Anlage 2
der Vorlage
2025/0049

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 Beschlussentwurf

Die Äußerungen und Abwägungsvorschläge zur Kita, gleich welcher Variante, sind für für die Abwägung und Satzungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens Nr. 251/III "Mathildenhof - Kita Bohofsweg" relevant.

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

Anwesend

Vorsitzender

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 Versieglung 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.

<u>Variante 1</u>
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 wegfallen 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 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 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

[redacted]

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.) 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 einfallslose 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 odernicht 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 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 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 Wasserkuhl 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]

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 aufgebrachten Fragen zu beantworten verbleibe ich.

Mit freundlichen Grüßen

[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 um 2006/2007 verabschiedete und festgelegte Frischluft-/Kaltluftschneise für Schlebusch, Manfort 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-Parkplatz.
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 Bohofsweg 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 [redacted]
(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.Z. 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 [redacted]

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.) 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!

[redacted]

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

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 blei-ben.

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 Wohnungraum 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 Grundwsser 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 Stadtteillen wortwörttlich 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 zupflastern. 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 Entwurfselement. 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 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.

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 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 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 Wohnungsbaugebiete 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

[redacted]

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 -Ausgleichräume 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 *Themenkarle 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

[redacted]

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 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.

Die Berechnung des „Carbon Footprint“ (= CO^2 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 Wohnungsbaugebiete auszuweisen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Den Äußerungen wird in allen Punkten nicht gefolgt.

A 10 233/III_Äußerung_10 vom 07.02.2020

[redacted]

07.02.2020

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Hauptstraße 101
51373 Leverkusen

FAX: 0214 / 406 - 6102

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,

1.

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 tätigenden 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 erzeigt wird (Bewusstes Abwerben von zahlungs- und einkommenskräftigen Bevölkerungsschichten aus dem Umland).

Ein Erfordernis zur Ausweisung zusätzlichen Wohnbaulandes 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 Standart 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,

–[redacted]

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 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 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 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.

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 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: [redacted]

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 Wasserkuhl“ (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 Ausweichquartiert 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 Wasserkuhl) 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!

Leverkusen den 1.2.2020
(Ort, Datum)

[redacted]
(Unterschrift) Vorsitzende

Stellungnahme der Verwaltung

Der vorhandene Sportplatz „In der Wasserkuhl“ 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. Tagfür Tag gehen in NRW etwa 10 Hektar Fläche für neue Wohn- und Gewerbegebiete, Straßenbau und die Rohstoffgew.innung 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 Forstwirtschaftund 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.) Landscbaftsschutz:

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 geg nwärtig 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 Wohnungsbauvorhabenliegt nicht innerhalb eines Nahversorgungsgebietes. Zu den zukünftigen zusätzlichen motorisierten Berufsverkehren und der Andienung des Kindergartens werden somit erhöhte Freizeit- und Einkaufsverkehredurch 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

„ö kologischenBauens" 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 Beheizungsanl!ageohne 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 be_baut 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 Umrüslli°:g 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 Berei h sind Bruten der Mauersegler, Mehlschwalben und Hausrotschwänze (aJle drei Arten wurden von uns dort beobachtet) möglich. Wir bitten darum, an geeigneter Stelle 8 x Mauerseglernistplätzc, 3 x Hausrotschwanz und 16 x Mehlschwalben vorzusehen. Die Stellen sind in Zusammenarbeit mit im 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 Aufständerung der Solaranlagen entgegenstehen. Wir bitten daher explizit die Doppelnutzung vorzuschreiben und dazu zumindest eine Schrägstellungder Solaranlagenmit 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,

[redacted]

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 Wohnungsbaugebiete 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 intensivierte und konsequente Stärkung des Umweltverbundes, um die Mobilitätsoptionen der Menschen erhöhen, die Autoabhängigkeit zu verringern und auch den Klimaschutzzielen 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 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.

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 Grund-stücks-einfriedungen 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 Solaranlagennutzung 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 (Telekomunikation)**	**Stand: 03.02.2020**

Nr.	Zu erledigen	Erledigt am
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 Telekomunikation. Die Stellungnahme gilt vorbehaltlich der Angabe der uns vorgelegten Unterlagen und Ausführungspläne. Strom: Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken. Telekommunikation: Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken. Fernwärme: Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken. Gas/Wasser: Gegen den Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Wir weisen aber darauf hin, dass sich im Ausbaubereich An der Wasserkuhl 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.		

Nr.	Zu erledigen	Erledigt am
Allgemein: Sämtliche in Betrieb befindlichen Leitungen dürfen nicht überbaut 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 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 I 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 62 – D-47707 Krefeld

D-47803 Krefeld
Fon +49 (0) 2151 897-0
Fax +49 (0) 2151 897-505
poststelle@gd.nrw.de
Helaba
Girozentrale
IBAN: DE31 3005 0000 0004 0056 17
BIC: WELADEDD

Stadtverwaltung Leverkusen
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

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 Bodendenkmalschutzes 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:	KK KP/O
Anschrift:	Walter-Pauli-Ring 2-6
E-Mail:	Alfred.Moeltgen@polizei.nrw.de
Sachbearbeitung:	Möltgen, KHK
Zimmer:	
Durchwahl:	0221-229-8616
Telefax:	0221-229-8652
Internet:	www.koeln.polizei.nrw.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen (bitte immer angeben)	Datum
610-233-bau v. 18.12.2019	18/20//KK KP/O/	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 Deliktauswertung)

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 Polizeipräsidiums 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 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 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 Wasserkuhl“ 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 Wasserkuhl“ 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 Haupterschließungsstraße 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 Wasserkuhl“ 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
Ansprechpartner	TI NL West; PTI 22, PPB 1, Karl-Heinz Enderichs
Durchwahl	+49 221 - 3398 36564
Ihr Zeichen	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 Leuchs; Alexander Löcke
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: 0160 96 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 13.02.2020
Michael Daum
Tel. 32 42

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 Untersuchung[1] 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 beeinträchtig 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.