmen, die Dominanz der nicht von Gebäuden bestandenen begrünten Flächen und die gewählte Gebäudetypologie wird der topografischen Lage Rechnung getragen und auf die stadtklimatisch-lufthygienischen Verhältnisse, darunter die Durchlüftung des Plangebietes, Rücksicht genommen.

Andererseits sind auch die Festsetzungsmöglichkeiten in Bebauungsplänen begrenzt. Es besteht jedoch die Möglichkeit für die Stadt Leverkusen, über die abzuschließenden Kaufverträge bestimmte (zu dem Zeitpunkt aktuelle) ökologische Standards zu vereinbaren.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Den Äußerungen wird nicht gefolgt.



A 3 233/III_Äußerung_03 vom 24.01.2020

Von: [REDACTED]

Gesendet: Freitag, 24. Januar 2020 17:49

An: 61@stadt.leverkusen.de

Betreff: Bebauungsplan233/III "Bohofsweg"

Es schreibt Ihnen [REDACTED]:

Sehr geehrte Damen und Herren.

Wir sind absolut für die vorgelegte Planung.

Darum:

- 1.) --Die Nutzung der geplanten Häuser schafft freien Mietwohnraum.
- 2.) --Da es sich um Einfamilien-bzw. kleine Mehrfamilienhäuser handelt ergibt sich praktisch kein besonders bemerkenswerter Einfluß auf die Frischluftschneise.
- 3.) --Zudem könne die tw.relativ großen Grundstücke/Gärten eine ökologische Ergänzung bedeuten, wenn Steingärten, Kirschlorbeervielfalt u.ä. ausgeschlossen werden.
- 4.) --Das Argument, daß die geplante Bebauung überhaupt nicht zum Charakter der in den 50er entstandenen Siedlung Mathildenhof passt ist u.E. auch nur ein vorgeschobenes Argument, denn es würden sich interessante städtebauliche Gegensätze bilden, die die einfallsslose Architektur der 50er Jahre Siedlung sogar noch mildern würde- insbesondere die des häßlichen roten Wohnturms.
- 5.) --Die Argumente gegen die 19 Parkplätze für Kitamitarbeiter (evtl. auch an- und abfahrende Eltern?) sind doch fadenscheinig. Es kann doch niemand gezwungen werden mit der Wupsi zu fahren- insbesondere nicht, wenn ihn ungünstige oder nicht vorhandene Busverbindungen aufgrund seines Wohnortes daran hindern.

Hier führt tw. wieder einmal der Neidfaktor die Diskussion ("Quartier für Begüterte"). Es sprechen bei Einigen der "Verhinderungsfraktion" wohl auch egoistische Motive eine Rolle, denn nach Bebauung wäre die Spiel- und Kackwiese für Ihre Hunde weg.

Bitte nicht beirren lassen! Mit freundlichen Grüßen [REDACTED]

Stellungnahme der Verwaltung

- zu 1.) Laut den Berechnungen zum Wohnungsbauprogramm 2030+ müssen bis 2035 jährlich 520 Wohnungen neu gebaut werden, um den in der Status-Quo-Variante prognostizierten Bedarf decken zu können. Wichtiges Ziel ist deshalb die kontinuierliche Ausweitung des Wohnungsneubaus und eine Durchmischung der Strukturen (Einfamilien-/Mehrfamilienhäuser), um eine Entspannung der Märkte und eine Begrenzung der Miet- und Preisentwicklung zu erreichen. Mit dieser Zielsetzung sollen beispielsweise Familien und „junge Haushalte“ die Möglichkeiten erhalten, Immobilien erwerben zu können, um möglichst lange in Leverkusen zu verweilen und nicht in die umgebenden Gemeinden abzuwandern.



In diesem Zusammenhang sollten die sogenannten „Umzugsketten“ nicht unterschätzt werden. Jedes neue Eigenheim verbessert nicht nur die Wohnsituation des Neubaubesitzers, sondern auch desjenigen, der in die freiwerdende Wohnung einzieht und durch einen Umzug mehr Wohnraum zur Verfügung hat.

Insbesondere profitieren vom Neubau auch die einkommensschwächeren Menschen. Würde der Neubau an Einfamilienhäusern komplett eingeschränkt werden, könnte dies entweder zur Abwanderung der Interessenten oder zum verstärkten Ankauf und Renovierung der bestehenden Immobilien führen. Dadurch stünde der Miet-Wohnungsmarkt noch deutlicher unter Druck. Der Eigenheimbau kann somit den Miet-Wohnungsmarkt entlasten und schafft mittelbar neuen Mietwohnraum.

- zu 2.) Das Klima-Gutachten 2020 (Lohmeyer GmbH, 46282 Dorsten) hat ergeben, dass durch die geplante Bebauung keine relevanten Beeinträchtigungen entstehen werden:

„Die vorgesehenen Baukonzepte verursachen keine relevanten Veränderungen in der Kaltluftversorgung und -dynamik im Bereich der angrenzenden Wohnsiedlungen, da der Kaltluftvolumenstrom im Tal des Ophovener Mühlenbachs weitestgehend ungestört südlich des Plangebiets abfließen kann. Eine Realisierung der Planung wird sich daher nicht negativ auf die Wärmebelastung im Bereich der nahegelegenen Wohngebiete auswirken und kann daher (...) realisiert werden.“

- zu 3.) Der Bebauungsplan Nr. 233/III „Mathildenhof – östlich Bohofsweg“ gibt durch verschiedene textliche Festsetzungen zum Erhalt bzw. zum Anpflanzen von bestimmten Pflanzen entsprechende ökologische Rahmenbedingungen vor. Innerhalb dessen kann dann jeder Bauherr sein Grundstück entsprechend bepflanzen.

Schottergärten werden aus ökologischen Aspekten konkret ausgeschlossen.

- zu 4.) Die neugeplante Siedlung nimmt städtebauliche Aspekte des bestehenden Ortsteiles Mathildenhof auf, wie z. B. Flachdächer. So entsteht durch den Bebauungsplan Nr. 233/III „Mathildenhof – östlich Bohofsweg“ sowohl eine städtebaulich behutsame Weiterentwicklung Mathildenhofs als auch eine bauliche Abwicklung zur freien Landschaft hin.
- zu 5.) Vor dem Hintergrund des Rechtsanspruches auf einen Kindergartenplatz entstehen in der Stadt Leverkusen verschiedene neue Kindergärten im Stadtgebiet. Auch wenn sich die Verwaltung darum bemüht, die Kita-Plätze in der Regel wohnungsnah zu vergeben, so ist das leider nicht immer möglich. Da nicht davon ausgegangen werden kann, dass berufstätige Eltern ihre Kinder vor der Arbeit zu einer nicht wohnungsnahen Kita mit dem Rad oder ÖPNV bringen, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch Gutachten untersucht, welche möglichen Auswirkungen dies auf die Umgebung haben kann. Das Verkehrsgutachten (Planungsbüro VIA, Köln) kam zu dem Ergebnis, dass keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind.



Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Den Äußerungen wird in allen Punkten gefolgt.



A 4 233/III_Äußerung_04 vom 29.01.2020

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von [REDACTED]

Gesendet:

Mittwoch, 29. Januar 2020 10:32 An:

61@stadt.leverkusen.de

Betreff: Bebauung Bohofsweg Sehr geehrte Stadt Leverkusen

Es ist ja alles gut und schön mit der Bebauung am Bohofsweg; Wohnraum muss geschaffen werden... keine Frage.

Aber.....

Kümmert euch doch lieber mal um Parkplätze. Ich selber bin Bewohnerin der Potsdamer Straße. Hier werden regelmäßig, alle 2-6 Wochen von mindestens 4-5 Fahrzeugen die Reifen zerstochen. Und das immer bei denen, die im Halteverbot bzw. mit einem Rad im Halteverbot stehen. Natürlich... man sollte nicht im Halteverbot stehen, aber wo sollen die Leute denn hin wenn man abends um 22 Uhr von der Spätschicht kommt?? Ich arbeite selber im Schichtdienst und wenn ich abends um 22 Uhr von meiner Schicht komme, parke ich meistens oben in der Wasserkühl kurz vor der Gartenanlage und Schule. Den ganzen Weg zurück muss ich dann durch das stockdunkle laufen. Das kann es doch auch nicht sein. Und wenn dort noch gebaut wird, könnte man entlang des Feldes auch nicht mehr parken. D.h. die Stellflächen würden dann auch noch wegfallen. Wo sollen wir bitte noch hin???? Mir persönlich wurden schon 2x die Reifen zerstochen, hier gibt es Nachbarn die das schon 6x hatten. Deshalb kann man die Stadt nur bitten:

Schafft bitte Parkplätze für die Mieter in Mathildenhof.

Es hat nicht jeder das Glück ein Haus mit Stellplatz oder Garage zu kaufen.

Ich habe schon öfters versucht über die Stadt Leverkusen irgendwas in diese Richtung zu bewirken, hatte auch schon den OB angeschrieben. Leider bekommt man von niemanden eine Antwort.

Über eine Feedback ihrerseits würde ich mich sehr

freuen. Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Send by my iPad

Stellungnahme der Verwaltung

Infolge der dichten Wohn- und Siedlungsstruktur ist ein entsprechend hoher Parkdruck auf dem Bohofsweg und den umliegenden Straßen vorhanden.

Grundsätzlich besteht jedoch aufgrund der gängigen Rechtslage kein Anspruch auf einen Parkplatz im öffentlichen Verkehrsraum. Vielmehr obliegt es dem Grundstückseigentümer für private Stellplätze zu sorgen.

Zwischenzeitlich ist seitens der Grundstückseigentümer in Mathildenhof damit begonnen worden, zusätzliche private Stellplätze zu schaffen.



Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 233/III „Mathildenhof –östlich Bohofsweg“ sind für die geplanten Nutzungen ausreichend private Stellplatzmöglichkeiten vorgesehen. Zusätzlich sind im öffentlichen Straßenraum ca. 15 öffentliche Parkplätze neu zum Bestand geplant. Dies entspricht bei einer maximalen Anzahl von 70 neuentstehenden Wohneinheiten (sofern in allen Einfamilienhäusern noch eine untergeordnete Einliegerwohnung entstehen würde) einem Anteil von 20 % und liegt damit deutlich über den sonst üblichen 10 – 15 %.

Eine Belastung der bestehenden Siedlung durch die Neuplanung ist damit nicht zu erwarten.

Des Weiteren hat die Stadt die Möglichkeit im Rahmen der Realisierung ein Mobilitätskonzept für die neue Siedlung zu integrieren (z. B. Tankstellen für e-Fahrzeuge, Car-Sharing, weitere Optimierung des ÖPNV).

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Den Äußerungen wird nicht gefolgt.



A 5 233/III_Äußerung_05 vom 25.01.2020

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: [REDACTED] Gesendet: Samstag, 25. Januar 2020
16:14

An: 61@stadt.leverkusen.de

Betreff: Bebauungsplan Nr. 233/III "Mathildenhof- östlich Bohofsweg".

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit großem Interesse haben wir als junge Familie von den Bebauungsplänen der Stadt Leverkusen "Mathildenhof- östlich Bohofsweg" gehört.

Wie können wir uns weitergehend informieren bzw. von weiteren Schritten zuverlässig erfahren?

Führt die Stadt einen Newsletter zu diesem Neubaugebiet, in den wir eingetragen werden könnten?

[REDACTED]
[REDACTED]

Vielen Dank im Voraus und freundliche Grüße [REDACTED]

Stellungnahme der Verwaltung

Für Bebauungspläne sieht das Baugesetzbuch grundsätzlich mehrere Schritte der Öffentlichkeitsbeteiligung vor: die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch sowie die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat vom 15.01. - 12.02.2020 stattgefunden. Die öffentliche Auslegung ist für Ende 2020/Anfang 2021 vorgesehen.

Die genauen Daten sind dem Amtsblatt zu entnehmen, das kostenlos über die städtische Homepage abonniert werden kann. Hier werden auch alle weiteren Schritte des Bebauungsplan-Verfahrens veröffentlicht (z. B. der Satzungsbeschluss).

Sobald städtische Grundstücke zur Veräußerung anstehen, können Sie dies ebenso der städtischen Homepage entnehmen.

Die Stadtverwaltung führt keine Newsletter aufgrund mangelnder Personalkapazitäten.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Den Äußerungen wird nicht gefolgt.

**A 6 233/III_Äußerung_06 vom 26.01.2020****Von:** [REDACTED]**Gesendet:** Sonntag, 26. Januar 2020 14:07**An:** 61@stadt.leverkusen.de; Wirtz, Silvia <Silvia.Wirtz@stadt.leverkusen.de>**Betreff:** AW: Hinweise zu Bebauungsplan 233/III und 222/III Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Erstaunen habe ich von dem Bebauungsplan „233/III Mathildenhof - östlich Bohofsweg“ gelesen.

- 1.) Die Stadt Leverkusen ist scheinbar seit einiger Zeit auf der Suche nach Bebauungsflächen die jenseits einer sinnvollen ökologischen Betrachtungsweise sind.

Auf die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen blicke ich aus meinem Wohnzimmerfenster und kann dort teilweise Rehe aber auch einfach nur die Natur oder Bewirtschaftung der Felder beobachten.

In Zeiten des Klimawandels ein nicht unwesentlich wichtiger Wert, der nun mit diesem Bauvorhaben genommen wird.

- 2.) Die Beschreibung eines „ökologischen Bauens“ ist hier nicht angemessen. Auch das spätere Wohnen steht nicht im Zusammenhang mit der gepriesenen Ökologie.

Durch die fehlende Infrastruktur an Geschäften und die damit einhergehende Versorgung wird zwangsläufig zu weiterem Verkehr führen, welches ebenfalls diametral zur ausgewiesenen Ökologie steht.

Ich sehe dieses Bauvorhaben durch beschriebene Lage sehr kritisch, und sehe mich dadurch direkt beeinflusst.

- 3.) Auch wenn es aktuell eine Wohnungsnot gibt, so erschließt sich es mir nicht, dass die Stadt Leverkusen mittlerweile alle naturnahen Randgebiete der Stadt zubauen lässt.

- 4.) Dies führt mich zu dem nächsten Problem, welches direkt auf der anderen Seite meiner Eigentumswohnung liegt.

Durch das Bauvorhaben „222/III "Steinbüchel - Meckhofer Feld/Berliner Straße“ kommt es direkt vor meiner Haustüre zu einem weiteren Raubbau an der Natur, indem dort mehrere Mehrfamilienhäuser gebaut werden.

Täglich stehen Anwohner an der Baugrube und fragen sich wie es dazu kommen kann und dass auch dieses ökologisch fraglich ist, bzw. den Lebensraum bisheriger Bewohner erheblich beeinflusst.

Auch wenn scheinbar eine Bürgerbeteiligung stattgefunden hat, so hat eine Information dazu leider nicht stattgefunden und wir alle werden nun vor vollendete Tatsachen gestellt.

Ihnen muss bewusst sein, dass es nicht zum Standard junger Menschen und Familien gehört, die

„Bauen & Wohnen“ Internetseite der Stadt Leverkusen regelmäßig anzusteuern oder eine



Tageszeitung abonniert zu haben.

Die angrenzenden Wohneinheiten hätten zumindest über einen Posteinwurf oder Ausschreibungsschilder an dem potentiellen Gebiet informiert werden sollen!

Mit Erschrecken muss ich nun in den Bauunterlagen lesen, dass 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit in den Tiefgaragen der Häuser geplant werden.

Scheinbar haben Sie eine Parkraumerhebung vorgenommen, um die notwendigen Parkflächen zu ermitteln. Können Sie mir bitte die Ergebnisse dieser Parkraumerhebung zukommen lassen? Es sollte sicherlich bewusst geworden sein, dass heutzutage bereits min. 2 Fahrzeuge pro.

Haushalt einzuplanen sind und die jetzigen Parkmöglichkeiten im Wohngebiet deutlich zu wenig sind.

Können Sie mir außerdem die Frage beantworten welche Argumente dazu führten dort mehrere Mehrfamilienhäuser bauen zu lassen?

Ein ökologisches Gutachten hätte ich ebenfalls gerne gesehen, da sich durchaus die Frage stellt warum in einem Gebiet, welches bis ins Jahr 2000 noch ein Naturschutzgebiet war, weitere Flächen versiegelt werden müssen!

Bislang wohne ich am Ende der Sackgasse, [REDACTED]. Dort war es ruhig und die Kinder konnten auf den Flächen vor der Sonnenuhr spielen.

Können Sie mir bitte mitteilen wie zukünftig die Verkehrsführung gestaltet sein wird?

Wird aus der Sackgasse eine Durchgangsstraße werden – wenn ja, wer entschädigt für die dann deutlich veränderte Verkehrs- und Lärmsituation?

Ich betrachte mit großer Sorge die Bauvorhaben der Stadt Leverkusen, die scheinbar immer mehr an Naturflächen herangeht.

Da ich nun auf beiden Seiten meiner Wohnung wie o.g. betroffen bin, überlege ich wer den finanz. Verlust und auch den Verlust des naturnahen Wohnens meiner Immobilie auffängt.

Abschließend sei erwähnt, dass die Bauarbeiten im Meckhofer Feld selbst am Wochenende um kurz vor 6 Uhr morgens mit schwerem Gerät beginnen.

Das widerspricht auch den hinzunehmenden Unannehmlichkeiten des beschriebenen Bauens, sodass ich Sie inständig darum bitte entsprechende Rücksicht hinsichtlich der betroffenen Anwohner durchzusetzen!

Mit der Bitte die aufgebrauchten Fragen zu beantworten verbleibe ich.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Stellungnahme der Verwaltung

zu 1.) Leverkusen ist in den letzten Jahren enorm gewachsen; derzeit leben über 167.000 (Stand: 31.12.2019) Einwohner in dieser Stadt. Bedingt durch die angespannte Wohnungssituation entlang der Rheinschiene bezieht Leverkusen ein Wanderungsplus nicht nur aus den Fernwanderungen, sondern auch durch sehr hohe Zuzüge aus Köln. Nach übereinstimmender Expertenmeinung und auch nach den prognostizierten Zahlen des Instituts für Information und Technik Nordrhein-Westfalen (kurz IT.NRW) wird die Bevölkerungszahl und auch die Zahl der Haushalte in Leverkusen in den nächsten zwanzig Jahren weiter wachsen. Dadurch steigt der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum und damit der Flächenbedarf für Wohnbauflächen.

Die vorhandenen Reserveflächen des Flächennutzungsplanes werden voraussichtlich nicht ausreichen, um die Wohnbevölkerung Leverkusens zukünftig angemessen mit Wohnraum zu versorgen und eine entspannte Wohnungsmarktlage zu erreichen.

Laut den Berechnungen zum Wohnungsbauprogramm 2030+ müssen bis 2035 jährlich 520 Wohnungen neu gebaut werden, um den in der Status-Quo-Variante prognostizierten Bedarf decken zu können. In den letzten zehn Jahren sind durchschnittlich lediglich ca. 250 Wohnungen fertiggestellt worden. Die Fertigstellungszahlen sind in den vergangenen drei Jahren deutlich gestiegen, dennoch führt diese Entwicklung noch zu keiner Entspannung am Wohnungsmarkt. Wichtiges Ziel ist deshalb die kontinuierliche Ausweitung des Wohnungsneubaus und eine Durchmischung der Strukturen (Einfamilien-/Mehrfamilienhäuser), um eine Entspannung der Märkte und eine Begrenzung der Miet- und Preisentwicklung zu erreichen.

Alle umweltrelevanten Belange werden in jedem Bebauungsplan-Verfahren beachtet und gegenüber anderen Belangen abgewogen. An dieser Stelle wird dem stark gestiegenen Wohnraumbedarf in der Stadt Leverkusen der Vorrang eingeräumt.

Ein gesetzlich begründetes Recht auf eine freie Aussicht existiert nicht.

zu 2.) Es gibt keine allgemein gültige Definition des Begriffes „ökologisches Bauen“. Von daher wird jedes Gebäude jeweils den Standard seines Entstehungszeitpunktes widerspiegeln. In den Bereichen Umwelttechnik bzw. Bauen entwickeln sich die Standards stetig weiter.

Da einerseits zum heutigen Zeitpunkt nicht genau definiert werden kann, wann mit dem Bau der Gebäude begonnen werden wird, können jetzt auch nur gängige Standards vorgesehen werden, wie z. B. Dach- und Fassadenbegrünungen sowie alternative Energien. Durch die Begrünungsmaßnahmen, die Dominanz der nicht von Gebäuden bestandenen begrünten Flächen und die gewählte Gebäudetypologie wird der topografischen Lage Rechnung getragen und auf die stadtklimatisch-lufthygienischen Verhältnisse, darunter die Durchlüftung des Plangebietes, Rücksicht genommen.

Andererseits sind auch die Festsetzungsmöglichkeiten in Bebauungsplänen begrenzt. Es besteht jedoch die Möglichkeit für die Stadt Leverkusen, über die



abzuschließenden Kaufverträge bestimmte (zu dem Zeitpunkt aktuelle) ökologische Standards zu vereinbaren.

- zu 3.) Während des Aufstellungsverfahrens zum heute rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 183/III „Lichtenburg-Nord“ wurde durch ein Artenschutzgutachten festgestellt, dass im Bereich nördlich des Alt Steinbücheler Weges der Steinkauz als streng geschützte Art sein Jagd-Revier hat. Aus diesem Grund wurde der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 183/III um diese städtische Fläche verkleinert. Da der Schutz des Steinkauzes hier Vorrang gegenüber einer Nutzung für Wohnraum hat, wird diese im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellte Fläche auch langfristig nicht für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehen. Da zwischenzeitlich der Bedarf für Wohnraum als auch für in Leverkusen wesentlich gestiegen ist (s. o.), soll anstelle des Bereiches am Alt Steinbücheler Weg das Plangebiet dieses Bebauungsplanes Nr. 233/III entsprechend entwickelt werden. Beide Bereiche sind im städtischen Eigentum und in etwa gleich groß. Es handelt sich hier also um einen Flächentausch und es wird nicht mehr Fläche für Wohnungsbau beansprucht als im vom Rat beschlossenen Flächennutzungsplan vorgesehen.

- zu 4.) Bei den hier angesprochenen Punkten handelt es sich ausschließlich um Aspekte des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 222/III „Steinbüchel – Meckhofer Feld/Berliner Straße“, die in keinster Weise mit dem sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 233/III „Mathildenhof – östlich Bohofsweg“ in Verbindung gebracht werden können.

Dem Absender wurde zu diesem Punkt bereits geantwortet.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Den Äußerungen wird nicht gefolgt.



A 7 233/III_Äußerung_07 vom 11.02.2020

Das Gebiet soll nicht bebaut werden, weil es sich:

- 1.) um die wichtigste, gutachterlich festgestellte und vom Stadtrat am 2006/2007 verabschiedete und festgelegte Frischluft- / Kaltluftschneise für Alkerath, Hanfort und sicher auch Wiesdorf handelt. Wichtig auch hinsichtlich des Autobahnausbaus A3/A4, auch mit zu erwartenden Steigerungen des Verkehrs auf der B51 sowie durch den geplanten LKW-Parkeplatz.

- 2.) Es sich auch um das Jagdrevier und somit den Lebensraum von Mäusebussard und anderen Greifvögeln handelt.

- 3.) Es ist sicher (vermutlich) im letzten Quartal des 20. Jahrhunderts als Ausgleichsfläche für die Bebauung an anderer Stelle ausgewiesen worden und somit nicht als Bauland angesehen werden kann.

- 4.) Für die Verbreiterung des Gehweges auf der westlichen Seite des Bohofswegs auf 3 m. ca 10 große Bäume, etwa 35 Jahre alt, gefällt werden müssen. Die Bäume stehen ca. 3,30 m vom heutigen

Lev. 11. 2. 2020

(Ort, Datum)

(Unterschrift)

Fahrbahnrand entfernt. Im Gehweg sind Kanaldeckel zu erkennen was vermuten läßt, daß unter dem Gehweg sich ein Kanal befindet. Vermutlich liegen dort auch Leitungen der Telekom / Netcologne. Der Gehweg wird z. B. von ca. 5-7 Fußgängern pro Stunde genutzt (durchschnittlich). Radfahrer nutzen den Bohofsweg noch seltener.

- 5.) Hat Leverkusen nicht kürzlich den Klimanotstand ausgerufen? Dann sollten wirklich nicht auch noch die wenigen Frischluftschneisen durch Bebauung unterbrochen oder dezimiert werden.

Lev., den 11. 2. 2020



Stellungnahme der Verwaltung

zu 1.) Das Klima-Gutachten 2020 (Lohmeyer GmbH, 46282 Dorsten) hat ergeben, dass durch die geplante Bebauung keine relevanten Beeinträchtigungen entstehen werden:

„Die vorgesehenen Baukonzepte verursachen keine relevanten Veränderungen in der Kaltluftversorgung und -dynamik im Bereich der angrenzenden Wohnsiedlungen, da der Kaltluftvolumenstrom im Tal des Ophovener Mühlenbachs weitestgehend ungestört südlich des Plangebiets abfließen kann. Eine Realisierung der Planung wird sich daher nicht negativ auf die Wärmebelastung im Bereich der nahegelegenen Wohngebiete auswirken und kann daher (...) realisiert werden.“

zu 2.) Das Artenschutz-Gutachten (ÖKOlogik, 56244 Kühnhofen vom 19.06.2016) kam zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet keine streng geschützten Arten betroffen sind:

„Die planungsrelevanten Vogelarten sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Die ubiquitär verbreiteten Arten, bei denen eine Brut nachgewiesen wurde bzw. ein Brutverdacht besteht, sind durch Rodungen der Gehölzstrukturen gefährdet. Für baumhöhlenbewohnende Fledermausarten, die im betroffenen Gebiet akustisch nachgewiesen werden konnten, kann es durch den geplanten Bau (im Fall des worst-case-scenarios) zum Verlust von Baumhöhlen kommen. Dies impliziert den Verlust von potentiellen Ruhestätten von vor allem Einzelindividuen.

Andere planungsrelevante Arten konnten nicht erfasst werden.“

Da die im Plangebiet bestehenden Bäume und Gehölze im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenrandbegrünung“ erhalten werden sollen, besteht kein Anhalt für eine Gefährdung.

zu 3.) Das Plangebiet ist nicht als Ausgleichsfläche für andere Bebauungsplan-Gebiete festgesetzt worden. Die festgesetzten Ausgleichsflächen für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 35/III „Meckhofen“ enden an der südlichen Grenze des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 233/III „Mathildenhof – östlich Bohofsweg“. Dieser setzt dort angrenzend weitere öffentliche Grünflächen fest, die mit den bestehenden verbunden werden sollen.

zu 4.) Laut Verkehrsgutachten vom 09.09.2019 (Planungsbüro VIA, 50667 Köln) ist insgesamt wenig Fußverkehr am Bohofsweg zwischen Wilmersdorfer und Schöneberger Straße zu beobachten. Das Gutachten empfiehlt den Ausbau der Gehwege, insbesondere auf der Westseite.

Der Bohofsweg ist eine Verkehrsstraße, die auch zukünftig vom Anbau freizuhalten ist. Das heißt jedoch, dass Umbauten ausschließlich zu Lasten der Stadt gehen.



Aus Kostengründen wurde seitens des Fachbereiches Tiefbau vorgeschlagen, nur den neuen östlichen Gehweg mit 2 - 3 m vorzusehen und den vorhandenen westlichen beizubehalten.

Entsprechend wurde der Entwurf des Bebauungsplanes angepasst. Die Bäume auf der westlichen Seite werden von der Erweiterungsplanung nicht tangiert.

zu 5.) s. 1.)

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Den Äußerungen wird in den Punkten 1.) - 3.) sowie 5.) nicht gefolgt.

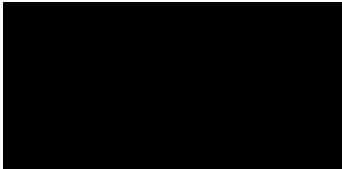
Den Äußerungen wird in Punkt 4.) gefolgt.



A 8 233/III_Äußerung_08 vom 06.02.2020

Unterschriftenliste vom 06.02.2020

Petition Keine "Ökosiedlung" in Mathildenhof!



AN: Stadtrat / Stadtverwaltung

Petition:

Wir fordern die Aufgabe des Projektes, östlich des Bohofsweges eine sog. Ökosiedlung zu errichten.

Bebauungsplannr. 233/III

Am äußersten Stadtrand, östlich des Bohofswegs, ist eine Siedlung mit lockerer Bebauung geplant, die eine Kita mit 8 Gruppen und 31 Parkplätzen sowie 24-27 Einfamilienhäusern mit bis zu 800 qm großen Grundstücken umfasst.

Angeblich soll diese Siedlung der aktuellen Wohnungsnot begegnen und ökologisch verträglich sein. Faktisch wird eine weitere der knapp gewordenen und für das Klima in der Stadt wichtigen Grünflächen geopfert mit zahlreichen, alle Bürgerinnen und Bürger betreffenden Folgen.

Begründung:

1. Die Bebauung verringert oder mindert die für Leverkusen wichtige Frischluftzufuhr und schädigt damit das Klima der Stadt, die soeben einen Klimanotstand ausgerufen hat.
2. Es werden weitere, knapp gewordene Naturflächen bebaut, die der Natur und der Erholung der Bevölkerung dienen.
3. Die Ausgestaltung der Siedlung und die Errichtung einer Kita auf dem Gelände verschärft die ohnehin schon angespannte Verkehrssituation durch Steigerung des PKW-Verkehrs.
4. In Zeiten von vermehrten extremen Witterungsbedingungen werden notwendige Versickerungsflächen auf Dauer versiegelt.
5. Die Bebauung mit Einfamilienhäusern mindert in keiner Weise die derzeitige Wohnungsnot und den Mangel an bezahlbarem Wohnraum.

Im Namen aller Unterzeichnenden:

+++ Achtung +++ Unterschriftenlisten mit personenbezogenen Daten sind nicht zur Veröffentlichung bestimmt +++ Nur für den internen Gebrauch +++

(Liste mit 96 Unterschriften)

Die Unterschriften wurden über die Petitionsplattform openPetition gesammelt.



Link zur Petitionsseite: <https://www.openpetition.de/petition/online/keine-oekosiedlung-in-mathildenhof-2>

Kontakt zu openPetition: info@openpetition.eu | openPetition gGmbH | Greifswalder Str. 4 | 10405 Berlin

Seite 3 / 3

Kommentare der Unterzeichner

6.) [REDACTED] - [25.01.2020 15:32 Uhr](#)

Nicht nachvollziehbar ist die Tatsache, dass hier ein Bauprojekt vorgelegt worden ist, dass die Einschätzung/Empfehlung der Fachabteilung ignoriert. Aus dem Bericht – Teil B Umweltbelange – Seite 17 ff: “Es (das geplantes Baugebiet) ist ein Teil der hier noch vorhandenen, stadtklimatisch bedeutsamen Frischluftdurchzugsflächen bzw. Frisch- und Kaltluftentstehungsflächen.” und weiter “Aufgrund der topographischen Gegebenheiten, der bisherigen günstigen Nutzungsverhältnisse und der Anbindung an die vor allem östlich angrenzenden, ähnlichen Freiflächen, ist dem Plangebiet (einem “Freiland-Klimatop”) eine hohe stadtklima- tische-lufthygienische Bedeutung beizumessen.” und weiter “Die geplante Bebauung wird die vorteilhaften “klimaaktiven Flächen” weiter dezimieren und somit die lufthygienisch-stadtklimatischen Standortbedingungen des Plangebietes und seine Umgebung negativ beeinflussen. Die Belüftung der talabwärts gelegenen Siedlungsgebiete durch Kaltluftflüsse bei austausch- armen Wetterlagen wird behindert bzw. abgeschwächt. Am besten wäre es daher – vor dem Hintergrund der zunehmenden Klimaerwärmung – auf die Realisierung des Vorhabens zu verzichten.”

7.) [REDACTED] - [25.01.2020 15:27 Uhr](#)

Für eine Wohnbebauung für reiche/privilegierte Leute kein Ökosystem zerstören.

8.) [REDACTED] - [25.01.2020 13:43 Uhr](#)

Es werden Entscheidungen über Gebiete getroffen, die trotz vorzuweisender Gutachten, ignoriert oder missachtet werden

9.) [Nicht öffentlich \(Leverkusen\) - 25.01.2020 12:54 Uhr](#)

Ich bin in Mathildenhof aufgewachsen und finde es schlimm genug dass dort schon so viele Einfamilienhäuser eingebaut wurden. Eine weitere Siedlung mit Einfamilienhäusern trägt nichts gegen die Wohnungsnot bei. Es sollten lieber bezahlbare Wohnungen, anstatt teurer Neubauwohnungen gebaut werden. Aber nicht an dieser Stelle. Lasst Natur auch Natur bleiben.



10.) [REDACTED] - [29.01.2020 11:45 Uhr](#)

Dieser Bebauungsplan ist nicht zukunftsweisend, weil Einfamilienhäuser es nicht sind,. Er verschlimmert durch Wegnahme von Kaltluftentstehungsgebieten die Klima-Situation. Zukunftsweisend wären Mehrfamilien- und am besten Mehrgenerationengebäude, ob als Eigentums- oder Mietwohnungen mit ökologischer Ausstattung (mit Garagen unter dem Haus und grünem Dach oder Fotovoltaik auf Dach und möglichen Seitenflächen u. gerne anderes mehr)

- und - nicht auf bisher unbebauter Acker- bzw. Landfläche

11.) [Nicht öffentlich \(Leverkusen\) - 27.01.2020 09:09 Uh](#)

Weil wir freiss Land brauchen – kein Bauland!

12.) [REDACTED] - [26.01.2020 15:33 Uhr](#)

Politik und Verwaltung in Verwaltung machen selbst den Eindruck, dass sie sich mit der Planung und Umsetzung der Siedlung auf einen umweltfeindlichen Weg (Stichwort: Wegfall einer Frischluftschneise) sind. Warum muten sie dann der Leverkusener Bevölkerung diese vermeintliche Öko-Siedlung zu? Halten die uns für blöd?

13.) [REDACTED] - [25.01.2020 15:13 Uhr](#)

Zu viel Bebauung mit Einfamilienhäusern. Hilft nicht gegen Wohnungsnot. Verkehrssituation dramatisch. .Schlechte Luft nimmt zu. Muss verhindert werden.

14.) [REDACTED] - [25.01.2020 14:52 Uhr](#)

Weil ich finde das in unserer Nachbarschaft auch noch eine grüne Lunge erhalten bleiben muss! Wir sind genau wegen dieser Lage und dem grünen Umfeld vor Jahren hier hin gezogen! Und Ökosiedlung? Heißt ja nicht das die Anwohner nur Fahrrad fahren, oder? Eine Kita würde den sowieso schon starken Verkehr extrem verstärken!

15.) [REDACTED] - [30.01.2020 13:10 Uhr](#)

Die Vorgehensweise der Stadt ist illegitim und evtl. sogar illegal, da Landschafts- und Naturschutz nicht bachtet werden und diesbezügliche bestehende Regelungen und Gutachten übergangen werden sollen mit dem sogenannten "beschleunigten" Verfahren!

16.) [REDACTED] - [30.01.2020 12:42 Uhr](#)

Naturschutz - freie Fläche Spaziergang möglich

17.) [REDACTED] - [30.01.2020 08:46 Uhr](#)

Als eingeborener Leverkusener beobachte ich seit langem, dass politische Entscheider, egal welcher Coleur, zugunsten von Industrie und Investoren, aber nicht für die Bürger entscheiden. Zudem hat die Leverkusener politische Führung der letzten Jahre, Jahrzehnte die Wohnungspolitik sträflich verschlafen.

18.) [Nicht öffentlich \(Leverkusen\) - 29.01.2020 15:46 Uhr](#)

Am Stadtrand wenigstens sollte eine bezahlbare Bebauung für jeden gewährt sein, ebenso die Erhaltung von erholsamen Grünflächen für die Umwelt, Mensch und Tier.. Bessere Einkaufsmöglichkeiten wären sinnvoll!!!



19.) [REDACTED] - [28.01.2020 16:54 Uhr](#)

ja und das sofort

20.) [REDACTED] - [26.01.2020 21:28 Uhr](#)

Ein solches Projekt an dieser Stelle - das macht keinen Sinn (andere haben es bereits beschrieben). Eine Alternative wäre die unbebaute Fläche (mit abbruchreifer Bebauung auf einem Teil des Geländes) an der Ecke Steinbücheler Straße/Am Steinberg. Dann aber nicht mit lockerer Bebauung von Einzelhäusern, sondern von Mehrfamilienhäusern in guter Qualität und zu vernünftigen Konditionen, also möglichst energieneutral und mit moderaten Mieten (am besten genossenschaftlich erbaut und verwaltet; keine Eigentumswohnungen).

21.) [Nicht öffentlich \(Leverkusen\) - 26.01.2020 15:54 Uhr](#)

Freiluftzufuhr wird behindert.

22.) [REDACTED] - [26.01.2020 14:46 Uhr](#)

Klimaschutz

23.) [REDACTED] - [26.01.2020 13:21 Uhr](#)

Die Stadt Leverkusen sollte nicht den Siedlungsbau in die Fläche ohne Not in die Natur erweitern, sondern die bestehenden Flächen nach zukünftigen Anforderungen überarbeiten. Alleine auf dem Leimbacher Berg sind Zehntausende Quadratmeter Wohnraum von wenigen Personen bewohnt, vereinsame alte zurückgeblieben in riesigen schlecht isolierten Bungalows an extrem breiten Straßen angesiedelt. Die notwendigen Genehmigungen bzgl landschafts- und Naturschutz liegen nach meinem Kenntnisstand nicht vor!!! Hier wird aus Gründen, welche einer positiven und erforderlichen Stadtentwicklung widersprechen gehandelt. Das muss gestoppt werden.

24.) [REDACTED] - [26.01.2020 09:58 Uhr](#)

Diese Scheinökosiedlung am Rande der Stadt wiederholt die alten Bebauungsfehler abseits der Zentren. Neben den Problemen für das Klima, Boden und Grundwasser wird durch die Lage zum wachsenden KfZ Verkehr beitragen

25.) [REDACTED] - [26.01.2020 02:31 Uhr](#)

Ich wohne direkt am Bohofsweg und spüre im Sommer ganz beträchtlich wie abends die kühle Luft aus östlicher Richtung kommt. Ausserdem ist das ein Rückzugraum für Vögel, Säugetiere und Insekten. Ich höre öfters Nachts einen Kauz, dieser würde mit seiner Familie wohl dann von dort vertrieben.

26.) [REDACTED] - [25.01.2020 22:47 Uhr](#)

Ich bin hier hergezogen weil hier so viel Natur ist.Im Sommer ist es hier kühler als in der Stadt! Auch einer der Gründe warum dort nichts gebaut werden sollte : Die Bebauung verringert oder mindert die für Leverkusen wichtige Frischluftzufuhr und schädigt damit das Klima der Stadt, die soeben einen Klimanotstand ausgerufen hat. Ja dann war da noch der Uhu der dort brütet. Ihr meint also wirklich das alle Eltern ihre Kinder mit dem Fahrrad in dennKindergarten der "Ökosiedlung" bringen?Irrtum,ich wohne direkt an einem Kindergarten,die Eltern würden ihre Kinder am liebsten mit dem Auto IN den Kindergarten fahren,auch die Eltern die in unmittelbarer Nähe wohnen und zu Fuß gehen könnten! Diese Häuser die da hofgentlich nicht gebaut werden würden den Wohnungsnotstand nicht beseitigen



27.) [REDACTED] - [25.01.2020 22:11 Uhr](#)

Wir müssen städtebaulich lernen, im Bestand intelligenter (Beispiel Niederlande) Flächenzuwachs zu erzielen, anstatt neue Flächen zu versiegeln!

28.) [REDACTED] - [25.01.2020 22:01 Uhr](#)

Weil man hier auf Kosten der Anwohner eine sogenannte Ökosiedlung bauen will, die den Leuten in den angrenzenden Stadtteilen wortwörtlich die Luft nehmen würde. Die Siedlung liegt in einer Kaltluftentstehungszone und das Gebiet darf, laut Empfehlung der Fachabteilung der Stadt, nicht bebaut werden!

29.) [Nicht öffentlich \(Leverkusen\) - 25.01.2020 20:42 Uhr](#)

Verkehrssituation. Und mehr Eigentum für Wohlhabende, anstatt für die, die es benötigen

30.) [REDACTED] - [25.01.2020 17:19 Uhr](#)

Es wird eine weiteres Stück grüne Lunge geopfert, gerade die Natur macht diese Wohnlage aus

31.) [REDACTED] - [25.01.2020 17:17 Uhr](#)

Ich bin Bewohner in Meckhofen seit 20 Jahren und wir haben uns damals bewusst wegen der Natur und Grünflächen und der gesunden Luft. Wir haben 3 Kinder und einen Hund und möchten weiterhin die Natur und Spaziermöglichkeiten nutzen können

32.) [REDACTED] - [25.01.2020 17:16 Uhr](#)

Weil schon genug Grünflächen verschwunden sind. Wohnen jetzt 10 Jahre hier in Meckhofen und der Verkehr hat sich gefühlt 150 % vermehrt. Alleine durch die Sperrung auf der A1 fahren täglich ca. 100 LKW die B 51 als Alternative

33.) [REDACTED] - [25.01.2020 17:16 Uhr](#)

Weil es nicht die Wohnungs Lage in Leverkusen unterstützt und dazu auch noch wertvolle Grünflächen zerstört!!

34.) [REDACTED] - [25.01.2020 15:58 Uhr](#)

Weil schon genug zugebaut wurde

35.) [REDACTED] - [25.01.2020 15:56 Uhr](#)

Habe sehr viele Jahre am Leimbacher Berg gelebt und fühle mich noch heute mit dem Tor ins Bergische sehr verbunden und bin häufig dort. Es scheint mehr um den Profit der Bauherren als um nachhaltige Lösungen zu gehen: wir müssen uns mehr anstrengen, um die Natur zu erhalten..

36.) [REDACTED] - [25.01.2020 15:28 Uhr](#)

Die letzten freien Räume zu pflastern. Bauen ist nie Öko. Straßen zu schmal, zunehmender Verkehr. Abends ist sowieso schon alles verstopft.



37.) [REDACTED] - [25.01.2020 15:09 Uhr](#)

In der Umgebung ist das Wohnangebot bereits ausreichend, Schutz der verbliebenen Tierarten vor Ort

38.) [REDACTED] - [25.01.2020 14:06 Uhr](#)

Klima in der tiefer liegenden Siedlung

39.) [Nicht öffentlich \(Leverkusen\) - 25.01.2020 13:09 Uhr](#)

Aus Natuerschutz und Klimaschutz Gründen.

40.) [REDACTED] - [25.01.2020 12:53 Uhr](#)

Der Flächenverbrauch ist unverhältnismäßig und die Straße Bohofsweg heute schon kaum noch ohne Probleme zu befahren.

41.) [Nicht öffentlich \(Leverkusen\) - 25.01.2020 12:36 Uhr](#)

Wieder eine Grünfläche weniger .

Stellungnahme der Verwaltung

zu 1.) Das Klima-Gutachten 2020 (Lohmeyer GmbH, 46282 Dorsten) hat ergeben, dass durch die geplante Bebauung keine relevanten Beeinträchtigungen entstehen werden:

„Die vorgesehenen Bebauungskonzepte verursachen keine relevanten Veränderungen in der Kaltluftversorgung und -dynamik im Bereich der angrenzenden Wohnsiedlungen, da der Kaltluftvolumenstrom im Tal des Ophovener Mühlenbachs weitestgehend ungestört südlich des Plangebiets abfließen kann. Eine Realisierung der Planung wird sich daher nicht negativ auf die Wärmebelastung im Bereich der nahegelegenen Wohngebiete auswirken und kann daher (...) realisiert werden.“

zu 2.) Leverkusen ist in den letzten Jahren enorm gewachsen; derzeit leben über 167.000 (Stand: 31.12.2019) Einwohner in dieser Stadt.

Bedingt durch die angespannte Wohnungssituation entlang der Rheinschiene bezieht Leverkusen ein Wanderungsplus nicht nur aus den Fernwanderungen, sondern auch durch sehr hohe Zuzüge aus Köln. Nach übereinstimmender Expertenmeinung und auch nach den prognostizierten Zahlen des Instituts für Information und Technik Nordrhein-Westfalen (kurz IT.NRW) wird die Bevölkerungszahl und auch die Zahl der Haushalte in Leverkusen in den nächsten zwanzig Jahren weiterwachsen. Dadurch steigt der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum und damit der Flächenbedarf für Wohnbauflächen.

Die vorhandenen Reserveflächen des Flächennutzungsplanes werden voraussichtlich nicht ausreichen, um die Wohnbevölkerung Leverkusens zukünftig angemessen mit Wohnraum zu versorgen und eine entspannte Wohnungsmarktlage zu erreichen.



Laut den Berechnungen zum Wohnungsbauprogramm 2030+ müssen bis 2035 jährlich 520 Wohnungen neu gebaut werden, um den in der Status-Quo-Variante prognostizierten Bedarf decken zu können. In den letzten zehn Jahren sind durchschnittlich lediglich ca. 250 Wohnungen fertiggestellt worden. Die Fertigstellungszahlen sind in den vergangenen drei Jahren deutlich gestiegen, dennoch führt diese Entwicklung noch zu keiner Entspannung am Wohnungsmarkt. Wichtiges Ziel ist deshalb, die kontinuierliche Ausweitung des Wohnungsneubaus und eine Durchmischung der Strukturen (Einfamilien-/Mehrfamilienhäuser), um eine Entspannung der Märkte und eine Begrenzung der Miet- und Preisentwicklung zu erreichen. Alle umweltrelevanten Belange werden in jedem Bebauungsplan-Verfahren beachtet und gegenüber anderen Belangen abgewogen. An dieser Stelle wird dem stark gestiegenen Wohnraumbedarf in der Stadt Leverkusen der Vorrang eingeräumt.

Zu den definierten Planungszielen des Bebauungsplanes gehören der Erhalt und die Entwicklung der Grünbeziehungen und die Begrünung des Ortsrandes. Der weitestgehende Erhalt der umgebenden Grünstrukturen ist ein wesentliches Entwurfs-element. Dieses dient als verknüpfendes Element zwischen der bestehenden Bebauung und der Neuplanung.

Der städtebauliche Entwurf zum Bebauungsplan zeigt deutlich, dass durch die Fuß- und Radwege die südlich des Bebauungsplanes gelegenen Grün- und Freibereiche mit den bestehenden und geplanten Baugebieten vernetzt werden. Die Grünflächen werden nicht nur sichtbar bis an und zwischen die Bebauung gezogen, sie sind durch das Wegenetz auch für die Naherholung nutzbar, ohne dass die wichtige ökologische Funktion sowie die Funktion als Puffer zu ökologisch und artenschutzrechtlich bedeutsamen Bereichen beeinträchtigt wird.

Für das Plangebiet ist vorgesehen, die erhaltenswerte Bepflanzung in den Bereichen entlang der Straßen „Bohofsweg“ und „In der Wasserkuhl“ als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ festzusetzen und so dauerhaft zu erhalten bzw. nachzupflanzen.

Das Plangebiet besteht aktuell außerdem aus einer landwirtschaftlich genutzten Fettwiese, die der Öffentlichkeit nicht zur Verfügung steht.

Hier ist vorgesehen, im südlichen Bereich des Plangebietes, angrenzend an die bestehende öffentliche Parkanlage, eine weitere öffentliche Grünfläche festzusetzen: Hier soll der Park um eine Spielplatzfläche erweitert werden. Vorgesehen ist hier ein Mehrgenerationenspielplatz. Insgesamt wird der bestehende öffentliche Park dadurch aufgewertet, insbesondere hinsichtlich einer aktiven Erholungsmöglichkeit.

zu 3.) Das Verkehrsgutachten vom 09.09.2019 (Planungsbüro VIA, 50667 Köln) kommt zu folgendem Ergebnis:

„Insgesamt ist die Erschließung der Wohngebiete durch eine Sackgassensituation für den motorisierten Verkehr empfehlenswert, da Durchgangsverkehr vermieden wird. Eine Anlage als verkehrsberuhigter Bereich ist zu empfehlen. Die zusätzlichen Anbindungen für den Fuß- und Radverkehr bieten darüber hinaus ein umweltfreundliches und attraktives Wegenetz für diese Verkehrsarten.“



Beide Varianten können mit einfachen, unsignalisierten Anbindungen an das bestehende Verkehrsnetz mit der besten Verkehrsqualität (Qualitätsstufe A) angebunden werden. Eine Aufteilung in gesonderte Zufahrten für den Einwohner- und Kitaverkehr ist dafür nicht nötig.

An der Ausfahrt „In der Wasserkuhl“ sind dabei alle Verkehrsbeziehungen berücksichtigt, nicht nur die heute erlaubte Ausfahrt nach rechts. Um dies zu ermöglichen, müssen auf dieser wie auch der gegenüberliegenden Straßenseite die Sichtbeziehungen verbessert und ggf. die Geschwindigkeit reduziert und kontrolliert werden.

An der Zufahrt des Bohofsweges in die Berliner Straße verschlechtert sich zur Morgenspitze die Ausfahrt aus dem Bohofsweg in beide Richtungen um eine Qualitätsstufe, insgesamt von einer guten zu einer befriedigenden Verkehrsqualität. Dies erfordert aber keine Maßnahmen. Insgesamt werden durch die Zusatzbelastungen keine Änderungs- oder Ausbaumaßnahmen nötig.“

Aufgrund des erhöhten Wohnraumbedarfes in der Stadt Leverkusen wird hier der Schaffung von Wohnraum gegenüber einer leichten Verschlechterung der bestehenden Verkehrssituation der Vorrang eingeräumt.

- zu 4.) Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 233/III „Mathildenhof – östlich Bohofsweg“ wurde ein hydrogeologisches Gutachten beauftragt (07.09.2018, Middendorf-Geoservice GBR), das zu folgendem Ergebnis kam:
- „Aus den vorliegenden Geländedaten und Versickerungsversuchen ist abzuleiten, dass eine Versickerung von Regenwasser durchgeführt werden kann. Es besteht die Möglichkeit Versickerungsanlagen dezentral als Rigolen oder Mulden auf den jeweiligen Parzellen zu errichten. Alternativ kann eine zentrale Versickerungsanlage für das gesamte Baugebiet errichtet werden.“*
- Entsprechend ist die Versickerung auf den jeweiligen Baugrundstücken im Rahmen der Bauanträge nachzuweisen.
- zu 5.) Die vorhandenen Reserveflächen des Flächennutzungsplanes werden voraussichtlich nicht ausreichen, um die Wohnbevölkerung Leverkusens zukünftig angemessen mit Wohnraum zu versorgen und eine entspannte Wohnungsmarktlage zu erreichen.

Laut den Berechnungen zum Wohnungsbauprogramm 2030+ müssen bis 2035 jährlich 520 Wohnungen neu gebaut werden, um den in der Status-Quo-Variante prognostizierten Bedarf decken zu können. Wichtiges Ziel ist deshalb, die kontinuierliche Ausweitung des Wohnungsneubaus und eine Durchmischung der Strukturen (Einfamilien-/Mehrfamilienhäuser), um eine Entspannung der Märkte und eine Begrenzung der Miet- und Preisentwicklung zu erreichen.



Mit dieser Zielsetzung sollen beispielsweise Familien und „junge Haushalte“ die Möglichkeiten erhalten, Immobilien erwerben zu können, um möglichst lange in Leverkusen zu verweilen und nicht in die umgebenden Gemeinden abzuwandern.

In diesem Zusammenhang sollten die sogenannten „Umzugsketten“ nicht unterschätzt werden. Jedes neue Eigenheim verbessert nicht nur die Wohnsituation des Neubaubesitzers, sondern auch desjenigen, der in die freiwerdende Wohnung einzieht und durch einen Umzug mehr Wohnraum zur Verfügung hat. Insbesondere profitieren vom Neubau auch die einkommensschwächeren Menschen. Würde der Neubau an Einfamilienhäusern komplett eingeschränkt werden, könnte dies entweder zur Abwanderung der Interessenten oder zum verstärkten Ankauf und Renovierung der bestehenden Immobilien führen. Dadurch stünde der Miet-Wohnungsmarkt noch deutlicher unter Druck.

Der Eigenheimbau kann somit den Miet-Wohnungsmarkt entlasten und schafft mittelbar neuen Mietwohnraum.

Es ist unverkennbar, dass Leverkusen neben einer Anspannung im preiswerten Mietsegment auch eine deutliche Belastung im geförderten Mietwohnungsbau verzeichnet und diese auch zukünftig bei fehlenden Entwicklungsmaßnahmen erwartet wird. Vor diesem Hintergrund, wurde kürzlich eine 30 %-Quote an gefördertem Wohnungsbau für neue Baugebiete vom Stadtrat beschlossen. Dies ist eine der vorgeschlagenen Maßnahmen, um dem Engpass am Wohnungsmarkt entgegen zu wirken.

zu 6.) s. 1.)

zu 7.) Alle umweltrelevanten Belange werden im Bebauungsplan-Verfahren erfasst und bewertet. Dem Belang des Wohnraumbedarfes wurde hier ein höheres Gewicht eingeräumt.

zu 8.) Zum Bebauungsplan wurden verschiedene Gutachten zu den Themen Frischluft, Artenschutz, Verkehr, Versickerung sowie Lärm in Auftrag gegeben. Alle Gutachten kamen zu dem Ergebnis, dass einer Bebauung des Plangebietes nichts entgegensteht.

zu 9.) s. 1.)

zu 10.) s.1.) und

Im Plangebiet sind neben Einfamilienhäusern auch Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Die geplante Siedlung ist auf ausdrücklichen Wunsch der Politik mit ökologischer Ausrichtung geplant. Dementsprechend enthält der Bebauungsplan-Entwurf textliche Festsetzungen zu Dach- und Fassadenbegrünungen sowie zur Zulässigkeit von Solar-/Photovoltaikanlagen u. a.



zu 11.) s. 5.)

zu 12.) s. 1.) und

Es gibt keine allgemein gültige Definition des Begriffes „ökologisches Bauen“. Von daher wird jedes Gebäude jeweils den Standard seines Entstehungszeitpunktes widerspiegeln. In den Bereichen Umwelttechnik bzw. Bauen entwickeln sich die Standards stetig weiter.

Da einerseits zum heutigen Zeitpunkt nicht genau definiert werden kann, wann mit dem Bau der Gebäude begonnen werden wird, können jetzt auch nur gängige Standards vorgesehen werden, wie z. B. Dach- und Fassadenbegrünungen sowie alternative Energien. Durch die Begrünungsmaßnahmen, die Dominanz der nicht von Gebäuden bestanden begrüneten Flächen und die gewählte Gebäudetypologie wird der topografischen Lage Rechnung getragen und auf die stadtklimatisch-lufthygienischen Verhältnisse, darunter die Durchlüftung des Plangebietes, Rücksicht genommen.

Andererseits sind auch die Festsetzungsmöglichkeiten in Bebauungsplänen begrenzt. Es besteht jedoch die Möglichkeit für die Stadt Leverkusen über die abzuschließenden Kaufverträge bestimmte (zu dem Zeitpunkt aktuelle) ökologische Standards zu vereinbaren.

zu 13.) s. 3.) und s. 5.)

zu 14.) s. 3.), s. 5.) und s. 12.)

zu 15.) Vom Gesetzgeber wurde ausdrücklich zur Minderung der Wohnungsnot der § 13b Baugesetzbuch eingeführt. Da die entsprechenden Rahmenbedingungen an dieser Stelle erfüllt sind, ist es legitim seitens der Stadt Leverkusen, diese Möglichkeit der Verfahrensart zu nutzen. § 20 (4) Landschaftsgesetz NW regelt, dass der Landschaftsplan mit seinen Festsetzungen nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes hinter diesen zurücktritt.

zu 16.) Das Plangebiet besteht aktuell aus einer landwirtschaftlich genutzten Fettwiese, die der Öffentlichkeit nicht für Spaziergänge zur Verfügung steht. Hier ist vorgesehen, im südlichen Bereich des Plangebietes, angrenzend an die bestehende öffentliche Parkanlage, eine weitere öffentliche Grünfläche festzusetzen: Hier soll der Park um eine Spielplatzfläche erweitert werden. Vorgesehen ist ein Mehrgenerationenspielplatz. Insgesamt wird der bestehende öffentliche Park dadurch aufgewertet, insbesondere hinsichtlich einer aktiven Erholungsmöglichkeit.

zu 17.) Der 2006 vom Rat der Stadt beschlossene wirksame Flächennutzungsplan berücksichtigte alle Belange der Stadtplanung (Wohnen, Gewerbe, Grünflächen etc.). Die Gewichtung der einzelnen Themen oblag der Abwägung der gewählten Ratsmitglieder.



zu 18.) s. 5.)

Aktuell ist das Bebauungsplan-Verfahren Nr. V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne) - Einzelhandel Berliner Straße/ Charlottenburger Straße/Teltower Straße" mit der Zielrichtung Neubau eines Supermarktes in Bearbeitung. Das Plangebiet Nr. 233/III „Mathildenhof – östlich Bohofsweg“ liegt ca. 1,2 km von dort entfernt und zählt damit zum Einzugsbereich des geplanten Nahversorgungszentrums.

zu 19.) Das durch das Baugesetzbuch geregelte Bebauungsplanverfahren obliegt der Planungshoheit der Kommune. Dem Rat der Stadt obliegt die Aufgabe, alle Belange gegen und untereinander gerecht abzuwägen. Nach der Zusammentragung aller Belange – dazu dient das Bebauungsplanverfahren – entscheidet der Rat, ob und mit welcher Zielrichtung ein Bebauungsplan als Satzung beschlossen wird.

zu 20.) Das vorgeschlagene „Ersatz“-Gebiet ist zwar im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, es gehört jedoch einem privaten Grundstückseigentümer, der bisher keine Entwicklungswünsche geäußert hat.

zu 21.) s. 1.)

zu 22.) s. 1.) s. 2.), 3.), 5.) s. 7.) und 8.)

zu 23.) s. 5.) und s. 15.)

zu 24.) s. 1.), 2.), 3.), 4.), 7.), 8.) und 12.)

zu 25.) s. 1.) und

Das Artenschutz-Gutachten (ÖKOlogik, 56244 Kühnhofen vom 19.06.2016) kam zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet keine streng geschützten Arten betroffen sind:

„Die planungsrelevanten Vogelarten sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Die ubiquitär verbreiteten Arten, bei denen eine Brut nachgewiesen wurde bzw. ein Brutverdacht besteht, sind durch Rodungen der Gehölzstrukturen gefährdet. Für baumhöhlenbewohnende Fledermausarten, die im betroffenen Gebiet akustisch nachgewiesen werden konnten, kann es durch den geplanten Bau (im Fall des worst-case-scenarios) zum Verlust von Baumhöhlen kommen. Dies impliziert den Verlust von potentiellen Ruhestätten von vor allem Einzelindividuen.

Andere planungsrelevante Arten konnten nicht erfasst werden.“

Da die im Plangebiet bestehenden Bäume und Gehölze im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenrandbegrünung“ erhalten werden sollen, besteht kein Anhalt für eine Gefährdung.

zu 26.) s.1.), s. 2.), s. 25.) und

Das Verkehrsgutachten vom 09.09.2019 (Planungsbüro VIA, 50667 Köln) kommt bezüglich einer möglichen Kindertagesstätte zu folgendem Ergebnis:



„ Verkehrserzeugung und Parkraumbedarf der Kita

Für die Verkehrserzeugung und den Parkraumbedarf stehen neben der umfangreichen Untersuchung an drei Kindertagesstätten aus dem Jahr 2012 auch eine Begehung und die Befragung der vergleichbaren Kita Am Steinberg sowie die Einsatzpläne der Mitarbeitenden einer weiteren Kita zur Verfügung. Da die Regelwerke keine konkreten Angaben zu Kitaverkehren machen, werden Verkehrserzeugung und Stellplatzbedarf aus den übrigen vorliegenden Daten abgeleitet. Da die Untersuchung 2010 zeigte, dass besonders die Verkehrsmittelwahl im Hol- und Bringeverkehr je nach Standort deutlich unterschiedlich war, orientiert sich das vorliegende Gutachten bei der Verkehrsmittelwahl stärker an den Angaben der vergleichbaren Kita Am Steinberg als an den Durchschnittswerten, die in der Untersuchung 2010 ermittelt wurden. Durch Beobachtung und Mitarbeiterbefragung ergibt sich eine besonders starke Nutzung des Kfz für die Beschäftigten Am Steinberg. Daher wird auch der Anteil des Kfz im Hol- und Bringeverkehr eher hoch angesetzt. Auf den Daten zu den Kfz-Fahrten basiert wiederum die Parkraumnachfrage. (...)

Zur Morgenspitze bleibt die Verkehrsqualität trotz der hinzukommenden Fahrten weiterhin von sehr guter Verkehrsqualität an den Knoten Bohofsweg mit der Wilmersdorfer sowie der Schöneberger Straße. (...)

Auch zur Nachmittagsspitze bleibt die Verkehrsqualität trotz der hinzukommenden Fahrten an den Knoten des Bohofsweg mit der Wilmersdorfer sowie der Schöneberger Straße weiterhin sehr gut (Qualitätsstufe A).“

Der entsprechend ermittelte Stellplatzbedarf ist in ausreichender Anzahl auf dem Grundstück selbst vorgesehen und belastet die Umgebung nicht.

- zu 27.) Die vorhandenen Reserveflächen des Flächennutzungsplanes werden voraussichtlich nicht ausreichen, um die Wohnbevölkerung Leverkusens zukünftig angemessen mit Wohnraum zu versorgen und eine entspannte Wohnungsmarktlage zu erreichen.

Laut den Berechnungen zum Wohnungsbauprogramm 2030+ müssen bis 2035 jährlich 520 Wohnungen neu gebaut werden, um den in der Status-Quo-Variante prognostizierten Bedarf decken zu können. Wichtiges Ziel ist deshalb die kontinuierliche Ausweitung des Wohnungsneubaus und eine Durchmischung der Strukturen (Einfamilien-/Mehrfamilienhäuser), um eine Entspannung der Märkte und eine Begrenzung der Miet- und Preisentwicklung zu erreichen.

Grundsätzlich ist zu beobachten, dass die Flächenverfügbarkeit innerhalb der Bestandsviertel der Innenlagen sehr oft nicht gegeben ist.

Der Großteil der Grundstückseigentümer sowie der Anwohner haben i. d. R. kein Interesse daran, dass in ihrer Nachbarschaft durch Blockinnenentwicklungen nachverdichtet wird.

Dies wurde z. B. auch am Baulandkataster, das der Innenentwicklung dient, deutlich, da sich ca. die Hälfte aller Grundstückseigentümer aus dem Kataster haben streichen lassen, da sie nicht verkaufsbereit sind.

Um den Wohnungsbaubedarf der Stadt Leverkusen decken zu können, ist es unabdingbar, weitere Wohnungsbaugelände auszuweisen.



- zu 28.) s.1.) und s. 12.)
- zu 29.) s. 3.) und s. 5.)
- zu 30.) s. 5.) und s.16.)
- zu 31.) s. 1.) und s.16.)
- zu 32.) s. 2.) und s. 3.)
- zu 33.) s. 2.) und s. 3.)
- zu 34.) s. 2.)
- zu 35.) s. 2.) und s. 12.)
- zu 36.) s. 2.), s. 12.) und s. 27.)
- zu 37.) s.2.) und s. 25.)
- zu 38.) s. 1.)
- zu 39.) s.1.) 7.) und 8.)
- zu 40.) s. 2.), 3.) und 12.)
- zu 41.) s. 2.)

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Den Äußerungen wird in allen Punkten nicht gefolgt.



A 9 233/III_Äußerung_09 vom 10.02.2020



ka - D. Baumfeld

Stadt Leverkusen Baudezernat Elberfelder Haus Hauptstraße 101
51373 Leverkusen

10.02.2020

Widerspruch gegen die Umsetzung des Bebauungsplanes 233/111 „Mathildenhof - östlich Bohofsweg“.

Hiermit lege ich Widerspruch ein gegen die Umsetzung des
Bebauungsplanes 233/111 „Mathildenhof - östlich Bohofsweg“.

- 1.) Schon die Beschreibung „ökologisches Bauen“ ist irreführend und wirkt angesichts des damit verbundenen Grünflächenverbrauchs und des Baukonzeptes mit großem Carbon Footprint wie blanker Hohn.
- 2.) Die Fläche ist im gültigen Landschaftsplan teilweise als Landschaftsschutzgebiet mit dem Entwicklungsziel: Erhaltung von geomorphologischen Landschaftsteilen und ihre Hervorhebung sowie ökologische Aufhebung (Aufwertung?) durch Anreicherung mit gliedernden und belebenden Elementen und im Flächennutzungsplan vor dem Aufstellungsbeschluss als Fläche für Landwirtschaft und Grünfläche ausgewiesen.

Die Planung steht darüber hinaus im Widerspruch zu Teilen des ökologischen Fachbeitrags anlässlich der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Leverkusen, die Bürgern in Planungswerkstätten im Jahr 2002 zur Verfügung gestellt wurden. In sogenannten Fachkarten wird die Bebauungsplanfläche wie folgt bewertet:

1. *Fachkarte Klima:*
Vorrang -Ausgleichsräume mit hoher Bedeutung (**Ausschlusskriterium**)



Auf der Klimaanpassungskarte des Landesumweltamtes ist die Fläche als wichtige Frischluftschneise für die westlichen Stadtteile Leverkusens hervorgehoben.

1. *Fachkarte Biotop- und Artenschutz / Landschaft:*

Vorrang - Festgesetzte Ausgleichsflächen (**Ausschlusskriterium**)

Vorbehalt- Wertvolle Biotope, geschützte Landschaftsteile (Trittsteine)

2. *Fachkarte Boden:*

Vorbehalt - Böden mit hoher natürlicher Ertragsfähigkeit, Kohlenstoffspeicherung

In der *Themenkarte Freiraum und Grünzüge* im Erläuterungsbericht zum FNP - Entwurf aus dem Jahr 2005 wird die Fläche als Grünfläche und landwirtschaftliche Fläche mit Grünverbindungen beschrieben.

Diese spielen im Biotopverbund eine Schlüsselrolle und sind essentiell für den Erhalt der Biodiversität.

In der *Themenkarte Ausgewählte Bauflächenpotentiale* kommt die Fläche nicht vor.

Außerdem stellt die Fläche gerade für die Mieter in der benachbarten großen Wohnsiedlung allein durch ihren Anblick einen unschätzbaren Erholungswert dar.

Die Argumente gegen eine Bebauung sind nach heutigem Wissensstand noch wesentlich schwerwiegender geworden.

Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes und die Aufnahme der Fläche in das Wohnungsbauprogramm 2030 + missachten Verwaltung und Politik der Stadt Leverkusen die Erkenntnisse und Vorgaben aus dem eigenen Haus.

Vor diesem Hintergrund lege ich auch Widerspruch ein gegen die Durchführung des geplanten „beschleunigten Verfahrens nach § 13 b“ ein.

Leverkusen, den 10.02.2020





Stellungnahme der Verwaltung

zu 1.) Es gibt keine allgemein gültige Definition des Begriffes „ökologisches Bauen“. Von daher wird jedes Gebäude jeweils den Standard seines Entstehungszeitpunktes widerspiegeln. In den Bereichen Umwelttechnik bzw. Bauen entwickeln sich die Standards stetig weiter.

Da einerseits zum heutigen Zeitpunkt nicht genau definiert werden kann, wann mit dem Bau der Gebäude begonnen werden wird, können jetzt auch nur gängige Standards vorgesehen werden, wie z. B. Dach- und Fassadenbegrünungen sowie alternative Energien. Durch die Begrünungsmaßnahmen, die Dominanz der nicht von Gebäuden bestehenden begrünten Flächen und die gewählte Gebäudetypologie wird der topografischen Lage Rechnung getragen und auf die stadtklimatisch-lufthygienischen Verhältnisse, darunter die Durchlüftung des Plangebietes, Rücksicht genommen.

Andererseits sind auch die Festsetzungsmöglichkeiten in Bebauungsplänen begrenzt. Es besteht jedoch die Möglichkeit für die Stadt Leverkusen, über die abzuschließenden Kaufverträge bestimmte (zu dem Zeitpunkt aktuelle) ökologische Standards zu vereinbaren.

Die Berechnung des „Carbon Footprint“ (= CO² Fußabdruck) ist abhängig von verschiedenen, einzelnen Parametern wie die Verhaltensweisen der Bewohner, der Größe der Haushalte, etc. und lässt sich nicht pauschal berechnen. Von daher kann zu diesem Zeitpunkt keine Größe oder Verhältnismäßigkeit angegeben werden.

zu 2.) Vom Gesetzgeber wurde ausdrücklich zur Minderung der Wohnungsnot der § 13b Baugesetzbuch eingeführt. Da die entsprechenden Rahmenbedingungen an dieser Stelle erfüllt sind, ist es legitim, seitens der Stadt Leverkusen diese Möglichkeit der Verfahrensart zu nutzen. § 20 (4) Landschaftsgesetz NW regelt, dass der Landschaftsplan mit seinen Festsetzungen nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes hinter diesen zurücktritt.

Zum Bebauungsplan wurden aktuell verschiedene Gutachten zu den Themen Frischluft, Artenschutz, Verkehr, Versickerung sowie Lärm in Auftrag gegeben. Alle Gutachten kamen zu dem Ergebnis, dass einer Bebauung des Plangebietes nichts entgegensteht.

Die vorhandenen Reserveflächen des Flächennutzungsplanes werden voraussichtlich nicht ausreichen, um die Wohnbevölkerung Leverkusens zukünftig angemessen mit Wohnraum zu versorgen und eine entspannte Wohnungsmarktlage zu erreichen.

Laut den Berechnungen zum Wohnungsbauprogramm 2030+ müssen bis 2035 jährlich 520 Wohnungen neu gebaut werden, um den in der Status-Quo-Variante prognostizierten Bedarf decken zu können. Wichtiges Ziel ist deshalb die kontinuierliche Ausweitung des Wohnungsneubaus und eine Durchmischung der Strukturen (Einfamilien-/Mehrfamilienhäuser), um eine Entspannung der Märkte und eine Begrenzung der Miet- und Preisentwicklung zu erreichen.



Grundsätzlich ist zu beobachten, dass die Flächenverfügbarkeit innerhalb der Bestandsviertel der Innenlagen sehr oft nicht gegeben ist.

Der Großteil der Grundstückseigentümer sowie der Anwohner haben i. d. R. kein Interesse daran, dass in ihrer Nachbarschaft durch Blockinnenentwicklungen nachverdichtet wird.

Dies wurde z. B. auch am Baulandkataster, das der Innenentwicklung dient, deutlich, da sich ca. die Hälfte aller Grundstückseigentümer aus dem Kataster haben streichen lassen, da sie nicht verkaufsbereit sind.

Um den Wohnungsbaubedarf der Stadt Leverkusen decken zu können, ist es unabdingbar, weitere Wohnungsbaugelände auszuweisen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Den Äußerungen wird in allen Punkten nicht gefolgt.

**A 10 233/III_Äußerung_10 vom 07.02.2020**

07.02.2020

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Hauptstraße 101
51373 Leverkusen

FAX: 0214 / 406 - 6192

e-mail:

61@stadt.leverkusen.de

Abgabefrist: 12.02.2020 einschließlich

Stellungnahme zum Bebauungsplan 233 / III „Mathildenhof-östlich Bohofsweg“ im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

I:

Eine Aufstellung des Bebauungsplans im so genannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB ist nicht zulässig.

Entgegen und im Widerspruch zu den inhaltlichen Ausführungen in der Verwaltungsvorlage Nr. 2019/2977 handelt es sich um keine Flächen der Innenentwicklung i.S.v. § 30 Absatz 1 BauGB, sondern ausweislich des bestehenden Landschaftsplans um schützenswerte Flächen des Außenbereichs (§ 35 BauGB) mit dem Entwicklungsziel der Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen (vgl. Seite 8 der Verwaltungsvorlage Nr. 2019/2977) und gemäß dem aktuellen FNP um landwirtschaftliche Flächen und Grün-(Wiesen)flächen (vgl. Seite 3 der Vorlage Nr. 2019/2977).

1.1

Weiterhin sind die Ausführungen auf Seite 6 der Verwaltungsvorlage unzutreffend.

Dort wird ausgeführt, dass das Verfahren gemäß § 13. b BauGB ohne entsprechende (umweltrechtliche) Vorprüfungen durchgeführt werden darf, wenn die festgesetzte Grundfläche weniger als 10.000,00 m² beträgt.



Ausweislich der Ausführungen auf Seite 22 der Verwaltungsvorlage umfasst das Plangebiet insgesamt 2,97 ha.

Das Wohngebiet selbst umfasst je nach Ausbauvariante zwischen 1,41 ha und 1,3 ha.

Die Kindertagesstätte umfasst 0,41 ha.

Die Verkehrsflächen umfassen zwischen 0,57 und 0,64 ha.

Tatsächlich wurde nach den Ausführungen der Verwaltungsvorlage auch eine artenschutzrechtliche Vorprüfung vom 19.06.2016 (vgl. Seite 8 und 17 der Verwaltungsvorlage Nr. 2019/2977), ein hydrogeologisches Gutachten vom 07.09.2018 (vgl. Seite 7 der Verwaltungsvorlage Nr. 2019/2977) und eine Verkehrsuntersuchung vom Juli 2019 (vgl. Seite 15 der Verwaltungsvorlage Nr. 2019/2977) durchgeführt.

Ein mögliches immissionsschutzrechtliches Gutachten steht noch aus.

Die bereits beauftragten oder noch zu tätigen Gutachten stehen den Ausführungen der Verwaltung zu einem angeblich zulässigen Verfahren gemäß § 13 b BauGB deutlich entgegen.

1.2

Die Eingriffe in Natur und Landschaft müssen entgegen den Ausführungen der Verwaltung auf Seite 17 somit ausgeglichen werden, da es sich um ein Bauvorhaben im planungsrechtlichen Außenbereich handelt.

2.

Die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft können nicht nur nicht kompensiert werden.

Sie stehen dem avisierten Wohnungsbauvorhaben auch nachhaltig entgegen.

Das Bauvorhaben ist somit planungsrechtlich unzulässig.

2.1

Der im Plangebiet vorkommende Bodentyp Parabraunerde wird ausweislich der Bodenkarte BK 50, GD NRW, als besonders schutzwürdig und fruchtbar klassifiziert.

Die Bodenfunktionen werden gemäß § 2 Absatz 2 BBodSchG in besonderem Maße erfüllt.

Die untere Bodenschutzbehörde der Stadt Leverkusen äußert daher erhebliche Bedenken gegen das Planvorhaben, da natürliche Böden für die Erschließung und Bebauung in Anspruch genommen werden und somit nachhaltig beeinflusst respektive zerstört werden (vgl. Seite 20 der Verwaltungsvorlage Nr. 2019/2977).



.2.2

Das Bauvorhaben ist weiterhin aus klimatologischen Gesichtspunkten unzulässig.

Bei dem Bebauungsgebiet handelt es sich um stadtklimatisch bedeutsame Frischluftdurchzugsflächen bzw. Frisch- und Kaltluftentstehungsflächen.

Dem vorliegenden Freiland-Klimatop kommt daher eine hohe stadtklimatisch-lufthygienische Bedeutung zu.

Nach den Ausführungen des Umweltamtes der Stadt Leverkusen wird die geplante Bebauung die vorteilhaften klimaaktiven Flächen weiter dezimieren und somit die lufthygienisch – stadtklimatischen Standortbedingungen des Plangebiets und seiner Umgebung negativ beeinflussen.

Die Belüftung der talabwärts gelegenen Siedlungsgebiete durch Kaltluftflüsse wird behindert.

Aus Sicht des Umweltamtes der Stadt Leverkusen wäre es daher auch im Hinblick der zunehmenden Klimaerwärmung am besten, auf die Realisierung des Vorhabens zu verzichten (vgl. insgesamt Seite 18 der Verwaltungsvorlage Nr. 2019/2977).

3.

Das Vorhaben sieht vornehmlich Einfamilien-/Doppelhausbebauung (2,5 geschossig) sowie mehrgeschossigen Wohnungsbau (3 geschossig) und eine Kindertagesstätte (200 Plätze und ebenfalls 3 geschossig) vor.

Für die Einfamilienhäuser sind zwei KFZ-Stellplätze (davon einer als Garage oder Carport) sowie eine Einfriedung mit Hecken vorgesehen.

Die vorgesehene Bauweise macht insbesondere den Abfluss von Kaltluft stadteinwärts unmöglich.

Die Kaltluftentstehungszone wird somit zerstört.

4.

Durch die städtebaulich nicht integrierte Ortslage werden neue Verkehre insbesondere des MIV generiert und somit zusätzliche Emissionen und Immissionen hervorgerufen.

5.

In Leverkusen besteht kein Mangel an Einfamilienhäusern.



Es mangelt ausweislich der vorliegenden Verwaltungsvorlage insbesondere an bezahlbaren Wohnungen für Singlehaushalte für Junioren wie Senioren (vgl. Seite 4 der Verwaltungsvorlage Nr. 2019/2977).

Nach den Ausführungen der Verwaltungsvorlage konnte die Einwohnerschaft von Leverkusen wie geplant nicht nur bei circa 161.000 Einwohnern gehalten, sondern sogar auf circa 166.000 „gesteigert“ werden. (vgl. Seite 3 der Verwaltungsvorlage Nr. 2019/2977).

Dies liegt ausschließlich an der angebotsorientierten Wohnungsbaupolitik im Bereich des hochpreisigen Eigentumswohnungsbaus.

Hieraus einen tatsächlichen Bedarf in diesem Bereich abzuleiten ist fachlich-methodisch nicht geboten, da der Bedarf künstlich erzeugt wird (Bewusstes Abwerben von zahlungs- und einkommenskräftigen Bevölkerungsschichten aus dem Umland).

Ein Erfordernis zur Ausweisung zusätzlichen Wohnbauandes insbesondere im städtebaulichen Außenbereich über die bereits im FNP von 2006 bereits schon vorhanden Wohnungsbauflächen ist weder sachlich noch rechtlich geboten.

Zum einen sind die Flächen noch nicht einmal ansatzweise ausgeschöpft, zum anderen harren bereits verabschiedete B-Pläne (z.B. Lichtenburg-Nord in unmittelbarer Nähe) der diesbezüglichen Umsetzung.

Die Bebauung im planungsrechtlichen Außenbereich steht den Klimazielen der Stadt Leverkusen und dem Primat der Innenbereichsbebauung deutlich entgegen.

Zudem mangelt es Leverkusen deutlich an forst- und landwirtschaftlichen Flächen.

6.

Die Ziele einer ökologischen Bebauung können im vorliegenden Verfahren am besten dadurch erreicht, dass am Bohofsweg nicht gebaut wird und die Wiesenflächen in ihrer gebietstypischen Eigenart erhalten bleiben.

6.1

Die im vorliegenden Plan eher allgemein und unverbindlich geäußerten Absichten einer ökologischen Wohnbausiedlung bilden in vielen anderen Städten und Landkreisen heute schon den Standard für neue Wohnbausiedlungen ab und verdienen daher nicht die Bezeichnung einer ökologischen Wohnbebauung.

7.

Das Vorhaben muss daher aus umweltfachlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten nachhaltig zurückgewiesen werden.

Mit freundlichen Grüßen,





Stellungnahme der Verwaltung

zu 1.) Vom Gesetzgeber wurde ausdrücklich zur Minderung der Wohnungsnot der § 13b Baugesetzbuch (BauGB) eingeführt. Da die entsprechenden Rahmenbedingungen an dieser Stelle erfüllt sind, ist es legitim, seitens der Stadt Leverkusen diese Möglichkeit der Verfahrensart zu nutzen. § 20 (4) Landschaftsgesetz NW regelt, dass der Landschaftsplan mit seinen Festsetzungen nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes hinter diesen zurücktritt.

Der § 13b BauGB ist als Ergänzung zum § 13a BauGB geschaffen worden, damit „die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.“ Das bedeutet ausdrücklich gilt der § 13b BauGB nur für Außenbereiche. Die Fläche ist heute gemäß § 35 BauGB als Außenbereich einzustufen.

Bei der im Gesetzestext genannten Grundfläche von 10.000 m², die als Größenbegrenzung gilt für ein § 13b-Verfahren, handelt es sich um die festgesetzte GRZ im Sinne des § 19 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Diese ist in einem reinen bzw. allgemeinen Wohngebiet bis maximal 0,4 gesetzlich zulässig. Da die geplanten Wohngebiete eine Gesamtfläche von ca. 18.000 m² haben, ergibt sich eine theoretisch zulässige GRZ von ca. 7.200 m² (18.000 x 0,4). Diese liegt damit deutlich unter der o. g. Höchstgrenze.

Zum Bebauungsplan wurden verschiedene Gutachten zu den Themen Frischluft, Artenschutz, Verkehr, Versickerung sowie Lärm in Auftrag gegeben. Alle Gutachten kamen zu dem Ergebnis, dass einer Bebauung des Plangebietes nichts entgegensteht.

zu 2.) Da es sich um ein §13b-Verfahren handelt, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gesetzlich nicht vorgegeben. Gleichwohl wird das bestehende Straßenbegleitgrün erhalten und planungsrechtlich gesichert. Des Weiteren werden zahlreiche Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt, um dem ausdrücklichen politischen Wunsch einer „ökologischen Siedlung“ gerecht zu werden.

Im Bebauungsplan wird ein Bodenschutzkonzept festgesetzt, um dem sachgerechten Umgang mit den Böden sicherzustellen.

Das Klima-Gutachten 2020 (Lohmeyer GmbH, 46282 Dorsten) hat ergeben, dass durch die geplante Bebauung keine relevanten Beeinträchtigungen entstehen werden:

„Die vorgesehenen Baukonzepte verursachen keine relevanten Veränderungen in der Kaltluftversorgung und -dynamik im Bereich der angrenzenden Wohnsiedlungen, da der Kaltluftvolumenstrom im Tal des Ophovener Mühlenbachs weitestgehend ungestört südlich des Plangebiets abfließen kann. Eine Realisierung der Planung wird sich daher nicht negativ auf die Wärmebelastung im Bereich der nahegelegenen Wohngebiete auswirken und kann daher (...) realisiert werden.“

zu 3.) s. 2.)



zu 4.) Das Verkehrsgutachten vom 09.09.2019 (Planungsbüro VIA, 50667 Köln) kommt zu folgendem Ergebnis:

“Insgesamt ist die Erschließung der Wohngebiete durch eine Sackgassensituation für den motorisierten Verkehr empfehlenswert, da Durchgangsverkehr vermieden wird. Eine Anlage als verkehrsberuhigter Bereich ist zu empfehlen. Die zusätzlichen Anbindungen für den Fuß- und Radverkehr bieten darüber hinaus ein umwegarmes und attraktives Wegenetz für diese Verkehrsarten.

Beide Varianten können mit einfachen, unsignalisierten Anbindungen an das bestehende Verkehrsnetz mit der besten Verkehrsqualität (Qualitätsstufe A) angebunden werden. Eine Aufteilung in gesonderte Zufahrten für den Einwohner- und Kitaverkehr ist dafür nicht nötig.

An der Ausfahrt „In der Wasserkühl“ sind dabei alle Verkehrsbeziehungen berücksichtigt, nicht nur die heute erlaubte Ausfahrt nach rechts. Um dies zu ermöglichen, müssen auf dieser wie auch der gegenüberliegenden Straßenseite die Sichtbeziehungen verbessert und ggf. die Geschwindigkeit reduziert und kontrolliert werden.

Beide Varianten können mit einfachen, unsignalisierten Anbindungen an das bestehende Verkehrsnetz mit der besten Verkehrsqualität (Qualitätsstufe A) angebunden werden. Eine Aufteilung in gesonderte Zufahrten für den Einwohner- und Kitaverkehr ist dafür nicht nötig.

An der Ausfahrt „In der Wasserkühl“ sind dabei alle Verkehrsbeziehungen berücksichtigt, nicht nur die heute erlaubte Ausfahrt nach rechts. Um dies zu ermöglichen, müssen auf dieser wie auch der gegenüberliegenden Straßenseite die Sichtbeziehungen verbessert und ggf. die Geschwindigkeit reduziert und kontrolliert werden.

An der Zufahrt des Bohofsweges in die Berliner Straße verschlechtert sich zur Morgenspitze die Ausfahrt aus dem Bohofsweg in beide Richtungen um eine Qualitätsstufe, insgesamt von einer guten zu einer befriedigenden Verkehrsqualität. Dies erfordert aber keine Maßnahmen. Insgesamt werden durch die Zusatzbelastungen keine Änderungs- oder Ausbaumaßnahmen nötig.“

Aufgrund des erhöhten Wohnraumbedarfes in der Stadt Leverkusen wird hier der Schaffung von Wohnraum gegenüber einer leichten Verschlechterung der bestehenden Verkehrssituation der Vorrang eingeräumt.

zu 5.) Die vorhandenen Reserveflächen des Flächennutzungsplanes werden voraussichtlich nicht ausreichen, um die Wohnbevölkerung Leverkusens zukünftig angemessen mit Wohnraum zu versorgen und eine entspannte Wohnungsmarktlage zu erreichen.

Laut den Berechnungen zum Wohnungsbauprogramm 2030+ müssen bis 2035 jährlich 520 Wohnungen neu gebaut werden, um den in der Status-Quo-Variante prognostizierten Bedarf decken zu können. Wichtiges Ziel ist deshalb die kontinuierliche Ausweitung des Wohnungsneubaus und eine Durchmischung der Strukturen (Einfamilien-/Mehrfamilienhäuser), um eine Entspannung der Märkte und eine Begrenzung der Miet- und Preisentwicklung zu erreichen.



Mit dieser Zielsetzung sollen beispielsweise Familien und „junge Haushalte“ die Möglichkeiten erhalten, Immobilien erwerben zu können, um möglichst lange in Leverkusen zu verweilen und nicht in die umgebenden Gemeinden abzuwandern.

In diesem Zusammenhang sollten die sogenannten „Umzugsketten“ nicht unterschätzt werden. Jedes neue Eigenheim verbessert nicht nur die Wohnsituation des Neubaubesitzers, sondern auch desjenigen, der in die freiwerdende Wohnung einzieht und durch einen Umzug mehr Wohnraum zur Verfügung hat. Insbesondere profitieren vom Neubau auch die einkommensschwächeren Menschen. Würde der Neubau an Einfamilienhäusern komplett eingeschränkt werden, könnte dies entweder zur Abwanderung der Interessenten oder zum verstärkten Ankauf und Renovierung der bestehenden Immobilien führen. Dadurch stünde der Miet-Wohnungsmarkt noch deutlicher unter Druck.

Der Eigenheimbau kann somit den Miet-Wohnungsmarkt entlasten und schafft mittelbar neuen Mietwohnraum.

Grundsätzlich ist zu beobachten, dass die Flächenverfügbarkeit innerhalb der Bestandsviertel der Innenlagen sehr oft nicht gegeben ist.

Der Großteil der Grundstückseigentümer sowie der Anwohner haben i. d. R. kein Interesse daran, dass in ihrer Nachbarschaft durch Blockinnenentwicklungen nachverdichtet wird.

Dies wurde z. B. auch am Baulandkataster, das der Innenentwicklung dient, deutlich, da sich ca. die Hälfte aller Grundstückseigentümer aus dem Kataster haben streichen lassen, da sie nicht verkaufsbereit sind.

Um den Wohnungsbaubedarf der Stadt Leverkusen decken zu können, ist es unabdingbar weitere Wohnungsbaugebiete auszuweisen.

zu 6.) Es gibt keine allgemein gültige Definition des Begriffes „ökologisches Bauen“.

Von daher wird jedes Gebäude jeweils den Standard seines Entstehungszeitpunktes widerspiegeln. In den Bereichen Umwelttechnik bzw. Bauen entwickeln sich die Standards stetig weiter.

Da einerseits zum heutigen Zeitpunkt nicht genau definiert werden kann, wann mit dem Bau der Gebäude begonnen werden wird, können jetzt auch nur gängige Standards vorgesehen werden, wie z. B. Dach- und Fassadenbegrünungen sowie alternative Energien. Durch die Begrünungsmaßnahmen, die Dominanz der nicht von Gebäuden bestandenen begrünten Flächen und die gewählte Gebäudetypologie wird der topografischen Lage Rechnung getragen und auf die stadtklimatisch-lufthygienischen Verhältnisse, darunter die Durchlüftung des Plangebietes, Rücksicht genommen.

Andererseits sind auch die Festsetzungsmöglichkeiten in Bebauungsplänen begrenzt. Es besteht jedoch die Möglichkeit für die Stadt Leverkusen, über die abzuschließenden Kaufverträge bestimmte (zu dem Zeitpunkt aktuelle) ökologische Standards zu vereinbaren.

zu 7.) Zum Bebauungsplan wurden verschiedene Gutachten zu den Themen Frischluft, Artenschutz, Verkehr, Versickerung sowie Lärm in Auftrag gegeben. Alle Gutachten kamen zu dem Ergebnis, dass einer Bebauung des



Plangebietes nichts entgegensteht. Alle umweltrelevanten Belange werden im Bebauungsplan-Verfahren erfasst und bewertet. Dem Belang des Wohnraumbedarfs wurde hier ein höheres Gewicht eingeräumt.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Den Äußerungen wird in allen Punkten nicht gefolgt.



A 11 233/III_Äußerung_11 vom 01.02.2020

Name, Vorname:

Anschrift:

Äußerung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch zum:
Bebauungsplan Nr. 233/III "Mathildenhof- östlich Bohofsweg"

Abgabe bis zum 12.02.2020 (Sie können Ihre Äußerung auch faxen: Fax-Nr. 0214 - 406 - 6102)

Zum Bebauungsplan Nr.233/III „Mathildenhof-östlich Bohofsweg

Macht der [redacted] folgende Äußerung:

Bei der weiteren Planung des Baugebietes fordern wir, dass unbedingt die Bestandssicherung der Sportanlage Meckhofen in Steinbüchel/Mathildenhof einbezogen wird.

Seit 1962 nutzt der SV Bergfried die Sportanlage Meckhofen „In der Wasserkühl“ (von 1962-1969 = Fußballabteilung, von 1970-2013 Motoballabteilung, seit 2013 wieder Fußballabteilung). Der Besitzer von Gut Meckhofen stellt dem Verein das Gelände zur unentgeltlichen Nutzung zur Verfügung. Da es im Verein keine aktive Motoball-Mannschaft mehr gibt, wird das Gelände seit 2013 wieder von der Fußball-Abteilung des SV Bergfried als Ausweichquartier genutzt, weil die Platzkapazitäten in der Anlage am Höfer Weg aufgrund der Vielzahl existierender Mannschaften nicht ausreichen. Somit ist die Anlage seit 1962 in sportlicher Nutzung.

Seit 2015 trainieren regelmäßig die Fußball-Jugend-Mannschaften auf dem Areal. Der SV Bergfried plant deshalb, langfristig den Platz für die Dauernutzung zu ertüchtigen. Sowohl für den Breitensport – hier Fußball – als auch für die benachbarten Grundschulen (Astrid-Lindgren-Schule/KGS in der Wasserkühl) ist das Areal für sportliche Nutzung unverzichtbar. Auch der geplanten KiTa wird der Sportplatz für Nutzung zur Verfügung gestellt werden.

Deshalb muss in jedem Fall vermieden werden, dass mit der weiteren Planung des o.g. Baugebietes aus Gründen von Lärmemissionen oder Verkehrsaufkommen der weitere Betrieb des Sportplatzes infrage gestellt wird!

Louisen den 12. 2020
(Ort, Datum)

[redacted]
(Unterschrift) Vorsitzende



Stellungnahme der Verwaltung

Der vorhandene Sportplatz „In der Wasserkühl“ liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 233/III „Mathildenhof – östlich Bohofsweg“. Für den Sportplatz gibt es aktuell keine Genehmigung, da mit der Aufgabe der Nutzung „Motoball“ die Genehmigung seit mehreren Jahren erloschen ist.

Um für den Sportplatz eine planungsrechtliche Sicherung zu erreichen, ist es notwendig, dass dafür ein weiteres, selbstständiges Bebauungsplan-Verfahren durchgeführt wird.

Dazu ist der Fachbereich Stadtplanung mit dem SV Bergfried in vorbereitenden Gesprächen. In diesem Bebauungsplan-Verfahren sind alle immissionsschutzrechtlichen Belange zu klären.

Eine Aufnahme in diesen Bebauungsplan Nr. 233/III „Mathildenhof – östlich Bohofsweg“ kann aufgrund der ausdrücklichen Zweckbestimmung des Gesetzgebers „Wohnnutzung“ nicht erfolgen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der Äußerung wird nicht gefolgt.

**A 12 233/III_Äußerung_12 vom 17.02.2020**

Leverkusen, den 17.02.2020

FAX: 0214 / 406 - 6102**Stellungnahme zum B-Plan Nr. 233 / III „Mathildenhof-östlich Bohofsweg“
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4
Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrter Herr Bauernfeld,

die vorliegende Planung lehnen wir vollständig ab und bitten im Gegensatz dazu die vorhandene Landschaft so zu erhalten und ökologisch aufzuwerten.

Begründung:

- 1.) Die vorliegende Planung stellt gemäß § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der zu Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen führt. Das Planvorhaben steht somit den Zielen der Stadt Leverkusen zur vorrangigen Bebauung im Innenbereich (§34 BauGB) und dem Schutz des (lokalen) Klimas entgegen.
- 2.) Wir müssen die Grenzen des Bebauungs-Wachstums in Leverkusen endlich akzeptieren und die wenigen noch vorhandenen nicht bebauten Flächen schützen und erhalten.

Die negativen Auswirkungen der bisherigen Bebauung zeigen sich deutlich beim starken Rückgang unserer Natur. Dies im Einzelnen aufzuführen, würde diese Stellungnahme überfordern. Daher möchten wir exemplarisch auf den dramatischen Rückgang der Feldlerche in unserem Stadtgebiet hinweisen. Gab es in den 70-80er Jahren noch 200-300 Brutvögel bei uns, so kann man inzwischen diesen typischen Sommergesang bei uns lange suchen, es brüten nur noch 2-3 Brutpaare bei uns.

Wir bedauern sehr, dass trotz des dramatischen Rückgangs vieler Insekten-, Vogel- und Pflanzenarten diese Planung keine Kehrtwende in der Stadtplanung in Leverkusen aufzeigt.



ies istumso problematischer, da diese Entwicklung nicht auf Leverkusen beschränkt ist.

„Die Lage für die biologische Vielfalt ist zunehmend dramatisch“. sagte der BUND- Landesvorsitzende Holger Sticht in der aktuellen Pressemeldung zu angekündigten

„Volksinitiative Artenvielfalt“. „ Wir brauchen einen klaren Kurswechsel in vielen Politikfeldern.“ Eine zentrale Bedeutung kommt dabei dem Stopp des Flächenverbrauchs

zu. Tag für Tag gehen in NRW etwa 10 Hektar Fläche für neue Wohn- und Gewerbegebiete, Straßenbau und die Rohstoffgewinnung verloren. Das ist seit langem nicht mehr akzeptabel.

Nordrhein-Westfalen als dichtbesiedeltes Bundesland steht hier vor enormen Herausforderungen, soll die heimische Natur nicht vollends unter die Räder geraten. „ Ob Klimaschutz, Rohstoffabbau, Land- oder Forstwirtschaft und ein nicht naturverträglicher Umgang mit unseren Gewässern - NRW muss an vielen Stellschrauben drehen, um den Verlust der Artenvielfalt zu stoppen“, so die NABU-Landeschefin Dr. Heide Naderer.

Daher müssen wir hier mitteilen, dass wir der Planung nicht zustimmen können. Wir fordern im Gegenteil dazu eine neue Planung, die eine ökologische Aufwertung der gesamten Fläche realisiert.

Weitere Gründe für unsere Forderungen sind:

3.) Landschaftsschutz:

Das Plangebiet dient bislang überwiegend dem Entwicklungsziel der Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen. Weiterhin dem Entwicklungsziel der Ausstattung der Landschaft für Zwecke des Immissionsschutzes oder zur Verbesserung des Klimas. Ferner der Erhaltung von geomorphologisch geprägten Landschaftsteilen und ihrer Hervorhebung sowie der ökologischen Aufwertung durch Anreicherung mit gliedernden und belebenden Elementen.

Die Entwicklungsziele werden durch die vorliegende Planung nicht erreicht, sondern dauerhaft unmöglich gemacht.

4.) Luftaustausch:

Beim Plangebiet handelt es sich um ein landwirtschaftlich geprägtes Freiland-Klimatop. Es herrschen gute Austauschverhältnisse aufgrund einer geringen Rauigkeit. Das Freiland-Klimatop ist aufgrund seiner Größe für das Lokalklima gegenwärtig das prägende Klimatop.

Aufgrund der geplanten Bebauung wird es jedoch zu einer Behinderung der Kaltluftströme kommen die auch die Verwaltung zu der Empfehlung veranlasst hat, hier keine Bebauung vorzunehmen.



5.) Artenschutz:

Das Plangebiet ist zurzeit mögliches Jagdhabitat und Ruhestätte von Habicht, Sperber, Waldohreule, Steinkauz, Mäusebussard, Mehlschwalbe, Turmfalke, Rauchschwalbe, Waldkauz, Schleiereule und Fledermäusen. Dies geht durch die Bebauung unwiederbringlich verloren.

Geradezu skandalös empfinden wir die Aussage, dass kein Ausgleich für diese Baumaßnahme geschaffen wird. Dies ist auf keinen Fall akzeptabel. Wir fordern als Ausgleich, dass eine gleich große Fläche, die zurzeit nicht dem Naturschutz dient, in ein Naturschutzgebiet umgewandelt wird.

6.) Verkehrsbelastung:

Das geplante Wohnungsbauvorhaben liegt nicht innerhalb eines Nahversorgungsgebietes. Zu den zukünftigen zusätzlichen motorisierten Berufsverkehren und der Andienung des Kindergartens werden somit erhöhte Freizeit- und Einkaufsverkehr durch die überwiegend kleingliedrigen Anwohnerstraßen entstehen. Dies steht einer klimafreundlichen und ressourcenschonenden Bebauung im urbanen Innenbereich deutlich entgegen.

7.) „Ökologisches Bauen“

Im Flyer wird mit ökologischem Bauen geworben und in der Vorlage wird der „Terminus“
„Wohnquartier mit hohen ökologischen Standards“ benutzt.

Zu unserem Bedauern haben wir in den Unterlagen zwar ein Bemühen um einige wichtige ökologische Parameter gefunden, aber keine, die aus unserer Sicht diesen hohen Anspruch eines
„ökologischen Bauens“ erfüllen würde .

Wir möchten hier nur auf einige fehlende Punkte hinweisen. Es fehlt so z.B. die Verpflichtung die Gebäude als

* + Energiehaus

* mit überwiegenden Baumaterialien aus nachwachsenden Rohstoffen aus der Region (Leverkusen ist Mitglied im Bergischen Holzcluster)

* und das Wohnquartier mit einer zentralen Beheizungsanlage ohne fossile Brennstoffe auszustatten (statt einzelner Erdwärmeanlagen pro Haus).

Stellungnahmen und Forderungen zu Teilen des Bebauungsplanes:



- 8.) 1) Der Plan sieht überwiegend Einfamilienhäuser vor. Angesichts des immer wieder beschriebenen Bedarfs an Wohnraum ist dies jedoch nicht mehr zeitgemäß. Wenn hier tatsächlich wertvoller Boden und freie Landschaft bebaut werden sollen, muss dies mindestens als 2 oder 3-Familienhaus erfolgen.
- 9.) 2) Im Bebauungsplan wird eine vollständige Dach- und Fassadenbegrünung vorgesehen. Der in der Anlage beigefügte Flyer zeigt jedoch Gebäude die nur eine kleine Teilbegrünung aufweisen. Daher fordern wir
- a) umfangreiche Begrünung aller Fassaden: 100% mit Ausnahme der Fenster und Türflächen
 - am besten mit ganzjährigen grünen Pflanzen wie Efeu,
 - b) das Verbot von „unnötigen Schall reflektierenden“ Flächen wie z.B. Verglasungen von Balkons, glatte Fassaden usw.

Diese Maßnahme dient gleichzeitig dem Klimaschutz (Kühlung und Verhinderung der Auskühlung) und der Erhöhung der Artenvielfalt (Wildbienen).

- 10.) 3) Falls Zäune entstehen sollten: Vorschrift der vollständigen Begrünung der Zäune o.ä. mit Rankpflanzen.
- 11.) 4) Die dauerhafte Pflege und Nachpflanzung der Begrünung ist durch geeignete Vorschriften festzuschreiben.
- 12.) 5) Bei der Beleuchtung bitten wir, die eingesetzten Helligkeiten, Standorte und die Lichtfarbe nach den neuesten Erkenntnissen der Forschung in Sachen Insektenschutz und Lichtsmog zu realisieren. Wir erleben häufig, dass bei der Umrüstung auf LED Gebiete nachts noch heller ausgeleuchtet werden wie bisher. Dies bitten wir zu vermeiden
- 13.) 6) Es fehlen die Vorgaben für die Entspiegelung der Glasflächen der Bebauung zur Minimierung des Risikos des Vogelschlags. Wir bitten diese entsprechend einzufügen.
- Ebenso bitten wir darum, dass die Bestätigung der Einhaltung dieser Vorschriften beim Bauantrag mit eingereicht werden muss und nachher Bestandteil der Baugenehmigung wird.
- 14.) 7) In diesem Bereich sind Brutnester der Mauersegler, Mehlschwalben und Hausrotschwänze (alle drei Arten wurden von uns dort beobachtet) möglich. Wir bitten darum, an geeigneter Stelle 8 x Mauerseglernistplätze, 3 x Hausrotschwanz und 16 x Mehlschwalben vorzusehen. Die Stellen sind in Zusammenarbeit mit dem ornithologischen Artenschutz erfahrenem Fachpersonal festzulegen. Weiterhin



ist das Vorkommen von Fledermäusen zu erwarten. Daher bitten wir um das Aufhängen von 10 Fledermauswochens tubenkästen. Standortbestimmung mit entsprechendem Fachpersonal.

- 15.) 8) Für die optimale Nutzung der Flachdächer im Sinne des Klimaschutzes ist es sinnvoll, eine Dachbegrünung mit einer kombinierten Solarenergienutzung **vorzuschreiben**. So kann die Klima- und Biotopwirkung der Dachbegrünung zusammen mit der Solarenergienutzung wirken. Aufgrund des Klimawandels und des vom Stadtrat beschlossenen Klimanotstandes halten wir daher die Vorschrift dieser Doppelnutzung für unabdingbar. Dem könnte jedoch das Verbot der Aufständigung der Solaranlagen entgegenstehen. Wir bitten daher explizit die Doppelnutzung vorzuschreiben und dazu zumindest eine Schrägstellung der Solaranlagen mit mindestens 60 Grad oder mehr zu erlauben. Dies erhöht unserer Ansicht nach auch sehr den solaren Ertrag.
- 16.) 9) Es fehlt die Festlegung der Art der Begrünung, insbesondere der Ortsrandbegrünung, mit ausschließlich einheimischen Arten.

Für weitere Informationen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,





Stellungnahme der Verwaltung

- zu 1.) Während des Aufstellungsverfahrens zum heute rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 183/III „Lichtenburg-Nord“ wurde durch ein Artenschutzgutachten festgestellt, dass im Bereich nördlich des Alt Steinbücheler Weges der Steinkauz als streng geschützte Art sein Jagdrevier hat. Aus diesem Grund wurde der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 183/III um diese städtische Fläche verkleinert. Da der Schutz des Steinkauzes hier Vorrang gegenüber einer Nutzung für Wohnraum hat, wird diese im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellte Fläche auch langfristig nicht für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehen. Da zwischenzeitlich der Bedarf für Wohnraum auch in Leverkusen wesentlich gestiegen ist, soll anstelle des Bereiches am Alt Steinbücheler Weg das Plangebiet dieses Bebauungsplanes Nr. 233/III entsprechend entwickelt werden.
- Beide Bereiche sind im städtischen Eigentum und in etwa gleich groß. Es handelt sich hier also um einen Flächentausch und es wird nicht mehr Fläche für Wohnungsbau beansprucht als im vom Rat beschlossenen Flächennutzungsplan vorgesehen.
- Zum Bebauungsplan wurden verschiedene Gutachten zu den Themen Frischluft, Artenschutz, Verkehr, Versickerung sowie Lärm in Auftrag gegeben. Alle Gutachten kamen zu dem Ergebnis, dass einer Bebauung des Plangebietes nichts entgegensteht. Alle umweltrelevanten Belange werden im Bebauungsplan-Verfahren erfasst und bewertet. Dem Belang des Wohnraumbedarfes wurde hier ein höheres Gewicht eingeräumt.
- zu 2.) Die vorhandenen Reserveflächen des Flächennutzungsplanes werden voraussichtlich nicht ausreichen, um die Wohnbevölkerung Leverkusens zukünftig angemessen mit Wohnraum zu versorgen und eine entspannte Wohnungsmarktlage zu erreichen.
- Laut den Berechnungen zum Wohnungsbauprogramm 2030+ müssen bis 2035 jährlich 520 Wohnungen neu gebaut werden, um den in der Status-Quo-Variante prognostizierten Bedarf decken zu können. Wichtiges Ziel ist deshalb die kontinuierliche Ausweitung des Wohnungsneubaus und eine Durchmischung der Strukturen (Einfamilien-/Mehrfamilienhäuser), um eine Entspannung der Märkte und eine Begrenzung der Miet- und Preisentwicklung zu erreichen.
- Mit dieser Zielsetzung sollen beispielsweise Familien und „junge Haushalte“ die Möglichkeiten erhalten, Immobilien erwerben zu können, um möglichst lange in Leverkusen zu verweilen und nicht in die umgebenden Gemeinden abzuwandern.
- In diesem Zusammenhang sollten die sogenannten „Umzugsketten“ nicht unterschätzt werden. Jedes neue Eigenheim verbessert nicht nur die Wohnsituation des Neubaubesitzers, sondern auch desjenigen, der in die freiwerdende Wohnung einzieht und durch einen Umzug mehr Wohnraum zur Verfügung hat. Insbesondere profitieren vom Neubau auch die einkommensschwächeren Menschen. Würde der Neubau an Einfamilienhäusern komplett eingeschränkt werden, könnte dies entweder zur Abwanderung der Interessenten oder zum verstärkten Ankauf und



Renovierung der bestehenden Immobilien führen. Dadurch stünde der Miet-Wohnungsmarkt noch deutlicher unter Druck.

Der Eigenheimbau kann somit den Miet-Wohnungsmarkt entlasten und schafft mittelbar neuen Mietwohnraum.

Grundsätzlich ist zu beobachten, dass die Flächenverfügbarkeit innerhalb der Bestandsviertel der Innenlagen sehr oft nicht gegeben ist.

Der Großteil der Grundstückseigentümer sowie der Anwohner haben i. d. R. kein Interesse daran, dass in ihrer Nachbarschaft durch Blockinnenentwicklungen nachverdichtet wird.

Dies wurde z. B. auch am Baulandkataster, das der Innenentwicklung dient, deutlich, da sich ca. die Hälfte aller Grundstückseigentümer aus dem Kataster haben streichen lassen, da sie nicht verkaufsbereit sind.

Um den Wohnungsbaubedarf der Stadt Leverkusen decken zu können, ist es unabdingbar, weitere Wohnungsbaugelände auszuweisen.

- zu 3.) Vom Gesetzgeber wurde ausdrücklich zur Minderung der Wohnungsnot der § 13b Baugesetzbuch (BauGB) eingeführt. Da die entsprechenden Rahmenbedingungen an dieser Stelle erfüllt sind, ist es legitim seitens der Stadt Leverkusen, diese Möglichkeit der Verfahrensart zu nutzen.

§ 20 (4) Landschaftsgesetz NW regelt, dass der Landschaftsplan mit seinen Festsetzungen nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes hinter diesen zurücktritt.

Teilweise werden Festsetzungen des Landschaftsplanes in die Festsetzungen des Bebauungsplanes integriert.

- zu 4.) Das Klima-Gutachten 2020 (Lohmeyer GmbH, 46282 Dorsten) hat ergeben, dass durch die geplante Bebauung keine relevanten Beeinträchtigungen entstehen werden:

„Die vorgesehenen Bebauungskonzepte verursachen keine relevanten Veränderungen in der Kaltluftversorgung und -dynamik im Bereich der angrenzenden Wohnsiedlungen, da der Kaltluftvolumenstrom im Tal des Ophovener Mühlenbachs weitestgehend ungestört südlich des Plangebiets abfließen kann. Eine Realisierung der Planung wird sich daher nicht negativ auf die Wärmebelastung im Bereich der nahegelegenen Wohngebiete auswirken und kann daher (...) realisiert werden.“

- zu 5.) s. 1.) und

Das Artenschutz-Gutachten (ÖKOlogik, 56244 Kühnhofen vom 19.06.2016) kam zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet keine streng geschützten Arten betroffen sind:



„Die planungsrelevanten Vogelarten sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Die ubiquitär verbreiteten Arten, bei denen eine Brut nachgewiesen wurde bzw. ein Brutverdacht besteht, sind durch Rodungen der Gehölzstrukturen gefährdet. Für baumhöhlenbewohnende Fledermausarten, die im betroffenen Gebiet akustisch nachgewiesen werden konnten, kann es durch den geplanten Bau (im Fall des worst-case-scenarios) zum Verlust von Baumhöhlen kommen. Dies impliziert den Verlust von potentiellen Ruhestätten von vor allem Einzelindividuen.

Andere planungsrelevante Arten konnten nicht erfasst werden.“

Da die im Plangebiet bestehenden Bäume und Gehölze im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenrandbegrünung“ erhalten werden sollen, besteht kein Anhalt für eine Gefährdung.

Da es sich um ein § 13b-Verfahren handelt, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gesetzlich nicht vorgegeben. Gleichwohl wird das bestehende Straßenbegleitgrün erhalten und planungsrechtlich gesichert. Des Weiteren werden zahlreiche Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt, um dem ausdrücklichen politischen Wunsch einer „ökologischen Siedlung“ gerecht zu werden.

Im Bebauungsplan wird ein Bodenschutzkonzept festgesetzt, um dem sachgerechten Umgang mit den Böden sicherzustellen.

zu 6.) Das Verkehrsgutachten vom 09.09.2019 (Planungsbüro VIA, 50667 Köln) kommt zu folgendem Ergebnis:

„Insgesamt ist die Erschließung der Wohngebiete durch eine Sackgassensituation für den motorisierten Verkehr empfehlenswert, da Durchgangsverkehr vermieden wird. Eine Anlage als verkehrsberuhigter Bereich ist zu empfehlen. Die zusätzlichen Anbindungen für den Fuß- und Radverkehr bieten darüber hinaus ein umwegarmes und attraktives Wegenetz für diese Verkehrsarten.

Beide Varianten können mit einfachen, unsignalisierten Anbindungen an das bestehende Verkehrsnetz mit der besten Verkehrsqualität (Qualitätsstufe A) angebunden werden. Eine Aufteilung in gesonderte Zufahrten für den Einwohner- und Kitaverkehr ist dafür nicht nötig.

An der Ausfahrt „In der Wasserkuhl“ sind dabei alle Verkehrsbeziehungen berücksichtigt, nicht nur die heute erlaubte Ausfahrt nach rechts. Um dies zu ermöglichen, müssen auf dieser wie auch der gegenüberliegenden Straßenseite die Sichtbeziehungen verbessert und ggf. die Geschwindigkeit reduziert und kontrolliert werden.

An der Zufahrt des Bohofsweges in die Berliner Straße verschlechtert sich zur Morgenspitze die Ausfahrt aus dem Bohofsweg in beide Richtungen um eine Qualitätsstufe, insgesamt von einer guten zu einer befriedigenden Verkehrsqualität. Dies erfordert aber keine Maßnahmen. Insgesamt werden durch die Zusatzbelastungen keine Änderungs- oder Ausbaumaßnahmen nötig.“



Aufgrund des erhöhten Wohnraumbedarfes in der Stadt Leverkusen wird hier der Schaffung von Wohnraum gegenüber einer leichten Verschlechterung der bestehenden Verkehrssituation der Vorrang eingeräumt.

Mobilitätsmanagement in der Stadt Leverkusen

Auf welchen Wegen und mit welchen Verkehrsmitteln sich Menschen fortbewegen können, prägt nicht nur ihren individuellen Alltag, sondern auch die Lebensqualität und die Attraktivität der Kommune für sie und potenzielle zukünftige Einwohner. Die Anzahl der Wege pro Tag ist mit 3,6 im Durchschnitt in den letzten Jahren gleichgeblieben. Was sich geändert hat ist aber die Entfernung und das Verkehrsmittel. Schon bei relativ geringen Entfernungen ab 2 km ist der Pkw das dominierende Verkehrsmittel, obwohl dies durchaus Distanzen sind, die noch gut mit dem Fahrrad zurückgelegt werden könnten.

Die Mobilität ist in den letzten Jahren aber im Umbruch. Die autoorientierte Verkehrs- und Stadtplanung der letzten Jahrzehnte stößt an die Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit und ist nicht zukunftsfähig. Notwendig sind die Mobilitätswende und die Energiewende im Verkehrssektor. Die Zukunft der Mobilität ist multimodal, postfossil, digital und entfernungsarm. Zukünftig wird Leverkusen ein Vorreiter sein und in nahräumliche Strukturen investieren, die vernetzte und effiziente Mobilitätsangebote entwickeln und bewerben. Es bedarf eines kommunalen Planens und Handelns, das alle Verkehrsträger – von Bus und Bahn über attraktive Fahrrad- und Fußwege und CarSharing bis zu Fahrgemeinschaften – als Teile eines ganzheitlichen Systems betrachtet. Bei der letzten Verkehrserhebung im Jahr 2016 war der Pkw mit 56 % noch das dominierende Verkehrsmittel. Das Mobilitätskonzept 2030+ für Leverkusen sieht vor, dass in Zukunft der überwiegende Verkehrsanteil durch den sogenannten „Umweltverbund“ aus ÖPNV, Fuß- und Radverkehr getragen wird und nur noch ca. 40 % durch den motorisierten Individualverkehr.

Das Mobilitätskonzept für die Stadt Leverkusen setzt somit auf eine intensiviertere und konsequente Stärkung des Umweltverbundes, um die Mobilitätsoptionen der Menschen erhöhen, die Autoabhängigkeit zu verringern und auch den Klimaschutzziele Rechnung zu tragen. Dazu gehört auch ein Paradigmenwechsel „in den Köpfen“, sodass neben der Förderung des Umweltverbundes ein stringenter Mix aus „Push“- und „Pull“-Maßnahmen notwendig wird.

Pull-Maßnahmen bedeuten eine weitere Angebotsplanung für den Umweltverbund. Dazu zählen der Ausbau der Radwegeinfrastruktur und des ÖPNV in Leverkusen als auch Stadtgrenzen überschreitend sowie die Verbesserung der Nahmobilität in den Stadtteilen.



Pull-Maßnahmen müssen von Push-Maßnahmen flankiert werden. Push-Maßnahmen bedeuten, dass Flächen des Kfz-Verkehrs aktiv für andere Nutzungen (insb. Fuß- und Radverkehr, ÖPNV, Aufenthalt/städtebauliche Qualitäten, ...) umverteilt werden. Dies ist auch eine grundlegende Notwendigkeit, da der vorhandene Straßenraum begrenzt ist und insb. Radwegeinfrastrukturen oder Bussonderfahrstreifen in der Regel nur über Flächenumverteilungen zu realisieren sind.

Der verbleibende „notwendige“ Kfz-Verkehr muss sich besser in die Stadt integrieren – durch umweltfreundliche Antriebsarten wie (nach derzeitigem Stand) die Elektromobilität, die es durch gute Rahmenbedingungen in der Stadt zu fördern gilt, Verkehrsberuhigungsmaßnahmen sowie durch eine schrittweise Reduktion des Parkens im öffentlichen Raum in den Stadtteilzentren bei Schaffung von alternativen Mobilitätsangeboten.

- zu 7.) Es gibt keine allgemein gültige Definition des Begriffes „ökologisches Bauen“. Von daher wird jedes Gebäude jeweils den Standard seines Entstehungszeitpunktes widerspiegeln. In den Bereichen Umwelttechnik bzw. Bauen entwickeln sich die Standards stetig weiter.

Da einerseits zum heutigen Zeitpunkt nicht genau definiert werden kann, wann mit dem Bau der Gebäude begonnen werden wird, können jetzt auch nur gängige Standards vorgesehen werden, wie z. B. Dach- und Fassadenbegrünungen sowie alternative Energien. Durch die Begrünungsmaßnahmen, die Dominanz der nicht von Gebäuden bestehenden begrünten Flächen und die gewählte Gebäudetypologie wird der topografischen Lage Rechnung getragen und auf die stadtklimatisch-lufthygienischen Verhältnisse, darunter die Durchlüftung des Plangebietes, Rücksicht genommen.

Andererseits sind auch die Festsetzungsmöglichkeiten in Bebauungsplänen begrenzt. Es besteht jedoch die Möglichkeit für die Stadt Leverkusen, über die abzuschließenden Kaufverträge bestimmte (zu dem Zeitpunkt aktuelle) ökologische Standards zu vereinbaren.

Das Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) verpflichtet Eigentümer neuer Gebäude (Bauantrag nach dem 01.01.2009) einen Teil des Wärme- oder Kühlungsbedarfes aus erneuerbaren Energien zu decken. Hinsichtlich der Auswahl der Energieträger bei Deckung des Pflichtanteiles an erneuerbaren Energien besteht Wahlfreiheit.

- zu 8.) Als Ergänzung der bestehenden Siedlung Mathildenhofs mit fast ausschließlichem Geschosswohnungsbau soll an dieser Stelle im Übergang zur freien Landschaft eine offene Bebauung als hauptsächliche Einfamilienhausbebauung entstehen.

In diesem Zusammenhang sollten die sogenannten „Umzugsketten“ nicht unterschätzt werden. Jedes neue Eigenheim verbessert nicht nur die Wohnsituation des Neubaubesitzers, sondern auch desjenigen, der in die freiwerdende Wohnung einzieht und durch einen Umzug mehr Wohnraum zur Verfügung hat. Insbesondere profitieren vom Neubau auch die einkommensschwächeren Menschen. Würde der Neubau an Einfamilienhäusern komplett eingeschränkt werden, könnte dies entweder zur Abwanderung der Interessenten oder zum verstärkten Ankauf und



Renovierung der bestehenden Immobilien führen. Dadurch stünde der Miet-Wohnungsmarkt noch deutlicher unter Druck.

Der Eigenheimbau kann somit den Miet-Wohnungsmarkt entlasten und schafft mittelbar neuen Mietwohnraum.

- zu 9.) a) Im Bebauungsplan-Entwurf sind Festsetzungen zur vollflächigen Fassadenbegrünung unter Ausnahme der Öffnungen und der zurückspringenden Dachgeschosse enthalten. Dies gilt sowohl für die Hauptgebäude als auch für die Garagen. Diese sehen die Varianten von selbstklimmenden Bepflanzungen als auch Bepflanzungen mit Rankhilfen vor. Bei selbstklimmenden Rankpflanzen besteht die Gefahr von Putzschäden. Deshalb ist es den jeweiligen Bauherren freigestellt zwischen diesen Varianten zu wählen.
- b) Aus Sicht des vorsorgenden Lärmschutzes besteht aufgrund der vorhandenen Lärmimmissionen im Plangebiet keine Notwendigkeit bzw. rechtliche Grundlage für das Verbot von „unnötigen Schall reflektierenden Flächen, wie z. B. Verglasungen von Balkonen, glatte Fassaden etc.“.
- zu 10.) Zäune sind ausschließlich im Zusammenhang mit Hecken als Grundstückseinfriedungen zulässig. Hecken bieten gegenüber Rankpflanzen den Vorteil einer geschlossenen, einheitlichen Bepflanzung und dienen auch als Nisthilfen.
- zu 11.) Alle Festsetzungen zur Bepflanzung beinhalten auch deren Erhaltung und Nachpflanzung.
- zu 12.) Bei der Erschließung neuer Baugebiete erfolgt die Beleuchtung nach dem aktuellen Stand der Technik durch die EVL. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht möglich und auch nicht sinnvoll, da zwischen der Erstellung eines Bebauungsplanes und dessen Realisierung oft mehrere Jahre vergehen und entsprechende Festsetzungen dann veraltet sein könnten.
- zu 13.) Der NABU hat eine Broschüre herausgegeben, die diverse geeignete Methoden zur Verhinderung von Vogelschlag an Glasscheiben darstellt. Unter anderem wird das Vogelschutzglas Ornilux empfohlen. Diese Empfehlung wird aber von vielen Fachleuten sehr kontrovers diskutiert, so auch vom Bundesamt für Naturschutz. Grundsätzlich ist es möglich, Glasflächen so zu wählen, dass der Vogelschlag erheblich minimiert wird. Gute Beispiele stellt die Broschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach, 2012, Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, dar.



Aufgrund der nicht eindeutigen Rechtslage wird dazu im Bebauungsplan-Entwurf keine Festsetzung aufgenommen. Gleichwohl wird dieser Punkt in der Begründung als Empfehlung aufgenommen.

Sofern alle Festsetzungen eines Bebauungsplanes eingehalten werden, ist entsprechend der Vorschriften der Bauordnung NRW kein Bauantrag, sondern ein Antrag auf Freistellung zu stellen. Bei Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist ein Bauantrag mit Befreiungsantrag zu stellen. Hier wird im Einzelfall geprüft, ob die Voraussetzungen des § 31 Baugesetzbuch erfüllt sind und einer Befreiung stattgegeben wird.

zu 14.) Die Äußerung führt unter der Überschrift Artenschutz diverse planungsrelevante Tierarten auf, deren mögliches Jagdhabitat und Ruhestätte das Bebauungsplangebiet ist. Als Teil-Jagdhabitat hat das Gebiet eine Bedeutung für die genannten Arten, die zwischen der A1 und der Berliner Straße vorkommen und Brutstandorte haben. Nicht erwähnt wurden die ebenfalls vorkommenden Mehlschwalben und der Milan.

Mauersegler, Mehlschwalben und Hausrotschwanz brüten nicht im Bebauungsplangebiet. Dieses ist für die genannten Arten Teil-Jagdhabitat und dient damit der Ernährung. Eine Fledermauserfassung wird mit Sicherheit das Vorkommen von 2 - 5 Fledermausarten bestätigen. Das Bebauungsplangebiet ist für Fledermäuse Jagdhabitat. Das Aufhängen von Vogelnistkästen und Fledermaustagquartieren ist sinnvoll, weil es oft an diesen geeigneten Brutstandorten und Tagquartieren mangelt. Dies ist innerhalb der öffentlichen Grünflächen vorgesehen.

zu 15.) Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligungen im Bebauungsplan-Verfahren ist eine Festlegung zur Dachbegrünung und Solaranlagenutzung verfrüht. Hier geht es schwerpunktmäßig um den Städtebau. Im aktuellen Bebauungsplan-Entwurf für die öffentliche Auslegung sind Festsetzungen zur Dachbegrünung und Solar- oder Photovoltaikanlagen enthalten. Aufgeständerte Anlagen sind aus stadtgestalterischen Gründen bis maximal 1,50 m Höhe zulässig.

zu 16.) Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligungen im Bebauungsplan-Verfahren ist eine Festlegung zur Art der Begrünung verfrüht. Hier geht es schwerpunktmäßig um den Städtebau. Im aktuellen Bebauungsplan-Entwurf für die öffentliche Auslegung sind Festsetzungen zur Bepflanzungen enthalten.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Den Äußerungen wird in den Punkten 9. a), 11.), 14.) und 15.) gefolgt.

Den Äußerungen wird in den übrigen Punkten nicht gefolgt.



I/B Äußerungen der Behörden

B 1 Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG

Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG
Overfeldweg 23
51371 Leverkusen
Ansprechpartner: Herr Oehlmann
Fachbereich: GBS
Telefon: 0214 / 86 61-572
Telefax: 0214 / 86 61-228
lars.oehlmann@evl-gmbh.de
www.evl-gmbh.de

Stellungnahme GBG, GBT und GBS

Projekt	Bebauungsplan Nr. 233/III Mathildenhof östlich Bohofsweg	
Teilnehmer	Herr Bauerfeld Stadtverwaltung Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung	
Aufgestellt	GBG Herr Prenn (Gas/Wasser) GBG Frau Bruchmann (Fernwärme) GBS Herr Oehlmann (Strom) GBT Hr. Cinar (Telekommunikation)	Stand: 03.02.2020

Nr.	Zu erledigen	Erledigt am
	<p>Mit Bezug auf die Anfrage von Herrn Bauerfeld der Stadtverwaltung Leverkusen vom 18.12.2019, anbei die Stellungnahme von GBG, GBS und GBT für die Gewerke Gas, Wasser, Fernwärme, Strom und Telekommunikation. Die Stellungnahme gilt vorbehaltlich der Angabe der uns vorgelegten Unterlagen und Ausführungspläne.</p> <p>Strom: Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken.</p> <p>Telekommunikation: Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken.</p> <p>Fernwärme: Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken.</p> <p>Gas/Wasser: Gegen den Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Wir weisen aber darauf hin, dass sich im Ausbaubereich An der Wasserkühl und im Bohofsweg, Gas- und Wasserleitungen befinden. Insbesondere im Straßen - und Gehwegbereich Bohofsweg (Nord - östliche Seite) befinden sich eine Transportwasserleitung DN 300 AZ und eine Wasserversorgungsleitung DN 250 AZ. Hier ist mit ganz besonderer Vorsicht zu arbeiten, der Schutzstreifen ist einzuhalten und eine Überpflanzung der Leitungen mit Bäumen etc. ist definitiv unzulässig.</p>	



Nr.	Zu erledigen	Erledigt am
<p>Allgemein: Sämtliche in Betrieb befindlichen Leitungen dürfen nicht überbaut werden.</p> <p>Es ist zu beachten, dass unsere Leitungen im Vorfeld durch Suchschlitze lokalisiert, die Tiefenlage ermittelt und entsprechend den Vorschriften geschützt werden (Schutzhinweis Leitungen der Energieversorgung Leverkusen). Für eine erforderliche Umverlegung der Leitungen ist mit einer Vorlaufzeit von ca. 4 Monaten zu rechnen.</p>		

Stellungnahme der Verwaltung

Die Äußerung bezüglich der Wasserleitungen wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der Äußerung wird gefolgt.



B 2 IHK Köln, Geschäftsstelle Leverkusen/Rhein-Berg

IHK Köln | Geschäftsstelle Leverkusen/Rhein-Berg
An der Schusterinsel 2, 51379 Leverkusen

Stadt Leverkusen
Stadtplanung
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

Ihr Zeichen | Ihre Nachrichten vom
610-233-bau | 18.12.2019

Unser Zeichen | Ansprechpartner
Holt | Sebastian Holthus

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

Telefon | Fax
+49 2171 4908-9903 | +49 2171 4908-9909

Datum
12. Februar 2020

Bebauungsplan Nr. 233/III „Mathildenhof – östlich Bohofsweg“ Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir teilen mit, dass von Seiten der Industrie- und Handelskammer zu Köln zum jetzigen Zeitpunkt keine Bedenken zum Bebauungsplan Nr. 233/III „Mathildenhof – östlich Bohofsweg“ bestehen. Wir begrüßen den Bau einer Kindertagesstätte zur Förderung der Vereinbarkeit von Familie und Beruf.

Mit freundlichen Grüßen

Industrie- und Handelskammer zu Köln
Im Auftrag

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

Stellungnahme der Verwaltung

Im Bebauungsplan sind, da es sich um einen Bebauungsplan gemäß §13 b Baugesetzbuch handelt ausschließlich Wohnnutzungen vorgesehen. Dazu gehört auch die planungsrechtliche Zulässigkeit von sozialen Anlagen. Aufgrund des damit verbundenen stärkeren Verkehrsaufkommen wird dies ausschließlich im Allgemeinen Wohngebiet am Baugebietseingang ermöglicht.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der Äußerung wird gefolgt.



B 3 Geologischer Dienst NRW

Geologischer Dienst NRW – Landesbetrieb – Postfach 10 07 42 - D-47797 Krefeld

Stadtverwaltung Leverkusen
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

Geologischer Dienst NRW
D-47000 Krefeld
Fon +49 (0) 21 51 8 97-0
Fax +49 (0) 21 51 8 97-5 05
poststelle@gd.nrw.de
Hilfsle
Grenzstraße
IBAN: DE31 3005 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000
BIC: WELADED33

Bearbeiter: Christian Dieck
Durchwahl: 897-499
E-Mail: christian.dieck@gd.nrw.de
Datum: 3. Februar 2020
Gesch.-Z.: 31.130/6158/2019

Bebauungsplan Nr. 233/III „Mathildenhof- östlich Bohofsweg“
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 (1) BauGB
Ihr Schreiben vom 18.12.2019; Ihr Zeichen 610-233-bau

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Verfahren gebe ich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung folgende Informationen und Hinweise:

Erdbebengefährdung

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen.

Das hier relevante Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen:

- Stadt Leverkusen, Gemarkung Steinbüchel: 0 / R



Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch dringend empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.

Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen, Schulen etc.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:

(Dieck)

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis zur Erdbebengefährdung wurde sowohl in die Begründung als auch in den Bebauungsplan aufgenommen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der Äußerung wird gefolgt.



B 4 LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland

Von: [Becker, Oliver](#)
An: [Bauerfeld, Ingo](#)
Betreff: Bebauungsplan Nr. 233/III "Mathildenhof - östlich Bohofsweg"
Datum: Mittwoch, 29. Januar 2020 09:48:52

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bedanke mich für die Übersendung der Planunterlagen im Rahmen der TÖB-Beteiligung zu den o.g. Planungen.

Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalsschutzes zu erkennen. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden. Von daher ist diesbezüglich nur eine Prognose möglich.

Ich verweise daher auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und bitte Sie, folgenden Hinweis in die Planungsunterlagen aufzunehmen: Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, **Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22**, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Oliver Becker

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland

Endenicher Straße 133
53115 Bonn
Tel 0228/9834-187
Fax 0221/8284-0778

oliver.becker@lvr.de
www.lvr.de
www.bodendenkmalpflege.lvr.de



Stellungnahme der Verwaltung

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der Äußerung wird gefolgt.



B 5 Polizeipräsidium Köln

Polizeipräsidium Köln • 51101 Köln		Walter-Pauli-Ring 2-6, 51103 Köln Telefon: 0221 / 229-0 Telefax: 0221 / 229-2002
Stadt Leverkusen Stadtplanung und Bauaufsicht z.Hd. Herr Bauerfeld Stadtverwaltung Hauptstraße 101 51311 Leverkusen	Dienststelle: Anschrift: E-Mail: Sachbearbeitung: Zimmer: Durchwahl: Telefax: Internet:	KK KP/O Walter-Pauli-Ring 2-6 Alfred.Moeltgen@polizei.nrw.de Möltgen, KHK 0221-229-8616 0221-229-8652 www.koeln.polizei.nrw.de
Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom 610-233-bau v. 18.12.2019	Mein Zeichen (bitte immer angeben) 18/20//KK KP/O/	Datum 04.02.2020

- I **Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**
Arbeitstitel: „Mathildenhof -östlich Bohofsweg“
II **Bezug: Ihr Schreiben vom 18.12.2019 – Bebauungsplan Nr.: 233/III**

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,
gegen das im Betreff genannte Verfahren bestehen unter Berücksichtigung der Technischen und Städtebaulichen Kriminalprävention keine Bedenken. (Beruhend auf einer Delikttauswertung)

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

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

Beratungen dieser Art werden unter Berücksichtigung von Lage, Gebäudekonzeption, Nutzung, Ausstattung und dem persönlichen Sicherheitsbedürfnis der Nutzer individuell, objektiv und kostenlos von uns durchgeführt. Hierzu möchte ich gleichfalls anregen, einen entsprechenden Textlichen Hinweis im Bebauungsplan zu platzieren. Dieser könnte wie folgt aussehen:

Städtebauliche – und technische Kriminalprävention:

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Möltgen, KHK

Stellungnahme der Verwaltung

Die Checkliste zur städtebaulichen Kriminalprävention wird Investoren, Bauträgern, Architekten und Bauherren zur Kenntnis gegeben, auf das kostenlose Beratungsangebot der kriminalpolizeilichen Beratungsstelle wird hingewiesen.

Da es sich bei dem angeregten Hinweis um Empfehlungen zu technischen Ausbaudetails der geplanten Gebäude handelt, die nur auf freiwilliger Basis der zukünftigen Bauwilligen realisiert werden können und denen keine anderen Rechtsgrundlagen zu Grunde liegen, wird von der Aufnahme des angeregten Hinweises abgesehen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der Äußerung wird nicht gefolgt.



B 6 Technische Betriebe der Stadt Leverkusen AöR

T B L • Postfach 10 11 35 • 51311 Leverkusen

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

Dienststelle:	Abtl. 693 - Stadtentwässerung
Dienstgebäude:	Friedrich-Ebert-Str. 17
Sachbearbeitung:	Herr Klein
Tel: 02 14/406-0	
Durchwahl: 406 -	69 50
Telefax: 406 -	69 69
Ihr Zeichen/vom	
Mein Zeichen	TBL/693-kn
Internet:	www.tbl-leverkusen.de
E-Mail	thomas.klein@tbl-leverkusen.de
Datum	04.02.2020

Bebauungsplan Nr. 233/III „Mathildenhof – Östlich Bohofsweg“

– Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöBs) und

– Beteiligung der Fachbereiche

Sehr geehrte Damen und Herren,

jeweils mit Schreiben vom 18.12.2019 wurden die TBL aufgefordert zum oben genannten Bebauungsplan Stellung zu nehmen. Die TBL nehmen wie folgt Stellung, wobei Bezug genommen wird auf die Stellungnahme der TBL vom 14.02.2018 (1. Fachbereichsbeteiligung vom Jan. 2018).

1. Äußere Erschließung / Vorhandene Kanalsituation

Das geplante B-Plangebiet liegt in einem Stadtteil Leverkusens mit Trennkanalisation. Das geplante B-Plangebiet ist in keinster Weise direkt kanaltechnisch erschlossen.

Niederschlagswasser (NW)

Die mit der Stellungnahme der TBL vom 14.02.2018 aufgeworfenen Randbedingungen sind in der Begründung berücksichtigt. Da gemäß Pkt. 3.1 „Techn. Ver- und Entsorgung“ der Begründung auf eine NW-Versickerung abgehoben wird, ist eine äußere Erschließung nicht mehr notwendig.

Schmutzwasser (SW)

Die mit der Stellungnahme der TBL vom 14.02.2018 aufgeworfenen Randbedingungen sind in der Begründung ausreichend berücksichtigt. Es ist aber auch zu berücksichtigen, dass der Ophovener Mühlenbach mit einer SW-Leitung gequert werden muss. Darum ist auch die Untere Wasserbehörde im Rahmen der Planung der Gewässerquerung zu beteiligen.

Auch muss der Weg vom B-Plangebiet hin zum Ophovener Mühlenbachtal eine Mindestbreite vom 3,5 m haben, um den SW-Kanal, der den Weg sicher als Trasse nutzen wird, andienen zu können.

2. Äußere Erschließung / Einleitungen in den Ophovener Mühlenbach

Die im Rahmen der 1. Fachbereichsbeteiligung vom Januar 2018 von TBL aufgeworfenen Randbedingungen sind in der Begründung ausreichend berücksichtigt. Es wird nun aufgrund der Möglichkeit alle Flächen zu versickern, auf eine Einleitung in den Ophovener Mühlenbach verzichtet.



3. Innere Erschließung / Variante 1

Schmutzwasser

Die mit der Stellungnahme der TBL vom 14.02.2018 aufgeworfenen Randbedingungen sind in der Begründung zum großen Teil ausreichend berücksichtigt.

Die drei am Bohofsweg liegenden Häuser (ein MFH und zwei EFH) und die zwei westlichen der vier südlichen EFH können auf Grund der Topographie nur über ein SW-Druckentwässerungssystem Ihr Schmutzwasser ableiten. Für diese fünf Häuser existiert zukünftig ein geringerer Entwässerungskomfort als bei den anderen Gebäuden des B-Plangebietes.

Niederschlagswasser

Die mit der Stellungnahme der TBL vom 14.02.2018 aufgeworfenen Randbedingungen sind in der Begründung nur in Teilen ausreichend berücksichtigt.

Es fehlen gänzlich Bereiche für eine Versickerung des auf den öffentlichen Flächen (Straßen und Parkplätze an der Kita) anfallenden NW.

Das NW des Parkplatzes der KiTa könnte alternativ, wenn auch sehr stark gedrosselt, in den RW-Kanal in der Straße „An der Wasserkühl“ abgeleitet werden. Auch hier sind dezentrale NW-Rückhalteeinrichtungen vorzusehen, eine Versickerung von NW ist aber auch hier dem Kanalanschluss vorzuziehen

4. Innere Erschließung / Variante 2

Schmutzwasser

Die mit der Stellungnahme der TBL vom 14.02.2018 aufgeworfenen Randbedingungen sind in der Begründung zum großen Teil ausreichend berücksichtigt.

Eine SW-Erschließung der Kita ist aufwändig nur über eine überlange Freispiegel-Hausanschlussleitung möglich. Je nach Situation ist ggfs. auch nur ein Druckentwässerungssystem möglich.

Der Weg von der Erschließungsstraße hin zur KiTa muss eine gewisse Mindestbreite haben, um nicht nur die Hausanschlussleitung, sondern ggfs. auch die Versorgungsleitungen aufnehmen zu können.

Die zwei westlichen der vier südlichen EFH können auf Grund der Topographie nur über ein SW-Druckentwässerungssystem Ihr Schmutzwasser ableiten. Für diese zwei Häuser existiert zukünftig ein geringerer Entwässerungskomfort als bei den anderen Gebäuden des B-Plangebietes.

Niederschlagswasser

Die mit der Stellungnahme der TBL vom 14.02.2018 aufgeworfenen Randbedingungen sind in der Begründung nur in Teilen ausreichend berücksichtigt.

Es fehlen gänzlich Bereiche für eine Versickerung des auf den öffentlichen Flächen (Straßen und Parkplätze an der Kita) anfallenden Niederschlagswassers.

Das NW des Parkplatzes der KiTa könnte, wenn auch sehr stark gedrosselt, in den RW-Kanal in der Straße „An der Wasserkühl“ abgeleitet werden.

Auch hier sind dezentrale NW-Rückhalteeinrichtungen vorzusehen, eine Versickerung von NW ist auch hier dem Kanalanschluss vorzuziehen.



5. Überflutungsschutz bei Starkregen / Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100

Beide Varianten

Bei Starkregen ist davon auszugehen, dass das RW entlang der Haupteerschließungsstraße fließt und sich im Wendehammer sammelt und dort anstaut.

Es ist daher zwingend ein Überflutungsschutz der am süd-östlichen Rand des B-Plangebietes liegenden EFH vorzusehen.

Im Zuge der weiteren Planungen ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 für das gesamte B-Plangebiet zu erarbeiten.

6. Netzanzeige / Netzplan des Leverkusener Kanalnetzes

Das geplante B-Plangebiet wurde und wird im gültigen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Schon 2005 als die zu entwässernde Flächen für die Netzanzeige für das Leverkusener Kanalnetz angegeben werden mussten, war die Fläche des geplanten B-Planes 233/III nicht als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

Demnach wurde die geplante Fläche des B-Planes in 2005 und bei allen weiteren Überarbeitungen der Netzanzeige in 2010 und 2015 nicht als Fläche ausgewiesen, die zum Kanalnetz gehört.

Gemäß der Begründung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird das gesamte Niederschlagswasser des B-Plangebietes versickert. Nur das Schmutzwasser muss an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass nur eine Änderungsanzeige bei der Bezirksregierung Köln gestellt werden muss.

Klein

Stellungnahme der Verwaltung

- zu 1.) Die Hinweise zur äußeren Erschließung für den Erschließungsträger werden in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen.
- zu 2.) Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 233/III „Mathildenhof – östlich Bohofsweg“ wurde ein hydrogeologisches Gutachten beauftragt (07.09.2018, Middendorf-Geoservice GBR), das zu folgendem Ergebnis kam:
„Aus den vorliegenden Geländedaten und Versickerungsversuchen ist abzuleiten, dass eine Versickerung von Regenwasser durchgeführt werden kann. Es besteht die Möglichkeit Versickerungsanlagen dezentral als Rigolen oder Mulden auf den jeweiligen Parzellen zu errichten. Alternativ kann eine zentrale Versickerungsanlage für das gesamte Baugebiet errichtet werden.“
- zu 3.) Der Hinweis bezüglich des Schmutzwassers wird in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Versickerung des Niederschlagswassers kann in Teilen über die vorhandene Kanalisation „In der Wasserkühl“ erfolgen bzw. wird detailliert im Rahmen der Ausbauplanung geklärt. Sie kann z. B. über Rigolen erfolgen.
- zu 4.) U. a. aufgrund der Problematik der inneren Erschließung wird die Variante 2 nicht weiterverfolgt.
- zu 5.) Der Hinweis zum Überflutungsschutz wird in den Bebauungsplan aufgenommen.



zu 6.) Der Flächennutzungsplan wird nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes im Rahmen der Berichtigung in Wohnbauflächen geändert. Das Niederschlagswasser ist zu versickern (s. 2.).

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Den Äußerungen wird in den Punkten 1.), 3.), 4.) und 5.) gefolgt.

Die Äußerungen werden in den Punkten 2.) und 6.) zur Kenntnis genommen.



B 7 DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Postfach 10 07 09, 44782 Bochum

Stadt Leverkusen
Stadtplanung
Herr Ingo Bauerfeld
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

Referenzen nicht bekannt
Schpartner TI NL West; PTI 22, PPB 1, Karl-Heinz Enderichs
Durchwahl +49 221 - 3398 36564
Kartenzeichen KEn - 2020 - 011 - 5796
Datum 16.01.2020
Betrifft BP Nr. 233-III Mathildenhof östlich Bohofsweg
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte(r) Herr Ingo Bauerfeld,

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.

Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung unserer Anlagen können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit Erläuterung vorliegen.
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. 0,50 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.

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsanschlüssen ist die Verlegung zusätzlicher Telekommunikationsanlagen erforderlich. Falls notwendig, müssen hierfür bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den

Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass uns Beginn und Ablauf der Erschließungsanlagen im Bebauungsplangebiet der Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL West, PTI 22 so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden an:

Deutsche Telekom Technik GmbH
TI NL West, PTI 22
Innere Kanalstr. 98
50672 Köln

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Karl-Heinz Enderichs



Stellungnahme der Verwaltung

Die Telekom Technik GmbH wird über den Beginn von Erschließungsarbeiten rechtzeitig informiert.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der Äußerung wird gefolgt.



B 8 Vodafone NRW GmbH

Vodafone NRW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Stadt Leverkusen
Herr Ingo Bauerfeld
Hauptstraße 101
51373 Leverkusen

Bearbeiter(in): Herr Kiewning
Abteilung: Zentrale Planung
Direktwahl: +49 561 7818-149
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de
Vorgangsnummer: EG-7899

Seite 1/1

Datum
05.02.2020

Bebauungsplan Nr. 233/III "Mathildenhof- östlich Bohofsweg"

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Vodafone BW 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 weitergeleitet, 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.

Bitte beachten Sie:

Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.

Freundliche Grüße

Zentrale Planung Vodafone

Stellungnahme der Verwaltung

Die Vodafone NRW GmbH wird über den Beginn von Erschließungsarbeiten rechtzeitig informiert.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der Äußerung wird gefolgt.



B 9 Wupperverband

Von: [Hans-Rupert Pischel](#)
An: [Bauerfeld, Ingo](#)
Cc: [Ulrich Leuchte](#); [Alexander Lörke](#)
Betreff: BP 233/ III Mathildenhof
Datum: Montag, 10. Februar 2020 10:37:50

(interner Vorgang 2019_0325)

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Bauerfeld,

die Stadt Leverkusen stellt für das östlich des Bohofswegs, westlich der Ortslage Meckhofen gelegene Grünland (Wiese) einen Bebauungsplan auf.

Da diese Fläche noch nicht erschlossen ist, wird auch aufgrund der Topographie und des leistungsschwachen Vorfluters Ophovener Mühlenbach im Süden die Entwässerung (Trennkanalisation) sowohl beim Schmutzwasser (> Netzanzeige) als auch beim Regenwasser (Versickerung - zentral oder dezentral - gedrosselte Einleitung in Gewässer) nicht ganz einfach.

Grundsätzlich begrüßen wir die Bestrebungen, Regenwasser versickern zu lassen.

Wir bitten Sie, den Wupperverband im Vorfeld frühzeitig in die Entwässerungsplanungen der TBL einzubinden, bevor zu weiteren Planungen und Gestaltungen des BP Stellung genommen werden kann.

Freundliche Grüße
Dipl.-Ing. H.-Rupert Pischel

.....
Wupperverband
T4 - Gewässerentwicklung - / TÖB
Untere Lichtenplatzer Str.100
42289 Wuppertal
Tel. +49 202 583 281
Fax +49 202 583 555281
Mobil: 0180 98 92 92 75
pi@wupperverband.de

Stellungnahme der Verwaltung

Die Problematik der Entwässerung ist bekannt und Gegenstand von Untersuchungen und Abstimmungen aller zuständigen Beteiligten.

Die äußere Erschließung des Bebauungsplanes ist hinsichtlich der Entwässerung schwierig, aber technisch möglich.

Bei der weiteren technischen Planung erfolgt selbstverständlich die Beteiligung und Abstimmung des Wupperverbandes und der Unteren Wasserbehörde.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.



B 10 Fachbereich Umwelt

322-Dau
Michael Daum
Tel. 32 42

13.02.2020

61 – Herr Bauerfeld

Bebauungsplan Nr. 233/III „Mathildenhof östlich Bohofsweg“

- Beteiligung der Fachbereiche
- Ihre Bitte um Stellungnahme vom 18.12.19

Nach Prüfung der eingestellten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

1. Natur- und Landschafts-/Artenschutz (Herr Kossler, 32 47)

Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde, der Belange Natur-, Landschafts- und Artenschutz gibt es zu o.g. B-Plan keine grundsätzlichen Bedenken.

2. Klima/Luft (Herr Lattka, 32 45)

Bis zur Vorlage von Ergebnissen des Klimagutachtens, das für das o.g. Plangebiet (vgl. Anforderungsprofil; Mail/Schreiben an Frau Fricke vom 20.1.20) erstellt/beauftragt wird, erübrigen sich weitere Aussagen zum Schutzgut Klima/Luft.

3. Vorbeugender Immissionsschutz - Verkehrslärm (Herr Becher 32 48)

I) Schutzgutbezogenen Informationen

Im Rahmen des Verfahrens wurde durch die Fa. ACCON GmbH eine schalltechnische Untersuchung¹ durchgeführt. Der zusammenfassenden Bewertung auf den Seiten 72-73 wird grundsätzlich zugestimmt.

II) Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

1. aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von LS-Wänden oder LS-Wällen (sind vorrangig zu prüfen!) oder alternativ/ ergänzend

¹ Schalltechnisches Fachgutachten zum Bebauungsplan Nr. 233-III „Mathildenhof- östlich Bohofsweg“ der Stadt Leverkusen, 27.09.2019, ACCON GmbH



2. passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Türen, Wände u. Dächer) zur Sicherstellung des Lärmschutzes gemäß DIN 4109 (2018)

Im Bebauungsplan sind passive Schallschutzmaßnahmen als Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB) festzusetzen.

III) Anregungen/Hinweise

Textbausteine für die textlichen Festsetzungen:

-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).

-Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Planurkunde zu entnehmen. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (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 geringeren maßgeblichen Außenlärmpegels oder anderer ergriffener Maßnahmen geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind zeichnerisch festzusetzen. Die Begründung ist entsprechend anzupassen.

Aus Sicht des vorsorgenden Lärmschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

4. Wasser (Frau Marschollek, 32 15)

I. Schutzgutbezogene Informationen

Der B-Plan wird aus dem rechtskräftigen B-Plan 183/III „Lichtenburg –Nord“ als Wohnbaufläche entwickelt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich im Stadtteil Leverkusen-Steinbüchel. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca.2,6 ha.

Planungsziel ist die Bereitstellung von neuen Kindertagesstätten und hochwertigem ökologischen Wohnbauflächen.

Unter Berücksichtigung und Einhaltung der gesetzlichen und fachlichen Vorgaben bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken für die Realisierung dieses Vorhabens.

II. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

- BauGB



- BauNVO
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Landeswassergesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (LWG)
- Wasserschutzgebietsverordnungen Hitdorf, Rheindorf oder Knipprather Wald (Langenfeld/Monheim) bzw. Köln-Höhenhaus oder Werthkette (Currenta)
- Überschwemmungsgebietsverordnungen Rhein, Wupper oder Dhünn
- Deichschutzverordnung Rhein und Rückstaubereiche
- Erlass des MUNLV vom 26.05.2004 (Trennerlass)
- Erlass des MUNLV vom 18.05.1998 (Niederschlagswasserversickerung) sowie das DWA Merkblatt M153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser)

III. Anregungen/Hinweise

1. Grundwasser und Wasserschutzgebiet

Für den Bebauungsplanbereich ist kein Wasserschutzgebiet festgesetzt. Im Bebauungsplan befinden sich keine Grundwassermessstellen.

2. Oberflächengewässer und Hochwasserschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer und Hochwasserschutzanlagen. Der B-Planbereich befindet sich außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes, so dass für die Oberflächengewässer und für den Hochwasserschutz keine Anregungen vorzutragen sind.

3. Abwasserbehandlung und -ableitung

Zur entwässerungstechnischen Erschließung ist noch nicht abschließend beplant, sodass die Anforderungen allgemein formuliert werden.

1. Die abwassertechnische Erschließung ist i.S. § 30/34 BauGB gesichert, wenn alle Anlagen zur Abwasserableitung und –behandlung den a. a. R. d. T. entsprechen. Eventuell erforderliche Sanierungsmaßnahmen der äußeren Erschließung sind in der Planbegründung zu beschreiben bzw. in Abstimmung mit dem Abwasserbeseitigungskonzept sowie Niederschlagswasserbeseitigungskonzept umzusetzen.

2. Entsprechend hydrogeologischem Gutachten vom 7.09.2018 ist eine Versickerung im Plangebiet möglich, sodass hier grundsätzlich eine Niederschlagswasserversickerung im Rahmen der Verhältnismäßigkeit und technischen Umsetzbarkeit anzustreben ist.

Es wird daher angeregt im Rahmen der Entwässerungskonzeption ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept zu erarbeiten, in dem die einzelnen zu entwässernden Teilflächen aufgenommen, hinsichtlich ihres Verschmutzungsgrades charakterisiert und die daraus resultierenden Komponenten zur Ableitung, Behandlung, Versickerung oder Einleitung konkretisiert werden. Auf dieser Grundlage können alsdann die erforderlichen Festsetzungen für den B-Plan getroffen werden.

Diese Maßnahmen und/oder Anforderungen sind gem. § 44 Abs.3 LWG NW i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB festzusetzen. Flächen und/oder Maßnahmen für die Versickerung von Niederschlagswasser im Bebauungsplangebiet sind je nach Art der Maßnahme gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14, 15, 16 oder 20 BauGB festzusetzen.



5. Altlasten (Herr Kaiser, 32 38)

Die im Zuge der bisherigen Beteiligungen der Fachbereiche seitens der UBB zum Thema „Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen“ vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden in den vorliegenden Unterlagen hinreichend berücksichtigt. Neue Erkenntnisse zum Thema „Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen“ liegen der UBB nicht vor. Inhaltliche Änderungen oder Ergänzungen der vorliegenden Unterlagen sind aus Sicht der UBB daher nicht erforderlich.

Hinweis auf einen redaktionellen Fehler:

In der Begründung, Teil A, Kapitel 3.1, befindet sich unter der Überschrift „Altlasten“ eine nicht ganz korrekte, missverständliche Formulierung. Der vorhandene Text sollte durch die nachfolgende Formulierung ersetzt werden: Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.

6. Untere Immissionsschutzbehörde (Herr Ruhm 32 22)

Keine weiteren Anregungen oder Hinweise, da die Prüfung des Schalltechnischen Fachgutachtens zum Bebauungsplan 233/III "Mathildenhof-östlich Bohofsweg" der Stadt Leverkusen ergeben hat, dass für das geplante Vorhaben, sowohl Var. 1 als auch Var. 2, nicht mit Konflikten durch Lärmimmissionen zu rechnen ist.

7. Untere Bodenschutzbehörde, vorsorgender Bodenschutz (Frau Schneider 3239)

I. Schutzgutbezogene Informationen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 233/III „Mathildenhof - östlich Bohofsweg“ befindet sich im Stadtteil Mathildenhof. Im Flächennutzungsplan ist für diesen Bereich die Nutzung „Landwirtschaft“ ausgewiesen. Derzeit findet auch eine landwirtschaftliche Nutzung auf diesen Flächen statt.

Im Planungsgebiet tritt der Bodentyp Parabraunerde auf. Der hier vorkommende Boden wird als besonders schutzwürdig und fruchtbar eingestuft (Bodenkarte BK 50, GD NRW).

Die betroffenen Flächen sind aktuell unversiegelt und erfüllen die Bodenfunktionen gemäß § 2 Abs. 2 BBodSchG in besonderem Maße.

II. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Gesetzliche Grundlagen u. a.:

- BBodSchG
- BBodSchV
- LbodSchG NRW
- BauGB

III. Anregungen/Hinweise

Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes bestehen erhebliche Bedenken gegen die bei Realisierung des Bebauungsplanes vorgesehene Umnutzung der



Fläche. Es werden natürliche Böden für Erschließung und Bebauung in Anspruch genommen, nachhaltig beeinträchtigt bzw. zerstört.

Zur Erfüllung der gesetzlichen Pflichten zum vorsorgenden Bodenschutz, die sich aus dem Bundesbodenschutzgesetz, der Bundesbodenschutzverordnung sowie dem Landesbodenschutzgesetz ableiten, sind vor Realisierung des Planvorhabens Maßnahmen zum Bodenschutz erforderlich. Es ist ein Konzept mit Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu erstellen, um den zwangsläufig mit dem Bauprozess einhergehenden erheblichen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG entgegenzuwirken. Wesentlicher Bestandteil des Konzeptes ist eine bodenkundliche Baubegleitung mit konkreten Angaben zum Bodenmanagement (schonender Umgang mit Böden von der Erschließung bis zur hochwertigen Verwendung von Überschussmassen). Die Erstellung des Konzeptes einschließlich der Bestandsaufnahme des natürlich vorkommenden Bodens ist durch einen Fachgutachter vorzunehmen. Weiterhin ist die Umsetzung der im Konzept beschriebenen Maßnahmen durch einen Fachgutachter zu begleiten.

Stellungnahme der Verwaltung

- zu 2.) Mit der Mail vom 15.07.2020 wurde das Klimagutachten durch den Fachbereich Umwelt abgenommen.
- zu 3.) Die Vorschläge für die textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz werden zum nächsten Verfahrensschritt übernommen.
- zu 4.) Die Vorschläge für die textlichen Festsetzungen zu Versickerungsmöglichkeiten werden zum nächsten Verfahrensschritt übernommen.
- zu 5.) Der Hinweis auf einen redaktionellen Fehler wird entsprechend zum nächsten Verfahrensschritt übernommen.
- zu 7). Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt den Umgang aller Belange im Bauleitplanverfahren in § 1 Abs. 7: „Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.“ Das Schutzgut Boden stellt neben vielen anderen einen Belang dar. Diesen gilt es, im Verhältnis zu den anderen Belangen (wie z. B. den Wohnbedarf der Bevölkerung), zu bewerten. Dieser Bebauungsplan wurde im § 13b BauGB-Verfahren aufgestellt. Das § 13b BauGB-Verfahren wurde ausdrücklich vom Gesetzgeber in das Baugesetzbuch aufgenommen, um dem steigenden Wohnungsbedarf gerecht zu werden. Damit ist bereits mit dem Aufstellungsbeschluss impliziert, dass dem Belang der Schaffung von Wohnraum eine wichtige Stellung eingeräumt wird.

Dem Schutzgut Boden steht nicht von vornherein eine übergeordnete Stellung gegenüber anderen Belangen zu.



Grundsätzlich gilt auch in diesem Bebauungsplanverfahren der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Dem wird im Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung durch entsprechende Festsetzungen Rechnung getragen, wie z. B. eine reduzierte GRZ, Freiflächen-Festsetzungen oder ein Bodenschutzkonzept für die Realisierungsphase.

Diese Unterlagen müssen im späteren Bauantragsverfahren nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes eingereicht werden. Sie werden in diesem Rahmen durch den zuständigen Fachbereich Umwelt (Untere Bodenschutzbehörde) geprüft.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Äußerungen werden in den Punkten 1.) und 6.) zur Kenntnis genommen. Den Äußerungen wird in den Punkten 2.) – 5.) und 7.) gefolgt.

Anlage 4 der Vorlage 2025/3289

Bebauungsplan Nr. 251/III „Mathildenhof – Kita Bohofsweg“

Textliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. Öffentliche Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB)

Öffentliche Grünfläche G 1 "Parkanlage"

Die festgesetzte Öffentliche Grünfläche **G 1** mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ist gemäß den für die Maßnahmenfläche M 1 genannten Maßnahmen zu entwickeln und zu pflegen.

Öffentliche Grünfläche G 2 "Wegebeziehungen"

Die bestehenden Bepflanzungen entlang des Bohofswegs und „In der Wasserkühl“ sind außerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf als Öffentliche Grünflächen mit der Bezeichnung **G 2** mit der Zweckbestimmung "Wegebeziehungen" zu erhalten und zu sichern.

Zur Strukturierung und Anreicherung sind entsprechend der Planzeichnung straßenbegleitend außerhalb vorhandener Gehölzstrukturen zehn Laubbäume gem. **Pflanzenliste C** zu pflanzen. Es sind möglichst hoch- bzw. lockerkronige Arten auszuwählen.

Es gelten folgende Qualitäten und Pflanzabstände:

- Bäume als Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang mindestens 18 - 20 cm
- seitlicher Pflanzabstand, auf der Längsachse verschiebbar, 8 - 10 m.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Vorsorgender Bodenschutz

Im Rahmen der konkreten Umsetzung sind durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen im Rahmen eines vorsorgenden Bodenschutz-Konzepts und einer bodenkundlichen Baubegleitung negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auf ein vertretbares Maß zu reduzieren.

Maßnahmenfläche M 1 "Obstwiese"

Die festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung **M 1 "Obstwiese"** ist als extensiv zu pflegende Wiese zu entwickeln.

Dazu soll in Ergänzung der bestehenden Obstwiese zwischen Böschungskante und südöstlicher Plangebietsgrenze die vorhandene Mähwiese auf mindestens 50 % der Fläche und nach Vorbereitung des Saatbeetes, in Streifen von je 6 m Breite eine blütenreiche und ausdauernde Saatgutmischung (rd. 50 % Gräser, 50 % Kräuter für Standorte ohne extreme Ausprägung und regionaler Abstammung, Ursprungsgebiet 07, Rheinische Bergland, Produktions-Bez. Westdeutsches Berg- und Hügelland) nach jeweiliger Angabe des Herstellers ausgebracht werden.

Die Pflege der Wiese erfolgt als 2-schürige Mahd (erste Mahd ab 15.06.). Säume von ca. 1 bis 2 m Breite entlang der Flächenränder sollen im zweijährlichen Turnus von der Mahd ausgeschlossen werden. Das Mahdgut soll von der Fläche entnommen werden. Die Wiese soll ohne Einsatz von Düngern bzw. Bioziden, ohne Pflegeumbruch und Nachsaat bewirtschaftet werden.

Zur Strukturierung und Anreicherung sollen entsprechend der Planzeichnung in kleinen Gruppen und in Anordnung etwa senkrecht zu den Höhenlinien 10 Obstbäume von mindestens 4 verschiedenen Arten gepflanzt werden (**s. Pflanzenliste B**).

Es gelten folgende Qualitäten und Pflanzabstände:

- Obstbäume als Hochstamm, Stammdurchmesser 12 - 14 cm,
- seitlicher Pflanzabstand 10 m, Abstand von der Grenze 4 m.

Die Maßnahmenfläche wird mit der Festsetzung „Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Parkanlage“ überlagert.

3. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes, Verwendung Luft verunreinigender Stoffe (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

In Feuerungsanlagen nach § 2 Nr. 5 der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) vom 26.01.2010 (BGBl. I S. 38) dürfen feste Brennstoffe gemäß § 3 Abs. 1 Nrn. 1 - 5 und Nrn. 6 – 8 der 1. BImSchV nicht verbrannt werden.

4. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aufenthaltsräume

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.

Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Planurkunde zu entnehmen. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (2018) nachzuweisen.

Ausnahmeregelung

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

5. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Ortsrandbegrünung

Entlang der Grenze der Gemeinbedarfsfläche ist entsprechend der Planzeichnung als Übergang zwischen Bebauung und offener Landschaft (Außenbereich) eine Ortsrandbegrünung mit folgender Maßgabe anzulegen:

- blickdichte und durchgängige Hecke, 3-reihig, Wuchshöhe 180 - 200 cm,
- Pflanzenarten Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
- Pflanzenqualität: Sträucher 2xv, mit Ballen oder im Container, Höhe 125 - 150 cm,
- Pflanzabstand max. 1 m, Reihenabstand 80 cm.

Stellplätze

Je vier ebenerdig angelegte Stellplätze oder Garagen ist je ein standortgerechter Baum gemäß der **Pflanzenliste C**, in der Mindestqualität Hochstamm, 3xv mdB, STU 18 - 20 cm zu pflanzen. Dabei sind Baumscheiben in einer Größe von mind. 6 m² anzulegen und mit Bodendeckern zu bepflanzen. Pro Baumpflanzung ist ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 20 m³ nachzuweisen. Die Bäume und die Begrünung sind dauerhaft zu unterhalten.

Dachbegrünung

Auf den Dachflächen der Hauptgebäude ist eine extensive Dachbegrünung herzustellen und zu pflegen. Die Dachbegrünung muss mindestens 70 % der Dachfläche bedecken.

Es sind nur begrünte Flachdächer mit bis zu 8° Neigung zulässig. Technisch bedingte Dachaufbauten oder für Rettungs- und Wartungszwecke notwendige Flächen sind von der Begrünung ausgenommen.

Fassadenbegrünung

Auf mindestens 50 % der Fassadenfläche von Hauptgebäuden ist eine bodengebundene oder fassadengebundene, vollflächige - mit Ausnahme von Öffnungen - Fassadenbegrünung bis zur Oberkante des obersten Vollgeschosses herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Fassadenbegrünung kann mittels geeigneter Rankhilfen (Rankgitter, Ranknetze oder Seilsysteme) oder durch selbstklimmende Pflanzen erreicht werden.

Es sind ausschließlich ungiftige, nicht wehrhafte, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Pro laufendem Meter zu begrünender Fassadenfläche ist eine ungiftige, nicht wehrhafte Pflanze zu pflanzen.

Pflanzenauswahl gemäß **Pflanzenliste A**.

6. Gestaltung (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 2 BauO NW)

Dächer

In den festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf sind für Haupt- und Nebengebäude nur begrünte Flachdächer mit bis zu 8° Neigung zulässig. Technisch bedingte Dachaufbauten oder für Rettungs- und Wartungszwecke notwendige Flächen sind von der Begrünung ausgenommen.

Solar- oder Photovoltaikanlagen 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.

Abfallbehälter

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

Wärmepumpen

Wärmepumpen sind dauerhaft so abzuschirmen und zu bepflanzen, dass sie von der öffentlichen Erschließungsfläche her nicht sichtbar sind.

Einfriedungen

Einfriedungen in Form von Stabgitter- oder Maschendrahtzaun sind grundsätzlich nur in Verbindung mit einer direkt angrenzenden, durchgängigen und **gleichhohen** Heckenpflanzung zulässig. Zaunhöhe 180 - 200 cm. Integrierte Sichtschutzstreifen sind nicht zulässig.

Pflanzenauswahl gemäß **Pflanzenliste D**.

Ausschließlich das Einfrieden der Maßnahmenfläche M 1 an der Grenze zur Grünlandfläche (außerhalb des Geltungsbereichs) mit einem Stacheldrahtzaun ist zulässig.

Mauern sind ausschließlich als Stützmauern bis max. 1,0 m zum notwendigen Abfangen von Geländeversprüngen aus Naturstein oder mit Naturstein verblendet zulässig.

HINWEISE

Schutz von Bäumen und Gehölzen

Die entlang der Verkehrsflächen vorhandenen Bäume und Gehölze sind zu schützen. Dieses gilt insbesondere bei Arbeiten zur Verbreiterung des östlichen Gehweges am Bohofsweg.

Dazu sind die zusätzlichen technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege und Baumsanierung (ZTV-Baumpflege) sowie der DIN 18 920 anzuwenden. Alle Arbeiten im Kronentraufbereich von Bäumen wie etwa mechanische Beschädigungen durch Baumaschinen, Verdichtungen des Wurzelraums durch Befahren, zeitweise Material- oder Bodenlagerung und Einschüttungen sowie Abgrabungen müssen vermieden werden. Werden im Zuge der Baumaßnahmen Baumwurzeln mit einem Durchmesser über 5 cm verletzt oder durchtrennt, sind die Schnittstellen z. B. mit Baumwachs ordnungsgemäß zu versorgen.

Die zu erhaltenden Bestandsbäume sind in der Ausführungsplanung entsprechend zu berücksichtigen. **Vor** Beginn der Baumaßnahme ist durch den Bauherrn ein Büro mit der ökologischen Baubegleitung für die Gesamtmaßnahme zu beauftragen. Hierfür ist der Fachbereich 67 – Stadtgrün, Abteilung 671 – Sachgebiet Baum rechtzeitig zu kontaktieren und in die Maßnahme einzubinden. Sämtliche Arbeiten im Kronenbereich der Bestandsbäume sind erst nach Freigabe durch das o. g. Sachgebiet zulässig. Bestandsbäume, die entgegen der Planung aufgrund der Bauausführung nicht zu erhalten sind, sind nach Maßgabe des FB 67 zu ersetzen.

Artenschutz

Die baubedingte Rodung von Gehölzen ist aufgrund des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes 'Verletzen oder Töten von Individuen' gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG, der 'erheblichen Störung' gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG und 'Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten' gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten vorzunehmen. Das Bundesnaturschutzgesetz sieht dafür den Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar vor (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Aufgrund des Klimawandels kann bei milder Witterung im Winter eine Betroffenheit von noch aktiven Fledermäusen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Daher soll eine Überprüfung der Vegetationsstrukturen maximal 5 Tage vor deren geplanter Entfernung von einer sachkundigen Person hinsichtlich eines Besatzes durch geschützte Arten durchgeführt werden oder es soll eine permanente ökologische Baubegleitung bei den Vegetationsentfernungen sichergestellt werden.

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind größere Glasfronten vogelgerecht auszuführen. Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas, besonders an gehölz exponierten Gebäudefassaden und großflächigen Glasfronten, sind zu prüfen und zu entwickeln.

Daher sind in allen Bereichen Fenstergläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden. Bei der Verwendung transparenter oder spiegelnder flächiger Glaselemente (Absturzsicherungen, Fenster) sollte sichergestellt werden, dass diese für Vögel als Hindernis erkennbar sind, zumal Kollisionen von Vögeln mit Glasscheiben häufig auftreten und bei durchdachter Bauweise diese Todesursache vermieden werden kann. Transparente oder spiegelnde Verglasungen können durch ein dezentes, von außen sichtbares Muster aus Streifen, Punkten oder Ornamenten auch im schnellen Flug wahrgenommen werden.

Die Beleuchtung des Plangebiets sollte möglichst geringgehalten werden. Die Außenbeleuchtung der Gebäude, Wege und Stellplätze ist so zu gestalten, dass Lichtverschmutzung vermieden wird. Die nächtliche Beleuchtung muss grundsätzlich auf das notwendige Minimum beschränkt werden, sofern überhaupt notwendig. Die Strahlung soll präzise nur die zu beleuchtenden Bereiche erhellen, Abstrahlung in den Himmel und in die Landschaft ist unbedingt zu vermeiden. Zudem ist der Einsatz von artenschutzkonformen Leuchtmitteln (LED, mit der Lichtfarbe Warmweiß oder Amber mit maximal 2600 K) notwendig. Für eine Beleuchtung von Wegen und Stellplätzen ist generell eine halbhohe nach unten gerichtete Beleuchtung (Pollerleuchten) zu bevorzugen. Auf diese Weise kann die Störwirkung für lichtempfindliche Arten minimiert werden.

Habitate für gebäudebewohnende Tierarten sollten direkt an den Gebäudefassaden bzw. im Attika-/Dachbereich im Zuge des Neubauvorhabens integriert werden. Es gibt diverse Möglichkeiten der Quartierschaffung, vom einfachen Aufhängen von Quartierkästen an den Gebäudefassaden bis hin zu unauffälligen, in die Fassade bzw. Attika direkt integrierten selbstreinigenden Quartierangeboten.

Thermische Belastung

Zur Reduzierung der thermischen Belastung ist für die geplanten Stellplätze ein möglichst heller Bodenbelag zu wählen, um ein Aufheizen zu minimieren. Alternativ ist auch eine Überdachung der Stellplätze mit insektenfreundlicher Dachbegrünung und PV-Anlagen möglich.

Bei Gebäuden sollten hauptsächlich nur Farben mit einem Hellbezugswert > 60 % verwendet werden.

Bodenschutz

Im Geltungsbereich liegen besonders wertvolle Böden (Bodentyp Parabraunerde) vor, die aufgrund ihrer sehr hohen Funktionserfüllung verschiedener Eigenschaften als besonders schützenswert klassifiziert sind. Im Rahmen der konkreten Umsetzung sind durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen im Rahmen eines vorsorgenden Bodenschutzkonzeptes und einer bodenkundlichen Baubegleitung negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auf ein vertretbares Maß zu reduzieren. Für alle Bodenarbeiten gilt die DIN 18 915, für bautechnische Bodenarbeiten gilt die DIN 18 300, für den baubegleitenden Bodenschutz gilt die DIN 19639.

Bodendenkmale

Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) 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.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde sind die Stadt Leverkusen als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.

Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel im südlichen Bereich des Plangebiets. **Die Überprüfung der Militäreinrichtung des 2. Weltkriegs (militärische Anlage) wird empfohlen.** Eine darüberhinausgehende Untersuchung auf Kampfmittel ist nicht erforderlich.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Sämtliche Arbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Fachbereich Recht und Ordnung der Stadt Leverkusen bzw. außerhalb der Bürozeiten die Feuerwehr zu benachrichtigen.

Erdbebengefährdung

Die Gemarkung Steinbüchel der Stadt Leverkusen ist nach der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland – Nordrhein-Westfalen, 1:350000 (Karte zu DIN 4149)“ der Erdbebenzone **0/R** in geologischer Untergrundklasse T zuzuordnen.

DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch dringend empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen, Schulen etc.

Überflutungsschutz bei Starkregen

Im Zuge der Erschließungsplanung ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 für das gesamte Bebauungsplangebiet zu erarbeiten.

Beseitigung und Behandlung von Niederschlagswasser

Das infolge von Versiegelungsmaßnahmen beim Bau der Kita anfallende Niederschlagswasser soll durch dezentrale Versickerung auf dem Grundstück in Mulden-/Rigolen wieder dem Naturhaushalt zugeführt werden.

Im Rahmen der Entwässerungskonzeption ist ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept zu erarbeiten, in dem die einzelnen zu entwässernden Teilflächen aufgenommen, hinsichtlich ihres Verschmutzungsgrades charakterisiert und die daraus resultierenden Komponenten zur Ableitung, Behandlung, Versickerung oder Einleitung konkretisiert werden.

Sonstiges

DIN-Vorschriften und außerstaatliche Regelwerke

Die in den textlichen Festsetzungen angegebenen DIN-Vorschriften und außerstaatlichen Regelwerke können bei der Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung, Elberfelder Haus, Hauptstraße 101, 51373 Leverkusen zu den allgemeinen Öffnungszeiten nach Terminabsprache eingesehen werden oder bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin bezogen werden.

Pflanzenvorschlagsliste

Um Beeinträchtigungen der Frischluft-Kaltluftzufuhr aufgrund des Strömungswiderstands der Baumkronen zu vermeiden, sollten Baumarten mit höheren und aufgelockerten Baumkronen favorisiert werden. Zusätzlich sind Arten zu favorisieren, die an die zunehmende Wärmebelastung angepasst sind.

In der freien Landschaft sind zertifizierte, gebietseigene Gehölze aus Vorkommensgebiet 4 – Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben zu verwenden.

Pflanzenliste A – bodengebundene Fassadenbegrünung

Pflanzen mit Rankhilfen

- Akebia quinata (Akebie)
- Aristolochia macrophylla „durior“ (Pfeifenwinde)
- Clematis montana (Bergwaldrebe)
- Clematis vitalba (Gemeinde Waldrebe) Clematis Hybriden (...)
- Polygonum aubertii (Schlingknöterich)
- Vitis vinifera (Weinrebe)

Pflanzen ohne Rankhilfen

- Hedera helix (Efeu)
- Parthenocissus tricuspidata (Wilder Wein)

Pflanzenliste B – Obstbäume (i. S. = in lokal bewährten Sorten)

- Malus sylvestris (Holzapfel)

- *Malus domestica* i. S. (Apfel)
- *Prunus avium* i. S. (Süßkirsche) *
- *Prunus cerasus* i. S. (Sauerkirsche)
- *Prunus cerasifera* (Wildpflaume)
- *Prunus domestica* i. S. (Pflaumen, Renekloden, Mirabellen)
- *Pyrus pyraeaster* (Wildbirne)
- *Pyrus communis* i. S. (Birne)
- *Sorbus aucuparia* (Gemeine Eberesche) *
- *Sorbus domestica* (Speierling)
- *Sorbus torminalis* (Elsbeere)

Pflanzenliste C – Straßenbäume

- *Acer campestre* `Elsrijk` (Feldahorn)
- *Acer platanoides* `cleveland` (Spitzahorn)
- *Acer platanoides* `Emerald queen` (Spitzahorn)
- *Acer rubrum* (Rotahorn)
- *Alnus x spaethii* (Purpur-Erle)
- *Carpinus betulus* `Fastigiata` (Hainbuche)
- *Corylus colurna* (Baumhasel)
- *Fraxinus angustifolia* `Raywood` (Schmalblättrige Esche)
- *Fraxinus ornus* (Blumen-Esche)
- *Ostrya carpinifolia* (Hopfenbuche)
- *Populus nigra* `Italica` (Pyramidenpappel)
- *Quercus cerris* (Zerreiche)
- *Quercus palustris* (Sumpf-Eiche)
- *Sorbus aria* `Magnifica` (Echte Mehlbeere)
- *Sorbus intermedia* (Schwedische Mehlbeere)
- *Tilia cordata* `Greenspire`, `Rancho` oder `Roelvo` (Winterlinde)

Pflanzenliste D – Schnitthecken

- *Acer campestre* (Feldahorn) *
- *Carpinus betulus* (Hainbuche) *
- *Fagus sylvatica* (Buche)
- *Hibiscus syriacus* (Eibisch)
- *Ligustrum vulgare* (Liguster)
- *Parrotia persica* (Eisenholzbaum)

)* Hauptbaum- oder Strauchart gemäß potentieller natürlicher Vegetation