

STADT LEVERKUSEN

1. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS neue bahn stadt :opladen

Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung und Abwägungsvorschlag der Verwaltung mit Beschlussentwurf

Stand: 30.09.2010

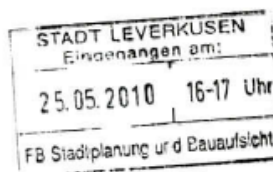
Stellungnahmen

A 1:

Kulturausbesserungswerk, Träger und Förderverein freie Jugend- und Kulturzentren e. V., Kolbergerstr. 95A, 51381 Leverkusen

KULTURAUSBESSERUNGSWERK/
Träger und Förderverein freie
Jugend- und Kulturzentren e. V.
Uwe Stracke
Kolbergerstr.95A
D-51381 Leverkusen

An die
Stadtverwaltung Leverkusen
Hauptstr. 101 (Elberfelder Haus)
51373 Leverkusen



Leverkusen, den 15. Mai 2010

**Änderung des Flächennutzungsplanes „neue bahn stadt : opladen“
und Bebauungsplan Nr. 172 A/II „nbs:o – Grüne Mitte“**
- Öffentliche Auslegung, schriftliche Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

das KULTURAUSBESSERUNGSWERK, kurz KAW genannt, ist auf dem Gelände des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerkes, der heutigen „neuen bahn stadt : opladen“, seit 2001 beheimatet.

Mit Interesse und Engagement verfolgen wir den Planungsprozess und die Entwicklungen in diesem Bereich seit Beginn an:

- Perspektivenwerkstatt 2000
- Anmietung der Gebäude 2001
- Machbarkeitsstudie 2002/ 2003
- Der politische Auftrag/ Ratsbeschluss 2002
- Städtebauliche Untersuchung 2004
- KAW als Teil der Machbarkeitsstudie und der Regionale 2004
- Genehmigung der Nutzungsänderung für das „Haus der Initiativen“ 2006
- Hinweise für die Klausurtagung 2006
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung 2007
- Hallenumbau mit Fördermitteln aus dem Programm „Initiative ergreifen“ des Landes NRW 2008 bis 2010
- Ideenwerkstatt zur Gestaltung der Platzfläche an der Kolbergerstraße 2010

Wir haben wiederholt Stellung genommen in den verschiedenen konstruktiven Gesprächen mit der Stadtverwaltung, in gemeinsamen Lenkungskreistreffen und bei den verschiedenen Möglichkeiten, wo unter Beteiligung der Bürger Ideen zur Gestaltung des Umfeldes erarbeitet wurden.

Punkt 1:

Das aus dem Planungswettbewerb hervorgegangene Leitbild eines „grünen Kreuzes“ als städtebauliches Grundgerüst mit „übergeordneter Bedeutung“, welches „...auch die Wohnqualität des angrenzenden Stadtteils Quettingen...aufwerten“ soll (aus: Projektinformationen Rahmenplanung Ostseite), ist in der im Flächennutzungsplanentwurf dargestellten Form nicht geeignet, die östlichen Stadtquartiere (Quettingen) an den neuen Stadtteil oder gar an den Innenstadtbereich anzubinden.

Zudem haben sich die Grundzüge der bisherigen Planung geändert:

Der in den Darstellungen des Flächennutzungsplanentwurfes verbliebene Grünbereich, heute „grüne Mitte“ genannt, bildet lediglich einen einzigen, zudem wenig prägnanten, Freiraumbezug nach Norden zur Lützenkirchener Straße aus, dessen Umsetzbarkeit nicht gesichert ist. Der vormals vorgesehene Freiraumbezug nach Osten ist weggefallen.

Darüber hinaus bestehende wichtige Bezüge über die Torstraße und die Kolbergerstraße fanden und finden keine Entsprechung in der Planung.

So entsteht ein räumlich und sozial vom bestehenden Umfeld isoliertes Stadtquartier, in dem bedeutende bestehende Infrastruktureinrichtungen wie das Haus der Jugend (HdJ) und das KAW als störende Fremdkörper wahrgenommen werden können/ müssen.

Punkt 2:

Die geänderte Darstellung des nordöstlichen Plangebietes – vormals als gemischte Baufläche, nun als Wohnbaufläche – vermittelt eine geänderte Planungsabsicht: war der Bereich zuvor gedacht als urbanes Stadtquartier mit gemischten Nutzungen, darunter eine kulturelle und eine soziale Einrichtung (KAW, HdJ), so soll er nun als überwiegend dem Wohnen dienendes Quartier entstehen. Konflikte aufgrund geänderter Erwartungshaltungen und damit niedrigerer Toleranzschwellen mit den hier bestehenden Nutzungen KAW und HdJ sind vorprogrammiert.

Wir verweisen auf die Erfordernis, dass ein reibungsfreier Veranstaltungsablauf erst ein Erwirtschaften mehrerer zehntausend Euro jährlich möglich macht, die der Erfüllung unseres Betriebskonzeptes dient, welches inhaltlich der Betriebsgenehmigung und des Förderbescheides zu Grunde liegt. Folgende vier Veranstaltungstypen sind demnach als jährliche Angebote im Betrieb des KAW als Planungsbestandteil zu berücksichtigen:

Gruppe 1: Jugend-/Familien- und Bildungsveranstaltungen

Die Familien- und Jugendveranstaltungen, Seminare und Ausstellungen finden in der Tageszeit statt.

Beginn/Einlass: frühestens 10.00 Uhr
Ende: spätestens 22.00 Uhr

Anzahl der Veranstaltungen: 53 Veranstaltungen im Jahr

Es ist von einer gleichzeitigen An- und Abfahrt von maximal 40 Personen auszugehen.

Gruppe 2: Kunst-, Kultur- und Theaterveranstaltungen

Beginn/Einlass: 19.00 Uhr

Ende: 22.00 Uhr

Anzahl der Besucher: Von 30 Personen bei Lesungen, bis 250 Personen bei Kabarett - Veranstaltungen

Anzahl der Veranstaltungen: 59 Stück im Jahr

Gruppe 3: Jugendkulturveranstaltungen

Beginn/Einlass: 19.00 Uhr

Ende: 01.00 Uhr

Anzahl der Besucher: Zwischen 150 und 300 Personen

Anzahl der Veranstaltungen: 24 Stück im Jahr

Gruppe 4: Tanz- und Brauchtumsveranstaltungen

Beginn/Einlass: 20.00 Uhr

Ende: 03.00 Uhr

Anzahl der Besucher: zwischen 200 und 300

Anzahl der Veranstaltungen: 12 Stück im Jahr zzgl.
4 Brauchtumsveranstaltungen

Bei den meisten Veranstaltungen erstreckt sich der An- und Abfahrtsverkehr auf den gesamten Veranstaltungszeitraum mit Ausnahme der Veranstaltungen der Gruppe 2.

Wir möchten daher unsere grundsätzlichen Bedenken gegenüber den geplanten Flächendarstellungen im Flächennutzungsplan zum Ausdruck bringen und weisen darauf hin, dass die Festsetzungen in der Bauleitplanung den Anforderungen unseres Betriebskonzeptes nicht entgegenstehen dürfen.

Mit freundlichen Grüßen,



Uwe Stracke

Träger und Förderverein freie
Jugend- und Kulturzentren e. V.
Vorsitzender

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

zu 1:

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan von Bauflächen bedeutet nicht, dass dadurch in den Bebauungsplänen keine Grünflächen mehr ausgewiesen würden. Die Festsetzung der Grünfläche östlich des Wasserturms im Bebauungsplanentwurf 172 A/II zeigt dieses. Im Übrigen ist die im FNP dargestellte Grünfläche von bislang rd. 2,0 ha auf 7,6 ha vergrößert worden.

Es ist nicht möglich, aus der groben strukturellen Darstellung des Flächennutzungsplans auf konkrete Planungen zu schließen. Grundlage der Planung ist das vom Rat beschlossene Rahmenplankonzept, das die vom Anregungsgeber bemängelten Inhalte aufweist und teilweise als ausdrückliches Ziel formuliert.

Die Vernetzung mit den Bestandsbereichen wird im Rahmenplan deutlich, von einem isolierten Stadtquartier zu sprechen ist objektiv falsch.

zu 2:

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der angesprochene Bereich als Mischgebiet (MI) dargestellt. Dies begründet sich vorrangig aus der Nachbarschaft zu dem dargestellten eingeschränkten Gewerbegebiet (GE*).

In seiner Sitzung am 02.06.2008 hat der Bau- und Planungsausschuss die öffentliche Auslegung des Entwurfes zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. In der in dieser Sitzung veröffentlichten Planzeichnung war der beschriebene Bereich als Mischgebiet (MI) dargestellt. Die Darstellung des Mischgebietes (MI) diente dem Zweck im Umfeld des Kulturausbesserungswerkes die Möglichkeit zur Positionierung von infrastrukturellen Versorgungs- und Folgeeinrichtungen zu schaffen. Dieser Entwurf wurde nicht öffentlich ausgelegt.

Am 01.03.2009 hat der Bau- und Planungsausschuss die öffentliche Auslegung des aufgrund der weiteren Durchplanung des Rahmenplanes geänderten Entwurfes beschlossen.

Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 12.04.2010 bis 12.05.2010 stattgefunden.

In diesem Entwurf des Flächennutzungsplanes ist der angesprochene Bereich als Wohnbaufläche (W) dargestellt, da dies die Planungsabsicht eindeutiger von der Ebene der Rahmenplanung in die Ebene der Bauleitplanung übersetzt.

Durch die Darstellung der Symbole „Kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen“, „Jugendeinrichtungen“, und „Kindereinrichtungen“ soll das Ziel einer verträglichen Nachbarschaft von Wohnen, Bildung, Kultur und Erholung dokumentiert werden.

Die Friktionen die zwischen der Wohn- und der kulturellen Nutzung, in Bezug auf die Kolberger Str. auch schon heute, auftreten, müssen auf der Ebene der Bebauungsplanung bzw. des Baugenehmigungsverfahrens gelöst werden. Hierzu sind in den jeweiligen Verfahren entsprechende Gutachten und Untersuchungen zu beauftragen, aus denen Handlungsempfehlungen, Festsetzungen und Vorgaben zu entwickeln sind, die eine verträgliche Nachbarschaft von Wohnen und einer kulturellen Nutzung gewährleisten.

Es ist nicht zutreffend, von einer Änderung der Planungsabsicht zu sprechen. Bereits die Wettbewerbsentwürfe haben im Bereich des KAW Wohnquartiere gezeigt und das hat sich in allen dazwischen liegenden Planungsstufen nicht geändert. Die angesprochene verträgliche Nachbarschaft von kulturellen und sozialen Einrichtungen mit Wohnen ist planungsrechtlich auch in einem Wohngebiet möglich.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und in Baugenehmigungsverfahren ist sicherzustellen, dass durch geeignete Maßnahmen wie Zonierung, Ausrichtung und Art der Gebäude bzw. durch geeignete technische Vorrichtungen die Immissionsbelastungen innerhalb der jeweiligen Gebietsdarstellungen unterhalb der anzusetzenden Grenzwerte verbleiben.

Die weiteren Ausführungen der Stellungnahme beziehen sich auf mögliche Festsetzungen im Bebauungsplanverfahren, diese sind nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens.

Beschlussentwurf der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

A 2:

Flüchtlingsrat Leverkusen, Kolbergerstr. 95a, 51381 Leverkusen



ku 25/05/10

Flüchtlingsrat Leverkusen • Kolberger Str. 95a • 51381 Lev

An die
Stadtverwaltung Leverkusen
-Elberfelder Haus-
Hauptstr. 101
51373 Leverkusen

*Eingang postmail
am 21.05.2010*

*1. G13 2K
2. G10 2V
(G-Plan)*

Im Kulturausbesserungswerk
Kolberger Straße 95a
51381 Leverkusen
Tel & Fax 02171/84645
fr.lev@kulturausbesserungswerk.de

Öffnungszeiten
Mo. – Mi. 10.00 – 16.00 Uhr
Do. 10.00 – 18.00 Uhr

Leverkusen, den 25.05.2010

Flächennutzungsplan: „neue bahn stadt : opladen“ (nbs:o)
Bebauungsplan Nr. 172 A/II „nbs:o – Grüne Mitte“
Hier: Stellungnahme des Flüchtlingsrates Leverkusen

Sehr geehrte Damen und Herren,

seit 2001 ist die Geschäftsstelle des Flüchtlingsrates Leverkusen, die 4 x wöchentlich für Flüchtlinge sowie Interessierte und Engagierte geöffnet ist, im Kulturausbesserungswerk untergebracht. Somit ist der Flüchtlingsrat auf dem Gebiet, der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen ansässig.

Seit der Perspektivenwerkstatt (2000) hat sich der Flüchtlingsrat zu verschiedenen Anlässen aktiv an der Entwicklung der nbs:o beteiligt und versucht integrationspolitische Aspekte in die Diskussion einzubringen. Parallel zur Entwicklung der nbs:o wurde - unter der Federführung des Dezernates III - an der Erstellung eines Integrationskonzeptes für Leverkusen gearbeitet. Auch hier hat sich der Flüchtlingsrat im „migrami“ Arbeitsforum Wohnen engagiert. Im Juni 2009 wurde vom Rat der Stadt Leverkusen ein umfangreiches Konzept zu „Leverkusen – Stadt der Integration“ verabschiedet. Durch diesen Ratsbeschluss hat die Stadt u.a. auch die besondere Bedeutung des Wohnens und des Wohnumfeldes für die Integration anerkannt.

Die Gestaltung / Idee der nbs:o hat sich seit der Perspektivenwerkstatt (dort noch ein ökologisches, integratives, urbanes Stadtquartier) bis zum Endergebnis des

Planungswettbewerb deutlich verändert. Gleichwohl bot das im Planungswettbewerb entwickelte städtebauliche Grundgerüst des „Grünen Kreuzes“ sowie die Aufteilung / Zuordnung der Wohn- und Mischgebiete viele Ansatzpunkte durch städtebauliche Maßnahmen die Integration in Leverkusen zu fördern.

Mit dem nunmehr öffentlich ausgelegten FNP werden die Grundzüge der bisherigen Planung aufgegeben sowie die mit dem o.g. Ratsbeschluss eingegangene Selbstverpflichtung konterkariert. Die Möglichkeiten durch städtebauliche Planungen ein integrationsfreundliches Wohnumfeld zu schaffen, werden durch den FNP deutlich verringert, wenn nicht sogar negiert.

Hierfür sind u.E. folgende Aspekte verantwortlich:

1. Wegfall des „Grünen Kreuzes“

Das im FNP verbliebene „grüne T“, auch „grüne Mitte“ genannt, kann seiner „Übergeordneten Bedeutung“ nicht gerecht werden. Das verbleibende Öffentliche Grün schmiegte sich wie ein Grünwall um die zukünftige Fachhochschule und wird sicherlich – sofern das Wetter mitspielt – auch von den zukünftigen StudentInnen angenommen werden. Ein Ort zum Verweilen für die Leverkusener Bevölkerung oder gar eine fußläufige Verbindung unterschiedlicher Stadtquartiere ist die „Grüne Mitte“ jedoch nicht. Es fehlt die hierfür notwendige und ehemals vorgesehene Öffnung zum Stadtteil Quettingen (Torstraße). Dies ist umso unverständlicher, da in den „Projektinformationen zur Rahmenplanung Ostseite“ doch insbesondere „auch die Wohnqualität des angrenzenden Stadtteils Quettingen“ aufgewertet werden soll. Ebenso ist die Anbindung an die Lützenkirchener Straße (Norden) wenig geeignet einen Zugang zur nbs:o zu ermöglichen. Dies ist insbesondere durch die Schmalspurigkeit der Anlage und durch den dort vorhandenen Geländeversprung bedingt.

Ebenso sind die in der Umfeldplanung des Kulturausbesserungswerkes eindringlich genannten Bedenken, dass es im Sinne eines konfliktfreien Umfeldes sinnvoll ist den NutzerInnen des städtischen Jugendhauses, des Kulturausbesserungswerkes sowie den zukünftigen NutzerInnen der geplanten Kindertagesstätte einen direkten Zugang zu den öffentlichen Grünflächen zu eröffnen, nicht im FNP berücksichtigt worden. Im Gegenteil: Tennisplätze und ein Spielplatz im öffentlichen Grün sind als Abstandhalter zum Gewerbegebiet an der Quettinger Str. ausgewiesen worden.

2. Ausweisung der Flächen im direkten Umfeld der Kinder-, Jugend- und Kultureinrichtungen

Auch wenn für den nordöstlichen Teil des Plangebietes noch kein Bebauungsplan vorliegt, zeigt die vormals als gemischte Baufläche, nun als Wohnbaufläche ausgewiesene Nutzung der unmittelbar an das städtische Jugendhaus und an das Kulturausbesserungswerk angrenzenden Flächen, eine geänderte Planungsabsicht auf. Auch dies steht nicht im Einklang mit der Anerkennung des Wohnumfeldes als Ort der Integration. Vielmehr sind Konflikte aufgrund unterschiedlicher Bedürfnisse und Erwartungshaltungen zwischen neuen AnwohnerInnen und den bestehenden Nutzungen im städtischen Jugendhaus und Kulturausbesserungswerk vorprogrammiert.

Fazit:

Die Idee, dass die nbs:o zukunftsweisend als ein durchlässiges, stadtteilverbindendes, integrationsförderndes, nachhaltiges und urbanes Quartier entsteht, zerplatzt durch die Ausweisungen im FNP. Es entsteht ein räumlich und sozial vom bestehenden Umfeld isoliertes Stadtquartier.

Wir würden uns wünschen, dass Anregungen aus der Bürgerschaft, die schon frühzeitig und während des gesamten Verfahrens in die Entwicklung der nbs:o eingebracht wurden, in Zukunft ernsthafter gewürdigt werden und dass, dem von der Stadt selbst entwickelten Leitbild zumindest innerhalb eines Planungs- und Bauleitverfahrens tatsächlich eine gewisse Bedeutung beigemessen wird. Ebenso wäre es wünschenswert, wenn sozialen, bürgerschaftlichen und kulturellen Einrichtungen sowie integrationsfördernden Ideen und Projekten ein höherer Stellenwert in der zukünftigen Stadtentwicklung / Stadtplanung eingeräumt wird.

Mit freundlichen Grüßen



Rita Schillings

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Das städtebauliche Konzept des ökologischen, integrativen und urbanen Stadtquartiers ist nicht aufgegeben. Der Rahmenplanentwurf belegt dieses. Auch ist hier das grüne Kreuz und die grüne Vernetzung nach Norden, nach Osten zur Lützenkirchener Straße und zur Torstraße sowie die Brückenschläge nach Westen zu erkennen. Selbst nach Süden zum Gewerbegebiet erfolgt eine gute und qualitätvolle Vernetzung.

Das früher abgeschlossene Gebiet des Bahnausbesserungswerks wird auch durch die vielen Verknüpfungen erst zur Bahnstadt. Die aufwendigen Verknüpfungen stellen einen wesentlichen Grund auch der Gewährung von öffentlichen Fördermitteln dar, da die städtebauliche Bedeutung zur Qualitätssteigerung der umliegenden Stadtquartiere anerkannt wird.

Die Schaffung einer öffentlichen Grünfläche mit zwei Wegen und einer Rampenanlage zur Höhenüberwindung, um an das Baugebiet an der Lützenkirchener Straße zu kommen, kann nicht als „schmalspurig“ bezeichnet werden.

Dass solche Detailinhalte nicht im Flächennutzungsplan dargestellt werden, entspricht dem Planungsmaßstab des Flächennutzungsplans. Im Übrigen ist die im FNP dargestellte Grünfläche von bislang rd. 2,0 ha auf 7,6 ha vergrößert worden.

Die Forderung, um die Jugendeinrichtungen an KAW ein konfliktfreies Umfeld zu schaffen, steht im direkten Gegensatz zu den vorher geäußerten Anregungen nach Integration und Vernetzung.

Das Jugendhaus grenzt heute bereits dicht an Wohnnutzungen, diese „Konfliktmöglichkeit“ ist bereits da. Die neue Wohnnutzung wird durch Schutzmaßnahmen dagegen „konfliktfrei“ angesiedelt.

Die Wegeführung über Alleenwege oder Spielstraße vom Jugendhaus, KAW und Kindertageseinrichtung zu den öffentlichen Grünflächen ist kurz und qualitativ. Eine Kita gehört in die Nähe der Nutzer und nicht in eine Grünfläche.

Im Übrigen ist es nicht sinnvoll, von der abstrakten und nur prinzipiellen Darstellung des Flächennutzungsplans Inhalte eines Entwurfskonzepts abzuleiten. Hierfür ist der Bebauungsplan heranzuziehen, der auf Grundlage des Beschlusses des Rats zur Rahmenplanung diese umsetzt. Dazu kommen noch die vielen Ergänzungen z. B. Energiekonzept, Freiraumgestaltung, Gestaltungsregelungen usw.

Es ist nicht verständlich, warum eine Wohnbaufläche, die dann im Bebauungsplan zum Wohngebiet wird und in der Wohnen, Gastronomie, nicht störendes Gewerbe, soziale und kulturelle Einrichtungen zulässig sind, keine Grundlage für ein durchlässiges, stadtteilverbindendes, integrationsförderndes, nachhaltiges und urbanes Quartier sein soll.

Beschlussentwurf der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Behörde / TÖB 1:

Wehrverwaltung, Wehrbereichsverwaltung West, Wilhelm-Raabe-Str. 46, 40470 Düsseldorf

	Wehrbereichsverwaltung West IUW 4 - Az 45 - 03 - 03		Wehrverwaltung
			
		STADT LEVERKUSEN Eingegangen am:	Bearbeiter: Herr von den Driesch Telefon: 0211-959-2386 Telefax: 0211-959-2281 E-Mail: wbvwest.iuw@toeb@landeswehr.org
		11.05.2010 09:06	7. Mai 2010
		Abt. Az.	
Wehrbereichsverwaltung West • Wilhelm-Raabe-Str. 46 • 40470 Düsseldorf			
Stadt Leverkusen Postfach 10 11 40 51311 Leverkusen	<i>610</i> 1. 612 2. 613 3. 610	Per Mail vorab an: henriette.steckel@stadt.leverkusen.de	Bei Schriftwechsel unbedingt angeben: Ord-Nr.: West1_U_014_10_a

Bauleitplanung

hier: Auslegung des Entwurfes der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes "neue bahn stadt: opladen" sowie des Bebauungsplanentwurfes Nr. 172 A/II "nbs:o-Grüne Mitte"

Ihr Schreiben vom 07.04.10 - Az 610.11.172A/II-ste

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Bezugnahme auf das o.a. Schreiben teile ich Ihnen mit, dass - unter Berücksichtigung der von mir wahrzunehmenden Belange - **meinerseits grundsätzlich keine Bedenken** gegen die Realisierung der o.a. Planung bestehen, sofern eine Bauhöhe von 60m über Grund nicht überschritten wird.

Sollte o.a. Höhe durch bauliche Anlagen (einschließlich untergeordneter Gebäudeteile) überschritten werden, ist eine erneute Bewertung meinerseits erforderlich. In diesem Fall bitte ich mir die Planunterlagen erneut - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zur Prüfung zuzuleiten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Goldschmidt

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Festsetzung einer Bauhöhe erfolgt im Bebauungsplanverfahren, diese Festsetzung ist nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens.

Beschlussentwurf der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Behörde / TÖB 2:

PLEdoc GmbH, Postfach 12 02 55, 45312 Essen

PLEDOC
Ein Unternehmen von **E.ON**

1. 612 h → Ks 16.10/05
2. 613 h → Ks 16.10/05

Leitungsauskunft
Fremdplanungsbearbeitung

PLEdoc GmbH • Postfach 12 02 55 • 45312 Essen

Stadt Leverkusen
Postfach 101140
51311 Leverkusen

3. 610 zV

STADT LEVERKUSEN	Telefon	0201/36 59 - 0
Eingegangen	Telefax	0201/36 59 - 160
06.05.10	E-Mail	fremdplanung@pledoc.de
61	zuständig	Jaimie Viadoy
	Durchwahl	0201 3659 236

Ihr Zeichen Ihre Nachricht vom an unser Zeichen Datum
610.11.172A/II-ste 07.04.2010 PLEdoc GmbH PB_217162 03.05.2010

Auslegung des Entwurfes der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes neue Stadt Opladen sowie des Bebauungsplanentwurfes Nr. 172 A/II "nbs:o- Grüne Mitte"

hier: Ferngasleitung Nr. 2/27/1, Gaswerk Opladen - Bergisch Neukirchen, DN 150, Blatt 6 - 8, Schutzstreifenbreite 8 m

Ausgleichsfläche Dünnwalder Grenzweg

hier: Ferngasleitung Nr. 200 der NETG (Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG), DN 800, Blatt 440 + 441, Schutzstreifenbreite 10 m

Sehr geehrte Damen und Herren,

von der E.ON Ruhrgas AG, Essen, und der GasLINE GmbH & Co. KG, Strahlen, sind wir mit der Leitungsauskunft und technischen Dokumentation für die eingangs aufgeführten Versorgungseinrichtungen beauftragt.

Wir bestätigen den Eingang Ihrer Benachrichtigung zur Auslegung des Entwurfes der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes „neue Stadt Opladen“ sowie des Bebauungsplanentwurfes Nr. 172 A/II "nbs:o- Grüne Mitte".

Von den auf Ihrer Internetseite hinterlegten Planunterlagen (Anlage 1 zur Änderung des Flächennutzungsplanes, Anlage 2 zur Änderung des Bebauungsplanes 172/II „nbs:o“, Anlage 3 zum Bebauungsplan Nr. 172A/II „nbs:o-Grüne Mitte“ und den Maßnahmenplan Externer Ausgleich, Blatt 3) haben wir Planauszüge gefertigt und diesem Schreiben als Anlage beigelegt.

In den Plänen haben wir die Trassenführung der Ferngasleitung Nr. 2/27/1 anhand der betreffenden Bestandsunterlagen grafisch übernommen und Leitungskenndaten hinzugeschrieben. Die Leitung liegt gemäß Plandarstellung südlich des Plangebietes aber außerhalb des Geltungsbereiches.

Von der Ausgleichsmaßnahme entlang der Quettinger Straße wird die Ferngasleitung nicht betroffen.

In den Maßnahmenplan Externer Ausgleich, Blatt 3 wurde die Lage der Leitung Nr. 200 nachrichtlich eingetragen. Die Leitung liegt in einem 10 m breiten Schutzstreifen (5 m beiderseits der Leitungsachse) und quert den Dünnwalder Grenzweg.

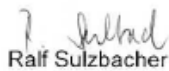
Ob eine Berührung durch die geplante Ausgleichsmaßnahme, Entwicklung des Dünen-Geotops in der Schlebuscher Heide im Naturraum Bergische Heideterrasse vorliegt, ließ sich anhand der im Netz hinterlegten Pläne nicht abschließend klären.

Herr Großmann teilte uns auf Anfrage mit, dass der Ausgleichsmaßnahme bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan zugrunde liegt. Ferner ist das für die Umsiedlung der Kreuzkröten erforderliche Dünen-Geotop schon vorhanden und weitere Pflanzmaßnahmen sind nicht vorgesehen, so dass eine Betroffenheit der Leitungstrasse ausgeschlossen werden kann.

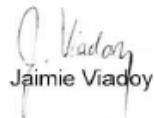
Weitere Anregungen entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Merkblatt der E.ON Ruhrgas AG „Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“.

Mit freundlichen Grüßen

PLEdoc GmbH
ein Unternehmen von E.ON


Ralf Sulzbacher

Anlagen
Bauleitpläne
Bestandspläne
Anweisung *Merkblatt*


Jaimie Viadon

Verteiler
TBR Benrath, Frau Dettmarg

EINGEGANGEN AM	
01.05.10 18-9 JN	
FS	AZ

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Leitungsführung ist im Plan 8 – Versorgungsanlagen und Leitungen, Sprengkreisradien dargestellt.

Beschlussentwurf der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Behörde / TÖB 3:
Nabu, BUND, LNU, Gustav-Heinemann-Str. 11, 51377 Le-
verkusen



Bund für
Umwelt und
Naturschutz
Deutschland
e.V.



LNU
Landesgemeinschaft
Naturschutz und Umwelt

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht
Hauptstr. 101

2 STADT LEVERKUSEN	
Empfangen am:	
18.05.10	8-9 Uhr
Zu:	

Absender des Schreibens:
Frank Gerber

51311 Leverkusen

ko 19/05
L 0613
L 610 2V

Leverkusen, den 06.05.2010

**Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes „neue
bahn stadt :opladen“ sowie des Bebauungsplanentwurfes Nr. 172 A/II „nbs:o-
Grüne Mitte“**

Sehr geehrter Herr KocioK,

mit Freude haben wir, die Leverkusener Umweltverbände NABU, BUND und LNU die umfangreichen Ausgleichs- und Schutzmaßnahmen für Flora und Fauna im Planungsgebiet, die im Bebauungsplan festgeschrieben sind, zur Kenntnis genommen.

Allerdings werden unserer Meinung nach die Möglichkeiten des Klimaschutzes im Neubau bzw. der Planung nicht optimal genutzt. Als positives Beispiel und mögliches Vorbild wollen wir an dieser Stelle auf das Projekt „100 Klimaschutzsiedlungen in Nordrhein-Westfalen“, dass am 20.10.2020 von NRW Wirtschaftsministerin Christa Thoben gestartet wurde, hinweisen.

In den Modellsiedlungen, die im Rahmen dieses Projektes gefördert werden, soll gezeigt werden, wie mit einer Kombination von Solarenergie, hohen Dämmstandards, moderner Heiztechnik und Wärmerückgewinnung in der Lüftung die Werte der aktuellen Energiesparverordnung um mehr als die Hälfte unterschritten werden können.

Sparsamer Umgang mit Energie und Brennstoffen ist für den Klimaschutz von entscheidender Bedeutung und wird in der Zukunft auch aus wirtschaftlichen Gründen immer wichtiger werden. Die Förderung von Modellprojekten dieser Art kann Arbeitsplätze schaffen und eine Zukunftsperspektive für die Baubranche bieten. Leverkusen könnte hier konkrete Maßnahmen für den Klimaschutz umsetzen und langfristig die Unterhaltungskosten der Gebäude für Anwohner und Gewerbe senken.

Mit freundlichen Grüßen,

Frank Gerber

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme bezieht sich auf mögliche Konzeptionen auf der Ebene eines Rahmenplanes bzw. auf Festsetzungen im Bebauungsplanverfahren, diese sind nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens.

Beschlussentwurf der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Behörde / TÖB 4:

**LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland,
Endericher Str. 133, 53115 Bonn**

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
Endericher Straße 133 · 53115 Bonn

Stadt Leverkusen
Stadtplanung

Postfach 10 11 40

51311 Leverkusen

STADT LEVERKUSEN Eingegangen am:	
14.05.2010 08:55	
Abt.	Az.

Un 2010 05 10
↳ 1. 613-Grün 24
2. 612-10 24
3. 610 24



Datum und Zeichen bitte stets angeben

07.05.2010
333.45-81.1/08-001

Frau Sahl
Tel 0228 9834-190
Fax 0221 8284-1502
i.sahl@lvr.de

Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes
„neue bahn stadt: „opladen“ sowie
Bebauungsplanentwurf Nr. 172 A/II“ nbs:p-Grüne Mitte
hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Ihr Schreiben vom 07.04.2010 Az.: 610.11.172A/II-ste;

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Übersendung Ihres o.a. Schreibens danke ich Ihnen.

Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen für den Planbereich /
Änderungsbereich derzeit nicht vor.

Bedenken und Anregungen werden deshalb im Rahmen des o.a. Verfahrens nicht vorge-
bracht.

Zu berücksichtigen ist allerdings, dass systematische Erhebungen zur Ermittlung des archäologischen Kulturgutes im Bereich des Bebauungsplanes bisher nicht durchgeführt wurden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern bei der Durchführung von Erdeingriffen ist deshalb nicht auszuschließen.

Auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Es wird angeregt einen entsprechenden Hinweis in den Satzungstext aufzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Sahl
(I. Sahl)

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme bezieht sich auf mögliche Festsetzungen im Bebauungsplanverfahren, diese sind nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens.

Beschlussentwurf der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Behörde / TÖB 5:

Energieversorgung Leverkusen GmbH (EVL), Overfeldweg 23, 51371 Leverkusen

Energieversorgung Leverkusen GmbH
Abteilung: TNP
Udo Dornhaus
Overfeldweg 23
51371 Leverkusen

Telefon 0214 8661-350
Telefax 0214 8661-505
E-Mail udo.dornhaus@evl-gmbh.de
Internet www.evl-gmbh.de



Stellungnahme TNP

Projekt	Bekanntmachung – 1.Änderung des Flächennutzungsplanes „neue bahnstadt opladen und Bebauungsplan Nr., 172A/2 „nbs;o – Grüne Mitte“	
Anfrager	Stadt Leverkusen	
Aufgestellt	Leverkusen , den 28.04.2010	Herr Dornhaus/Mayer

Projekt / Vorhaben	
Projekt-Nr.	
Teilnehmer / Verteiler	
Zus. Verteiler	

Nr.		Zu erledigen	Erledigt am
	Mit Bezug auf die Anfrage des Stadt Leverkusen, anbei die Stellungnahme von TNP für die Gewerke Strom, Gas und Wasser . Die Stellungnahme gilt vorbehaltlich der Angabe der uns vorgelegten Ausführungspläne und Bekanntmachungsunterlagen. Für sämtliche zu erschließende Baugebiete werden Energieversorgungskonzepte erarbeitet. Diese befinden sich in der Planungsphase. Daher ist es nicht möglich konkrete Auskünfte über die spätere Versorgung des Gesamtgebietes im jetzigen Stadium zu erteilen. Die damit verbundenen auszuweisenden Grundstücke für eventuelle Standorte für BHKW`s oder Lage der zukünftigen Versorgungsleitungen müssen zu einem späteren Zeitpunkt eingetragen werden. 3 Standorte für Trafostationen (3x6m) sind nach dem heute bekannten Leistungsbedarf im möglichen Lastschwerpunkt gewählt. (Unbeschränkte Zulässigkeit in allen Baugebieten, ist für alle eventuell notwendigen Nebenanlagen unter Punkt 6.7 geregelt).		

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme bezieht sich auf mögliche Festsetzungen im Bebauungsplanverfahren, diese sind nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens.

Beschlussentwurf der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

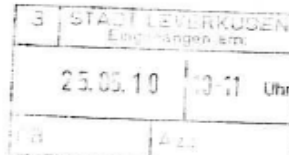
Behörde / TÖB 6:

DB Services Immobilien GmbH, Deutz-Mülheimer Straße 22-24, 50679 Köln



DB Services Immobilien GmbH • Deutz-Mülheimer Straße 22-24 • 50679 Köln

Stadt Leverkusen
Der Oberbürgermeister
Stadtplanung und Bauaufsicht
Frau Steckel
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen



Ihr Zeichen: 610.11.172A/II-ste

DB Services Immobilien GmbH
Niederlassung Köln
Deutz-Mülheimer Straße 22-24
50679 Köln
www.db.de/dbsimm

Karl-Heinz Sandkühler
Telefon 0221 141 3797
Telefax 0221 141 2244

karl-
heinz.sandkuehler@deutschebahn.com
Zeichen FRI-KÖL-11 SA 8631

20.05.2010

Ihre Nachricht vom 07.04.2010

Auslegung des Entwurfes der 1. Änderung des FNP "neue bahn stadt: opladen" sowie des BP-Entwurfes Nr. 172 A/II "nbs: o- Grüne Mitte"

Sehr geehrte Frau Steckel,
sehr geehrte Damen und Herren,

mir liegen leider immer noch nicht alle Stellungnahmen unserer verschiedenen Geschäftsbereiche vor.

Gleichwohl übersende ich Ihnen, mit der Bitte um Beachtung und weitere Veranlassung, die Stellungnahme der DB Systel, welche u.a. ein Kabelmerkblatt -mit Empfangsbestätigungsschreiben, welches Sie bitte an die DB Systel übersenden-, ein Merkblatt über Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel sowie Kabellagepläne enthält.

Außerdem ist uns aufgefallen, dass die Abgrenzung des Geltungsbereiches des B-Plans auf den Westflächen im Bereich des EG Opladen teilweise mit den uns bekannten Planungen zur Gütergleisverlegung nicht kompatibel ist. In diesem Bereich sind im B-Plan-Entwurf Straßenverkehrsflächen ausgewiesen, die bereits mit der neuen Gütergleisstrasse überplant sind.

Die vorgenannte vorläufige und nicht kompatible Abgrenzung erscheint uns in rechtlicher Hinsicht jedoch nicht kritisch, da in der Begründung zum B-Plan-Entwurf sowie in den textlichen Festsetzungen ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass es sich bei den insgesamt überplanten Flächen um gewidmete Bahnflächen handelt und dass die im B-Plan festgesetzten Nutzungen erst nach Freistellung der Flächen von Bahnbetriebszwecken zulässig sind.

Aus unserer Sicht sollte aus Gründen der Eindeutigkeit die Abgrenzung des B-Plans bereits jetzt an die absehbaren Grenzen angepasst werden, auch wenn noch nicht definitiv feststeht dass die Gütergleisverlegung realisiert wird.

2/2

Sobald mir die restlichen Stellungnahmen vorliegen, werde ich diese an Sie weiterleiten.

Bei weiteren Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Mit freundlichen Grüßen,
DB Services Immobilien GmbH

i.V. 
Bonner

i.A. 
Sandkühler

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme bezieht sich auf mögliche Festsetzungen im Bebauungsplanverfahren, diese sind nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens.

Beschlussentwurf der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.