

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
V 26/III „Lützenkirchen – Quartier am Markt / Im Dorf“**

Stellungnahmen

**im Rahmen der erneuten Beteiligung der Anlieger nach § 4a Abs. 3 Satz 4
BauGB**

vom 20.11.2015 bis 03.12.2015

**bzgl. Änderungen nach der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
und**

Abwägungsvorschlag der Verwaltung mit Beschlussentwurf

INHALTSVERZEICHNIS:

III/A 1: V26/III_Stellungnahme_03 vertr. d. Herrn RA Dr. Manfred Hüttemann, Leverkusen	2
III/A 2: V26/III_Stellungnahme_04	4
III/A 3: V26/III_Stellungnahme_05	8

21-12-2015

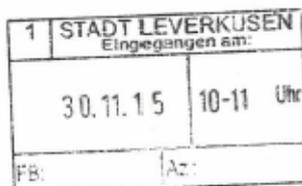
III/A 1: V26/III_Stellungnahme_03

vertr. d. Herrn RA Dr. Manfred Hüttemann, Leverkusen



Hüttemann Rechtsanwälte PartGmbH • Postfach 22 01 84 • 51322 Leverkusen

Stadt Leverkusen
- Stadtplanung und Bauaufsicht -
Herrn Hennecke
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen



Per Telefax vorab: 406-6102

Dr. Manfred Hüttemann
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Joachim Hoepner

Dr. Helmut Söll Dipl.-Kfm.
Fachanwalt für Steuerrecht
Fachanwalt für Erbrecht
Zertifizierter Testamentsvollstrecker (AGT)

Dr. Thomas Gutknecht

Dr. Dominik Herfs
Fachanwalt für Versicherungsrecht
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Stephan Dreismann
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Holger Christensen
Fachanwalt für Familienrecht

Dr. Thomas Fliegner
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Nina Hoepner

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 26/III

„Lützenkirchen – Quartier Am Markt/Im Dorf“

Änderung nach öffentlicher Auslegung, erneute Beteiligung

Ihr Schreiben vom 19.11.2015

Ihr Zeichen: 613-he

Sehr geehrter Herr Hennecke,

ich beziehe mich auf Ihr Schreiben vom 19.11.2015 und kann namens meines Mandanten bestätigen, dass die Änderung durch Verschiebung der westlichen Plangebietsgrenze so, dass das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vollständig außerhalb des Plangebietes liegt, sachlich richtig und angemessen ist.

Allerdings möchte ich darauf hinweisen – und mache insoweit fortgeltende Bedenken meines Mandanten geltend –, dass die von Ihnen erwähnte Sicherung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts im Hinblick auf topographische Veränderungen durch die Tiefgaragenzufahrt durch Vereinbarung mit dem Vorhabenträger nicht ausreichend ist.

./.

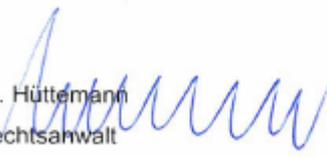
Hüttemann Rechtsanwälte PartGmbH
Franz-Kail-Str. 2 • 51375 Leverkusen
Sitz: Leverkusen
Partnerschaftsregister Amtsgericht Essen
Registernummer: PR 3024
Gerichtsfach AG Lev 712
Telefon: 0214 / 855 64 -0
Telefax: 0214 / 855 64 -90
E-Mail: office@rae-huettemann.de
Internet: www.rae-huettemann.de
Sparkasse Leverkusen (BIC: WELADEDL333)
IBAN: DE 19 3755 1440 0105 0164 71
Postbank Köln (BIC: PBNKDE33)
IBAN: DE 66 3701 0050 0001 1865 02
St.-Nr. 230 5155 0699

Denn die künftige Nutzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes wäre nicht nur durch topographische Veränderungen im Bereich der durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 26/III beeinträchtigt, sondern auch dann, wenn die Ausnutzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes durch bauliche Anlagen beeinträchtigt wäre, weil Rücksicht genommen werden müsste.

Demzufolge ist es erforderlich, den Vorhabenträger zu verpflichten, die Tiefgarage konstruktiv und statisch so auszulegen, dass die Belastungen durch Fahrzeugverkehr über das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ohne Risiken und ohne Schadensbedrohung durch den Baukörper der Tiefgarage aufgenommen werden können.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Hüttemann
Rechtsanwalt



1	STADT LEVERKUSEN
Eingegangen am:	
30.11.15	10-11 Uhr
FB:	Az:

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Bzgl. der Tiefgaragenzufahrt werden entsprechende Auflagen in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

III/A 2: V26/III_Stellungnahme_04

Hk 1/12

21

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
z.Hd. Herr Bauerfeld
Hauptstrasse 101

51373 Leverkusen

Germany

Stellungnahme

Gemäß § 4a Abs.3 BauGB

Datum: 27.11.2015

Sehr geehrter Herr Hennecke,

mit e-mail vom 20.11.2015 informierten Sie mich über eine Änderung des

Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „V 26/III- Lützenkirchen-Quartier am Markt/Im Dorf“,

Und zwar über eine Änderung des o.g. Bebauungsplanes nach der öffentlichen Auslegung der gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 des Baugesetzbuches eine Beteiligung der Betroffenen erfordert

Und um eine Stellungnahme bis zum 3.12.2015 gebeten.

Ich sende Ihnen zwecks Fristföhrung diese Stellungnahme per e-mail, hoffe jedoch das der Brief Sie ebenfalls rechtzeitig erreicht.

Wir, sind von dieser Änderung betroffen, aber auch alle Eigentümer der Häuser Im Dorf 59 bis 65.

Wir, sind nicht mit der nun vorgeschlagenen Änderung des Bebauungsplanes einverstanden!

Diese Änderung steht nicht im Einklang mit den Gundsätzen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, wie es § 1 Abs.5 des Baugesetzbuches verlangt.

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche

Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

Die geplante Änderung führt, anders als die Anfang des Jahres ausgelegte Planung, zu einer sehr langen, schmalen Straße, die u.a. und ganz klar **keinen** schonenden Umgang mit den natürlichen Ressourcen darstellt (z.B. mehr Land versiegelt, mehr Fläche mit Umweltbelastungen, weitere Wege also mehr Energieverbrauch usw.).

Auch führt diese Änderung u.a. zu mehr Lärmbelästigung, mehr Staub- und sonstigen Immissionen und natürlich auch zu größerer Unfallgefahr.

Deweiteren wäre mit dieser nun vorgesehenen Änderung eine Fällung der über 60 Jahre alten Buche unvermeidbar, was angesichts der Tatsache, daß in der Gegend keine oder kaum weitere schützenswerte Bäume zu finden sind, unso schwerer wiegt. Eine Fällung ist aber für eine ordnungsgemäße Erschließung der Nachbargrundstücke keinesfalls erforderlich, es wird nur notwendig falls dies neue Planung Realität werden sollte.

Alle diese und noch weitere negativen Beeinträchtigungen, die sich durch diese Änderung ergeben sind **gar nicht notwendig**, da eine Erschließung der Nachbarparzellen ohne diese Nachteile möglich ist, z.B. mit einer 2-bahnigen Erschließung unter Einbeziehung unseres Grundstückes Parzelle 117.

Ich hoffe Sie und den Ausschuß davon überzeugt zu haben, daß diese Änderung, die das Geh-Fahr- und Leitungsrecht (GFJ.) ausschließlich auf eine sehr schmale Trasse verlegt niemals eine gute Idee war und natürlich nun auch nicht und natürlich auch nicht im Einklang mit den Voraussetzung des Baugesetzbuches steht.

Das heißt natürlich nicht, daß die bisher vorgesehene Beplanung das non plus ultra ist, vielmehr ist eine weitere Änderung der Beplanung an dieser Seite definitiv notwendig.

Aber natürlich keinesfalls so wie es nun vorgeschlagen ist!

Der einzige Grund warum wir keine Stellungnahme zu der ursprünglichen Planung abgegeben hatten, war das die unsinnige Planung aus dem Jahr 1983 in diesem Bereich geändert wurde!

Ich bitte Sie mich über den Fortgang des Verfahrens auf dem Laufenden zu halten, was gerne auch per e-mail erfolgen kann.

Der ausgedruckte Brief folgt per Post und ich hoffe er erreicht Sie ebenfalls diese Woche.

Hochachtungsvoll

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die von den Anliegern vorgebrachten Anregungen beziehen sich auf das im Bebauungsplan Nr. 44/78/III festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit (GFL), das durch den seit dem Jahr 1983 rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 44/78/III „Lützenkirchen, Im Dorf“ zur Erschließung der hinteren Grundstückflächen an der Straße „Im Dorf“ festgesetzt wurde.

Die Plangebietsgrenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 26/III war ursprünglich so gewählt, dass diese das vom Vorhabenträger für die Baumaßnahme beanspruchte Grundstück vollständig umfasste. Mit Festlegung der Plangebietsgrenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde das eingetragene GFL sowohl vom Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 26/III erfasst (Flurstücke Nr. 118 und Nr. 119) als auch vom Bebauungsplan Nr. 44/78/III (Flurstück Nr. 117). Eine Aufhebung dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrechts (GFL) war bereits zum Zeitpunkt der Auslegung des Bebauungsplans nicht vorgesehen, da der Entfall der Erschließungsmöglichkeit der hinteren Grundstückflächen kein planungsrechtliches Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 26/III darstellt. Das im Vorhabenbereich liegende GFL wurde daher bereits zur Auslegung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 26/III übernommen, allerdings im Anschlussbereich an die Straße „Im Dorf“ verschwenkt, um eine faktische Überlagerung mit der dort vorhandene Rotbuche, herrührend durch die Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 44/78/III, zu vermeiden.

In einer Stellungnahme zur Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde durch den vom Geh-, Fahr- und Leitungsrecht planungsrechtlich betroffenen Grundstückseigentümer der hinteren Grundstückflächen angeregt, eine Überdeckung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem festgesetzten GFL zu vermeiden, um das Fortbestehen des vorhandenen Erschließungskonzepts zu gewährleisten. Dieses Erschließungskonzept sollte zwar auch durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht grundsätzlich geändert werden; um jedoch eine planungsrechtliche Klarstellung herzustellen, wird im Weiteren auf die Überlagerung eines für die Allgemeinheit festgesetzten GFL mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 26/III verzichtet. Dieses lässt sich allein dadurch herstellen, dass die westliche Planbereichsgrenze um 2 Meter zurückgenommen wird, wodurch das bestehende

GFL planungsrechtlich unverändert bleibt und sich allein durch den Bebauungsplan Nr. 44/78/III herleiten lässt.

Eine Aufhebung des GFL an der westlichen Planbereichsgrenze betrifft kein Planungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens V 26/III, der in erster Linie dazu dient, die seit Jahren brachliegenden Tennishallengrundstücke städtebaulich zu entwickeln und den Standort des Marktplatzes baulich in die innerörtliche Lage Lützenkirchens zu integrieren.

Um die Standfestigkeit der Rotbuche durch das Neubauvorhaben nicht zu gefährden, erfolgt mit dem Vorhabenträger eine Vereinbarung im Städtebaulichen Vertrag, dass bei Umsetzung der Baumaßnahme die Haltewurzeln des Baumes nicht beschädigt werden dürfen und entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu gewährleisten sind. Der Baum genießt allerdings keinen besonderen Schutz und könnte jederzeit gefällt werden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

III/A 3: V26/III_Stellungnahme_05

2. 12. 15


Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
z.Hd. Herr Bauerfeld
Hauptstrasse 101

51373 Leverkusen

Germany

I. Hr. Bauerfeld
II. Hr. Hennecke

1	STADT LEVERKUSEN
Eingegangen am:	
02.12.15	9-10 Uhr
FB:	Az:

Stellungnahme

Gemäß § 4a Abs.3 BauGB

Datum: 27.11.2015

Schr geehrter Herr Hennecke,

mit e-mail vom 20.11.2015 informierten Sie mich über eine Änderung des

Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „V 26/III- Lützenkirchen-Quartier am Markt/Im Dorf“,

Und zwar über eine Änderung des o.g. Bebauungsplanes nach der öffentlichen Auslegung der gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 des Baugesetzbuches eine Beteiligung der Betroffenen erfordert

Und um eine Stellungnahme bis zum 3.12.2015 gebeten.

Ich sende Ihnen zwecks Fristföhrung diese Stellungnahme per e-mail, hoffe jedoch das der Brief Sie ebenfalls rechtzeitig erreicht.

Wir, sind von dieser Änderung betroffen, aber auch alle Eigentümer der Häuser
Im Dorf 59 bis 65.

Wir, sind nicht mit der nun
vorgeschlagenen Änderung des Bebauungsplanes einverstanden!

Diese Änderung steht nicht im Einklang mit den Gundsätzen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, wie es § 1 Abs.5 des Baugesetzbuches verlangt.

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eins dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche

Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

Die geplante Änderung führt, anders als die Anfang des Jahres ausgelegte Planung, zu einer sehr langen, schmalen Straße, die u.a. und ganz klar keinen schonenden Umgang mit den natürlichen Ressourcen darstellt (z.B. mehr Land versiegelt, mehr Fläche mit Umweltbelastungen, weitere Wege also mehr Energieverbrauch usw.).

Auch führt diese Änderung u.a. zu mehr Lärmbelästigung, mehr Staub- und sonstigen Immissionen und natürlich auch zu größerer Unfallgefahr.

Deweiteren wäre mit dieser nun vorgesehenen Änderung eine Fällung der über 60 Jahre alten Buche unvermeidbar, was angesichts der Tatsache, daß in der Gegend keine oder kaum weitere schützenswerte Bäume zu finden sind, umso schwerer wiegt. Eine Fällung ist aber für eine ordnungsgemäße Erschließung der Nachbargrundstücke keinesfalls erforderlich, es wird nur notwendig falls dies neue Planung Realität werden sollte.

Alle diese und noch weitere negativen Beeinträchtigungen, die sich durch diese Änderung ergeben sind **gar nicht notwendig**, da eine Erschließung der Nachbarparzellen ohne diese Nachteile möglich ist, z.B. mit einer 2 -bahnigen Erschließung unter Einbeziehung unseres Grundstückes Parzelle 117.

Ich hoffe Sie und den Ausschuß davon überzeugt zu haben, daß diese Änderung, die das Geh-Fahr- und Leitungsrecht (GFL) ausschließlich auf eine sehr schmale Trasse verlegt niemals eine gute Idee war und natürlich nun auch nicht und natürlich auch nicht im Einklang mit den Voraussetzung des Baugesetzbuches steht.

Das heißt natürlich nicht, daß die bisher vorgesehene Beplanung das non plus ultra ist, vielmehr ist eine weitere Änderung der Beplanung an dieser Seite definitiv notwendig.

Aber natürlich keinesfalls so wie es nun vorgeschlagen ist!

Der einzige Grund warum wir keine Stellungnahme zu der ursprünglichen Planung abgegeben hatten, war das die unsinnige Planung aus dem Jahr 1983 in diesem Bereich geändert wurde!

Ich bitte Sie, mich über den Fortgang des Verfahrens auf dem Laufenden zu halten.

Der gleichlautende Brief meiner Schwester müsste Sie gestern per mail erreicht haben.

Hochachtungsvoll

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

(wie Abwägung zu Stellungnahme A 2, da gleichlautend)

Die von den Anliegern vorgebrachten Anregungen beziehen sich auf das im Bebauungsplan Nr. 44/78/III festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit (GFL), das durch den seit dem Jahr 1983 rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 44/78/III „Lützenkirchen, Im Dorf“ zur Erschließung der hinteren Grundstückflächen an der Straße „Im Dorf“ festgesetzt wurde.

Die Plangebietsgrenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 26/III war ursprünglich so gewählt, dass diese das vom Vorhabenträger für die Baumaßnahme beanspruchte Grundstück vollständig umfasste. Mit Festlegung der Plangebietsgrenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde das eingetragene GFL sowohl vom Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 26/III erfasst (Flurstücke Nr. 118 und Nr. 119) als auch vom Bebauungsplan Nr. 44/78/III (Flurstück 117). Eine Aufhebung dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrechts (GFL) war bereits zum Zeitpunkt der Auslegung des Bebauungsplans nicht vorgesehen, da der Entfall der Erschließungsmöglichkeit der hinteren Grundstücksflächen kein planungsrechtliches Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 26/III darstellt. Das im Vorhabenbereich liegende GFL wurde daher bereits zur Auslegung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 26/III übernommen, allerdings im Anschlussbereich an die Straße „Im Dorf“ verschwenkt, um eine faktische Überlagerung mit der dort vorhandene Rotbuche, herrührend durch die Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 44/78/III, zu vermeiden.

In einer Stellungnahme zur Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde durch den vom Geh-, Fahr- und Leitungsrecht planungsrechtlich betroffenen Grundstückseigentümer der hinteren Grundstücksflächen angeregt, eine Überdeckung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem festgesetzten GFL zu vermeiden, um das Fortbestehen des vorhandenen Erschließungskonzepts zu gewährleisten. Dieses Erschließungskonzept sollte zwar auch durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht grundsätzlich geändert werden, um jedoch eine planungsrechtliche Klarstellung herzustellen, wird im Weiteren auf die Überlagerung eines für die All-

gemeinheit festgesetzten GFL mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 26/III verzichtet. Dieses lässt sich allein dadurch herstellen, dass die westliche Planbereichsgrenze um 2 Meter zurückgenommen wird, wodurch das bestehende GFL planungsrechtlich unverändert bleibt und sich allein durch den Bebauungsplan Nr. 44/78/III herleiten lässt.

Eine Aufhebung des GFL an der westlichen Planbereichsgrenze betrifft kein Planungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens V 26/III, der in erster Linie dazu dient, die seit Jahren brachliegenden Tennishallengrundstücke städtebaulich zu entwickeln.

Um die Standfestigkeit der Rotbuche durch das Neubauvorhaben nicht zu gefährden, erfolgt mit dem Vorhabenträger eine vertragliche Vereinbarung, dass bei Umsetzung der Baumaßnahme keine Haltewurzeln des Baumes beschädigt werden dürfen. Der Baum genießt allerdings keinen besonderen Schutz und könnte jederzeit gefällt werden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

(wie Abwägung zu Stellungnahme A 2, da gleichlautend)

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.