

Stadt Leverkusen
Bebauungsplan Nr. 183/III "Lichtenburg-Nord"
in Leverkusen-Steinbüchel

**Äußerungen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der
Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB sowie
Abwägungsvorschlag der Verwaltung mit Beschlussentwurf**



Inhaltsverzeichnis

I/A Äußerungen der Öffentlichkeit

| | |
|---------------------------------------------------------------|----|
| A 0 Protokoll der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit | 4 |
| A 1 Bernd Syring | 15 |
| A 2 Sylvia und Michael Lamczyk | 17 |
| A 3 Gerd-Jochen Sturm | 24 |
| A 4 Martina Sturm | 24 |
| A 5 Benedikt Rees | 24 |
| A 6 Dietmar Wünsche | 24 |
| A 7 Dorothee Wächter-Morgenstern | 24 |
| A 8 Michael Thibor | 24 |
| A 9 Heinz-Dieter Sempert | 24 |
| A 10 Michael Strohalm | 24 |
| A 11 Katrin Rehse | 24 |
| A 12 Ina Schillings | 24 |
| A 13 Ute Schröder | 24 |
| A 14 Dieter Schwiese | 24 |
| A 15 Rolf Offermann | 24 |
| A 16 Irmgard u. Günter Oppermann | 24 |
| A 17 Erich Otzdorff | 24 |
| A 18 Eheleute Rolf Morawietz | 24 |
| A 19 Rainer Morgenstern | 24 |
| A 20 Julia und Vincenzo Fattore | 24 |
| A 21 Martina Fischer | 24 |
| A 22 Frank Frohnert, Ute Pfeffer-Frohnert | 24 |
| A 23 Stefan Fuchs | 24 |
| A 24 Christiane Grice | 24 |
| A 25 Gerd Haase | 24 |
| A 26 Brigitte Hause | 24 |
| A 27 Georg Heidkamp | 24 |
| A 28 Gabriele, Björn, Mark Klapproth | 24 |
| A 29 André und Tamara Klaus | 24 |
| A 30 Volker Koenen | 24 |
| A 31 Helmut und Marlies Kolleker | 24 |
| A 32 Marianne Ackermann | 24 |
| A 33 Heinz Boden | 24 |
| A 34 Olaf Boldt | 24 |
| A 35 Claus Peter Brandt | 24 |



| | |
|---------------------|----|
| A 36 Bernhard Claus | 24 |
| A 37 Gabi Weber | 24 |

I/B Äußerungen der Behörden

| | |
|----------------------------------------------------------------|----|
| B 1 Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst | 26 |
| B 2 Geologischer Dienst NRW, Landesbetrieb | 29 |
| B 3 Wupperverband | 31 |
| B 4 NABU Stadtverband Leverkusen | 32 |
| B 5 Industrie- und Handelskammer zu Köln | 37 |
| B 6 Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen | 39 |
| B 7 Deutsche Telekom Technik | 41 |
| B 8 LVR-Amt für Bodendenkmalpflege | 43 |



I/A Stellungnahmen der Öffentlichkeit

A0 Protokoll der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Stadt Leverkusen

Niederschrift

über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 183/III „Lichtenburg-Nord“ in der Aula der GGS Astrid-Lindgren-Schule, Brandenburger Str. 26, 51377Leverkusen
am Mittwoch, 13.06.2012
Beginn: 18.00 Uhr
Ende: 19.35 Uhr

Anwesend

Vorsitzender

Herr Gietzen

Bezirksvorsteher für den Stadtbezirk III

Verwaltung

Herr Unbehaun

Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht

Frau Fricke

Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht

Frau Steckel

Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht

Besucher:

17

Herr Bezirksvorsteher Gietzen begrüßt die Anwesenden um 18.00 Uhr und eröffnet die frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 183/III „Lichtenburg-Nord“. Er stellt die Podiumsteilnehmer vor und erläutert kurz den Ablauf der Veranstaltung. Die Einstiegserläuterung der Verwaltung wird durch eine Powerpoint-Präsentation unterstützt. Anregungen zum Thema können von den Bürgern bis zum 04.07.2012 vorgelegt werden.

Herr Unbehaun begrüßt die Anwesenden und stellt den Anlass und das weitere Verfahren des Bebauungsplanverfahrens vor. Er führt aus, dass für das Planungsgebiet städtebauliche Entwürfe erarbeitet wurden und diese beiden Varianten in dieser Veranstaltung vorgestellt werden.

Frau Fricke gibt Informationen zum Planverfahren: Danach erfolgt nach dem erneuten Aufstellungsbeschluss nunmehr die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form dieser Versammlung und einer gleichzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. 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.

Bisher wurden bereits folgende Gutachten erstellt:

- Baugrund-Untersuchung
- Versickerungsgutachten
- Artenschutzrechtliche Untersuchung
- Verkehrsgutachten
- Geräuschimmissions-Gutachten für die Rettungswache.



- 2 -

Weitere Gutachten wie ein Immissionsschutz-Gutachten, landschaftspflegerischer Begleitplan sowie ein hydrogeologisches Gutachten sind noch zu beauftragen.

Das jetzige Plangebiet ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Aktuell wird das Plangebiet größtenteils als landwirtschaftliche Fläche und Garten-/Grabeland genutzt.

Die Planung sieht für die Varianten 1 und 2 Folgendes vor:

Identisch ist in beiden Varianten die Lage der Rettungswache mit Gerätehaus der freiwilligen Feuerwehr sowie die Kindertagesstätte

Im Norden liegen die Rettungswache (ein-dreigeschossig auf 2.000 qm sowie eine Kita (zweigeschossig mit Flachdach für zz. vom Fachbereich Kinder und Jugend geplanten 120 Plätzen (höchstens jedoch 200 Kinder in 8 Gruppen).

Die Bebauung ist als Allgemeines Wohngebiet wie folgt geplant:

Variante I:

27 Reihenhäuser, 10 Doppelhaushälften sowie 2 freistehende Einfamilienhäuser, Gesamt Wohnbaufläche 14.500 qm

Variante II:

34 Reihenhäuser, Gesamt Wohnbaufläche 12.800 qm.

Alle Gebäude werden zweigeschossig mit Flachdach-Geschoss gebaut. Für jedes Haus sind zwei Stellplätze vorgesehen

Als Ausgleichsfläche sollen die Obstbaumwiesen (ca. 26.000 qm Grünfläche) dienen.

In der anschließenden Diskussion werden folgende Themenschwerpunkte behandelt:

- Feuerwache (Immissionsschutz Stofflichkeit, Rettungswache, Einzäunung)
- Grabeland
- Kita (Stellplätze, Anzahl der Kinder und Gruppen)
- Flachdach
- Straßensituation/Fußweg (rechts vor links Regelung, Einbahnstraße)
- Ausgleichsflächen (Zutritt, Zufahrt)
- Zeitrahmen
- Verkehrssicherheit
- Abwassergemeinschaft Am Steinberg

1.)

Feuerwache

Ein Bürger fragt zu Anfang der Diskussion nach, warum jetzt schon die Feuerwache gebaut wird. Frau Fricke und Herr Unbehaun erklären, dass dieser Bau an diesem Standort nach den Vorschriften des Rettungsgesetzes erfolgt. Die Genehmigung erfolgte nach § 35 BauGB. Ein Immissionsschutzgutachten liegt vor. .

In Anbetracht der engen Straßen in Steinbüchel wird dieser Standort als sehr kritisch gesehen. Herr Unbehaun entgegnet, dass eine Straßenerweiterung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans geprüft wird. Für die außerhalb des Bebauungsplanes gelegenen Straßenabschnitte ist festzustellen, dass die Feuerwehr bei der Standortplanung die Erreichbarkeit geprüft hat. Eine durchgängige Fahrbahnbrei-



te für den Begegnungsfall Lkw-Feuerwehrfahrzeug ist in vielen Straßen im Außenbereich nicht gegeben. Hier ist im Notfall z.T. auf die Seitenstreifen auszuweichen. Insbesondere für die Rettungsfahrzeuge sind die Straßen ausreichend [Klärung Feuerwehr erforderlich].

Auf die Frage der Bürger, inwieweit in Rettungswache bzw. Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr gefährliche Stoffe benutzt werden oder lagern, die eventuell Auswirkungen auf das benachbarte Wohngebiet und geplanten Kindergarten haben könnten, wird von Seiten des Fachbereichs Stadtplanung eine Prüfung zugesagt. Im Nachgang zur Veranstaltung hat die städtische Feuerwehr mitgeteilt, dass dort keine gefährlichen Stoffe gelagert oder mit solchen umgegangen wird. Übungen mit gefährlichen Stoffen und Gütern unter echten Bedingungen werden dort nicht durchgeführt. Die mögliche Einzäunung dient der Lagerung von Gerätschaften und bietet Schutz vor Diebstahl.

2.)

Grabeland

Die Überplanung des Grabelandes im südlichen Plangebiet wird mehrfach angesprochen. Von den anwesenden Pächtern wird nachgefragt, ob die Möglichkeit besteht, für den Bereich der Ausgleichsfläche die bestehende Situation so zu erhalten. Herr Unbehaun sagt eine Prüfung zu, danach sollen die Pächter zu einem Gespräch eingeladen werden. Auch über eine Zufahrtsmöglichkeit zu den geplanten Ausgleichs-Flächen wird mit den Landwirten gesprochen werden.

Sollte die geplante Grünfläche im südlichsten Bereich mit Anschluss an das bestehende Regenrückhaltebecken weder für den Ausgleich noch für eine mögliche Entwässerung benötigt werden, ist die Herausnahme aus dem Plangebiet denkbar.

3.)

Kita

Für die Hol- und Bringfahrten sollen 10 -12 Kurzzeitplätze sowie für das Personal 12 Langzeitparkplätze eingerichtet werden. Das entspricht den Empfehlungen des vorliegenden Verkehrsgutachtens. Diese Anzahl der Stellflächen wird von den anwesenden Bürgern beanstandet, da ihrer Meinung nach diese nicht ausreichen werden.

Nach den Vorschlägen des Fachbereichs Kinder und Jugend sollen 4 Gruppen für unter 3-jährige und 4 Gruppen für Kindergartenkinder entstehen. Es wird von einer Gesamtzahl von 120 Kindern ausgegangen. Diese Anzahl kann theoretisch bei Bedarf jedoch geändert werden. Dann können im Höchstfall 200 Kinder aufgenommen werden. Dies berücksichtigt der Bebauungsplan, da er von einer Maximal-Belegung ausgeht.

Diese Zahlen werden von Herrn Müller bestätigt, da ab 2013 ein Rechtsanspruch für die Aufnahme von Kindern unter drei Jahren besteht.

Die Kita wird von der Wohnungsgesellschaft Leverkusen als Bauherr für die Stadt errichtet werden. Wer die Trägerschaft übernimmt ist zz. noch nicht geklärt.

4.)

Flachdach

Ein Bürger bittet um Erklärung, warum eine zweigeschossige Bebauung geplant wird. Frau Fricke erläutert, dass die Bebauung der Topographie folgt und eine Festlegung der Höhen der Gebäude über eine entsprechende Regelung erfolgen wird und Reihenhäuser in der Regel zweigeschossig gebaut werden.



- 4 -

Mit der zweigeschossigen Bauweise mit Flachdach will man sich an die bestehende Bebauung in Steinbüchel anpassen, angelehnt an den Siedlungsstil der 60er und 70er Jahre. Außerdem würde diese Dachform zZ. eine große Nachfrage (z. B. neue Bahnstadt opladen) auch aufgrund der besseren technischen Gegebenheiten erfahren. Das Dach wird als Staffelgeschoss ähnlich vorgesehen, das von Herrn Unbehaun anhand einer Skizze ausführlich erläutert wird.

5.) Verkehrssituation

In Anbetracht des erhöhten Verkehrsaufkommens wird nach dem Standort der neuen Parkplätze im öffentlichen Straßenraum gefragt. Frau Fricke führt hierzu aus, dass die einzelnen Standorte erst im weiteren Verfahren festgelegt werden.

Aufgrund der engen Straßenführung stellt Frau Fricke den Querschnitt Begegnungsverkehr von einem Bus und einem Feuerwehrfahrzeug auf der Straße Am Steinberg an der engsten Stelle im südlichen Plangebiet vor. Danach soll der Gehweg mit abgesenktem Bord auf der östlichen Seite Am Steinberg den Begegnungsverkehr der beiden Fahrzeuge ermöglichen. Diese Regelung wird von einigen Bürgern kritisiert.

Herr Unbehaun sagt ein Gespräch mit den Fachbereichen Straßenverkehr und Tiefbau zu, in dem Vorteile der „rechts vor links“-Regelung oder ggfs. Einbahnstraßenregelung überlegt werden. Es wird angeregt, dies vor dem Bau der Kita auch im Hinblick auf die hohe Unfallgefahr zu erörtern.

Zeitraumen

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes ist frühestens Ende 2013 zu rechnen. Nach erfolgter Ausschreibung ist mit dem Bau der Wohnsiedlung nicht vor 2014 zu rechnen.

6.) Abwassergemeinschaft

Zum Schluss der Veranstaltung werden von einigen Bürgern -Bewohner der südlich angrenzenden Bebauung Am Steinberg- Probleme mit der Kanalisation wegen des bestehenden Gefälles angesprochen. Frau Fricke führt aus, dass der Bau eines Abwasserkanals vorgesehen ist. Laut Versickerungsgutachten werden für den Abfluss des Regenwassers drei Varianten vorgeschlagen. Hierzu werden weitere Gespräche mit dem Fachbereich Tiefbau geführt.

Ein Bürger fragt nach in wieweit die „Abwassergemeinschaft Am Steinberg“ sich an die neu entstehende Kanalisation anschließen muss. Herrn Rees regt den Bau einer Zisterne an.

7.) Herr Unbehaun teilt auf den Einwand einiger Bürger mit, dass der Bedarf an Eigentumsobjekten in Leverkusen aufgrund der Entwicklung der Einwohnerzahl immer noch vorhanden ist.

Über den weiteren Verlauf des Planungsverfahrens können sich die Bürger im Amtsblatt der Stadt Leverkusen (auch als kostenfreie Newsletter verfügbar) informieren. Zusätzlich stehen Ihnen die anwesenden Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Fachbereichs zur Verfügung.

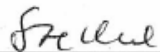
Die hier geäußerten Anregungen werden in die Beratungen im weiteren Verfahren einfließen.



- 5 -

Herr Bezirksvorsteher Gietzen bedankt sich bei den Bürgern für die rege Teilnahme und schließt die Versammlung um 19.35 Uhr.


Herr Gietzen
Vorsitzender


Frau Steckel
FB 61

Stellungnahme der Verwaltung

zu 1.) Feuerwache

Die Stadt Leverkusen ist nach § 6 Rettungsgesetz NRW verpflichtet, einen leistungsfähigen Rettungsdienst (RD) zu unterhalten. Die Leistungsfähigkeit ist als „Erreichungsgrad der Hilfsfrist“ in der einschlägigen Rechtsprechung wie folgt definiert: Innerhalb von 8 Minuten nach Eingang eines Notrufes muss in 90 von 100 der Notfälle ein Fahrzeug des Rettungsdienstes am Einsatzort eintreffen.

Der sich daraus ergebende Radius um einen Standort, in dem ein RD Fahrzeug die Hilfsfrist einhalten kann, ist beschränkt. Von den besetzten Standorten (Wachen 1 - 7) des Rettungsdienstes waren nach den Fahrtzeitanalysen die Stadtteile Lützenkirchen, Steinbüchel und Schlebusch zu wesentlichen Teilen nicht innerhalb der Hilfsfristen zu erreichen.

Im April 2007 wurde daher provisorisch der zusätzliche Standort Wache 8, Lützenkirchener Straße im Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr, eingerichtet. Die Verbesserung der Hilfsfrist durch eine Besetzung des Rettungswagens von 12 Stunden an 5 Tagen war so deutlich, dass ab Sommer 2007 der Rettungswagen für 24 Stunden an 365 Tagen besetzt wurde. Die weiteren Analysen der Rettungsdiensteinsätze im östlichen Stadtbereich haben ergeben, dass auch vom Standort Lützenkirchen die Erreichbarkeit im Bereich Steinbüchel/Schlebusch nur bedingt gegeben ist.

Eine Verlagerung des Standortes in den Bereich südlich der Autobahn an den Standort Am Steinberg wird daher eine weitere Verbesserung der Hilfsfristen ergeben. Die Verkehrsanbindungen nach Lützenkirchen, Steinbüchel und Schlebusch sind insbesondere für die Bereiche, die von anderen Standorten nicht zeitgerecht erreicht werden können, sehr gut.



Die Freiwillige Feuerwehr Steinbüchel ist seit Jahren in einem angemieteten, umgebauten Hühnerstall am Krumpfen Weg untergebracht. Die Räumlichkeiten entsprechen in keiner Weise den Anforderungen an ein Feuerwehrgerätehaus.

Um entsprechende Synergieeffekte zu nutzen, sollen Rettungswache und das Gerätehaus in einem Zug gebaut werden. Prozentual teilt sich das gesamte Gebäude in 57,54 % für die Freiwillige Feuerwehr und 42,46 % für den Rettungsdienst auf: Im Erdgeschoss ist zum einen die Freiwillige Feuerwehr mit einer Wagenhalle für zwei Löschfahrzeuge und angrenzenden Umkleidebereichen sowie der „aktive“ Bereich der Rettungswache mit Wagenhalle, Desinfektion, Medikamentenlager, Büro und Umkleiden/Duschen für die Einsätze der Notärzte untergebracht. Durch die mittige Platzierung des Übungshofs, der zwischen den zwei Funktionsbereichen liegt, wird eine Einzäunung des Geländes gespart und hat große sicherheitstechnische Vorteile. Daneben schirmt er die lärmintensiven Aktivitäten der Freiwilligen Feuerwehr zur benachbarten Bebauung nach außen hin ab.

Im 1. Obergeschoss befindet sich ein Zwischengeschoss, das der Rettungswache als „ruhiger“ Bereich dient, hier halten sich die Angestellten auf, speisen, ruhen sich aus. Das 2. Obergeschoss und das oberste Geschoss dienen der Freiwilligen Feuerwehr für Schulungen und Jugendarbeit. Das Gebäude orientiert sich an der Topografie und folgt größtenteils den Höhenlinien.

Der Gebäudeteil der Rettungswache wird kontinuierlich benutzt. Der Teil der Freiwilligen Feuerwehr wird voraussichtlich nur einmal pro Woche genutzt.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die Planung einer Feuerwache Am Steinberg keine Bedenken, wenn die Geräuschsituation, wie im Immissionsgutachten zur Rettungswache beschrieben ist, eingehalten wird.

Der Gutachter legt dar, dass im Normalbetrieb, ohne Einsatz der Sondersignale, die als Orientierungswerte angenommenen Richtwerte für Wohngebiete gemäß der TA Lärm eingehalten werden. Beim Einsatz des Martinshorns werden die Spitzenpegel erwartungsgemäß überschritten. Die Möglichkeit der Installation einer Lichtsignalanlage, die ein Ausrücken ohne Martinshorn ermöglicht, ist bereits vorbereitet.

Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Grundstück vorgesehen.

Die Baugenehmigung dazu wurde bereits auf Basis des § 35 Abs. 2 BauGB erteilt. Die Entwürfe zum Bebauungsplan wurden hierbei berücksichtigt. Die Errichtung der Rettungswache ist bereits im Aufstellungsbeschluss vom 08.11.2010 als zentrales Ziel des Bebauungsplanes vorgesehen. Der Bau ist fertiggestellt und wird bereits genutzt.



Für die außerhalb des Bebauungsplans gelegenen Straßenabschnitte ist festzustellen, dass die Feuerwehr bei der Standortplanung die Erreichbarkeit geprüft hat. Eine durchgängige Fahrbahnbreite für den Begegnungsfall Lkw/Feuerwehrfahrzeug ist in vielen Straßen im Außenbereich nicht gegeben. Hier ist im Notfall z. T. auf die Seitenstreifen auszuweichen. Insbesondere für die Rettungsfahrzeuge sind die Straßen ausreichend.

Die Straße Am Steinberg war zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit noch mit der bestehenden Straßenverkehrsflächenbreite von 7,5 m bis 11,0 m vorgestellt worden. Im Laufe des Verfahrens ist eine Verbreiterung der Fahrbahn sowie der gesamten Straßenverkehrsfläche geplant worden:

Die Straße Am Steinberg erhält zukünftig eine Fahrbahnbreite von 6,0 m. Bei dieser Breite ist der Begegnungsverkehr Bus/Bus bzw. Lkw/Lkw bei verminderter Geschwindigkeit (Tempo 30) möglich. Dies entspricht den Zielen des Bebauungsplans zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und zur Verminderung der Lärmbelastung, die Geschwindigkeit auf der Straße „Am Steinberg“ zu reduzieren.

Auf dem Gelände der Feuer-/Rettungswache werden keine Gefahrstoffe/Giftstoffe in nennenswerten Mengen gelagert. Betriebsstoffe für Fahrzeuge oder Öle und Fette zur Wartung/Reparatur sind nur in kleinen Mengen vorhanden und werden entsprechend den Vorschriften gelagert.

Eine Gefährdung der Umwelt und der Anwohner ist nicht gegeben.

Zu 2.) Grabeland

Die Umwandlung der als Grabeland gepachteten Flächen (es handelt sich hier nicht um Hausgärten) erfolgt nicht, um Weideland zu schaffen, sondern um ökologisch wertvolle Flächen für den Artenschutz zu bewahren bzw. zu erweitern. Die Beweidung der Flächen ist Teil der Pflege- und Erhaltungsmaßnahme für diese Flächen.

Die öffentliche Grünfläche ist ein wesentlicher Bestandteil des ökologischen Konzepts zur Minderung und Kompensation des Eingriffs durch die neue Bebauung. Die Festsetzung entspricht auch den Zielen des Flächennutzungsplanes sowie des Landschaftsplanes. Gleichzeitig ist die Fläche als Puffer zur Sicherung der für den Artenschutz wichtigen und hochwertigen Flächen (Bruthabitat Steinkauz) außerhalb des Plangebiets. Dieser Aspekt führte ja bereits zu der Reduzierung der Bauflächen und des ursprünglichen Plangebiets.

Im Rahmen der ganzheitlichen Planung durch den landschaftspflegerischen Begleitplan sind eine Vielzahl von Maßnahmen vorgesehen, die die vorhandenen erhaltenswerten Bäume und Bewuchsstrukturen si-



chern und ergänzen. Es entsteht so ein vielfältiger und hochwertiger Lebens- und Freiraum.

Aus diesem Grunde ist es auch notwendig, Pachtverträge für Grabelandflächen zu kündigen. Auf diesen bestehen (nicht genehmigte) Nutzungen von Freizeiteinrichtungen (Kleingärten, Lauben u. ä.) im Freiraum. Die Verpachtung erfolgte zu sehr günstigen Pachtbedingungen an die jetzigen Nutzer. Gestattet sind hier nur einjährige Pflanzungen. Im Laufe der Zeit entstanden dort stattdessen jedoch ungenehmigte Freizeitgärten mit den entsprechenden Aufbauten und Pflanzungen. Den heutigen Nutzern dieser Flächen wird an anderer Stelle im Ortsteil Flächenersatz als Grabeland angeboten werden.

Das Gesamtkonzept führt dazu, dass der Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Bebauungsplans vollständig kompensiert werden kann.

Das Landschaftsbild mit Streuobstwiesen bleibt erhalten.

Zu 3.) Kita

Die Kita erhält gemäß Gutachten 12 Stellplätze für Beschäftigte und 12 Stellplätze für Besucher. Es ist nicht möglich, zusätzliche Stellplätze über den als notwendig ermittelten Bedarf anzubieten.

Speziell für den Hol- und Bringverkehr, der immer nur kurzzeitiges Halten und Parken bedeutet, kann nicht eine größere Zahl an Stellplätzen angeboten werden, die am Rest des Tags leer ständen. Für den kurzfristigen Bedarf können auch die 12 öffentlichen Parkplätze im öffentlichen Straßenraum genutzt werden.

Außerdem wird ein Teil des Bringverkehrs auch aus der näheren Nachbarschaft mittels Fahrrad oder zu Fuß erfolgen können.

Zu 4.) Flachdach

Um der Siedlung mit ihren Baugruppen ein eigenständiges und wiedererkennbares Straßenbild zu geben, werden Regelungen für die Dachform, die Gestaltung von Dächern, Fassaden, Nebenanlagen und Einfriedungen festgelegt.

Die Bebauung soll sich an gleichartigen Gestaltungselementen orientieren und insbesondere in der Baumasse und Kubatur aufeinander abgestimmt sein. Daher sind die Größen und Höhenbeschränkungen sowie die Dachformfestlegung notwendig. Die Beschränkung der Materialauswahl und Farbe für die Fassaden, insbesondere der Ausschluss glänzender Fassadenmaterialien sowie die Regelungen zu Garagen, Carports, Müllstandorten und Einfriedungen sind notwendig, um mit wenigen klaren Elementen eine gestalterische Grundlinie umzusetzen, die die ganzheitliche Identifikation der kleinen Siedlung ermöglicht.



Die individuelle Gestaltungsfreiheit wird jedoch nicht wesentlich eingeschränkt.

Bewusst sind die Solitärgebäude von Feuerwehr und Kindertagesstätte in der Formensprache gleich gehalten (Flachdachkuben), jedoch weichen sie ebenso bewusst mit ihrer Farbgebung als deutlich erkennbare Sonderbaukörper von der Wohnbebauung ab.

Es soll der Übergang von der Hochhaussiedlung der 70er Jahre und der späteren Einzelhausbebauung gestaltet und getroffen werden. Zusätzlich sind die Ortsrandlage zu beachten und der Übergang in das Landschaftsbild sicherzustellen.

Aus diesem Grund wird für die Wohnbebauung das Flachdach als begrüntes Dach als allein zulässige Dachform und Gestaltung für Haupt-, Nebengebäude und Garagen festgesetzt.

Die getroffene Höhenfestsetzung ermöglicht Staffelgeschosse und damit einen Dachausbau in Form eines Bautyps, der z. B. in Leverkusen-Opladen im Bereich der Neuen Bahnstadt Opladen mit großem Erfolg und reger Nachfrage umgesetzt wird. Die möglichen Dachterrassen durch die Staffelgeschosse und andere notwendige Bewegungsflächen auf Dächern sind von der Verpflichtung zur Begrünung ausgenommen.

Zu 5.) Verkehrssituation

Es sind 12 öffentliche Parkplätze vorgesehen, die in den neuen Verkehrsflächen untergebracht sind. Sie decken den zu erwartenden Besucherverkehr für die Wohnnutzung ab. Kurzzeitig können die Parkplätze auch für den Hol- und Bringverkehr zum Kindergarten genutzt werden.

Die Verkehrsfläche der Straße ist entsprechend breit festgesetzt. Nach Süden bis zur Einmündung der Steinbücheler Straße ermöglicht die Festsetzung größtenteils die Anlage des dort fehlenden Gehwegs und die Verbreiterung des vorhandenen Gehwegs auf der Ostseite.

Die Straße Am Steinberg erhält zukünftig eine Fahrbahnbreite von 6,0 m. Bei dieser Breite ist der Begegnungsverkehr Bus/Bus bzw. Lkw/Lkw bei verminderter Geschwindigkeit (Tempo 30) möglich.

Zu 6.) Abwassergemeinschaft

Es wird angenommen, dass es sich um die Häuser Am Steinberg 45-53 und Auf'm Berg 1 sowie vermutlich auch Haus Am Steinberg 28 handelt. Diese Häuser leiten das Schmutzwasser in ein Privatsystem, das im weiteren Verlauf in einen öffentlichen Schmutzwasserkanal mündet. Nach Informationen der Technischen Betriebe Leverkusen (TBL) wurden die Privatkanäle in den Dimensionen DN 150 bis DN 200 mit einem Gefälle von ca. 5-6 ‰ verlegt. Diese Randbedingungen dürften nach



Einschätzung der TBL nicht zu betrieblichen Problemen führen, wenn das Privatsystem ansonsten richtig betrieben wird (z. B. keine Einleitung von Fett, regelmäßige Reinigung).

Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplangebietes wird in der Straße Am Steinberg südlich der Fichtestraße ein neues Trennsystem gebaut werden. Die Übernahme des Schmutzwassers der oben genannten Häuser wird für die Anwohner ohne Zusatzkosten erfolgen.

Der dann nicht mehr benötigte Teil der Privatkanalisation würde von den TBL verschlossen. Ein Kostenersatz für die aufgegebenen Privatleitungen erfolgt nicht.

Auf den Anschluss des Niederschlagswassers dieser Bebauung kann seitens der TBL dann verzichtet werden, wenn die anderweitige ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers nachgewiesen wird (z. B. Versickerung, Gewässereinleitung). Hierzu bedarf es wasserrechtlicher Genehmigungen der Bauaufsicht bzw. der Unteren Wasserbehörde. Der Bau einer Zisterne ist aus TBL-Sicht möglich. Das Volumen bleibt allerdings unberücksichtigt beim Nachweis der ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung, da die Entwässerung auch bei Vollenfüllung der Zisterne funktionieren muss.

Zu 7.) Bedarf an Eigentumsimmobilien

Die Bevölkerung Leverkusens wird seit Jahren durchschnittlich älter. Dieser Prozess wird sich auch in Zukunft fortsetzen. Der angenommene jährliche Pro-Kopf-Wohnflächenzuwachs könnte aufgrund einer immer stärker wirksam werdenden demografischen Entwicklung mit einer erheblichen Zunahme von Singlehaushalten aufgrund der Alterung noch höher ausfallen und damit den Bedarf an Wohnflächen noch steigern. Um den demografischen Wandel in seiner Geschwindigkeit zu bremsen, sollen mit Baulandangeboten Entwicklungsspielräume geschaffen werden, damit „junge Haushalte“ Immobilien erwerben können und in der Stadt bleiben bzw. aufgrund des Angebotes nach Leverkusen ziehen.

Wenn die Stadt Leverkusen die heutige Einwohnerzahl bis zum Jahr 2020 halten will bzw. sogar leicht wächst, muss sie als Wohnstandort attraktiver werden und zielgruppenorientiert Wohnangebote schaffen. "Leverkusen soll als attraktiver Wohnstandort in der Region gestärkt werden und dadurch die Bevölkerungsentwicklung stabil halten. Dem Abwanderungstrend insbesondere junger Familien soll entgegengewirkt werden" (vgl. Handlungsprogramm Wohnen sowie Erläuterungsbericht Flächennutzungsplan (FNP)). Durch ein entsprechendes Angebot versucht Leverkusen, Haushalte mit Eigentumswünschen in der Stadt zu halten.

Das neue Wohnbaugebiet ist deshalb von großer Bedeutung für die weitere Entwicklung Leverkusens als Wohnstandort, zumal diese Flä-



chen durch die Stadt selbst kurzfristig für Erschließungsträger ausgeschrieben und dem Markt zur Verfügung gestellt werden können.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen bzw. im Punkt „Verkehrsbreite Am Steinberg“ gefolgt.

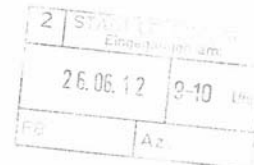


A 1

Bernd Syring vom 25.06.2012

Bernd Syring
Marie-Curie-Straße 8
51377 Leverkusen
Fon 02 14 – 87 09 99 26
Fax 02 14 – 87 09 99 27

Leverkusen, 25. Juni 2012



Stadt Leverkusen- FB Stadtplanung u. Bauaufsicht – Abt. 613
Herrn Ch. Unbehaun, Frau C. Fricke
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

**Bebauungsplan Nr. 183/III „Lichtenburg-Nord“ – Anregungen
Termin Beteiligung Öffentlichkeit v. 13.06.2012**

Sehr geehrter Herr Unbehaun, sehr geehrte Frau Fricke,

bei o.g. Termin der Öffentlichkeitsbeteiligung war ich anwesend.

Ich bin Eigentümer der beiden Flurstücke 16/3 bzw. 16/5, die unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzen.

Mein Anliegen bezüglich dieser beiden Flächen, nämlich die Erhaltung der Zufahrtsmöglichkeit über die Straße „Am Steinberg“ haben Sie bereits auf der Versammlung entgegen genommen. Sie deuteten an, dass Sie die betroffenen Eigentümer und Pächter dieser benachbarten Flächen in Ihre Überlegungen einbeziehen würden. Ich bitte Sie daher, mich dazu ebenfalls einzuladen.

Auf der Versammlung wurden ferner auch Entwässerungstechnische Fragestellungen aufgeworfen, die auch meine westlich benachbarte Fläche Flurstück 5/400 betreffen. Bei mir reifen bereits seit längerem Vorstellungen zur grundsätzlichen Veränderung/Verbesserung des augenblicklichen Zustands dieser Fläche. Auch wenn diese Fläche nicht Teil Ihrer Planungen ist, sehe ich dennoch nun die Gelegenheit gekommen, grundsätzliche Überlegungen über diese Fläche anzustellen. Gerne würde ich mit Ihnen diesbezüglich einen Gedankenaustausch betreiben und würde mir erlauben, Sie im weiteren B-Planverfahren „Lichtenburg-Nord“ dazu anzusprechen.

Mit freundlichen Grüßen


Bernd Syring



Stellungnahme der Verwaltung

Eine Erschließung des nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstücks ist entweder über die Zufahrt für die Landwirtschaft von der Straße Am Steinberg und die Ausgleichsflächen möglich oder wie bisher auch vom nördlich angrenzenden Weg. Beide Möglichkeiten sind wie bisher privatrechtlich zu definieren. Mit dem bisherigen Pächter sowie dem Eigentümer an das Bebauungsplangebiet angrenzender Flächen haben entsprechende positive Gespräche im Vorfeld des Satzungsbeschlusses stattgefunden.

Nach Kenntnisstand der Technischen Betriebe der Stadt Leverkusen (TBL) leiten die Häuser Am Steinberg 45-53 und Auf'm Berg 1 sowie vermutlich auch Am Steinberg 28 das Schmutzwasser in ein Privatsystem, das im weiteren Verlauf in einen öffentlichen Schmutzwasserkanal mündet. Nach TBL-Informationen wurden die Privatkanäle in den Dimensionen DN 150 bis DN 200 mit einem Gefälle von ca. 5-6 ‰ verlegt. Diese Randbedingungen dürften nach unserer Einschätzung nicht zu betrieblichen Problemen führen, wenn das Privatsystem ansonsten richtig betrieben wird (z. B. keine Einleitung von Fett, regelmäßige Reinigung).

Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplangebietes wird in der Straße Am Steinberg südlich der Fichtestraße ein neues Trennsystem gebaut werden. Die Übernahme des Schmutzwassers der oben genannten Häuser wird für die Anwohner ohne Zusatzkosten erfolgen. Der dann nicht mehr benötigte Teil der Privatkanalisation würde von den TBL verschlossen. Ein Kostenersatz für die aufgegebenen Privatleitungen erfolgt nicht.

Auf den Anschluss des Niederschlagswassers dieser Bebauung kann seitens der TBL dann verzichtet werden, wenn die anderweitige ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers nachgewiesen wird (z. B. Versickerung, Gewässereinleitung). Hierzu bedarf es wasserrechtlicher Genehmigungen der Bauaufsicht bzw. der Unteren Wasserbehörde. Der Bau einer Zisterne ist aus TBL-Sicht möglich. Das Volumen bleibt allerdings unberücksichtigt beim Nachweis der ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung, da die Entwässerung auch bei Vollenfüllung der Zisterne funktionieren muss.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.