



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2021/1058

Der Oberbürgermeister

V/61-613-he-ext-33_I
**Dezernat/Fachbereich/
AZ**

05.01.2022
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Bürgereingaben und Umwelt	20.01.2022	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	24.01.2022	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	31.01.2022	Beratung	öffentlich

Betreff:

V 33/I "Rheindorf - Wohnbebauung Muldestraße"
- Beschluss über die öffentlichen Auslegung

Beschlussentwurf:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen folgt der Beschlussempfehlung der Verwaltung zum Umgang mit den vorgebrachten Äußerungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlage 5 der Vorlage).
2. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf (Anlage 2 der Vorlage), einschließlich Begründung mit Umweltbericht (Anlage 4 der Vorlage), wird in der vorliegenden Fassung zugestimmt.
3. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB an der Planung zu beteiligen. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung, einschließlich Umweltbericht, ist für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich auszulegen.

Die Beschlussfassung erfolgt vorbehaltlich des Beitrittsbeschlusses der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I.

gezeichnet:
In Vertretung
Deppe

In Vertretung
Lünenbach

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

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

Ja – ergebniswirksam

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

Ja – investiv

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

Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt

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

Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:

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

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:

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

Einsparungen ab Haushaltsjahr:

Personal-/Sachaufwand: €
Produkt: Sachkonto

ggf. Hinweis Dez. II/FB 20:

II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

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

Begründung:

Lage des Plangebietes

Der Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 33/I „Rheindorf - Wohnbebauung Muldestraße“ befindet sich im Stadtteil Rheindorf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Westen durch einen Feldweg mit angrenzender Waldfläche,
- im Osten durch die rückwärtige Grundstücksgrenze der Wohnbebauung an der Peenestraße,
- im Süden durch einen von der Muldestraße ausgehenden Verbindungsweg.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Rheindorf, Flur 1, die Flurstücke 241, 244 (teilweise), 310 (teilweise), 1162, 1163 und 1164. Hierbei sind die Flurstücke 241, 244, 310 und 1162 Teil der umliegenden öffentlichen Erschließung und verbleiben im Eigentum der Stadt. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen (Anlage 2 der Vorlage). Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,14 ha.

Planungsanlass und Ziele der Planung

Um die bereits im Flächennutzungsplan an der Muldestraße dargestellte Wohnbaufläche zu entwickeln und dem Wohnraumbedarf der Stadt Leverkusen zu entsprechen, wird für das von der Vorhabenträgerin (Deutsche Reihenhäuser AG, Köln) beantragte städtebauliche Konzept ein vorhabenbezogenes Bebauungsverfahren durchgeführt. Ziel der Planung ist die Entwicklung von drei Gebäudekörpern in zweigeschossiger Reihenhäuserbauweise mit jeweils neun Wohneinheiten nach dem Wohneigentumsgesetz. Die Erschließung der insgesamt 27 Wohneinheiten erfolgt über eine private Stichstraße, die sich an die von der Muldestraße ausgehende öffentliche Wegeverbindung anbindet. Stellplätze für Pkw sowie Abstellflächen für Fahrräder sind entlang des Stichweges angeordnet.

Darüber hinaus sieht der städtebauliche Entwurf kleinere Platzsituationen im Vorbereich der Gebäudekörper sowie eine Spielplatzfläche im Norden des Siedlungsgebietes als Begegnungsräume für eine gemeinschaftliche Nachbarschaft vor. Unterschiedliche Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen ergänzen die städtebauliche Planung, um an diesem peripher gelegenen Standort von Rheindorf-Nord ein ausgewogenes Wohnumfeld zu schaffen.

Verfahrensstand und Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen hat in seiner Sitzung am 16.11.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 33/I „Rheindorf - Wohnbebauung Muldestraße“ sowie die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen (Vorlage Nr. 2020/0094).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Bebauungsverfahren V 33/I erfolgte durch Aushang der Planunterlagen im Zeitraum vom 23.03.2021 bis einschließlich 22.04.2021 im Verwaltungsgebäude der Stadt Leverkusen, Elberfelder Haus, Hauptstraße 101. In diesem Zeitraum bestand die Möglichkeit, sich zur Planung zu äußern. Zudem konnten die Planunterlagen im Internet auf der Homepage der Stadt Leverkusen

eingesehen werden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte die Abgabe einer Äußerung. Inhaltlich wurde zu folgenden Aspekten Stellung genommen:

- Auswahl des städtebaulichen Konzepts - Variante 2,
- Elektromobilität.

Die vorgebrachten Äußerungen und Anregungen wurden geprüft und hinsichtlich der Themen Elektromobilität zur Kenntnis genommen. Der Anregung, das städtebauliche Konzept gemäß Variante 2 aus der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplans zugrunde zu legen, wurde nicht gefolgt.

Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die frühzeitige Beteiligung informiert und um Stellungnahme gebeten. Die eingegangenen Äußerungen und Hinweise befassten sich im Wesentlichen mit folgenden Inhalten:

- Höchstspannungsfreileitungen und Richtfunktrassen,
- Versorgungsleitungen und Schutzbestimmungen der Leitungsbetreiber,
- Immissionsschutz und Verkehrslärmbelastung,
- Anbaubeschränkungszone der Autobahn,
- Anpflanzungen und Kompensationsmaßnahmen,
- Wasserschutzzone, Schutzgut Boden und Hydrogeologie,
- Regen- und Schmutzwasserbeseitigung, Überflutungsnachweise,
- Abfallentsorgung und Löschwasserversorgung,
- Landschaftsraum und Landschaftsbild,
- Natur-, Landschafts- und Artenschutz,
- Klima, Luft, Dachbegrünung,
- Verkehr, Straßenerweiterung, Stellplätze und Parkmöglichkeiten.

Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurden geprüft und werden im Bebauungsplan weitgehend berücksichtigt.

Prüfung der Umweltbelange

Die Prüfung und Darstellung der Umweltbelange erfolgte im Rahmen des Umweltberichtes als Teil der Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 4 der Vorlage) sowie im Rahmen des landschaftspflegerischen Begleitplanes (Anlage 6 der Vorlage). Demnach wird der mit der Umsetzung der geplanten Wohnbau- und Verkehrsflächen einhergehende Eingriff in Boden, Natur und Landschaft durch ökologische Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Plangebietes vollständig kompensiert. Hierzu sind im Norden des Plangebietes u. a. eine extensive Streuobstwiese und im Westen eine 5 m breite freiwachsende Heckenanpflanzung vorgesehen.

Weiterhin werden durch vorzusehende Bodenschutzmaßnahmen (Bodenschutzkonzept) sowie mittels einer vertraglich vereinbarten bodenfachlichen Baubegleitung die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden soweit reduziert, dass die Eingriffe als fachlich vertretbar einzustufen sind.

Der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm wurde innerhalb eines Immissionsgut-

achtens ermittelt und bewertet (Anlage 8 der Vorlage). Die daraufhin zur Konfliktbewältigung getroffenen Maßnahmen wurden als Festsetzungen zum Lärmschutz im Bebauungsplan planungsrechtlich festgelegt. Unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen können die Anforderungen an gesunde Lebensverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplans gewährleistet werden.

Nutzung erneuerbarer Energien

Um die Nutzung erneuerbarer Energien umzusetzen und zu fördern, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin vertraglich, für die Energie- und Wärmeversorgung des Wohnparks eine Kombination aus Photovoltaikmodulen und Luft-Wasser-Wärmepumpen oder eine Kombination aus Photovoltaikmodulen und Holzpelletanlage zu errichten.

Preisgedämpfte Reihenhäuser

In Bezug zum Ratsbeschluss vom 10.02.2020 zu bezahlbarem Wohnraum und zur Förderung des Wohneigentums für Kaufende mit einem noch näher zu definierenden maximalen Haushaltsjahreseinkommen verpflichtet sich die Vorhabenträgerin vertraglich, 30 % der im städtebaulichen Konzept geplanten Wohneinheiten zu einem maximal begrenzten Kaufpreis zu veräußern.

Umsetzung der Planung und Kosten

Zur Durchführung des Planverfahrens und zur Umsetzung des Vorhabens wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB mit der Vorhabenträgerin vereinbart. Die Kosten der Planerarbeitung durch ein hierzu beauftragtes Planungsbüro, die Gutachtenerstellung sowie die Kosten der späteren Umsetzung der Planung trägt die Vorhabenträgerin.

Die Muldestraße wird weiterhin als öffentliche Verkehrsfläche zur Verfügung stehen und innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans nach Maßgabe eines mit der Stadt zu vereinbarenden Erschließungsvertrages ausgebaut. Geringfügige Arrondierungen im Bereich zwischen der öffentlichen und privaten Verkehrsfläche lösen grundstücksordnende Maßnahmen aus, die im Erschließungsvertrag gesichert werden.

Hinweis

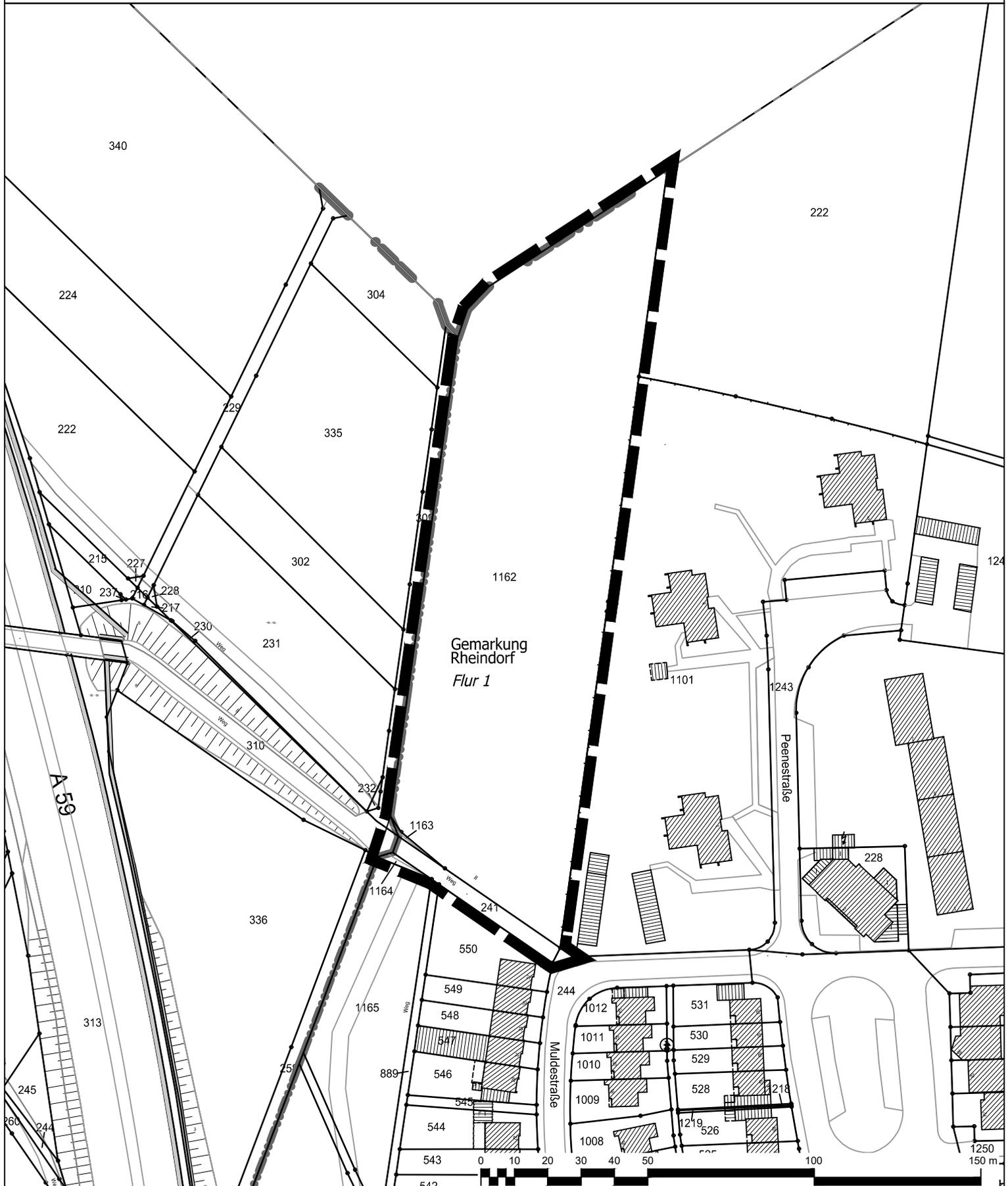
Die vorhabenbezogenen Bebauungspläne in Originalgröße (DIN A0) sowie die Fachdokumente (Anlagen 6 bis 12) werden nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt.

Anlage/n:

Anlage 1_V33_I_Geltungsbereich
Anlage 2_1_V33_I_Auslegung_VEP_Entwurf Blatt 1 (A0)
Anlage 2_1_V33_I_Auslegung_VEP_Entwurf Blatt 1 (A4)
Anlage 2_2_V33_I_Auslegung_VEP_Entwurf Blatt 2 (A0)
Anlage 2_2_V33_I_Auslegung_VEP_Entwurf Blatt 2 (A4)
Anlage 3_V33_I_Auslegung_Textliche Festsetzungen
Anlage 4_V33_I_Auslegung_Begründung_Umweltbericht
Anlage 5_V33_I_Auslegung_Abwägung früh_Beteiligung
Anlage 6_V33_I_Landschaftspflegerischer Begleitplan
Anlage 6a_V33_I_LBP_Bestandsplan (A2)
Anlage 6b_V33_I_LBP_Maßnahmenplan (A2)
Anlage 7_V33_I_Artenschutzprüfung
Anlage 8_V33_Schalltechnisches Fachgutachten
Anlage 9_V33_Versickerung_Hydrologie
Anlage_10_V33_Bodenschutzkonzept
Anlage_11_V33_Archäologische Schnellabfrage
Anlage_12_V33_Städtebaulicher Entwurf (zur Information)

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 33/I "Rheindorf - Wohnbebauung Muldestraße"

Anlage 1
zur Vorlage
Nr. 2021/1058



 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen
Bebauungsplans V 33/I
"Rheindorf - Wohnbebauung Muldestraße"

 **Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung**

Projekt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 33/I
"Rheindorf - Wohnbebauung Muldestraße"

Maßstab 1:1500 Stand: Oktober 2021

Abt.: 613 Sachbearbeitung: He Bearb./CAD: Jo Geplottet/gedruckt am: 07.10.2021

Pfad: G:\613\02_CAD_GIS\01_BPläne\V_33_I_Rheindorf_Wohnbebauung_Muldestraße\00_Projektvorlauf\

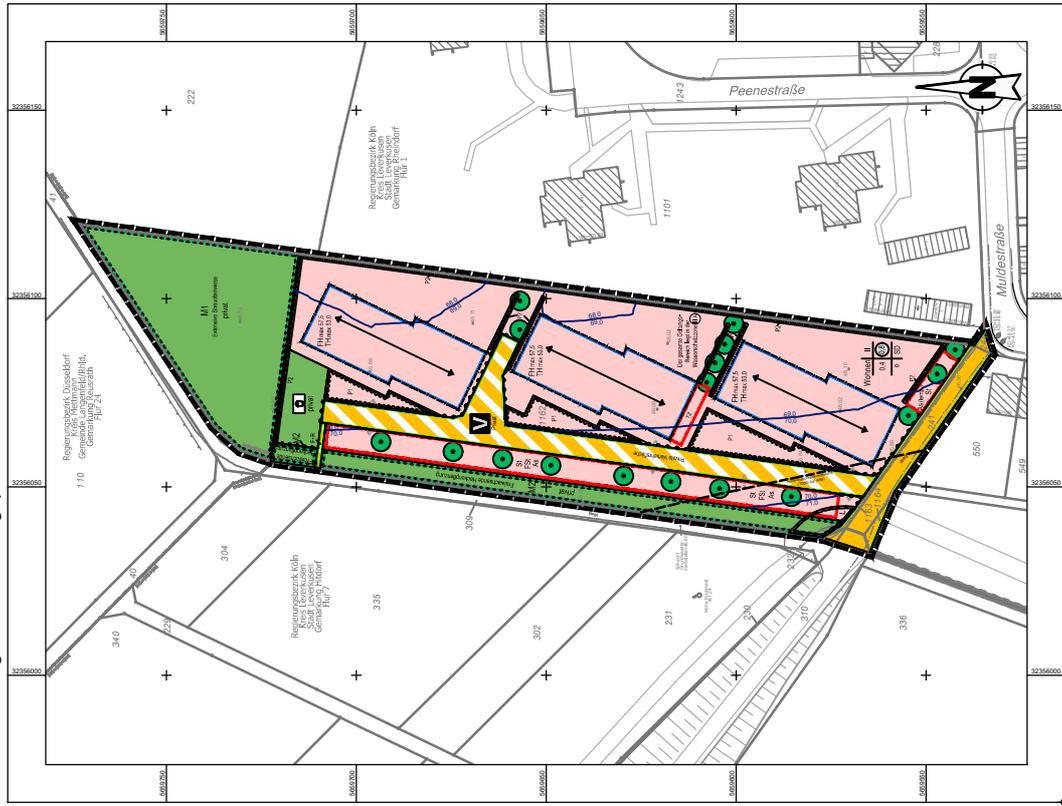
Dateiname: 20211007_Anlagen_Geltungsbereich_Aktuell.dwg

Zuletzt gespeichert am: 07.10.2021

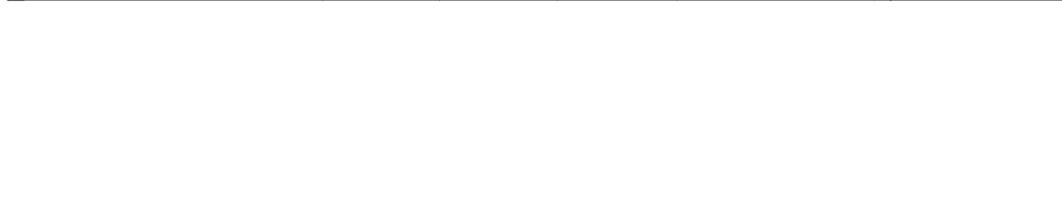


Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 33/1 "Rheindorf - Wohnbebauung Muldestraße"

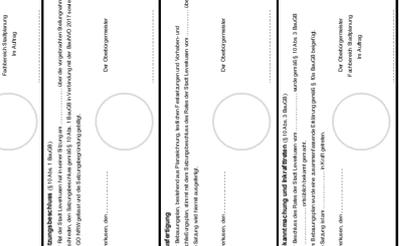
Vorhabenbezogener Bebauungsplan



Vorhaben- und Erschließungsplan



Verfahrensmerkmale (Merkmalen) des Vorhabens:
 Die Vorhabenmerkmale sind die Merkmale des Vorhabens, die für die Durchführung des Vorhabens erforderlich sind. Sie sind in der Tabelle unten aufgeführt.
 Die Merkmale des Vorhabens sind die Merkmale des Vorhabens, die für die Durchführung des Vorhabens erforderlich sind. Sie sind in der Tabelle unten aufgeführt.
 Die Merkmale des Vorhabens sind die Merkmale des Vorhabens, die für die Durchführung des Vorhabens erforderlich sind. Sie sind in der Tabelle unten aufgeführt.



Aufstellung
 Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist durch die folgenden Gründe gerechtfertigt:
 Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist durch die folgenden Gründe gerechtfertigt:
 Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist durch die folgenden Gründe gerechtfertigt:

Stadt Lüneburg
 Fachbereich Stadtplanung
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 33/1
 "Rheindorf - Wohnbebauung Muldestraße"

Anlage 2.1

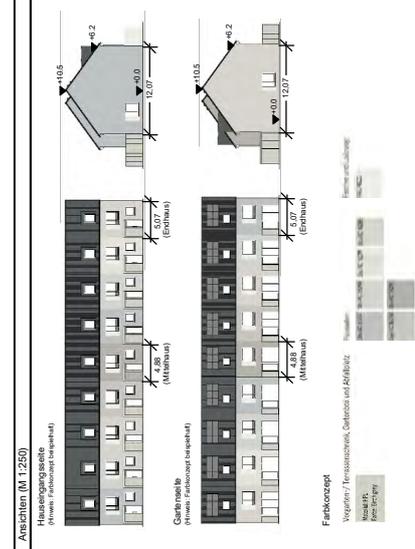
zur Vorlage

Nr. 2021/1058

Baujahr: 2021

März 2021

Rechtsgrundlagen
 Die Rechtsgrundlagen des Vorhabens sind die folgenden:
 Die Rechtsgrundlagen des Vorhabens sind die folgenden:
 Die Rechtsgrundlagen des Vorhabens sind die folgenden:



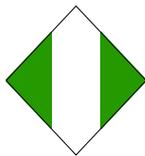
Legende

Planung	Symbol	Bedeutung
Verfahren	[Symbol]	Verfahren
Flur	[Symbol]	Flur
Weg	[Symbol]	Weg
Grün	[Symbol]	Grün
Wasser	[Symbol]	Wasser
Luft	[Symbol]	Luft
Grund	[Symbol]	Grund
Wasser	[Symbol]	Wasser
Luft	[Symbol]	Luft
Grund	[Symbol]	Grund
Wasser	[Symbol]	Wasser
Luft	[Symbol]	Luft
Grund	[Symbol]	Grund

Legende

Art	Symbol	Bedeutung
Verfahren	[Symbol]	Verfahren
Flur	[Symbol]	Flur
Weg	[Symbol]	Weg
Grün	[Symbol]	Grün
Wasser	[Symbol]	Wasser
Luft	[Symbol]	Luft
Grund	[Symbol]	Grund
Wasser	[Symbol]	Wasser
Luft	[Symbol]	Luft
Grund	[Symbol]	Grund
Wasser	[Symbol]	Wasser
Luft	[Symbol]	Luft
Grund	[Symbol]	Grund

STADT LEVERKUSEN



Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 33/I „Rheindorf – Wohnbebauung Muldestraße“

Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und
§ 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitung:
Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Zur Pumpstation 1, 42781 Haan

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Wohnen (gem. § 12 Abs. 3 BauGB)

Innerhalb des mit „Wohnen“ gekennzeichneten Bereiches sind folgende Nutzungen zulässig

- Wohngebäude
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger in den Wohngebäuden

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 16 Abs. 3 i. V. m. § 18 BauNVO)

Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN).

Für Gebäude mit geneigtem Dach (30° bis 45°) wird die maximal zulässige Firsthöhe (FH max) und die Traufhöhe (TH max) festgesetzt.

Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der festgesetzten Firsthöhe in m ü. NHN ist der obere Abschluss des Dachfirstes.

Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der festgesetzten Traufhöhe in m ü. NHN ist die Schnittlinie der aufsteigenden Wand mit der Dachhaut.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 23 BauNVO)

Überschreitung durch untergeordnete Bauteile

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dürfen durch untergeordnete Bauteile wie Hauseingänge und Vordächer, Treppenräume und Erker, um bis zu 2,5 m und in Summe auf höchstens der Hälfte (1/2) der jeweiligen Fassadenbreite überschritten werden.

4. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Stellplätze

Stellplätze (St) sind nur als offene Stellplätze innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. In der Fläche für Stellplätze sind auch Fahrradabstellplätze (FSt) und Standorte für Abfallbehälter (As) zulässig.

Der Anteil von Standorten für Abfallbehälter (As) innerhalb der festgesetzten Nebenanlagenfläche (St, Fst, As) wird auf maximal 10 % begrenzt.

Die Errichtung von oberirdischen Garagen und Carports ist unzulässig.

5. Nebenanlagen (gem. § 14 Abs. 1 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Bereich der Vorgärten (Bereiche zwischen Gebäudefront und erschließender Verkehrsfläche) unzulässig. Abweichend hiervon ist im Bereich der Hauseingänge je Hauseinheit ein Vorgartenschrank zulässig.

Terrassenüberdachungen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Wintergärten sind generell unzulässig.

In der Umgrenzung der Fläche mit der Kennzeichnung „TZ“ ist die Errichtung einer Technikzentrale zulässig.

Je Hauseinheit ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ein genehmigungsfreies Gebäude bis zu 30 m³ Bruttorauminhalt ohne Aufenthaltsräume (Gartenbox) allgemein zulässig, jedoch nicht innerhalb der Vorgärten.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist je Hauseinheit maximal 1 Wohneinheit (WE 1) zulässig.

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Maßnahmenfläche M1 „Extensive Streuobstwiese“

Die festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Maßnahmenfläche 1 (M1) ist als extensive Streuobstwiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der Fläche sind insgesamt mindestens 8 Obstbäume, jeweils als Hochstamm 3-mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mindestens 16 – 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (s. Pflanzvorschlagsliste 1 unter Hinweise).

Bei der Anlage sollte ein Pflanzabstand von etwa 10 – 12 m vorgesehen werden.

Zur Entwicklung einer extensiv genutzten, artenreichen Wiese aus einer Ackerfläche ist eine Aushagerung des Bodens notwendig. Für die Ansaat der Wiesen ist eine Wiesenmischung aus gebietseigenen Wildkräutern

und -gräsern zu verwenden. Geeignete Wiesenmischungen sind z. B. Blumenwiese Nr. 1 von Rieger-Hofmann oder Standard-Blumenwiese von Hof Berg-Garten. Es können gleichwertige Mischungen verwendet werden. Es ist ausschließlich Regiosaatgut (Herkunftsregion 2, Westdeutsches Tiefland mit unterem Weserbergland) zu verwenden.

Die Mahd hat 2-mal jährlich (Juni und September) zu erfolgen und es ist 1-mal jährlich ein Pflegeschnitt im Sommer an den Obstbäumen durchzuführen. Das Mahdgut ist von den Flächen abzutransportieren. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Aufkommender Fremdbewuchs (Neo-, Nitrophyten, Sträucher) ist im Rahmen der Pflegemaßnahmen mindestens einmal jährlich zu entfernen und das Schnittgut von den Flächen zu entfernen.

7.2 Maßnahmenfläche M2 „Freiwachsende Heckenpflanzung“

Die festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Maßnahmenfläche 2 (M2) sieht entlang der rückwertigen Bereiche der Stellplatzflächen die Pflanzung einer freiwachsenden Hecke vor.

Der überwiegende Teil wird aus Sträuchern gebildet, wobei im Inneren der Hecke zur Höhenstaffelung auch 5 kleinerwachsende Bäume (Bäume 3. Ordnung, Wuchshöhen etwa 12 – 15 m) verwendet werden.

Bei der Anlage sollte ein Pflanzabstand pro Strauch von 1,5 m sowie eine versetzte Anlage der Reihen vorgesehen werden.

Die Hecke ist in Abhängigkeit ihrer tatsächlichen Wuchsstärke etwa alle 10 - 15 Jahre (max. 20 Jahre) auf den Stock zu setzen. Die Sträucher sind möglichst bodennah am alten Holz zurückzuschneiden. Das anfallende Schnittgut ist aus dem Bestand zu entnehmen und fachgerecht zu entsorgen.

Der Pflegeschnitt erfolgt in Abschnitten auf Abschnittslängen von rund 15 m. Im Abstand von jeweils 2 und 4 Jahren folgen entsprechend die weiteren Abschnitte.

Die Bäume sind im Zuge der ersten Pflegegänge vorerst im Bestand als Überhälter zu belassen, können jedoch nach Bedarf gerodet werden. Anzustreben ist ein Abstand von etwa 10 - 15 m zwischen den einzelnen Bäumen in Abhängigkeit der Wuchsstärken (s. Pflanzvorschlagsliste 2 unter Hinweise).

Zuwegungen und Zufahrten zu den festgesetzten Maßnahmenflächen sind unzulässig.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden wie folgt festgesetzt:
L Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

9. Anlagen und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passiver Schallschutz

Aufenthaltsräume

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1:2018-01), auszubilden. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Planurkunde zu entnehmen. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

Schallgedämmte Lüftungssysteme

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).

Außenwohnbereiche

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind bei zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin orientierten Wohnungen und mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem zur lärmabgewandten Seite hin ausgerichteten Außenwohnbereich baulich verbunden sind, an Fassaden mit Beurteilungspegeln von > 62 dB(A) tags nur als verglaste Vorbau oder verglaste Loggia zulässig.

Ausnahmeregelung

Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels eines Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines geringeren maßgeblichen Außenlärmpegels oder anderer ergriffener Maßnahmen geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

10.1 Begrünung der Stellplätze

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Nebenanlagenfläche für Stellplätze, Fahrradstellplätze und Abstellflächen für Abfallbehälter (St, FSt, As) sowie angrenzend zur Nebenanlagenfläche für Stellplätze und temporäre Abstellflächen für Abfallbehälter (St, AS (temp.)) sind in Summe mindestens 11 standortgerechte Laubbäume gemäß Planzeichnung als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die festgesetzten Baumstandorte dürfen jeweils um 2 m parallel zur Straßenachse verschoben werden. Die Baumart ist nach aktueller GALK-

Liste (Straßenbaumliste der deutschen Gartenamtsleiterkonferenz) zu wählen.

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3-mal verpflanzt, Stammumfang 20 - 25 cm.

Die Baumscheiben sind mit Rasen einzusäen oder mit Bodendeckern zu bepflanzen.

Hinweis: Baumscheiben sind > 6 m² zu errichten. Pflanzgruben sind mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ herzustellen und mit geeignetem Substrat zu verfüllen. Die Vorgaben der FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen und Pflanzgruben sind entsprechend anzuwenden.

10.2 Begrünung der privaten Grundstücksflächen

In den Bereichen zwischen den Einzelhäusern und deren Gartenflächen sind in Summe mindestens 6 standortgerechte Laubbäume gemäß Planzeichnung als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die festgesetzten Baumstandorte dürfen jeweils um 2 m verschoben werden. Die Pflanzvorschlagsliste 3 (siehe unter Hinweise) ist zu beachten.

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3-mal verpflanzt, Stammumfang 20 - 25 cm.

Die Baumscheiben sind mit Rasen einzusäen oder mit Bodendeckern zu bepflanzen.

10.3 Begrünung der Anpflanzflächen

Anpflanzfläche P1

Die festgesetzten Anpflanzflächen (P1) sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten (z. B. mit Rasen, Sträucher, etc.). In Summe sind mindestens 13 standortgerechte Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3-mal verpflanzt, Stammumfang 20 - 25 cm.

Die Baumscheiben sind mit Rasen einzusäen oder mit Bodendeckern zu bepflanzen.

Hinweis: Baumscheiben sind > 6 m² zu errichten. Pflanzgruben sind mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ herzustellen und mit geeignetem Substrat zu verfüllen. Die Vorgaben der FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen und Pflanzgruben sind entsprechend anzuwenden.

Innerhalb der mit dem Pflanzgebot P1 festgesetzten Flächen sind Einfriedungen nur als standortgerechte Laubhecken und in einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig. Die Einfriedungen sind dauerhaft zu erhalten. Die Kombination von Draht- oder Stabgitterzäunen mit diesen Laubhecken ist zulässig, sofern die Höhe des Zaunes die Höhe der

Hecke nicht überschreitet. Untergeordnete Unterbrechungen der Anpflanzungen durch befestigte Hauszuwegungen sind zulässig.

Die Pflanzvorschlagsliste 3 und 4 (siehe unter Hinweise) sowie die Festsetzungen zu Einfriedungen unter Pkt. 12.6 sind zu beachten.

Anpflanzfläche P2

Die Grundstücke sind auf der seitlichen und rückwärtigen Gartenseite gem. Planeinschrieb (P2) mit standortgerechten Laubhecken einzufrieden. Die Einfriedungen sind dauerhaft zu erhalten. Die Kombination von Draht- oder Stabgitterzäunen mit diesen Laubhecken ist zulässig, sofern die Höhe des Zaunes die Höhe der Hecke nicht überschreitet.

Innerhalb der mit dem Pflanzgebot P2 festgesetzten Flächen sind Einfriedungen in einer Höhe von maximal 1,8 m zulässig.

Eine Unterbrechung der Heckenanpflanzungen je Wohneinheit für einen Gartenzugang (Gartentor) ist bis zu einer Breite von 1,5 m zulässig.

Die Pflanzvorschlagsliste 4 (siehe unter Hinweise) sowie die Festsetzungen zu Einfriedungen unter Pkt. 12.6 sind zu beachten.

10.4 Begrünung der privaten Gärten

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Dabei sind mindestens 10 % dieser Flächen mit Gehölzen/Hecken zu bepflanzen. Die Pflanzvorschlagslisten (siehe unter Hinweise) sind zu beachten. Die Versiegelung ist zu beschränken auf die zulässigen Nebenanlagen. Versiegelte Flächen im Sinne dieser Festsetzung sind auch teildurchlässige Flächen, wie z. B. Pflasterflächen, wassergebundene Flächen, Rasengittersteine, Schotterflächen, Kiesbelag im Sinne der DIN 1986-100:2016-12, Tabelle 9, Nr. 2. und vergleichbare Materialien.

10.5 Dachbegrünung

Die Dachflächen von Flachdächern (Nebengebäude) sind mit einer extensiven Dachbegrünung (Aufbauhöhe mind. 10 cm inkl. Drainageschicht) zu versehen.

11. Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m § 12 Abs. 3a BauGB)

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nur die Vorhaben zulässig, die den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplanes entsprechen und zu dessen Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag mit der Stadt Leverkusen verpflichtet hat.

12. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NW)

12.1 Gebäude (Hauseinheiten)

Die Gebäude (Hauseinheiten) sind in Dachneigung, Dachdeckung und Farbton einheitlich zu gestalten sowie mit gleicher First- und Traufhöhe zu errichten.

12.2 Dächer

Dachform

Die Dachform der Gebäude wird im Wohngebiet gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

Dachneigung

Satteldächer (SD) sind nur mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig.

Dachgauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten

Die Breite der Dachgauben, -einschnitte und -aufbauten darf einzeln oder zusammen eine Breite von 1,90 m der zugehörigen Traufe der jeweiligen Hauseinheit nicht überschreiten.

Der Abstand zum First darf 1,0 m und der Abstand zum Giebel darf 1,25 m nicht unterschreiten.

Dacheindeckung für Satteldächer

Die Dachdeckung für Satteldächer ist in grau oder schwarz gemäß dem Farbrahmensystem der nachfolgenden RAL-DESIGN Farben zulässig:

Farbtonbereich 000:

Helligkeit = 15 bis 60, Sättigung = 00

Die Angaben können sinngemäß auf Farbsysteme anderer Hersteller übertragen werden.

Die Verwendung glasierter Dachsteine und -pfannen bzw. sonstiger glänzender Dachdeckungen ist nicht zulässig. Metallische Dachdeckungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

12.3 Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie

Die Neigung der Solar- und Photovoltaikanlagen muss der Dachneigung der Satteldächer entsprechen. Auf geneigten Dächern ist das zusätzliche Aufständern von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie unzulässig.

12.4 Fassaden

Material

In dem Wohngebiet ist als Fassadenmaterial der Gebäude ausschließlich Putz zulässig.

Aneinandergrenzende Gebäude (Hauseinheiten) sind in Fassadenmaterial einheitlich zu gestalten

Farbe

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Gebäude- und Fassadengestaltung ausschließlich gemäß dem im Vorhaben- und Erschließungsplan angegebenen Farbkonzept zulässig. Die Angaben der Farben der Fassaden können sinngemäß auf andere Farbsysteme übertragen werden. Geringfügige Abweichungen von den vorgegebenen Gestaltungen und Farbtönen können ausnahmsweise zugelassen werden.

12.5 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Stellplätze (auch temporäre) für bewegliche Abfallbehälter sind in den dafür gekennzeichneten Flächen (As) anzuordnen. Dauerhafte Stellplätze sind so abzuschirmen, dass die Behälter selbst von der Erschließungsfläche nicht sichtbar sind.

12.6 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als standortgerechte Laubhecken herzustellen. Die Kombination von Draht- oder Stabgitterzäunen mit diesen Laubhecken ist zulässig. Geschlossene (blickdichte) Abtrennungen sind unzulässig.

Im Bereich von Vorgärten (Bereich zwischen Gebäudefront und erschließender Verkehrsfläche) sowie innerhalb der mit dem Pflanzgebot P1 festgesetzten Flächen sind Einfriedungen in einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.

Innerhalb der mit dem Pflanzgebot P2 festgesetzten Flächen sind Einfriedungen in einer Höhe von maximal 1,8 m zulässig.

Zwischen aneinandergrenzenden Haus- und Wohneinheiten ist an der angebauten Nachbargrenze eine maximal bis zu 2,0 m hohe Abschirmung zulässig, deren Länge die rückwärtige Gebäudeflucht der zugehörigen Hauseinheit um nicht mehr als 4,0 m überschreiten darf. Als Ausnahme gilt für Terrassenschränke eine maximale Höhe von 2,30 m.

12.7 Werbeanlagen

Die Fläche einer Werbeanlage ist maximal bis 1,0 m² zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

Innerhalb der als Grünfläche festgesetzten Bereiche sind Werbeanlagen unzulässig.

B NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

In einer Entfernung von 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Anbaubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 2 FStrG) bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung des Landesbetriebes Straßenbau NRW.

Es dürfen nur solche baulichen Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Autoverkehrs weder durch Lichteinwirkungen oder dergleichen gefährden und beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.

Seitens der Autobahn GmbH bestehen aus stadtplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber der vorliegenden Bauleitplanung.

Es sind nur solche Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden zulässig, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt. Vor der Errichtung von Beleuchtungsanlagen ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen.

Es dürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung angebracht oder aufgestellt werden.

2. Wasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzgebietszone III A des Wasserschutzgebietes Leverkusen-Rheindorf. Die Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Leverkusen-Rheindorf der Energieversorgung Leverkusen GmbH (Wasserschutzgebietsverordnung Leverkusen-Rheindorf) vom 3. April 1998 und die jeweils geltenden Bestimmungen der aktuellen Fassung sind zu beachten.

3. Hauptversorgungsleitungen (Gas)

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches verläuft eine unterirdische Gasleitung. Die vorhandene Leitungsstrasse inklusive Schutzstreifen (10 m bzw. jeweils 5 m beidseitig der Leitungsachse) ist im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Die für die Leitung bestehenden Schutzbestimmungen des Leitungsbetreibers sind einzuhalten.

C HINWEISE

1. Kampfmittel

Aus einer Luftbilddauswertung geht hervor, dass keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vorliegen. Eine Überprüfung auf Kampfmittel ist nicht erforderlich.

Es wird empfohlen, vor Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., eine Sicherheitsüberprüfung durchzuführen. Sämtliche Arbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Fachbereich Recht und Ordnung der Stadt Leverkusen bzw. außerhalb der Bürozeiten die Feuerwehr zu benachrichtigen.

2. Bodendenkmalpflege

Die Bestimmungen der §§ 15 und 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) sind zu beachten.

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.

3. Erdbebenzone

Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) ist die Stadt Leverkusen, Rheindorf, Muldestraße, der Erdbebenzone 1 und der geologische Untergrundklasse T zuzuordnen.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Bemerkung: Die 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".

4. Vorsorgender Bodenschutz

Im Rahmen der konkreten Umsetzung sind durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen im Rahmen eines vorsorgenden Bodenschutzkonzeptes und einer bodenkundlichen Baubegleitung negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auf ein vertretbares Maß zu reduzieren.

5. Artenschutz

Gehölze sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zu roden, aufzuasten etc. Des Weiteren sollte der Baubeginn möglichst vor der Vogelbrutzeit begonnen werden, um eine beginnende Brut von Vögeln im Umfeld der Vorhabenfläche und dann durch den Baubeginn eintretende Störungen zu vermeiden.

6. Niederschlagswasser

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser kann unter Berücksichtigung und Einhaltung der gesetzlichen und fachlichen Vorgaben ortsnahe versickert werden.

Das im Bereich der Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser kann in die umliegenden Bestandskanäle eingeleitet werden.

7. Sonstiges

Bezüglich der unter Ziffer 8 verwendeten Begriffe und Verfahren zum Schallschutz wird auf die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Januar 2018 (herausgegeben vom Deutschen Institut für Normung Berlin, zu beziehen über den Beuth Verlag GmbH 10772 Berlin) verwiesen.

Soweit in den textlichen Festsetzungen auf technische Regelwerke – DIN-Normen, VDI-Richtlinien, Richtlinien anderer Art, etc. – oder Gutachten Bezug genommen wird, können diese bei der Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung, zu den allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

8. Pflanzvorschlagslisten

Pflanzvorschlagsliste 1 – Maßnahmenfläche M1

Obstbäume - Apfel

- Malus Danziger Kantapfel
- Malus 'Jakob Lebel'
- Malus 'Rheinischer Krummstiel'
- Malus 'Roter Eiserapfel'
- Malus 'Rote Sternrenette'
- Malus 'Tulpenapfel'
- Malus 'Weißer Klarapfel'

Obstbäume - Kirsche

- Prunus 'Heimanns Rubinweichsel'

- Prunus 'Grevenbroicher Knorpelkirsche'
- Prunus 'Hedelfinger Riesenkirsche'
- Prunus 'Napoleon'

Obstbäume Pflaume

- Prunus domestica 'Königin Viktoria'
- Prunus The Czar
- Prunus 'Mirabelle von Nancy'

Obstbäume Zwetschge

- Prunus 'Blüher Frühzwetsche'

Obstbäume Birne

- Pyrus communis 'Gute Graue'
- Pyrus communis 'Madame Verté'
- Pyrus communis 'Schweizer Wasserbirne'

Pflanzvorschlagsliste 2 – Maßnahmenfläche M2

Standortgerechte Sträucher:

- | | |
|----------------------------|---------------------|
| - blutroter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| - Hasel | Corylus avellana |
| - zweigriffeliger Weißdorn | Crataegus laevigata |
| - eingriffeliger Weißdorn | Crataegus monogyna |
| - Liguster | Ligustrum vulgare |
| - Schlehe/Schwarzdorn | Prunus spinosa |
| - Hunds-Rose | Rosa canina |
| - Sal-Weide | Salix caprea |
| - schwarzer Holunder | Sambucus nigra |

Kleinkronige Bäume:

- | | |
|------------------|--------------------|
| - Wildbirne | Pyrus pyraister |
| - Eberesche | Sorbus aucuparia |
| - Mispel | Mespilus germanica |
| - Feldahorn | Acer campestre |
| - Weißdorn | Crataegus monogyna |
| - Traubenkirsche | Prunus padus |

Pflanzvorschlagsliste 3 – Begrünung private Grundstücksflächen

Klein-bis mittelkronige Bäume

- | | |
|-----------------|------------------|
| - Feld-Ahorn | Acer campestre |
| - Sand-Birke | Betula pendula |
| - Hainbuche | Carpinus betulus |
| - Vogel-Kirsche | Prunus avium |

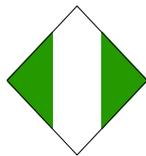
- Wild-Birne	Pyrus communis
- Vogelbeere	Sorbus aucuparia
- Schwarzerle	Alnus glutinosa
- Zitterpappel	Populus avium
- Amberbaum	Liquidambar styraciflua
- Blumen-Esche	Fraxinus ornus
- Gefüllte Vogel-Kirsche	Prunus avium 'Plena'
- Pyramiden-Hainbuche	Carpinus betulus „Frans Fontaine“
- Säulen-Gleditschie	Gleditsia triacanthos „Skyline“
- Spitz-Ahorn	Acer platanoides „Columnare“
- Ulme 'New Horizon'	Ulmus 'New Horizon'
- Zierkirsche	Prunus hillieri 'Spire'

Pflanzvorschlagsliste 4 – Anpflanzflächen

(Schnitt-) Hecken

- Buche	Fagus sylvatica
- Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
- Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
- Liguster	Ligustrum vulgare
- Hainbuche	Carpinus betulus
- Schwarzgrüne Liguster	Ligustrum vulgare 'Atravirens'
- Kornelkirsche	Cornus mas
- Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
- Hunds-Rose	Rosa canina

STADT LEVERKUSEN



Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 33/I „Rheindorf – Wohnbebauung Muldestraße“

Entwurfsbegründung mit Umweltbericht

Stand: Dezember 2021

Bearbeitung:
Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Zur Pumpstation 1, 42781 Haan



INHALTSVERZEICHNIS

Teil A: Grundlagen und Planung	5
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	5
2. Geltungsbereich und Verfahren	7
2.1 Geltungsbereich	7
2.2 Verfahren	7
3. Planungsbindungen	9
3.1 Landesentwicklungsplan NRW	9
3.2 Regionalplan	10
3.3 Flächennutzungsplan	10
3.4 Landschaftsplan	10
3.5 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene	11
3.6 Bestehendes Planungsrecht.....	11
3.7 Wasserhaushaltsgesetz	11
3.8 Vorhandene Nutzung.....	11
3.9 Infrastruktur.....	11
4. Städtebauliches Konzept	12
4.1 Städtebaulicher Entwurf	13
4.2 Immissionsschutz – Verkehrslärm	14
4.3 Kinder- und Familienfreundlichkeit.....	15
4.4 Klimaschutz.....	15
4.5 Verkehrskonzept	16
4.6 ÖPNV-Anbindung.....	17
4.7 Technische Ver- und Entsorgung/Energiekonzept.....	17
5. Begründung der Festsetzungen	19
5.1 Art der baulichen Nutzung	19
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	20
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	21
5.4 Nebenanlagen.....	22
5.5 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten.....	23
5.6 Verkehrsflächen	23
5.7 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt.....	24
5.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	24
5.9 Stellplätze.....	24



5.10 Grünflächen	25
5.11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	26
5.12 Anlagen und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	29
5.13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ...	32
5.14 Gestaltung.....	35
5.15 Nachrichtliche Übernahme	38
5.16 Hinweise	39
Teil B: Umweltbericht gemäß § 2a Abs. 1 Nr. 2 BauGB	42
1. Einleitung	42
1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	42
1.2 Umweltziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	45
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	52
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) .	52
2.2 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	60
2.3 Prognose bei Durchführung der Planung.....	61
3. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	70
3.1 Beschreibung der grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen.....	70
3.2 Einsatz erneuerbarer Energien / Energieeffizienz.....	75
3.3 Gefahrenschutz / Risiken und Katastrophen.....	75
3.4 Kumulative Wirkungen mit anderen Planungen	76
3.5 Baubedingte Beeinträchtigungen.....	76
3.6 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	76
3.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	76
3.8 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	80
3.9 Beschreibung der unter Umständen verbleibenden, erheblichen Negativauswirkungen.....	81
4. Zusätzliche Angaben	81
4.1 Monitoring	81
4.2 Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung	81
4.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .	82



5. Allgemein verständliche Zusammenfassung	82
Teil C: Auswirkungen der Planung, Abwägung und Umsetzung.....	84
1. Auswirkungen der Planung und Abwägung	84
2. Planverwirklichung.....	85
2.1 Bodenordnung.....	85
2.2 Kosten.....	85
3. Gutachten.....	85
4. Flächenbilanz (VEP)	86
5. Rechtsgrundlagen	86



Teil A: Grundlagen und Planung

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V33/I „Rheindorf – Wohnbebauung Muldestraße“ soll in Rheindorf-Nord gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan Wohnungsbau entwickelt werden. Das Grundstück befindet sich in der Verfügungsberechtigung eines Investors (Deutsche Reihenhaus AG, Köln), der hierzu die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens beantragt hat. Es soll verbindliches Planungsrecht gem. § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 12 BauGB geschaffen werden.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 33/I. „Rheindorf – Wohnbebauung Muldestraße“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die mittelfristige Realisierung von Wohnraum geschaffen. Auf der heute landwirtschaftlich genutzten Fläche soll der vorhandene Wohnsiedlungsbereich durch die Neubebauung arrondiert werden. Entstehen soll ein durchgrüntes Wohnquartier mit 27 Wohneinheiten. Die Wohneinheiten werden vertikal in drei Einzelhäuser mit jeweils 9 Einheiten gegliedert. Die Erschließung schließt sich an den Bestand der Muldestraße an, die weitere Zuwegung erfolgt anhand einer privaten Erschließung. Zusätzlich zur Wohnfläche werden zwei begrünte Maßnahmenflächen entwickelt. Um die von dem privaten Investor initiierte Entwicklung planungsrechtlich zu sichern, wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt und über einen Durchführungsvertrag die Realisierung des Vorhabens sowie dessen öffentlich-rechtlichen Bindungen (Ausbauvertrag, Grundstücksordnung, Realisierungszeitraum) festgeschrieben. Vorhabenträgerin und Verfügungsberechtigte ist die Deutsche Reihenhaus AG. Sie ist bereit und in der Lage, die Durchführung der anstehenden Maßnahmen vollständig zu betreiben und die Planungs-, Erschließungs- und Herrichtungskosten hierfür nach den Regelungen des Durchführungsvertrages zu übernehmen.

Die Freiflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden heute landwirtschaftlich genutzt. Der westlich des Geltungsbereiches bestehende Feld-/Fußweg bleibt durch die Planung unberührt und wird weiterhin bestehen. Eine freiwachsende Heckenpflanzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begleitend am Feldweg angeordnet und einen grünen Sichtschutz zur hier geplanten Stellplatzfläche bilden. Die Flächen im Norden werden vom Geltungsbereich des Bebauungsplans miterfasst, um notwendige naturräumliche Ausgleichsmaßnahmen zu sichern und landschaftsprägende Maßnahmen zu entwickeln.

Wohnbedarf

Die Auslastung des Wohnungsbestandes und die Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum in der Stadt Leverkusen werden durch die Bevölkerungsentwicklung und die Veränderung der Haushalte beeinflusst.



Insbesondere durch die Zuwanderung aus der Nachbarstadt Köln und dem Ausland ist die Einwohnerzahl in den letzten Jahren stetig gewachsen und lag am 31.12.2020 bei 167.078. In der aktuellsten Bevölkerungsprognose des Landesbetriebes Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) von 2018 wird für Leverkusen ein Bevölkerungswachstum bis 2035 auf 172.400 Einwohner prognostiziert. Das ist ein Zuwachs gegenüber 2020 von über 5.000 Einwohnern. Nach den Berechnungen im Wohnungsbauprogramm 2030+ wächst Leverkusen in der untersten Status Quo-Variante bis 2035 auf 178.650 Einwohner an. Die außerordentlich hohen Zuwächse durch die Flüchtlingsbewegungen in 2015/2016 sind in beiden Prognosen nicht berücksichtigt worden.

Mit der Änderung der Einwohnerzahl und der Alterszusammensetzung der Bevölkerung verändern sich die Zahl und die Zusammensetzung der Haushalte. So ist die Zahl der Haushalte in Leverkusen in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Dabei wachsen Einpersonenhaushalte absolut am deutlichsten, gefolgt von den Zweipersonenhaushalten. Der Trend zur Individualisierung und zu Einpersonenhaushalten setzt sich gerade auch im Alter durch. Nach der aktuellen Prognose des IT.NRW 2018 werden die Haushalte in Leverkusen insgesamt um rund 6 % bis 2035 zunehmen. Auch die prognostizierten Entwicklungen der Haushalte im Wohnungsbauprogramm 2030+ gehen von einem Zuwachs aus.

Der Bevölkerungsanstieg und die Haushaltsveränderungen führen zu einem anhaltenden Bedarf an Wohnflächen und damit zu einem zusätzlichen Baulandbedarf. Vor diesem Hintergrund müssen die derzeit vorhandenen Bauflächenpotentiale in Gänze einer Wohnnutzung zugeführt werden, um dem Wohnungsbedarf zukünftig gerecht zu werden.

Aufgrund der guten infrastrukturellen Anbindung, den demografischen Veränderungen und der aktuellen Wohnraumnachfrage im Stadtteil Rheindorf ist auch hier künftig mit einer Nachfrage nach Bauflächen zu rechnen.

Die Stadt Leverkusen ist bestrebt, das bestehende Wohnraumangebot weiter auszubauen sowie die Wohnraumbedarfe zu decken und in diesem Zuge die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellten Flächenpotenziale zu entwickeln. Die Flächen im Bereich der Muldestraße in Leverkusen-Rheindorf sollen daher für eine Erschließung und Entwicklung als Wohnbaufläche planungsrechtlich vorbereitet werden. Es soll attraktiver Wohnraum in Form von Reihenhäusern entstehen. Mit dieser Typologie wird die Baustruktur südlich des Plangebietes aufgegriffen und der Siedlungsrand städtebaulich einheitlich fortgeführt.

Zudem soll gegenüber dem in Rheindorf-Nord vorwiegend vorhandenen Geschosswohnungsbau eine bauliche Durchmischung mit bezahlbaren Einfamilienhäusern berücksichtigt werden. Hierzu werden Regelungen im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Leverkusen und der Vorhabenträgerin vereinbart.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, diese derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich



gelegenen Fläche für eine wohnbauliche Entwicklung planungsrechtlich vorzubereiten und damit dem Ziel der Wohnraumentwicklung Rechnung zu tragen.

2. Geltungsbereich und Verfahren

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 33/ I „Rheindorf – Wohnbebauung Muldestraße“ befindet sich im Stadtteil Rheindorf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Westen durch einen Feldweg mit angrenzender Waldfläche
- im Osten durch die rückwärtige Grundstücksgrenze der Wohnbebauung an der Peenestraße
- im Süden durch einen von der Muldestraße ausgehenden Verbindungsweg.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Rheindorf, Flur 1, die Flurstücke 241, 244 (teilweise), 310 (teilweise), 1162, 1163 und 1164. Hierbei sind die Flurstücke 241, 244, 310, 1162 Teil der umliegenden öffentlichen Erschließung und verbleiben im Eigentum der Stadt. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,14 ha.

2.2 Verfahren

Mit Datum vom 14.08.2020 hat der Vorhabenträger (Deutsche Reihenhäuser AG) den Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen hat in seiner Sitzung am 30.10.2020 die Einleitung des Verfahrens und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 33/I „Rheindorf – Wohnbebauung Muldestraße“ gemäß § 30 BauGB in Verbindung mit § 12 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen (Vorlage Nr. 2020/0094).

Die Aufstellung des Planverfahrens erfolgt im Regelverfahren, das heißt mit sämtlichen, nach §§ 3, 4 in Verbindung mit § 4a BauGB vorgesehenen Beteiligungsschritten sowie Durchführung der notwendigen Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB.

Der Begründung wird ein Umweltbericht gemäß § 2a Abs. 1 Nr. 2 BauGB als Teil B beigefügt. Bestandteil der Planunterlagen ist zudem ein



artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie ein landschaftsplanerischer Begleitplan einschließlich einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Äußerungen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Zeitraum vom 23.03.2021 bis einschließlich 22.04.2021 im Verwaltungsgebäude der Stadt Leverkusen (Elberfelder Haus, 51373 Leverkusen, Hauptstraße 101). Zudem konnten die Unterlagen über die Internetseite der Stadt Leverkusen eingesehen werden. Bestandteil der Planunterlagen und Dokumente zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan war der städtebauliche Vorentwurf in Varianten (Variante 1 und 2).

Insgesamt ist eine schriftliche Äußerung beim Fachbereich Stadtplanung eingegangen. Hierbei wurden folgende Änderungen geäußert:

- Auswahl des städtebaulichen Konzepts - Variante 2
- Elektromobilität

Die vorgebrachten Äußerungen und Anregungen wurden geprüft und hinsichtlich der Themen Elektromobilität zur Kenntnis genommen. Der Anregung, das städtebauliche Konzept gemäß Variante 2 dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde zu legen, wurde nicht gefolgt.

Äußerungen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

Die im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Äußerungen betrafen im Wesentlichen folgende Aspekte:

- Höchstspannungsfreileitungen
- Immissionsschutz
- Verkehrslärmbelastung
- Anbaubeschränkungszone
- Beleuchtungsanlagen
- Rohrfernleitungen
- Versorgungsleitungen und Schutzbestimmungen der Leitungsbetreiber
- Anpflanzungen, Kompensationsmaßnahmen
- Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) Grundwasser
- Trinkwasserversorgung
- bestehende Richtfunktrassen
- Hauptversorgungsleitungen und Leitungstrassen
- Versorgung mit Strom (auch Elektromobilität), Telekommunikation und Fernwärme sowie Gas/Wasser
- Wasserschutzzone
- Externe Kompensationsflächen
- Erdbebengefährdung



- Baugrund
- Schutzgut Boden
- Hydrogeologie
- Entsorgung (Regen- und Schmutzwasserbeseitigung, Abfallentsorgung)
- Grundwasser
- Überflutungsnachweise
- Bodendenkmalpflege
- Kriminalprävention
- Kampfmittel und Altlasten
- Landschaftsraum und regionaler Grünzug
- Entwicklungstiefe/Landschaftsbild
- Darstellung Regionalplan und Landschaftsplan
- Natur- und Landschafts-/Artenschutz
- Klima/Luft
- Dachbegrünung
- Löschwasserversorgung
- Verkehr/Straßenerweiterung, Stellplätze und Parkmöglichkeiten
- Verfahren und weitere Beteiligung

Die Hinweise zur Ausweisung von Wohnbauflächen im Nahbereich der Höchstspannungsfreileitungen (nordwestlich des Plangebietes), zu den Bestimmungen der Anbaubeschränkungszone der A59, zur Lage des Plangebietes innerhalb der Wasserschutzgebietszone sowie zur Versickerung von Niederschlagswasser, zu Umweltauswirkungen, zum Artenschutz, zur Bodendenkmalpflege, zu Versorgungsleitungen und Schutzbestimmungen, zu Kampfmitteln und Altlasten, zum Schallschutz (Verkehrslärm), zur Erschließungsplanung (Verkehr, Stellplätze Pkw und Fahrräder) sowie zur Ver- und Entsorgung (Entwässerung, Energie- und Müllkonzept) werden weitgehend berücksichtigt. Den Anregungen zum Eingriff in das Landschaftsbild sowie zur Freiraumfunktion des angrenzenden, regionalen Grünzugs wird nicht gefolgt. Die Anregung zur Beteiligung zusätzlicher Behörden wird bei der weiteren Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB berücksichtigt.

3. Planungsbindungen

3.1 Landesentwicklungsplan NRW

Der Landesentwicklungsplan NRW (LEP) formuliert Grundsätze zum Umgang mit bestehenden Höchstspannungsleitungen (Leitungen ab 220 kV). Nach Punkt 8.2-3 soll demnach bei der Ausweisung von neuen Baugebieten zu Trassen von Höchstspannungsfreileitungen nach Möglichkeit ein Abstand von mindestens 400 m eingehalten werden. Diese Grundsatzregelung dient dem vorbeugenden Gesundheitsschutz und wurde pauschal für alle Hochspannungsleitungen ab 220 kV eingeführt. Als Grundsatz der Raumordnung ist Punkt 8.2-3 im Rahmen der Bauleitplanung in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen.



3.2 Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln gemäß zeichnerischer Darstellung größtenteils als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Es handelt sich dabei um Flächen, die vorrangig Siedlungsfunktionen erfüllen oder erfüllen sollen. Hierzu zählen Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, öffentliche und private Dienstleistungen, siedlungszugehörige Grün-, Sport, Freizeit- und Erholungsflächen.

Der nördliche Teil ist als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Diese Darstellung wird überlagert mit der Freiraumfunktion eines regionalen Grünzugs. Zudem ist der Geltungsbereich überlagert mit der Darstellung der Freiraumfunktion für Grundwasser- und Gewässerschutz.

3.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen (FNP) ist der überwiegende Teil des Grundstückes als Wohnbaufläche dargestellt, im nördlichen Bereich erfolgt eine Darstellung als landwirtschaftliche Fläche. Die nach Westen anschließend dargestellte Fläche für Wald betrifft den straßenbegleitenden Gehölzbestand entlang der Autobahn. Während in der Örtlichkeit der westlich am Grundstücksbereich verlaufende Landwirtschaftsweg eine klare Nutzungsgrenze zum bestehenden Freiraum bildet, reicht die Darstellung der Flächen für Wald im FNP darüber hinaus und betrifft damit auch äußere Randbereiche des vorliegenden Plangebietes. Aufgrund der nicht parzellenscharfen Darstellung im FNP und die überwiegende Darstellung von Wohnbauflächen gilt die Planung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt teilweise im Landschaftsplan der Stadt Leverkusen (Stand: 10.07.1987). Es ist überwiegend mit dem Entwicklungsziel „Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen“ ausgewiesen. Die Ziffer 5.1-32 sieht mehrreihige Feldgehölzstreifen zur Ortseingrünung im Norden von Rheindorf vor.

Ein westlich gelegener schmaler Streifen der Fläche dient der „Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“.

Westlich angrenzend an die Plangebietsfläche liegt ein Landschaftsschutzgebiet. Des Weiteren grenzt im Nordosten eine Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahme in Form von einer Gehölzgruppe/-streifen an.



3.5 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebietes und befindet sich außerhalb einer 300m-Wirkzone.

Im Westen des Plangebietes reicht das Landschaftsschutzgebiet „In den Dehlen“ (LSG-4907-0006) an den Geltungsbereich des Bebauungsplans heran.

3.6 Bestehendes Planungsrecht

Für den Bereich des Plangebietes existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt derzeit nach § 35 BauGB („Bauen im Außenbereich“).

3.7 Wasserhaushaltsgesetz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Leverkusen-Rheindorf.

3.8 Vorhandene Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im Süden durch die Anbindung an die Muldestraße. Die Wegeverbindung dient derzeit hauptsächlich dem Fuß- und Radverkehr zur Überquerung der westlich gelegenen Autobahn mit Zuwegung zu dem weiterführenden Landschaftsraum (Ortsteil Hitdorf, Voigtslach).

Im Westen verläuft ein Feldweg, der den Zugang zu dem östlich der Autobahn liegenden Landschaftsraum herstellt.

Außerhalb des Geltungsbereiches ist die Umgebung des Plangebietes im Süden durch Reihenhäuser und im Osten durch Mehrfamilienhäuser geprägt. Im Nordwesten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie im Westen eine Waldfläche an das Plangebiet.

3.9 Infrastruktur

Hochspannungsleitung

Nördlich und außerhalb des Plangebiets verlaufen zwei Höchstspannungsfreileitungen:

- 220-/380-kV-Höchstspannungsfreileitung Eiberg – Opladen, Bl. 4516 (Maste 167 bis 168)
- 110-/220-kV-Höchstspannungsfreileitung Opladen – Abzweig Benrath, Bl. 2354 (Maste 5 bis 6)

Der kleinste Abstand zum nordwestlichen Bereich des Plangebietes beträgt rund 120 m. Somit befindet sich das Plangebiet nicht innerhalb der Schutzstreifen der genannten Leitungen. Hinsichtlich der 220-/380-kV-



Leitung befindet sich der nördliche Randbereich des Plangebietes geringfügig in der vom Leitungsbetreiber definierten Zone II (Abstand 40 bis 200 m zur Leitungsmittelachse). Im Übrigen liegt das Plangebiet vollständig in Zone III (Abstand 200 bis 400 m zur Leitungsmittelachse). Wohn- und Freizeitflächen sind in dieser Zone grundsätzlich möglich.

Der Grundsatz des LEP hinsichtlich eines Abstandes von 400 m zu Höchstspannungsleitungen im Allgemeinen soll entsprechend der Begründung zum LEP der gesundheitlichen Vorsorge dienen. Dieser Abstand kann im Rahmen der Entwicklung des Plangebietes weitestgehend eingehalten werden. Der gebotenen Konfliktbewältigung nach dem Trennungsgrundsatz des § 50 Abs. 1 BImSchG kann durch die bestehenden Abstände des Plangebietes zu den Hochspannungsfreileitungen angemessen Rechnung getragen werden.

Ferngasleitung

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes verläuft eine Ferngasleitung mit Begleitkabel mit einem beidseitigen Schutzstreifen von 10 m des Eigentümers Nordrheinische Erdgastransport Gesellschaft mbH (NETG).

Des Weiteren verläuft eine LWL-Kabelschutzrohranlage (KSR-Anlage) mit einem beidseitigen Schutzstreifen von 2 m im Bereich der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche, welche nach Norden westlich außerhalb und entlang des Geltungsbereiches verläuft.

Innerhalb des Schutzstreifens sind die Ausweisung von privaten/öffentlichen Verkehrsflächen und Stellplätzen grundsätzlich möglich. Es sind Vorgaben des Leitungsbetreibers zur Verkehrsplanung (bspw. Regelüberdeckung, Aufbau, Straßenbeleuchtung), Begrünung, Geländenniveau und allgemeine Schutzbestimmungen zu berücksichtigen.

4. Städtebauliches Konzept

Die heute landwirtschaftlich genutzte Fläche soll gemäß Darstellung des Flächennutzungsplanes einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden. Als Bauweise wird hierbei die südlich bestehende Reihenhausstruktur aufgegriffen, um den Siedlungsrand städtebaulich einheitlich auszubilden und fortzuführen. Zudem soll gegenüber dem in Rheindorf-Nord vorwiegend vorhandenen Geschosswohnungsbau eine bauliche Durchmischung mit bezahlbaren Einfamilienhäusern berücksichtigt werden.

Im Vorfeld sowie im Verlauf des Verfahrens wurden unterschiedliche städtebauliche Konzepte ausgearbeitet. Diese unterscheiden sich insbesondere in der Anordnung der Häusergruppen im Plangebiet. Im Ergebnis wurde der vorliegende städtebauliche Entwurf mit drei Gebäudekörpern entwickelt.

Die nördliche und teilweise westliche Fläche sollen als Grünfläche qualifiziert werden.



4.1 Städtebaulicher Entwurf

Die Leitidee des städtebaulichen Konzeptes liegt in der Entwicklung von drei Siedlungskörpern, die durch Grünsäume eingefasst werden und den Ortsrand von Leverkusen-Rheindorf arrondieren. Ziel ist es, 27 Wohneinheiten in zweigeschossiger Reihenhausweise nach Wohneigentumsgesetz, insbesondere für Familien mit Kindern, zu entwickeln. Vorgesehen sind drei Einzelhäuser mit jeweils 9 vertikal gegliederten Wohneinheiten, die über eine private Erschließungsstraße erschlossen werden.

Die Anordnung der Reihenhäuser berücksichtigt die Lärmabschirmung der von der Autobahn ausgehenden Immissionen. Durch die Schrägausrichtung der Gebäude ergeben sich unterschiedliche Platzsituationen vor den Häusern sowie eine Zonierung des Straßenraumes. Diesen begrünten Flächen sollen unterschiedliche und gemeinschaftliche Nutzungsschwerpunkte zugeordnet werden. Demnach sollen im südlichen Bereich Sitzmöglichkeiten geschaffen und vor der mittleren Hausgruppe eine Fläche für Spiel und Aktion angeordnet und beispielweise mit einer Tischtennisplatte ausgestattet werden. Diese Begegnungsflächen können als Treffpunkte die Kommunikation unter den Anwohnenden unterstützen. Zusätzlich soll im Nordwesten des Plangebietes eine private Grünfläche mit einem Spielplatz in die umfassenden Grünräume mit eingebunden und gestaltet werden.

Zwischen den oberen beiden Siedlungskörpern ist eine Wendeanlage angeordnet, die ausreichend für eine Lkw-Schleppkurve, beispielsweise für die Feuerwehr oder Anlieferungen, dimensioniert ist.

Die erforderlichen privaten Stellplätze werden westlich der inneren Erschließung angeordnet sowie südlich im Plangebiet an der öffentlichen Verkehrsfläche, in Form von offenen Stellplätzen. Ergänzt werden die Pkw-Stellplätze an der Planstraße mit Abstellplätzen für Fahrräder, die vor Kopf der Stellplätze angeordnet sind. Die Fahrradstellplätze sind durch Zugänge zwischen den Pkw-Stellplätzen und Abfallsammelstellen mit einem Weg zwischen Grünfläche und Stellplätzen erreichbar.

Zur Einfassung der neuen Wohnsiedlung nach Norden und Westen ist eine Ortsrandeingrünung vorgesehen. Daran anschließend wird im Norden eine Streuobstwiese angelegt sowie eine Fläche zur Entwicklung einer freiwachsenden Hecke. Diese Flächen stellen den Ausgleich des durch die Bebauung verursachten Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft dar und sind Teil des Gesamtkonzeptes zur Entwicklung des Plangebietes. Zur weiteren Eingrünung des Plangebietes werden am östlichen Rand Hecken gepflanzt.

Zur Anbindung des geplanten Siedlungsgebietes wird der zur Muldestraße führende Erschließungsweg für den motorisierten Individualverkehr ausgebaut.



4.2 Immissionsschutz – Verkehrslärm

Durch die im Westen befindliche Autobahn A 59 ist von einem erhöhten Verkehrslärm auszugehen. In einem schalltechnischen Fachgutachten durch das Büro ACCON Köln GmbH vom 10.09.2021 wurden die Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr auf der Bundesautobahn A 59 und auf der Landstraße L 108 hinsichtlich einer Wohnanlage mit 27 Reihenhäusern im Plangebiet ermittelt.

Des Weiteren wurden die Schienenverkehrsgeräusche der Bahnstrecke Köln – Duisburg berücksichtigt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Geräusche der berücksichtigten Schienenstrecke und der Landstraße im Osten des Ortsteiles Rheindorf sich nur in geringem Maße auf das Plangebiet auswirken.

Die im Süden geplanten Reihenhäuser sind durch den Verkehrslärm am stärksten belastet. Dort sind an den westlichen Fassaden Beurteilungspegel von maximal 61 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts zu erwarten. Die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 werden um maximal 11 dB(A) tags und 16 dB(A) nachts überschritten.

Die BAB 59 stellt die wesentliche Lärmquelle dar. Die Geräusche der berücksichtigten Schienenstrecke und der Landstraße östlich des Ortsteiles Rheindorf wirken sich nur in geringem Maße auf die Geräuschbelastung innerhalb des Plangebietes aus.

Für die geplante Wohnbebauung sind aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich. Grundsätzlich sind im Rahmen der Konfliktbewältigung aktive Maßnahmen passiven Maßnahmen vorzuziehen.

Daher wurden in der schalltechnischen Untersuchung Maßnahmen zum aktiven Schallschutz überprüft. Es besteht die Möglichkeit, aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Umsetzung von Geschwindigkeitsbegrenzungen bzw. geräuschmindernder Fahrbahnoberflächen durchzuführen. Da diese Maßnahmen dem Baulastträger des Verkehrsweges obliegt und es sich um eine Wohnbebauung handelt, die an einen bestehenden Verkehrsweg heranrückt, kann auf diese Maßnahme im Regelfall nicht zurückgegriffen werden.

Des Weiteren besteht entlang der Autobahn auf der dem Plangebiet zugewandten Seite schon eine Lärmschutzwand, die im Rahmen der Berechnungen mit einer Höhe von 4 m berücksichtigt wurde. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes ist durch die Lärmschutzwand eine Pegelminderung von maximal 5 dB(A) zu erwarten. Im Ergebnis zeigt sich, dass eine Erhöhung der Lärmschutzwand nicht zur Einhaltung der Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 führt, da ihre volle Wirksamkeit nur erzielt wird, wenn die Lärmschutzwand unmittelbar an der Geräuschquelle errichtet werden würde. Um einen wirksamen Schallschutz für das Plangebiet zu erreichen, müsste eine zu errichtende



Lärmschutzwand eine vergleichbare Höhe haben wie die vorgesehene Bebauung. Dies ist aus städtebaulichen Gründen jedoch nicht gewünscht, da sich die neuen Baukörper in das bestehende Ortsbild und im Übergang zur offenen Landschaft einfügen und nicht hinter einer hohen Lärmschutzwand errichtet werden sollen.

Somit sind Maßnahmen des passiven Schallschutzes erforderlich, um die Belastung innerhalb des Plangebietes zu minimieren.

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte und der fehlenden Wirkung möglicher aktiver Schallschutzmaßnahmen sind passive Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen an den Gebäuden geplant. Im Bebauungsplan erfolgt eine Festsetzung gemäß DIN 4109 (Stand: 2018). Hierzu werden im Bebauungsplan die ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) dB-Scharf festgesetzt.

Im Übrigen kann nahezu im gesamten Bereich der geplanten Bebauung bei freier Schallausbreitung der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts eingehalten werden. Durch die schalltechnisch optimierte Ausrichtung der Bebauung und die zukünftige Eigenabschirmung der Gebäude können für alle Gebäude vom Verkehrslärm ausreichend abgeschirmte Fassaden sowie geschützte Außenwohnbereiche entstehen. Im Ergebnis der Abwägung soll zugunsten der Berücksichtigung des Landschafts- und Ortsbildes auf die Errichtung einer massiven Lärmschutzwand verzichtet werden.

4.3 Kinder- und Familienfreundlichkeit

Eine Zielsetzung der Planung ist es, Wohnbauflächen für Familien mit Kindern bereitzustellen. Hierzu sieht das städtebauliche Konzept eine Bebauung mit Einfamilienhaustypen in Form von Hausgruppen vor.

Im Nordwesten des Plangebietes soll ein Gemeinschaftsplatz entstehen, welcher Angebote zum Kinderspiel beinhaltet. Des Weiteren sollen zwischen den Reihenhäusern und der privaten Verkehrsfläche Angebote für gemeinschaftliche Nutzung, wie Sitzmöglichkeiten oder Spielmöglichkeiten, für die Anwohnenden entstehen.

4.4 Klimaschutz

Klimabaustein 4: Kraftwärmekopplung und Photovoltaik

Das Energiekonzept sieht eine zentrale Versorgung der gesamten Wohnanlage über eine gemeinsame Technikzentrale mit Nahwärmenetz vor. Genutzt wird der regenerative Brennstoff Holzpellets, welcher aus Reststoffen der Holzwirtschaft hergestellt wird. Als Variante zur Pelletanlage wird die Realisierung einer Wärmepumpe geprüft. Die Verteilung innerhalb der Wohnanlage wird durch ein eigenes Nahwärme-, Strom- und Kaltwasserverteilernetz zu den einzelnen Wohngebäuden gewährleistet. Innerhalb der Wohneinheiten befinden sich sogenannte Hausübergabestationen zur dezentralen Trinkwasserbereitung und



Deckung der Heizlast. Durch diese Maßnahme kann auf separate Heizkessel/Heizthermen je Wohneinheit verzichtet werden. Die Versorgung der gesamten Wohnanlage mit Strom soll über die Nutzung von Solarenergie über Photovoltaikanlagen (PV) auf den gartenseitigen Dachflächen der Gebäude erfolgen.

Klimabaustein 5: Grüne Siedlung

Die geplante Wohnbebauung soll in aufgelockerter Bauweise erfolgen und die Siedlungskörper sehen umrahmende Grünsäume vor. Im Norden des Plangebietes soll der Übergang zum landwirtschaftlich genutzten Freiraum als Grünland qualifiziert werden und den Bezug in den angrenzenden Landschaftsraum berücksichtigen. Zudem ist es vorgesehen, im Westen entlang des Geltungsbereiches grünordnerische Maßnahmen umzusetzen.

Insgesamt soll so eine adäquate Grünversorgung im neuen Siedlungsbereich gewährleistet werden.

Klimabaustein 6: Kompakte/verdichtete Stadt – Stadt der kurzen Wege

Das städtebauliche Konzept sieht drei Hausgruppen mit jeweils 9 Reihenhäusern vor. Mit dieser Bauweise wird dazu beigetragen, auf den betroffenen Flächen effektiven und flächensparenden Wohnraum zu entwickeln.

4.5 Verkehrskonzept

Verkehrsanbindung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die südlich gelegene öffentliche Verkehrsfläche in Verlängerung zur Muldestraße. Die interne private Erschließungsstraße führt bis zum nördlich gelegenen Gemeinschaftsplatz. Eine Wendeanlage, welche ausreichend für das mögliche Wenden von dreiachsigen Fahrzeugen dimensioniert wurde, befindet sich zwischen der mittleren und nördlich gelegenen Hausgruppe. Der Stich zwischen den Hausgruppen übernimmt zudem die Funktion als Aufstellfläche für die Feuerwehr.

Die innere Straße hat eine Breite von 6 m und wird als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche hergestellt.

Die Stadt Leverkusen strebt derzeit die Aufstellung einer Stellplatzsatzung im Sinne des § 48 Abs. 3 BauO NRW an. Ziel ist, die Anzahl der im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisenden Pkw- und Fahrradstellplätze verbindlich zu regeln und somit rechtliche Klarheit zu schaffen. Der vorliegende Entwurf der Stellplatzsatzung geht insbesondere mit einer erhöhten Anzahl an bauordnungsrechtlich erforderlichen Fahrradstellplätzen einher.

Entlang der im Plangebiet zu errichtenden privaten Stichstraße und der öffentlichen Verkehrsfläche im Süden sind insgesamt 41 Stellplätze



angeordnet. 33 Fahrradbügel, die insgesamt Stellfläche für 66 Fahrräder bieten, werden westlich der Pkw-Stellplätze zur Verfügung gestellt. Bei Bedarf können optimierte Fahrradbügel für Lastenräder ausgetauscht werden. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, Fahrräder im Vorgartenschrank der jeweiligen Wohneinheit unterzustellen und ggf. Akkus von E-Bikes zu laden.

Ausgehend von der Privatstraße erfolgt die fußläufige Erschließung der einzelnen Häuser. Durch die gebündelte Anordnung der Stellplätze sind entlang der Planstraße keine Ein- und Ausfahrten für private Grundstückszufahrten vorgesehen.

Das durch die wohnbauliche Entwicklung hervorgerufene zusätzliche Verkehrsaufkommen wird als gering eingestuft. Es ist davon auszugehen, dass die zukünftigen Verkehre über den Anschluss an das bestehende Verkehrsnetz leistungsfähig abgewickelt werden können.

Die Muldestraße wird weiterhin als öffentliche Verkehrsfläche zur Verfügung stehen und innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans nach Maßgabe eines mit der Stadt zu vereinbarenden Erschließungsvertrages ausgebaut. Um die öffentliche Wegeparzelle von derzeit 5 m auf eine erforderliche Breite von 6 m zu erweitern, erfolgt nach Ausbau der öffentlichen Erschließungsstraße eine entsprechende Grundstücksübertragung durch die Vorhabenträgerin an die Stadt.

4.6 ÖPNV-Anbindung

In ca. 150 m Entfernung vom Plangebiet liegt die Bushaltestelle „Peenestraße“. Mit der bestehenden Haltestelle Peenestraße verfügt das Plangebiet über eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und damit an das Verkehrsnetz der Stadt Leverkusen. Der Erreichbarkeitsstandard der Bushaltestelle in einer Entfernung von 300 m (Radius) wird nahezu vollständig eingehalten.

4.7 Technische Ver- und Entsorgung/Energiekonzept

Versorgung

Die Versorgung der gesamten Wohnanlage mit Strom soll über die Nutzung von Solarenergie über Photovoltaikanlagen (PV) auf den gartenseitigen Dachflächen der Gebäude erfolgen. Diese PV-Module inklusive Anschlussleitungen werden seitens der Vorhabenträgerin realisiert und können durch die zukünftige Wohnungseigentümergeinschaft als Mietstrommodell genutzt werden. Die PV-Module selbst gehen in das Eigentum des zukünftigen Betreibers (Contractor) über. Eine entsprechende Verpflichtung wird im städtebaulichen Vertrag fixiert.

Die Wärmeversorgung ist über eine gemeinsame Technikzentrale mit Nahwärmenetz zwischen den südlich gelegenen Häusergruppen vorgesehen. Auch diese Anlage wird seitens der Vorhabenträgerin errichtet. Die technische Anlage zur Wärmeerzeugung geht ebenfalls in



das Eigentum des zukünftigen Betreibers (Contractor) über. Die Anlage soll mit Holzpellets betrieben werden. Damit kann die Nutzung regenerativer Energien (Solarstrom) und Reststoffen (Holz) gesichert werden, auf den Einsatz fossiler Energieträger wird verzichtet. Als Variante zur Pelletanlage wird die Realisierung einer Wärmepumpe geprüft. Diese könnte neben der vorwiegenden Nutzung des (lokal erzeugten) PV-Stroms zusätzliche Bedarfe oder Reserven durch zertifizierten Grünstrom beziehen und würde ebenfalls eine zu 100 % regenerative Warmwasserversorgung sicherstellen. Zudem wäre diese Variante besonders umweltfreundlich, weil keinerlei betriebliche Emissionen zu erwarten sind und gleichzeitig eine hohe Effizienz verzeichnet werden kann (aus 1 Kilowattstunde Strom können 3 bis 4 Kilowattstunden Heizwärme bereitgestellt werden).

Die Technikzentrale wird in beiden Varianten an die öffentlichen Leitungen angebunden. Die Anbindung an das öffentliche Leitungsnetz erfolgt über die Muldestraße. Die Verteilung innerhalb der Wohnanlage wird durch ein eigenes Nahwärme-, Strom- und Kaltwasserverteilernetz zu den einzelnen Wohngebäuden gewährleistet. Innerhalb der Wohneinheiten befinden sich sogenannte Hausübergabestationen zur dezentralen Trinkwarmwasserbereitung und Deckung der Heizlast. Dieses Versorgungssystem ist ökonomisch und ökologisch vorteilhafter als die Einzelversorgung jedes Hauses, da auf einen separaten Heizkessel bzw. eine Heiztherme je Wohneinheit verzichtet werden kann.

Alle Wohneinheiten werden im KfW-55-EE-Standard umgesetzt. Hierfür ist die Einhaltung einer über den Neubau-Mindeststandard hinausgehende energetische Qualität der Gebäudehülle erforderlich. Mit erhöhten Dämmstandards (Außenwände, Dach, Boden, Fenster und Türen) kann hier der Wärmeverlust über die Gebäudehülle verringert werden, was den Energiebedarf (primär Energie zur Wärmeversorgung) reduziert. Für die zusätzliche Klassifizierung „EE“ (Erneuerbare Energien) ist ein Mindestanteil von 55 % an regenerativer Energie bei der Wärmeversorgung nachzuweisen, was mit den beschriebenen Varianten gewährleistet werden kann.

Entwässerung

Die 27 Reihenhäuser werden als drei Einzelhäuser mit je 9 Wohneinheiten in Form von Reihenhäusern geplant, die eine Wohneigentümergeinschaft darstellen. Das Niederschlagswasser kann gemäß Aussage der Technischen Betriebe der Stadt Leverkusen AöR nur eingeschränkt über das städtische Kanalnetz entsorgt werden. Daher ist eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Flurstück 1162 vorzusehen.

Die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsfläche (Flurstück 241) kann über den städtischen Regenwasserkanal in der Muldestraße erfolgen.



Im Rahmen einer hydrogeologischen Untersuchung¹ wurde festgestellt, dass aufgrund der lokalen, morphologischen Gegebenheiten pro Hausgruppe eine Versickerungseinrichtung in Form einer Rigole (Festkörperrigole) ausreichend ist, in der das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und privaten Verkehrsflächen (Zufahrten, Wege sowie offene Stellplätze und sonstige Nebenanlagen) aufgefangen und versickert werden kann.

Da die privaten Verkehrsflächen als wenig befahren einzustufen sind, wird die anfallende Verschmutzung als gering eingestuft und das anfallende Niederschlagswasser ist als gering verschmutzt anzusehen. Die Versickerung ist nach Einschätzung der Untersuchung als gemeinwohlverträglich zu bewerten. Die Rigolen werden in den Gartenflächen östlich der jeweiligen Häuserriegel angeordnet. Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser über eine Rigolenversickerung ist aufgrund der Lage des Plangebietes in der Wasserschutzzone III A genehmigungsbedürftig. Eine Überflutungsprüfung nach DIN 1986-T100 erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Das Vorhaben kann in der Aufstellung des neuen Netzplanes für die Gemeinschaftskläranlage des Wupperverbandes berücksichtigt werden. Die Kapazitäten für die Schmutzwasserbeseitigung sind vorhanden, ein Anschluss kann über den Kanal in der Muldestraße erfolgen.

Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung sind im Plangebiet drei gemeinschaftliche Abfallsammelbehälter vorgesehen, die sich entlang der geplanten Privatstraße zwischen den Stellplätzen befinden. Im Südosten des Plangebietes wird es an der öffentlichen Verkehrsfläche, in räumlicher Nähe zur angrenzenden Muldestraße, eine zentrale temporäre Aufstellfläche für die Abfallbehälter am entsprechenden Abholtag geben, um die Leerung durch die Entsorgungsbetriebe zu erleichtern. Diese temporäre Aufstellfläche im Bereich der Muldestraße ermöglicht die Zu- und Abfahrt der Müllfahrzeuge ohne Wendemanöver. Eine Befahrung der Stichstraße wird somit nicht erforderlich.

5. Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des von der Deutschen Reihenhaus AG geplanten Vorhabens werden durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans geschaffen, sodass entsprechend § 12 Absatz 3 BauGB keine Bindung an die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) besteht.

¹ Versickerungsgutachten zur Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund, 19.02.2021, Umwelt & Baugrund Consult (UBC), Overrath



Wohnen

Entsprechend des Planungszieles, dringend benötigten Wohnungsbau zu entwickeln, wird als Art der baulichen Nutzung „Wohnen“ festgesetzt. Demnach sind im Plangebiet ausschließlich Wohngebäude zulässig. Einzelne Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger innerhalb der Wohngebäude sind ebenfalls zulässig. Damit wird das dem vorhabenbezogenen Planungskonzept zugrundeliegende Vorhaben eindeutig definiert. Die festgesetzte Nutzung entspricht der Wohnnutzung der Umgebung und fügt sich somit in die vorhandene Siedlungsstruktur ein.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse, die maximal zulässige Firsthöhe bei geneigten Dächern in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) bestimmt.

Grundflächenzahl

Für das Wohngebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um bis zu 50 % ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan keine Baugebietstypen gemäß BauNVO regelt, findet die Bewertung der baulichen Dichte gemäß § 17 BauNVO zunächst keine Anwendung. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der Nutzung im Umfeld und der Nutzung des Vorhabens mit einem reinen Wohngebiet (WR) gemäß BauNVO vergleichbar. Der Orientierungswert des § 17 BauNVO für WR-Gebiete (GRZ 0,4) wird demnach berücksichtigt und trägt dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung. Mit der festgesetzten GRZ wird eine städtebaulich angemessene und den örtlichen Verhältnissen entsprechende Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht. Durch die Ausschöpfung der Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO für reine Wohngebiete und einer damit einhergehenden möglichst umfassenden Nutzung der wohnbaulichen Potenziale an diesem Standort soll eine weitergehende Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle im Außenbereich möglichst gemindert werden.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird in der Planzeichnung auf zwei (II) begrenzt und entspricht damit einer für diesen Haustyp üblichen Geschossigkeit.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird insgesamt in Verbindung mit der Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhe gewährleistet, dass sich die neue Bebauung in Bezug auf ihre Höhenentwicklung zwischen angrenzender, bis zu achtgeschossiger Bestandsbebauung und dem



Landschaftsraum städtebaulich einfügt und eine deutliche Abstufung der Bebauung gegenüber dem Landschaftsraum gesichert wird.

Höhe baulicher Anlagen

Mit dem Ziel, eine auf die geplante Geländetopographie sowie das Umfeld abgestimmte Höhenentwicklung zu unterstützen, wird im Bebauungsplan eine maximal zulässige Firsthöhe (FH max) festgesetzt. Diese bezieht sich auf geneigte Dächer (30° bis 45° Dachneigung). Oberster Bezugspunkt für die Bemessung der festgesetzten Firsthöhe ist der obere Abschluss des Dachfirstes.

Mit der Festsetzung der Firsthöhe von maximal 57,5 m ü. NHN wird eine absolute Höhe von maximal ca. 11 m gesichert. Mit diesen Höhen kann auch eine ausreichende Abschirmung der rückwärtigen Grundstücksflächen vor Verkehrslärm der Autobahn erreicht werden.

Durch die Festsetzung der Firsthöhe in Verbindung mit der Festsetzung der zulässigen Dachneigung gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW ergeben sich indirekt die zulässigen Traufhöhen. Die Traufhöhe ergibt sich aus der Schnittlinie der aufsteigenden Wand mit der Dachhaut und wird mit 53,0 m ü. NHN bestimmt, sodass eine absolute Höhe von maximal 6,5 m über Grund und ein geringer Puffer für die konkrete Geländemodellierung gegenüber der Planung mit einer absoluten Höhe von 6,2 m gesichert werden kann.

Die festgesetzten Höhen werden in Abstimmung auf die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse sowie den geplanten Haustyp getroffen.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Das der Planung zugrundeliegende städtebauliche Konzept sieht 3 Einzelhäuser mit 27 vertikal gegliederten Wohneinheiten vor. Aufgrund der Einteilung in 3 Gebäude á 9 Hauseinheiten handelt es sich planungsrechtlich um 3 Einzelhäuser mit 9 Hauseinheiten.

In Verbindung mit der Festsetzung zur Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten auf maximal eine (WE 1) wird sichergestellt, dass hier keine Mehrfamilienhäuser entstehen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die Baufenster sind so angelegt, dass entlang der geplanten Erschließungsstraße gemeinschaftliche Flächen und Grünflächen entstehen. Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der geplanten Bebauung wird zudem darauf geachtet, dass die Bebauung entsprechend dem städtebaulichen Entwurfsgedanken Süd- oder Ostgärten erhält. So kann zum einen eine optimale Gartenausrichtung vorbereitet werden, zum anderen wird die Möglichkeit



einer optimalen passiven Nutzung solarer Strahlungseinwirkungen im Sinne einer klimaangepassten Bauweise unterstützt.

Die Bebauung soll zudem als aktiver Schallschutz gegenüber den Schalleinwirkungen der Bundesautobahn dienen. So können insbesondere die Ostfassaden und Gartenbereiche der eigenen Gebäude gut geschützt werden.

Im südwestlichen Randbereich wird mit den festgesetzten Baugrenzen eine bauliche Nutzung im Bereich der Anbaubeschränkungszone der Autobahn (100 m zur A59) vorbereitet. Der Straßenbaulastträger ist daher im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen. Die Bestimmungen zur Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) werden nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

Die Dimensionierung der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt im Bereich der geplanten Bebauung die Gebäude-Bautiefen inklusive Terrassenflächen gemäß dem städtebaulichen Entwurf. Demnach sind Terrassenüberdachungen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dürfen durch untergeordnete Bauteile, wie Hauseingänge und Vordächer, Treppenträume und Erker, um bis zu 2,5 Meter und in Summe auf höchstens der Hälfte (1/2) der jeweiligen Fassadenbreite überschritten werden. Die getroffene Festsetzung ermöglicht im Zuge der Umsetzung der Planung einen städtebaulich verträglichen Gestaltungsspielraum bei gleichzeitiger Wahrung der angestrebten städtebaulichen Qualität (Bildung von Raumkanten und Berücksichtigung von Baufluchten).

5.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind im Bereich der Vorgärten (Bereiche zwischen Gebäudefront und erschließender Verkehrsfläche) unzulässig. Abweichend hiervon ist im Bereich der Hauseingänge je Hauseinheit ein Vorgartenschrank zulässig. Die Errichtung von Sammelplätzen für Müllstandorte (As) ist nur innerhalb der jeweils hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Ziel dieser Festsetzungen ist, auf diese Weise ein städtebaulich geordnetes und attraktives Siedlungsbild zu unterstützen.

Im Geltungsbereich sind Wintergärten unzulässig. Diese Festsetzung dient dem Schutz der freiräumlichen Qualitäten. Mit der Vermeidung zusätzlicher Einhausungen sollen Aufenthalts- und Erholungsfunktionen gestärkt werden.

Zur Versorgung des Gebietes und um einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, ist vorgesehen, eine auf regenerative Energieträger ausgerichtete Strom- und Wärmeversorgung zu errichten. Der Bebauungsplan setzt hierfür eine Technikzentrale (TZ) im zentralen Bereich des Plangebietes, mit Anbindung an die private Verkehrsfläche fest.



Je Hauseinheit ist eine Nebenanlage wie beispielsweise eine Gartenbox zulässig, diese darf einen umbauten Raum von 30 m³ nicht überschreiten. Die Unterbringung darf nicht in den Vorgärten erfolgen. Die zulässige Gesamtgröße der Anlagen ist festgesetzt, damit im Sinne ihrer Zweckbestimmung nur baulich untergeordnete Nebenanlagen errichtet werden und die Freiräume in den Gartenbereichen möglichst offen sind und großflächig begrünt werden können. Mit diesen Maßnahmen erfolgt eine Qualifizierung der begrünter Gartenbereiche.

Im Übrigen bleibt die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unberührt.

5.5 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

Um im Geltungsbereich die Umsetzung einer Einfamilienhausbebauung im Sinne der Planungsziele sicherzustellen, wird festgesetzt, dass je Hauseinheit maximal eine Wohneinheit (WE) zulässig ist.

Auch bei einer Teilung der Grundstücke nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG-Teilung) wird im Sinne dieser Festsetzungen von Hauseinheiten gesprochen.

Neben dem aufgelockerten Charakter im Übergang zwischen Bebauung und freier Landschaft wird mit dieser Festsetzung auch der zusätzliche Verkehr begrenzt, da mit der Errichtung von Mehrfamilienhäusern oder Einliegerwohnungen zwangsläufig mehr Verkehr ausgelöst würde.

5.6 Verkehrsflächen

Im südlichen Bereich wird westlich der Bestandsstraße ein Ausbau der heutigen Wegführung zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche vorbereitet sowie die geplante private Erschließungsstraße für das neue Wohngebiet als private Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Damit soll eine Einbindung der Verkehrsfläche in die gemeinschaftlich genutzten Flächen vorbereitet werden.

Für die öffentliche Verkehrsfläche wird der heutige Katasterzuschnitt mit einer Breite von rund 5 m im östlichen Bereich, angrenzend an die bestehende Muldestraße, beibehalten und im weiteren Verlauf der Ausbau auf eine Breite von rund 6 m zukunftsgerichtet vorbereitet. Mit diesem Querschnitt der Straßenverkehrsfläche stehen ausreichende Flächen für Begegnungsverkehr, Rettungs- und Lieferverkehr sowie rangierende Fahrzeuge (Parken auf den senkrecht zur Straße angeordneten Stellplätzen), aber auch für Radverkehr und Fußwegeflächen zur Verfügung.

Die Straßenverkehrsflächen im gesamten Plangebiet sollen als Mischverkehrsflächen ausgebaut werden.

Im nördlichen Plangebietsteil wird in Erweiterung der privaten Straßenverkehrsfläche eine Fuß- und Radwegeverbindung zu dem östlich



des Plangebietes verlaufenden Wirtschaftsweg hergestellt – um eine geordnete Möglichkeit zum Zugang in den freien Landschaftsraum zu gewährleisten.

5.7 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Im Bebauungsplan wird nördlich angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche sowie weiterführend an dem westlich gelegenen Teil der privaten Verkehrsfläche bis zum nördlichen Abschluss ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass die private Grundstücksfläche ausschließlich zentral von der südlich gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche angefahren wird. Die Entstehung von privaten Zufahrten im Bereich der zukünftigen Bauflächen sowie ein Durchschneiden der Pflanzflächen durch größere, befestigte Flächen kann damit ausgeschlossen werden. Die überbaubaren Flächen sollen damit vollständig für die Errichtung von Wohnraum oder ergänzende, gebietsverträgliche Nutzungen zur Verfügung stehen. Darüber hinaus werden durch die getroffenen Festsetzungen möglichst geordnete Strukturen hinsichtlich des ruhenden Verkehrs vorbereitet.

5.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Für die im südwestlichen Randbereich des Plangebietes verlaufende Gasleitung wird ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers aufgenommen. Das Leitungsrecht basiert auf dem nachrichtlich übernommenen Leitungsverlauf und entspricht in der Dimensionierung dem zu berücksichtigenden Schutzstreifen der unterirdischen Leitungstrasse. Die für die Leitung bestehenden Schutzbestimmungen des Leitungsbetreibers sind einzuhalten (siehe nachrichtliche Übernahme).

5.9 Stellplätze

Um ein städtebaulich geordnetes und attraktives Siedlungsbild zu unterstützen und gleichzeitig nutzerfreundliche Lösungen im Umgang mit dem ruhenden Verkehr in Abhängigkeit zu den vorgesehenen Bautypologien zu gewährleisten, werden in den Bebauungsplan Regelungen zur Anordnung des ruhenden Verkehrs aufgenommen.

Das städtebauliche Konzept sieht ausschließlich offene Stellplätze vor. Im Wohngebiet sind Stellplätze für Pkw (St) nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze für Fahrräder (FSt) sind in der Planzeichnung planungsrechtlich zugeordnet, sind aber innerhalb des gesamten Geltungsbereiches zulässig. Die Kombination von Pkw- und Fahrradabstellplätzen trägt dazu bei, die versiegelten Flächen zu bündeln und insgesamt möglichst gering zu halten. Auf die Errichtung von Garagen wird verzichtet, damit die vor Kopf der Stellplätze angeordneten Fahrradbügel gut erreichbar sind. Zudem kann mit der Anordnung von offenen Stellplätzen der Übergang von Siedlungsfläche zu Freiraum unterstützt werden und der Ortsrand wird nicht durch das



Erscheinungsbild von zusammenhängend errichteten Garagen geprägt. Die Vermeidung von Sichtbarrieren unterstützt hierbei den Aufenthaltscharakter sowie die soziale Kontrolle des Siedlungsbereiches.

In der Fläche für Stellplätze ist auch die Anordnung von Standorten für Abfallbehälter zulässig. Diese Flächen werden aber auf einen Anteil von maximal 10 % der gesamten, zeichnerisch festgesetzten Nebenanlagenfläche (St, Fst, As) begrenzt. Damit wird eine dem städtebaulichen Konzept entsprechende Flächenaufteilung gesichert, die auch für den Stellplatznachweis im Rahmen der Baugenehmigung nach aktuellem Kenntnisstand erforderlich ist.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen im Plangebiet ermöglicht. In Verbindung mit dem festgesetzten Ausschluss von Ein- und Ausfahrten auf der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Planstraße sowie der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche wird sichergestellt, dass im Bereich der Bauflächen keine privaten Stellplätze errichtet werden und diese Flächen somit vollständig für die Errichtung von Wohnraum und gärtnerisch gestaltete Freiflächen zur Verfügung stehen. Die Anordnung der Stellplatzflächen berücksichtigt zudem die von der Autobahn ausgehenden Immissionen, da die westlichen Flächen stärker von Verkehrslärmbelastungen betroffen sind als die östlichen Flächen mit Wohnnutzung.

Innerhalb der für Stellplätze ausgewiesenen Fläche sind zur Erreichbarkeit der Fahrradabstellplätze die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Fußwege planungsrechtlich zulässig.

5.10 Grünflächen

Private Grünflächen

Nördlich der privaten Erschließungsstraße wird eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Im Zuge der Umsetzung des neuen Wohngebietes entsteht durch die Errichtung des privaten Spielplatzes eine wohnortnahe Spielfläche für die anwohnenden Kinder.

Im Norden des Plangebietes werden private Grünflächen überlagert mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (s. Kapitel 5.10) festgesetzt. Die Festsetzung als private Grünfläche ist unabhängig von späteren eigentumsrechtlichen Regelungen erforderlich und zielführend, da die Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft nicht öffentlich zugänglich sein werden.

Die Grünflächen im nördlichen Bereich des Bebauungsplans und angrenzend zur landwirtschaftlichen Fläche im Osten werden als Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt und sollen als extensive Streuobstwiese und freiwachsende Heckenpflanzung entwickelt werden.



Ziel der Festsetzungen ist es, in Verbindung mit den festgesetzten Maßnahmenflächen eine ökologische Aufwertung der heutigen Ackerflächen zu erwirken und so auf mit der Planung einhergehende Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu reagieren. Zudem soll mit der dadurch entstehenden Ortsrandeingrünung ein angemessener Übergang von der geplanten Bebauung in den angrenzenden Landschaftsraum gestaltet werden.

Die o. g. Festsetzungen unterstützen insgesamt die Entstehung eines durchgrünten Quartiers mit Spielmöglichkeiten für ein familienfreundliches Wohnen zur Unterstützung einer gemeinschaftlichen Nachbarschaft.

5.11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Mit Umsetzung der geplanten Wohnbau- und Verkehrsflächen geht ein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft einher. Im Rahmen des landschaftspflegerischen Begleitplanes² wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

Für die Ermittlung des ökologischen Wertes wurde die vom LANUV im Jahr 2008 veröffentlichte Methode der numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW verwendet. Unter Berücksichtigung dieser Berechnungsmethode ergibt sich im Bestand ein ökologischer Gesamtwert von 22.525 Punkten.

Im Bebauungsplan werden in diesem Zusammenhang im Norden und Westen des Plangebietes Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Ziel ist die Entwicklung einer extensiven Streuobstwiese (Maßnahmenfläche M1) sowie eine freiwachsende Hecke im westlichen Randbereich (Maßnahmenfläche M2). Im Bebauungsplan werden die Maßnahmenflächen folgendermaßen festgesetzt:

Maßnahmenfläche M1 „extensive Streuobstwiese“

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M1) als extensive Streuobstwiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Fläche sind mindestens 8 Obstbäume anzupflanzen. Die Anzahl der Einzelbäume ist für die ökologische Wertigkeit der Streuobstwiese nicht verbindlich, die festgesetzte Mindestanzahl ergibt sich unter Beachtung der erforderlichen Pflanzabstände und des konkreten Flächenzuschnitts. Darüber hinaus sind weitere, fachgerechte Baumplantagen grundsätzlich zulässig.

Mit dieser Ausgleichsfläche können die Freiflächen nördlich des Plangebiets im Stadtgebiet Langenfeld sowie westlich und südlich im direkten Umfeld ergänzt werden. In Kombination mit den weiteren

² Landschaftspflegerischer Begleitplan, Bebauungsplan 33/I „Rheindorf – Wohnbebauung Muldestraße“, Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH (ISR), Haan, Dezember 2021



Grünstrukturen im Plangebiet wird damit die übergeordnete Grünverbindung entlang der A59 auch mit Umsetzung des Vorhabens gesichert.

Zur Entwicklung einer extensiv genutzten, artenreichen Wiese aus einer Ackerfläche ist eine Aushagerung des Bodens notwendig.

Streuobstwiesen kommt eine hohe Bedeutung als wertvoller Lebensraum und Nahrungshabitat für Insekten, Kleintiere und Vögel zu, so dass eine Vielzahl von Nützlingen, Wildbienen und Schmetterlingen sowie anderen Tierarten ein breit gefächertes und langfristiges Nahrungsangebot gegeben wird.

Für die Ansaat der Wiesen ist eine Wiesenmischung aus gebietseigenen Wildkräutern und -gräsern zu verwenden. Geeignete Wiesenmischungen sind z. B. Blumenwiese Nr. 1 von Rieger-Hofmann oder Standard-Blumenwiese von Hof Berg-Garten. Es können gleichwertige Mischungen verwendet werden. Es ist ausschließlich Regiosaatgut (Herkunftsregion 2, Westdeutsches Tiefland mit unterem Weserbergland) zu verwenden.

Die Mahd hat 2-mal jährlich (Juni und September) zu erfolgen und es ist 1-mal jährlich ein Pflegeschnitt im Sommer an den Obstbäumen durchzuführen. Das Mähgut ist von den Flächen abzutransportieren. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Aufkommender Fremdbewuchs (Neo-, Nitrophyten, Sträucher) ist im Rahmen der Pflegemaßnahmen mindestens 1-mal jährlich zu entfernen und das Schnittgut von den Flächen zu entfernen.

Die Pflanzqualität für die Baumpflanzungen wird als Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, 3-mal verpflanzt mit Ballen festgesetzt.

Als Pflanzabstand sind etwa 10 – 12 m einzuhalten.

Zum Schutz von Kleintieren wird für die Mahd die Nutzung eines Doppelmesserbalkenmähwerks empfohlen.

Die extensive Streuobstwiese ist nicht für die Öffentlichkeit vorgesehen. Durch die zur angrenzenden Spielfläche angeordnete Heckenpflanzung (auch in Kombination mit einem wildtierdurchlässigen Zaun zulässig) wird ein direkter Zugang aus dem Wohngebiet in die Maßnahmenfläche unterbunden.

Zuwegungen und Zufahrten sind unzulässig. Die Umgrenzung der gesamten Fläche durch einen wildtierdurchlässigen Zaun oder eine sonstige, geeignete räumliche Barriere wird durch vertragliche Regelungen zwischen Stadt und Vorhabenträgerin gesichert.

Maßnahmenfläche M2 „Freiwachsende Heckenpflanzung“

Zur Strukturierung des Landschaftsbildes, als Wanderkorridor für Tiere sowie als Brut- und Nahrungshabitat für Vögel und Kleinsäuger, sind Hecken und Gehölzstreifen in der freien Landschaft von Bedeutung. Mehrreihige, freiwachsende Feldhecken sind dabei typisch zur Abschirmung der landwirtschaftlichen Nutzflächen u. a. zu Straßen.



Auf einer Breite von rund 5,0 m ist entlang der rückwärtigen Bereiche der Stellplatzflächen die Pflanzung einer freiwachsenden Hecke vorgesehen.

Sträucher bilden den überwiegenden Teil der Maßnahmenfläche, wobei im Inneren der Hecke zur Höhenstaffelung auch kleiner wachsende Bäume (Bäume 3. Ordnung, Wuchshöhen etwa 12 - 15 m) verwendet werden. Durch die Auswahl der Arten ist zudem eine Höhenstaffelung anzustreben, sodass die Hecke von außen nach innen in ihrer Höhe ansteigt und entsprechend zum gegenüberliegenden Rand wieder abfällt.

Damit die Pflanzen ausreichend Licht und Platz zur Entwicklung haben und ein dichtes Heckenbiotop bilden können, sollte ein Pflanzabstand pro Strauch von 1,5 m sowie eine versetzte Anlage der Reihen vorgesehen werden.

Um die Vitalität und das Angebot an unterschiedlichen Lebensraumstrukturen zu bieten, ist die Hecke in Abhängigkeit ihrer tatsächlichen Wuchsstärke etwa alle 10 - 15 Jahre (max. 20 Jahre) auf den Stock zu setzen. Hierbei sind die Sträucher möglichst bodennah am alten Holz zurückzuschneiden und das anfallende Schnittgut ist aus dem Bestand zu entnehmen und fachgerecht zu entsorgen.

Um durch Pflegeschnitte die Eingriffe für das Landschaftsbild sowie Flora und Fauna möglichst gering zu halten, erfolgt der Pflegeschnitt in Abschnitten auf Abschnittslängen von rund 15 m. Im Abstand von jeweils 2 und 4 Jahren folgen entsprechend die weiteren Abschnitte. Durch den gestaffelten Rückschnitt können abschnittsweise die Gehölze wiederaufkommen und das Lebensraumpotential der Hecke bleibt durchgängig erhalten.

Die Bäume sind im Zuge der ersten Pflegegänge vorerst im Bestand als Überhälter zu belassen, können jedoch nach Bedarf gerodet werden. Ziel ist es, den Baumanteil zugunsten des Strauchanteiles zu erhöhen. Anzustreben ist ein Abstand von etwa 10 – 15 m zwischen den einzelnen Bäumen in Abhängigkeit der Wuchsstärken.

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan aufgezeigten Baumstandorte sind exemplarisch und nur als hinweisende Darstellung zur Verortung der festgesetzten Anzahl an Einzelbäumen zu verstehen.

Zuwegungen und Zufahrten zu den festgesetzten Maßnahmenflächen sind unzulässig.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Der ökologische Wert im Planzustand ergibt sich aus der Überplanung von überwiegend landwirtschaftlichen Nutzflächen, durch die hier vorgesehene Entwicklung einer überwiegend wohnbaulichen Nutzung mit dazugehöriger Infrastruktur sowie der im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen und grünordnerischen Maßnahmen. Der ökologische Wert nach Umsetzung des Bebauungsplans beträgt 23.178 Punkte.

Im Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergibt sich unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorgesehenen und festgesetzten



grünordnerischen Maßnahmen ein vollständiger Ausgleich mit positivem Saldo von 653 Punkten für die mit der Bebauung einhergehenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft. Ein externer Ausgleich ist nicht erforderlich.

5.12 Anlagen und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im Zuge der Planung zu berücksichtigen. Daher wurde zur sachgemäßen Beurteilung möglicher Lärmauswirkungen eine schalltechnische Untersuchung³ durchgeführt.

Auswirkungen auf das Plangebiet

Die Lage des Plangebietes an der BAB 59 ist mit Lärmeinwirkungen auf die geplante Wohnbebauung verbunden, deren Auswirkungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu untersuchen sind.

Die auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrs- und Bahnlärmimmissionen wurden ermittelt, bewertet und Lösungen zur Konfliktbewältigung dargelegt.

Die Geräuschimmissionen infolge des Verkehrslärms, insbesondere der BAB 59, wurden untersucht und auf Grundlage der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bewertet. Für die vorliegende Gebietskategorie Wohnen können die Orientierungswerte eines reinen Wohngebietes angewandt werden. Für reine Wohngebiete sind folgende Orientierungswerte anzusetzen:

	Tags (6 bis 22 Uhr)	Nachts (22 bis 6 Uhr)
Reine Wohngebiet (WR)	50 dB(A)	35 / 40 dB(A)

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für reine Wohngebiete (50 dB(A) tags/40 dB(A) nachts) unter Berücksichtigung der freien Schallausbreitung im Plangebiet überschritten werden. Es ergeben sich Beurteilungspegel tags zwischen 51 dB(A) bis 61 dB(A) und nachts zwischen 47 dB(A) bis 56 dB(A).

Passiver Schallschutz

Die BAB 59 stellt die wesentliche Lärmquelle dar.

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 und der fehlenden Wirkung möglicher aktiver Schallschutzmaßnahmen sind passive Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen an den Gebäuden erforderlich. Im Bebauungsplan erfolgt eine Festsetzung gemäß DIN 4109 (Stand: 2018). Hierzu werden im Bebauungsplan die

³ Schalltechnisches Fachgutachten zur Errichtung einer Wohnanlage mit 27 Reihenhäusern an der Muldestraße in Leverkusen-Rheindorf, ACCON Köln GmbH, Köln, 10.09.2021



ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a in 1-dB(A)-Schritten festgesetzt.

Aufenthaltsräume

Die Anforderung an das gesamte bewertete Bau-Schalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) der Außenbauteile berechnet sich aus der Differenz zwischen dem jeweiligen maßgeblichen Außenlärmpegel und dem sogenannten Korrekturwert. Der Korrekturwert entspricht dem maximal zulässigen Innenraumpegel in Abhängigkeit von der Nutzungsart des zu schützenden Raumes. Gemäß DIN 4109 stellt sich der Korrekturwert in Abhängigkeit zur Raumnutzung wie folgt dar:

Anforderungen gemäß DIN 4109 (2018-01)	Für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Für Büroräume und Ähnliches
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ in dB	$L_a - 25$	$L_a - 30$	$L_a - 35$

Die höchsten berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel im Plangebiet für den Bereich der geplanten Wohnbebauung betragen bei freier Schallausbreitung im südlichen und südwestlichen Bereich des Plangebietes bis zu 69 dB(A). Hieraus ergibt sich ein einzuhaltendes Schalldämmmaß von $R'_{w,res} = 39$ dB.

Insgesamt ergeben sich im Plangebiet Anforderungen für das Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile für eine Wohnnutzung von 37 bis 40 dB(A).

Schallgedämpfte Lüftungssysteme

Aufgrund der heute vorhandenen, aus energetischen Gesichtspunkten notwendigen Luftdichtheit der Fenster, ist bei geschlossenen Fenstern kein ausreichender Luftaustausch mehr gegeben. Grundsätzlich kann für Aufenthaltsräume am Tag unter schalltechnischen Gesichtspunkten eine Querlüftung, d. h. kurzzeitiges, komplettes Öffnen der Fenster und anschließendes Verschließen durchgeführt werden. Damit ist der Schallschutz bei geschlossenen Fenstern gegeben; nur kurzzeitig werden Fenster zum Lüften geöffnet. Nachts ist eine solche Querlüftung jedoch nicht möglich. Im Bebauungsplan wird daher zur Gewährleistung einer gesunden Nachtruhe sowie einer angemessenen Lüftung der Räume festgesetzt, dass bei Wohnungen, 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) sind.

Ausnahmeregelung

Da im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung eine freie Schallausbreitung für die Festsetzung der maßgeblichen Außenlärmpegel zugrunde zu legen



ist, sind abhängig von der tatsächlichen baulichen Umsetzung in einigen Bereichen (zum Beispiel an lärmabgewandten Gebäudeseiten) Außenbauteile mit geringerem Schalldämmmaß ausreichend. Des Weiteren sind gemäß schalltechnischer Untersuchung an den Fassaden in den jeweiligen Geschossen unterschiedliche Beurteilungspegel zu verzeichnen. Die festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel berücksichtigen jedoch den jeweils höchsten anzunehmenden Beurteilungspegel in dem lärmintensivsten Geschoss. Im Bebauungsplan wird daher geregelt, dass von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz ausnahmsweise abgewichen werden kann, soweit im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Grundrissoptimierung

Grundsätzlich ist im Plangebiet im Hinblick auf die vorliegenden Lärmeinwirkungen eine Grundrissoptimierung sinnvoll, bei der Fenster zu Aufenthaltsräumen und Freibereichen (Balkone, Loggien) zur lärmabgewandten Seite des Plangebäudes orientiert werden sollten. Da ein erheblicher Lärmeintrag von der nördlich/westlich des Plangebietes verlaufenden Autobahn ausgeht, sollte bei der Grundrissgestaltung von Gebäuden darauf geachtet werden, Aufenthaltsräume, wenn möglich, zur lärmgeschützteren südöstlichen Gebäudeseite zu orientieren.

Außenwohnbereiche

Für Außenwohnbereiche sind nach Umsetzung der Planung gemäß schalltechnischer Untersuchung in Teilbereichen Immissionswerte zu erwarten, bei denen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für reine Wohngebiete teilweise überschritten werden. Die höchsten, rechnerisch ermittelten Orientierungswerte mit maximal ca. 60 dB(A) werden im südlich geplanten Außenwohnbereich erwartet. In den weiteren Außenwohnbereichen treten Beurteilungspegel von maximal 55 dB(A) auf.

Auch für die Außenwohnbereiche gelten zunächst die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 4109 für reine Wohngebiete mit tags 50 dB(A). Es ist anhand der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung jedoch zu erkennen, dass bei einer freien Schallausbreitung die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für reine Wohngebiete in den Außenwohnbereichen in einer Rechenhöhe von 2,5 m über Gelände insbesondere im Osten und Süden nicht eingehalten werden. Zunächst ist bei den Außenwohnbereichen nur der Tagwert relevant, da davon ausgegangen werden kann, dass in der Nachtzeit nahezu keine Nutzung in den Außenwohnbereichen vorgenommen wird. Für Außenwohnbereiche ist, sofern der im vorliegenden Fall maßgebliche Orientierungswert für reine Wohngebiete nicht erreicht werden kann, städtebaulich grundsätzlich eine Einhaltung des Orientierungswertes der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags anzustreben, da im Mischgebiet im Gegensatz zum Gewerbegebiet noch regelmäßig gewohnt



werden kann. Bei einer freien Schallausbreitung sind im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung weiterhin die östlichen und südlichen Teile des Plangebietes mit 60 dB(A) belastet.

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind bei zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin orientierten Wohnungen und mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem zur lärmabgewandten Seite hin ausgerichteten Außenwohnbereich baulich verbunden sind, an Fassaden mit Beurteilungspegeln von > 62 dB(A) tags nur als verglaste Vorbau oder verglaste Loggia zulässig.

Bei vollständiger Realisierung der Plangebäude und einer betrachteten Rechenhöhe von 2 m über Grund liegen die Beurteilungspegel auf den Freiflächen des Plangebietes bei maximal 60 dB(A). Somit sind auch hier grundsätzlich Außenwohnbereiche ohne zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen realisierbar. Die in der Rechtsprechung definierte Schwelle von aufgerundet 62 dB(A) bis zu den unzumutbaren Störungen der Kommunikation und der Erholung nicht zu erwarten sind, wird in den Außenwohnbereichen unter Berücksichtigung der Eigenabschirmung der Gebäude nicht erreicht. Mit den für das Plangebiet rechnerisch ermittelten Werten sind somit keine unzumutbaren Kommunikationsstörungen zu erwarten und eine angemessene Erholung und Aufenthaltsqualität ist in den zukünftigen Außenwohnbereichen gewährleistet. Zudem ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen aufgrund der Nachfragesituation für die Stadt Leverkusen erforderlich und die innerhalb des Siedlungsgefüges „Rheindorf“ bestehende Flächenverfügbarkeit sowie die vorhandene Infrastruktur sollen effektiv genutzt werden.

Fazit

Unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen können im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch im Umfeld des Plangebietes im Sinne des Baugesetzbuches gewährleistet werden.

5.13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Begrünung der Stellplätze

Angrenzend an den Bereich der Planstraße sowie nördlich der öffentlichen Verkehrsfläche sind in Summe mindestens 11 standortgerechte Laubbäume gemäß Planzeichnung als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Davon sollen 8 Bäume entlang der privaten Verkehrsfläche und weitere 3 Bäume im Süden entlang der öffentlichen Verkehrsfläche gepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Die festgesetzten Baumstandorte dürfen jeweils um 2 m parallel zur Straßenachse verschoben werden. Die GALK-Liste (Straßenbäume der deutschen Gartenamtsleiterkonferenz) ist für die Auswahl der Baumart zu



beachten. In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden zudem Pflanzvorschlagslisten aufgenommen.

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3-mal verpflanzt, Stammumfang 20 - 25 cm

Die Baumscheiben sind mit Rasen einzusäen oder mit Bodendeckern zu bepflanzen. Durch die Festsetzung kann eine Begrünung und eine Gliederung der Straßenverkehrsfläche sichergestellt werden.

Hinweis: Baumscheiben sind > 6 m² zu errichten. Pflanzgruben sind mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ herzustellen und mit geeignetem Substrat zu verfüllen. Die Mindestanforderungen an die Baumscheiben sollen einen Anwacherfolg und die Voraussetzungen für ein gesundes Wachstum der Bäume sichern. Die Vorgaben der FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen und Pflanzgruben sind entsprechend anzuwenden.

Begrünung der privaten Grundstücksflächen

In den Bereichen zwischen den Einzelhäusern und deren Gartenflächen sind in Summe mindestens 6 standortgerechte Laubbäume gemäß Planzeichnung als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die festgesetzten Baumstandorte dürfen jeweils um 2 Meter vom dargestellten Standort verschoben werden. Die Pflanzvorschlagsliste 1 (siehe unter Hinweise) ist zu beachten.

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3-mal verpflanzt, Stammumfang 20 - 25 cm.

Auch im Bereich der privaten Grundstücksflächen sind Baumscheiben mit Rasen einzusäen oder mit Bodendeckern zu bepflanzen. Durch die Festsetzung kann eine Begrünung des neuen Siedlungskörpers mit schattenspendenden Bäumen gemäß städtebaulichem Konzept sichergestellt werden.

Begrünung der Anpflanzflächen

Im Plangebiet wurden zwei Arten von Anpflanzflächen (P1 und P2) festgesetzt.

Anpflanzfläche P1

In den Bereichen zwischen der privaten Verkehrsfläche und den bebaubaren Flächen werden jeweils drei Anpflanzflächen als „P1“ festgesetzt.

In Summe sind innerhalb der P1-Flächen (alle Teilflächen) mindestens 13 standortgerechte Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte sind an der Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu orientieren.

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3-mal verpflanzt, Stammumfang 20 - 25 cm.

Die Baumscheiben sind mit Rasen einzusäen oder mit Bodendeckern zu bepflanzen.



Für die Einfriedung der Pflanzflächen wird festgesetzt, dass diese nur als standortgerechte Laubhecken mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig ist. Eine Kombination der Hecke mit einem Zaun ist zulässig, sofern der Zaun nicht höher ist, als die Hecke selbst.

Innerhalb der P1-Flächen sind untergeordnete Unterbrechungen der Anpflanzungen durch befestigte Hauszuwegungen zulässig. Die Wegführung ist ebenfalls an der Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu orientieren.

Diese Pflanzvorgaben gewährleisten eine Mindestbegrünung der Plätze mit schattenspendenden Bäumen und begünstigen somit die Aufenthaltsqualität für die nachbarschaftlich nutzbaren Flächen.

In der nördlichen Teilfläche soll ein Spielbereich für Kleinkinder entstehen; die zentrale Teilfläche grenzt unmittelbar an die Aufweitung der privaten Straßenverkehrsfläche an. In der südlichen Aufweitung soll ein Bereich für Spiel und Aktion angeordnet werden. Hier ist seitens der Vorhabenträgerin beispielsweise die Aufstellung einer Tischtennisplatte angedacht. Die südlichste Teilfläche ist als Treffpunkt angedacht. Hier sollen innerhalb der Pflanzflächen auch Bereiche als kleine Platzflächen mit Bänken integriert werden und damit der kommunikative Austausch in der Nachbarschaft gefördert werden. Durch die Vorgaben zur Einfriedung der Flächen kann sichergestellt werden, dass die einzelnen Bereiche zu den Verkehrsflächen hin abgeschirmt werden können, gleichzeitig aber die Sichtbeziehungen im neuen Wohnquartier nicht wesentlich behindert werden.

Die Pflanzvorschlagslisten 3 und 4 (siehe unter Hinweise) sowie die gestalterischen Festsetzungen zu Einfriedungen sind zu beachten.

Anpflanzfläche P2

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze sowie als Abgrenzung zwischen den Gebäudekörpern wird eine Einfriedung mit Hecken als Anpflanzfläche „P2“ festgesetzt. Die Grundstücke auf der seitlichen und rückwärtigen Gartenseite sind gemäß Planeinschrieb (P2) mit standortgerechten Laubhecken einzufrieden, die Höhe wird auf 1,8 m beschränkt. Die Einfriedungen sind dauerhaft zu erhalten. Die Kombination von Draht- oder Stabgitterzäunen mit diesen Laubhecken ist zulässig, sofern die Höhe des Zaunes die Höhe der Hecke nicht überschreitet.

Durch die Festsetzung als „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ wird hier die Eingrünung der zukünftigen privaten Grundstücksgärten und damit die Durchgrünung des gesamten Quartiers durch die Umsetzung einer Heckenpflanzung festgesetzt. Eine Unterbrechung der Heckenanpflanzungen ist je Wohneinheit nur für einen Gartenzugang (Gartentor) bis zu einer Breite von 1,5 m zulässig, um hierdurch einen Anschluss an die vorgesehenen Wege zwischen den Hausgruppen herzustellen und um beispielsweise Gartenabfälle zu den Aufstellflächen der Abfallcontainer transportieren zu können.



Die Pflanzvorschlagsliste 4 (siehe unter Hinweise) sowie die gestalterischen Festsetzungen zu Einfriedungen sind zu beachten.

Begrünung der privaten Gärten

Um die Entstehung eines durchgrüntes Quartiers zu unterstützen, sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Damit sind mindestens 10 % dieser Flächen mit Gehölzen/Hecken zu bepflanzen. Die Pflanzvorschlagslisten (siehe unter Hinweise) sind zu beachten. Die Versiegelung ist auf die zulässigen Nebenanlagen zu beschränken. Versiegelte Flächen im Sinne dieser Festsetzung sind auch teildurchlässige Flächen, wie z. B. Pflasterflächen, wassergebundene Flächen, Rasengittersteine, Schotterflächen, Kiesbelag im Sinne der DIN 1986-100:2016-12, Tabelle 9, Nr. 2. und vergleichbare Materialien.

Durch die Festsetzungen soll den allgemeinen, gestalterischen Anforderungen und dem individuellen Sicherheitsempfinden und Privatsphäre der Bewohner entsprochen werden.

Begrünung von Dachflächen

Die Flachdachflächen von Nebengebäuden (bspw. Gartenbox und Technikzentrale) sind mit einer extensiven Dachbegrünung (Aufbauhöhe mind. 10 cm inkl. Drainageschicht) zu versehen.

Mit dieser Festsetzung wird ein Beitrag zum Mikroklima geleistet. Die Begrünungsmaßnahmen mindern den Wärmespeichereffekt und Reduzieren die Wärmerückstrahlung der jeweiligen baulichen Anlagen.

Mindestqualität/Pflanzvorschläge

Im Bebauungsplan werden für die Baum- und Heckenpflanzungen jeweils Mindestqualitäten festgesetzt sowie Pflanzvorschläge unterbreitet, sodass bereits mit Umsetzung der Planung auf die Entstehung eines ansprechenden und durchgrüntes Quartiers hingewirkt wird. Wie zuvor ausgeführt, können im Bereich der Schutzstreifen von Versorgungsleitungen eine abweichende Pflanzauswahl und Pflanzqualität vorgesehen werden.

5.14 Gestaltung

Um die Entstehung eines attraktiven und durchgrüntes Ortsbildes zu unterstützen, werden gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen. Dabei sind die Festsetzungen so getroffen, dass ein geordnetes, städtebauliches Gesamtbild unterstützt wird, gleichzeitig aber auch der individuellen Gestaltung angemessene Möglichkeiten verbleiben. Hierbei werden die Festsetzungen für den Bereich der Planbebauung teilweise etwas differenzierter getroffen, um zielgerichtet auf ein harmonisches Ortsbild hinzuwirken.



Dächer und Fassaden

Die gestalterischen Festsetzungen sehen die einheitliche Ausbildung von Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Dachfarbe, First- und Traufhöhe und Fassadenmaterial sowie -farbe bei den Einzelhäusern mit je 9 vertikal gegliederten Wohneinheiten vor.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die zulässige Dachform gemäß Planeinschrieb als Satteldach festgesetzt. Die Festsetzungen folgen dem städtebaulichen Entwurf. Zwar sind in der Umgebung keine einheitlichen Dachformen vorzufinden, die Dachformen im Plangebiet sollen an den Bestand an der Elbestraße anschließen. Ergänzend wird die Firstrichtung festgelegt, welche parallel (traufständig) der privaten Erschließungsstraße orientiert ist. Die städtebauliche Ordnung wird im Weiteren durch die Festsetzung der farblichen Dacheindeckung gesichert.

Im Bebauungsplan wird textlich festgesetzt, dass Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zu errichten sind.

Die Ausbildung von Dachgauben wird unter Berücksichtigung der angestrebten Haustypen auf eine Breite von 1,90 m der zugehörigen Traufe der jeweiligen Hauseinheit beschränkt. Zudem darf der Abstand zum First 1,0 m und der Abstand zum Giebel 1,25 m nicht unterschreiten.

Durch diese Festsetzungen wird eine geordnete Entwicklung der Dachlandschaft vorbereitet, die zur Sicherung eines qualitativ ansprechenden städtebaulichen Bildes beiträgt.

Die Verwendung glasierter Dachsteine und -pfannen bzw. sonstiger glänzender Dacheindeckungen ist nicht zulässig, um keine beeinträchtigenden und unerwünschten Lichtreflexionen zu erzeugen. Metallische Dacheindeckungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind technische Aufbauten, wie Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen. Die Umsetzung dieser Anlagen soll im Sinne der Klimabausteine der Stadt Leverkusen ermöglicht werden und trägt dem Klimaschutz Rechnung.

Die Neigung der Solar- und Photovoltaikanlagen soll der Dachneigung der Satteldächer entsprechen. Auf geneigten Dächern ist das zusätzliche Aufständern von Solar- und Photovoltaikanlagen aus gestalterischen Gründen unzulässig. Ziel ist es, dass sich diese Anlagen gegenüber dem Dach der Gebäude nicht hervorheben und dem räumlichen Eindruck der Satteldächer entgegenstehen. Ein Aufständern der Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Nebenanlagen mit Flachdächern ist grundsätzlich zulässig.

Für die Ausbildung der Dachdeckung wird eine Farbwahl getroffen. Es werden ferner Regelungen zur Material- und Farbwahl der Fassaden getroffen. Ziel dieser Festsetzungen ist die Entstehung eines harmonischen Gesamtbildes zu unterstützen.



Für die Fassaden werden Vorgaben für zulässige Materialien und Farben der Hauptfassaden gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt, um die Entstehung eines insgesamt stimmigen Siedlungsbildes für die Neubebauung zu unterstützen. Auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist zur Darstellung des Gestaltungskonzeptes beispielhaft nur eine Hausgruppe abgebildet. Die hierzu aufgeführte Farbauswahl ist auf die anderen Hausgruppen zu übertragen. Geringfügige Abweichungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Im Sinne eines optisch ansprechenden Straßenbildes sind die festgesetzten Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter (As) im Bereich der geplanten Bebauung dauerhaft so abzuschirmen, dass die Behälter selbst von der Erschließungsfläche nicht sichtbar sind.

Einfriedungen

Im Bebauungsplan werden für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Festsetzungen zu Einfriedungen im östlichen Bereich sowie zum Bepflanzen bzw. zur Begrünung von Nebenanlagen getroffen, diese werden durch die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen P1 und P2 überlagert.

Diese dienen zur optischen Abschirmung der zukünftigen Bebauung einerseits und zur Durchgrünung des Plangebietes andererseits. Unterbrechungen der Einfriedungen durch Grundstückszuwegungen sind in geringem Umfang möglich. Im Bebauungsplan werden eine Mindestqualität sowie eine Pflanzvorschlagsliste für die vorzunehmende Heckenpflanzung aufgenommen.

Mit den gestalterischen Festsetzungen zur Höhe von Einfriedungen im Vorgartenbereich wird das Ziel verfolgt, dass zu dem öffentlichen Straßenraum möglichst einsehbare Vorgärten geschaffen werden sollen. Die zulässige Höhe der Einfriedung wird hier auf maximal 1,2 m beschränkt. Eine Einfriedung in Vorgärten und im Bereich der Pflanzfläche P1 soll zulässig sein, um diese Vorzonen gegenüber den Hauszuwegungen und der privaten Verkehrsfläche optisch abzuschirmen. Vollständig geschlossene und blickdichte Abtrennungen werden allerdings ausgeschlossen, da diese nicht mit einem begrünten Quartierseindruck und der damit verbundenen Durchlässigkeit vereinbar sind. Durch die zulässigen Einfriedungen können diese Bereiche beispielsweise als ergänzende, gesicherte Spielflächen für die Kinder der zukünftigen Bewohnerschaft zur Verfügung stehen.

In Bereichen, in denen rückwärtige Grundstücksgrenzen von den Häusern an landwirtschaftliche Flächen oder andere private Grundstücke angrenzen, werden aus gestalterischen Gründen Flächen zum Anpflanzen festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen ist jeweils die Errichtung einer heimischen, standortgerechten Schnitthecke mit einer Endwuchshöhe von maximal 1,8 m vorzusehen. Die Höhenbegrenzung erfolgt mit dem Ziel, insgesamt einen offenen Quartierscharakter zu unterstützen. Eine



ausreichende Abschirmung rückwärtiger Grundstücksbereiche wird mit einer Höhe von 1,8 m ermöglicht.

Der Bebauungsplan ermöglicht ferner die Errichtung einer bis zu 2,0 m hohen Abschirmung an der angebauten Nachbargrenze zwischen aneinandergrenzenden Hauseinheiten. Die daraus resultierende Länge der Abschirmung darf die rückwärtige Gebäudeflucht um nicht mehr als 4,0 m überschreiten. Mit der Festsetzung werden eine angemessene Trennung und ein Sichtschutz von an Hauptbaukörpern angrenzenden privaten Grundstücksbereichen (z. B. Terrassen) ermöglicht. Um die Entstehung eines harmonischen Siedlungsbildes zu unterstützen, sind diese Mauern grundsätzlich mit dem Material und dem Farbton der Gebäudeaußenwand abzustimmen. Das städtebauliche Konzept sieht hier die Errichtung von Terrassenschränken vor, die gleichzeitig die Abschirmung der geplanten Terrassen darstellen. Die Begrenzung dieser besonderen Art der Einfriedungen auf ausnahmsweise maximal 2,3 m Höhe soll einerseits dem individuellen Bedürfnis zur Abschirmung entsprechen und andererseits eine Beeinträchtigung durch übermäßige Verschattung verhindern.

Werbeanlagen

Innerhalb des Plangebietes sind Werbeanlagen maximal bis 1,0 m² zulässig. Fremdwerbung und Werbeanlagen der als Grünfläche festgesetzten Bereiche sind unzulässig. Die Festsetzung erfolgt als Klarstellung im Sinne der Aufrechterhaltung der Zweckbestimmung der jeweiligen Grünflächen und trägt zum Erhalt des Landschaftsbildes bei.

5.15 Nachrichtliche Übernahme

Anbaubeschränkungszone

Das Plangebiet liegt innerhalb der Anbaubeschränkungszone der BAB 59. Die anbaurechtlichen Bestimmungen und Beschränkungen des § 9 Bundesfernstraßengesetz sind zu beachten und einzuhalten. Aus Sicht der Autobahn GmbH bestehen aus stadtplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber der vorliegenden Bauleitplanung.

Wasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzgebietszone III A des Wasserschutzgebietes Leverkusen-Rheindorf.

Die Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Leverkusen-Rheindorf der Energieversorgung Leverkusen GmbH (Wasserschutzgebietsverordnung Leverkusen-Rheindorf) vom 3. April 1998 und die jeweils geltenden Bestimmungen der aktuellen Fassung sind zu beachten.

Hauptversorgungsleitung (Gas)



Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches verläuft eine unterirdische Gasleitung. Die vorhandene Leitungstrasse inklusive Schutzstreifen ist im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Die für die Leitung bestehenden Schutzbestimmungen des Leitungsbetreibers sind einzuhalten.

5.16 Hinweise

Die in den Bebauungsplan aufgenommenen Hinweise zu Kampfmitteln, Bodendenkmalpflege, Erdbebenzone, Vorsorgender Bodenschutz, Artenschutz, Niederschlagswasser sowie Einsichtnahme in technische Regelwerke dienen der möglichst umfassenden Information für Bauherren und für die Bauaufsichtsbehörde.

Kampfmittel

Aus einer Luftbildauswertung geht hervor, dass keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vorliegen. Eine Überprüfung auf Kampfmittel ist nicht erforderlich.

Es wird empfohlen, vor Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., eine Sicherheitsüberprüfung durchzuführen. Sämtliche Arbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Fachbereich Recht und Ordnung der Stadt Leverkusen bzw. außerhalb der Bürozeiten die Feuerwehr zu benachrichtigen.

Bodendenkmalpflege

Die Bestimmungen der §§ 15 und 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) sind zu beachten.

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.

Erdbebenzone

Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) ist die Stadt Leverkusen, Rheindorf, Muldestraße, der Erdbebenzone 1 und der geologische Untergrundklasse T zuzuordnen.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN



1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Bemerkung: Die 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".

Vorsorgender Bodenschutz

Im Rahmen der konkreten Umsetzung sind durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen im Rahmen eines vorsorgenden Bodenschutzkonzeptes und einer bodenkundlichen Baubegleitung negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auf ein vertretbares Maß zu reduzieren.

Artenschutz

Gehölze sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zu roden, aufzuasten etc. Des Weiteren sollte der Baubeginn möglichst vor der Vogelbrutzeit begonnen werden, um eine beginnende Brut von Vögeln im Umfeld der Vorhabenfläche und dann durch den Baubeginn eintretende Störungen zu vermeiden.

Niederschlagswasser

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser kann unter Berücksichtigung und Einhaltung der gesetzlichen und fachlichen Vorgaben ortsnahe versickert werden.

Das im Bereich der Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser kann in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde der Stadt Leverkusen in die umliegenden Bestandskanäle eingeleitet werden.

Einsichtnahme in technische Regelwerke

Wird in einer Festsetzung des Bebauungsplans nicht direkt festgelegt, was geltendes Recht ist, sondern die Regelung dem Ergebnis der Anwendung eines privaten Regelwerkes wie z. B. DIN-Vorschrift überlassen, so muss auch dieses Regelwerk für jedermann einsehbar sein. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien werden weder nach dem für Satzungen geltenden Recht noch in sonst für amtliche Bekanntmachungen des Landes oder des Bundes vorgesehenen Amtsblättern veröffentlicht.

Darüber hinaus ist die Zugänglichkeit außerstaatlicher Regelungen dadurch eingeschränkt, dass diese der Vermarktung durch einen Verlag unterliegen, dessen Verlagsprodukte nicht in gleicher Weise in öffentlichen Bibliotheken zugänglich sind, wie es für amtliche Publikationsorgane der Fall ist. Daher wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die in der Bebauungsplanurkunde erwähnten außerstaatlichen Regelungen bei der



Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung, eingesehen werden können.

Pflanzvorschlagslisten

Des Weiteren werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Pflanzvorschlagslisten für die Maßnahmenflächen, Begrünung der privaten Grundstücksflächen und Anpflanzflächen aufgenommen.

Die Pflanzvorschläge orientieren sich an den ökologischen und sonstigen örtlichen Begebenheiten des Plangebietes. Durch deren Beachtung kann in der Regel von einem langjährigen Bestand der Anpflanzungen ausgegangen werden.



Teil B: Umweltbericht gemäß § 2a Abs. 1 Nr. 2 BauGB

1. Einleitung

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Dabei sind die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Dabei sollen Inhalt, Prüfmethode und Detaillierungsgrad für den jeweiligen Bauleitplan angemessen sein. Die inhaltlichen Anforderungen an den Umweltbericht sind in Anlage 1 des BauGB dargestellt. Der Umweltbericht wird gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung zur Bauleitplanung und gemeinsam mit der zeichnerischen Plandarstellung öffentlich ausgelegt.

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dabei werden folgende Schutzgüter berücksichtigt:

- Menschen, einschließlich Gesundheit,
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,
- Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind nachfolgend gemäß den gesetzlichen Anforderungen nach § 2a S. 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB festgehalten und bewertet worden.

In der Umweltprüfung wird untergliedert in die einzelnen Schutzgüter zunächst der derzeitige Umweltzustand beschrieben und kurz zusammengefasst. Darauf aufbauend werden mögliche Umweltauswirkungen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V33/I „Rheindorf – Wohnbebauung Muldestraße“ beschrieben. In der abschließenden Zusammenfassung werden die wesentlichen Punkte der Umweltprüfung aufgeführt und dargestellt.

Anlass für den vorliegenden Umweltbericht ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 33/I „Rheindorf – Wohnbebauung Muldestraße“. Hiermit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen



für die mittelfristige Realisierung von Wohnraum geschaffen. Anstelle der heute landwirtschaftlich genutzten Fläche soll zu dem Wohnsiedlungsbereich des Ortsteiles Rheindorf der Stadtteil arrondiert werden. Entstehen soll ein durchgrüntes Wohnquartier mit 27 Wohneinheiten mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Die Wohneinheiten werden vertikal in drei Einzelhäuser á 9 Einheiten gegliedert. Die Erschließung schließt sich an den Bestand der Muldestraße an und die weitere Zuwegung erfolgt anhand einer privaten Erschließung. Zusätzlich zur Wohnfläche werden zwei begrünte Maßnahmenflächen entwickelt.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltschutzgüter liegen dem Umweltbericht insbesondere die nachfolgenden Fachgesetze (Kap. 1.1.2) zugrunde.

Durch die Umsetzung der Planung sind mit erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden sowie mit Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser zu rechnen. Die Bebauung von zurzeit nicht versiegelten Flächen führt zu einer Einschränkung/Verhinderung der Boden – Wasser- sowie Boden – Luft-Austauschvorgänge. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen überwiegend bzw. vollständig verloren. Durch Maßnahmen des Bodenschutzkonzeptes können diese Beeinträchtigungen reduziert werden.

Der Bedarf an Grund und Boden beläuft sich insgesamt auf rund 1,14 ha. Davon werden etwa 0,70 ha als Wohngebiet, ca. 0,14 ha als Verkehrsflächen ausgewiesen. Für den Spielplatz werden ca. 0,02 ha private Grünfläche vorgesehen. Für die Maßnahmenflächen werden ca. 0,26 ha private Grünfläche vorgesehen.

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt Leverkusen im Stadtteil Rheindorf. Der Geltungsbereich umfasst die Gemarkung Rheindorf und Hitdorf mit den Flurstücken 1162, 1163, 1164 und 241 der Flure 1 und 7. Der Bebauungsplan V 33/I umfasst eine Fläche von ca. 1,14 ha.

Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet wird abgegrenzt durch

- landwirtschaftlich genutzte Flächen im Norden
- landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie Wohnbebauung der Peenestraße im Osten
- einen befahrbaren Weg ausgehend von der Muldestraße im Süden
- denselben befahrbaren Weg ausgehend von der Muldestraße sowie eine direkt an den Weg angrenzende Waldfläche im Westen



Abbildung 1: Lage des Plangebietes (rot markiert, verändert nach GEObasis NRW, 2021)

Das Plangebiet stellt sich als intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche dar und befindet sich nordwestlich im Ortsteil Rheindorf, westlich der Peenestraße und nördlich an der Stadtgrenze zu Leverkusen. Es grenzt im Norden unmittelbar an weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen der Stadt Langenfeld, an der nordöstlichen Grenze befindet sich eine landwirtschaftliche Fläche der Stadt Leverkusen. Östlich sowie südöstlich liegt ein Wohngebiet. Weiterhin befinden sich südwestlich und westlich Wald- und Grünflächen.

Westlich des Plangebietes verläuft die Autobahn A 59 in ca. 150 m Entfernung. In ca. 850 m Entfernung liegt östlich der Bahnstrecke Köln – Duisburg. Südöstlich verläuft in ca. 800 – 900 m die Landstraße L 108.

Naturräumlich zählt das Plangebiet zu der Niederterrasse der Köln-Bonner Rheinebene. Unmittelbar grenzt im Westen sowie im Südwesten das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „In den Dehlen“ an.

Das Plangebiet zeigt sich als topografisch wenig bewegt. Im Norden liegt das Gebiet auf 45,6 m ü. NHN und im Süden auf 46,2 m ü. NHN. Von Westen nach Osten fällt das Gebiet von 46,3 m ü. NHN auf 45,9 m ü. NHN leicht ab.



1.2 Umweltziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln gemäß zeichnerischer Darstellung größtenteils unter Punkt 1. Siedlungsraum als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Es handelt sich dabei um Flächen, die vorrangig Siedlungsfunktionen erfüllen oder erfüllen sollen. Hierzu zählen Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, öffentliche und private Dienstleistungen, siedlungszugehörige Grün-, Sport, Freizeit- und Erholungsflächen.

Der nördliche Teil ist unter Punkt 2. Freiraum als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Diese Darstellung wird überlagert mit der Freiraumfunktion eines regionalen Grünzugs. Zudem stellt der Regionalplan den Geltungsbereich überlagert mit der Darstellung der Freiraumfunktion für Grundwasser- und Gewässerschutz dar.

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen (FNP) ist der überwiegende Teil des Grundstückes als Wohnbaufläche dargestellt, im nördlichen Bereich erfolgt eine Darstellung als landwirtschaftliche Fläche. Die nach Westen anschließend dargestellte Fläche für Wald betrifft den straßenbegleitenden Gehölzbestand entlang der Autobahn. Während in der Örtlichkeit der westlich am Grundstücksbereich verlaufende Landwirtschaftsweg eine klare Nutzungsgrenze zum bestehenden Wald bildet, reicht die Darstellung für Wald im FNP darüber hinaus und betrifft damit auch äußere Randbereiche des vorliegenden Plangebietes. Aufgrund der nicht parzellenscharfen Darstellung im FNP und die überwiegende Darstellung von Wohnbauflächen gilt die Planung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt teilweise im Landschaftsplan der Stadt Leverkusen (Stand: 10.07.1987). Es ist überwiegend mit dem Entwicklungsziel „Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen“ ausgewiesen. Die Ziffer 5.1-32 sieht mehrreihige Feldgehölzstreifen zur Ortseingrünung im Norden von Rheindorf vor. Ein westlich gelegener schmaler Streifen der Fläche dient der „Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“.

Westlich angrenzend an die Fläche liegt ein Landschaftsschutzgebiet. Des Weiteren grenzt im Nordosten eine Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahme in Form von einer Gehölzgruppe/-streifen an.



Schutzgebiete nach EU-Recht

Schutzgebiete nach EU-Recht weisen Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten mit Bedeutung für die europäische Staatengemeinschaft (Natura-2000) auf. Neben den Schutzgebieten nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-RL) sind dies Vogelschutzgebiete gemäß der Vogelschutzrichtlinie.

Das Plangebiet ist nicht als FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Im Umkreis befinden sich keine Gebiete mit einem Schutzstatus nach EU-Recht.

Naturschutzgebiete

Im Plangebiet und im wirkungsrelevanten Umfeld (300 m) befinden sich keine Naturschutzgebiete.

Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in keinem Landschaftsschutzgebiet (LSG). Westlich sowie südwestlich grenzt unmittelbar das LSG „In den Dehlen“ an. Das Schutzgebiet dient dem Erhalt oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder Nutzungsfähigkeit der Naturgüter. Das Gebiet ist weiterhin schutzwürdig aufgrund seiner Vielfalt, Eigenart oder Schönheit des Landschaftsbildes und hat eine besondere Bedeutung für die Erholung.

Schutzgebiete nach § 42 Landschaftsschutzgesetz

Im Plangebiet und im wirkungsrelevanten Umfeld (300 m) befinden sich keine Schutzgebiete nach § 42 Landschaftsschutzgesetz.

Verbundflächen

Das Plangebiet befindet sich in keiner Verbundfläche.

Wald im Sinne des Gesetzes

Im Plangebiet befinden sich keine Waldflächen im Sinne des Gesetzes.

Die unmittelbar angrenzenden Waldflächen im Westen und Süden haben eine Funktion als Klima- und Immissionsschutzwald und sind als Erholungswald deklariert.

Weitere Fachplanungen

Das Plangebiet ist Teil der Zone III A des Trinkwasserschutzgebietes Leverkusen-Rheindorf.

Im wirkungsrelevanten Umfeld sind keine Störfallbetriebe bekannt (Seveso).

Fachgesetze

Als Ziele des Umweltschutzes werden die einschlägigen Gesetze, Rechtsverordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und Technischen Anleitungen zugrunde gelegt, die für die jeweiligen Schutzgüter im Bauleitplanverfahren anzuwenden sind.

Im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie im § 2 Abs. 1 BNatSchG werden allgemein die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege



benannt, die im Rahmen der Umweltprüfung und der Eingriffsregelung als sogenannte Schutzgüter zu berücksichtigen und zu bewerten sind.

Folgende Paragraphen im Baugesetzbuch (BauGB) sind von zentraler Bedeutung für die Umweltprüfung:

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 – Belange des Umweltschutzes

§ 1a – Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, inklusive der Eingriffsregelung

§ 2 Abs. 4 – Umweltprüfung

§ 2a – Umweltbericht

§ 4 – Beteiligung der Behörden

§ 4c – Überwachung

§ 6 Abs. 5 und § 10 Abs. 4 – Zusammenfassende Erklärung

Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c) – Inhalt des Umweltberichtes

Folgende Paragraphen im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind von zentraler Bedeutung für die Umweltprüfung:

Allgemein:

§ 1 - Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Für den Artenschutz:

§§ 13 -15 – Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

§ 44 – Verbotstatbestände

§ 45 – Ausnahmen

Im Folgenden werden die aus den einschlägigen Fachgesetzen formulierten Ziele für die einzelnen Schutzgüter kurz aufgelistet.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz/Landesnaturschutzgesetz NRW	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass <ul style="list-style-type: none">• die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,• die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,• die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie• die Vielfalt, Eigenart und Schönheit



		sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
	Baugesetzbuch	Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen; insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB
Boden	Bundesbodenschutzgesetz/ Landesbodenschutzgesetz NRW	Ziele des BBodSchG sind <ul style="list-style-type: none">• der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als<ul style="list-style-type: none">• Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere und Pflanzen• Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen• Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz),• Archiv für Natur- und Kulturgeschichte,• Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen• Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderung• die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten
	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden (§ 1a Abs. 2 BauGB).



Wasser	Wasserhaushalts- gesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
	Landeswasser- gesetz	Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit. Niederschlagswasser ist für erstmals bebaute oder befestigte Flächen ortsnahe zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten, sofern es die örtlichen Verhältnisse zulassen.
Klima	Landesnatur- schutzgesetz NRW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
Luft	Bundes- immissions- schutzgesetz	Schutz der Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erziehung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Landschaft	Bundesnatur- schutzgesetz/ Landesnatur- schutzgesetz NRW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und



		Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
Mensch	TA Lärm, BImSchG & VO DIN 18005	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge. Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.
Kultur- und Sachgüter	Baugesetzbuch, Denkmalschutzgesetz NRW	Schutz von Kultur- und sonstigen Sachgütern vor negativen Einflüssen, Überbauung etc.

Die gesetzliche Grundlage für die Wahrung der Belange im Rahmen der naturhaushaltlichen Eingriffsermittlung bildet das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB).

Ziel des Naturschutzes ist es demzufolge, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig zu sichern.

Dementsprechend sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu vermeiden und, wenn nicht vermeidbar, auszugleichen bzw. durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Gemäß BNatSchG werden im Rahmen der Eingriffsregelung folgende Maßnahmentypen unterschieden, um negativen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt zu begegnen:

- *Minderungsmaßnahmen*

- *Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)*

Minderungsmaßnahmen dienen dem Schutz vor sowie der Vermeidung von Beeinträchtigungen u. a. durch sorgfältige Bauausführung, durch landschaftsgerechte Einbindung des Bauwerkes (Gestaltung), aber auch durch Berücksichtigung der Kriterien des ökologischen Planens und Bauens.

Beeinträchtigungen, die nicht durch Minderungsmaßnahmen vermieden werden können, sind durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.



Mit *Ausgleichsmaßnahmen* werden gleichartige Landschaftselemente und -funktionen ersetzt (z. B. Ausgleich des Verlustes von Feldgehölzen durch entsprechende Neuanpflanzung innerhalb bzw. außerhalb des Geltungsbereiches der Bauleitplanung).

Ersatzmaßnahmen dienen demgegenüber der Stärkung gleichwertiger Ersatzfunktionen (z. B. Förderung des natürlichen Entwicklungspotenzials einer Fläche als Kompensation der Potenzialverluste durch Überbauung und Versiegelung an anderer Stelle).

Als Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen, sind in der Regel solche zu wählen, die zurzeit eine geringe ökologische Wertigkeit aufweisen und durch relativ kleine Maßnahmen eine erhebliche Wertsteigerung erfahren können.

Im Rahmen der Bauleitplanung regelt § 1a BauGB die Umsetzung der Eingriffsregelung insoweit, als eine Unterscheidung zwischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht vorgesehen ist und die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen ausdrücklich der planerischen Abwägung unterliegt.

Verbindlich sind prinzipiell nur Maßnahmen, die auch im Rahmen von Bebauungsplanverfahren festgesetzt werden. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren können keine nachträglichen Forderungen erhoben werden.



2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Im Folgenden wird die Umwelt anhand der Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima, Luft sowie Orts- und Landschaftsbild und Kulturelles Erbe beschrieben und die Auswirkungen der Planung herausgearbeitet.

Die baubedingten Projektwirkungen sind in der Regel zeitlich auf die Bauphase begrenzt. Dazu zählen alle Eingriffe, die sich im unmittelbaren Baustellenbereich durch die Bauabwicklung ergeben. Temporäre, baubedingte Eingriffe können z. B. durch Bau- und Lagerflächen sowie aufgrund benötigter Arbeitsräume entstehen. Die indirekten Wirkungen der Bauphase, wie visuelle Störreize, Lärm, Licht oder Staub, beeinträchtigen temporär, auch über ihren Ursprungsort hinaus, die jeweiligen Nachbarflächen.

Als anlagebedingte Projektwirkungen gelten alle durch die Planung bzw. neue Bebauung verursachten nachhaltigen Veränderungen des Naturhaushaltes und der Lebensräume.

Die betriebsbedingten Projektwirkungen treten dauerhaft durch die angesiedelte Nutzung selbst auf. Dies sind in der Regel indirekte Wirkungen, wie visuelle Störreize, Lärm, Emissionen, Licht oder Staub, die auf die angrenzenden Lebensräume wirken.

2.1.1 Schutzgut Mensch und Bevölkerung

Das Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung umfasst sämtliche Funktionen der Umwelt, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der innerhalb des Plangebietes oder seines Wirkungsbereiches arbeitenden und wohnenden Menschen auswirken können (BUNZEL 2005).

Straßenverkehrslärm

Ein schalltechnisches Fachgutachten zur Errichtung der Wohnanlage liegt von der Firma Accon Environmental Consulting (2021)⁴ vor.

Das Plangebiet liegt ca. 150 m von der Autobahn A 59 entfernt. Dem Schallgutachten lässt sich entnehmen, dass die höchste Lärmbelastung von der Autobahn ausgeht.

Bei freier Schallausbreitung in einer Rechenhöhe von 2,5 m werden im Westen des Plangebietes Lärmpegel von bis zu 62 dB(A) im Tageszeitraum erreicht. Im Osten sinken die Werte auf bis zu 60 dB(A) tagsüber. Nachts kommt es zu lärmbedingten Beeinträchtigungen von bis zu 57 dB(A) im Westen und von bis zu 55 dB(A) im Osten.

⁴ Accon Environmental Consultants (10.09.2021): Schalltechnisches Fachgutachten zur Errichtung einer Wohnanlage mit 27 Reihenhäusern an der Muldestraße in Leverkusen-Rheindorf



In einer Rechenhöhe von 8,1 Meter Höhe werden im Großteil des Plangebietes tagsüber Geräuschimmissionen von bis zu 62 dB(A) berechnet. Nur ein schmaler Streifen im Norden/Osten weist Lärmpegel von bis zu 60 dB(A) auf. Im Nachtzeitraum liegen die Werte im Großteil des Untersuchungsraumes bei 57 dB(A) und ein schmaler Streifen im Norden/Osten bei bis zu 55 dB(A).

So werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 bereits im Bestand um bis zu 15 dB(A) tags und bis zu 20 dB(A) nachts überschritten.

Die östlich liegende Landstraße L 108 wirkt sich nur in geringem Maße auf das Plangebiet aus.

Schienenverkehrslärm

Ca. 800 m östlich des Plangebietes verlaufen Bahngleise. Das Plangebiet ist demnach bereits durch Lärm- und Schallimmissionen vorbelastet.

Laut schalltechnischem Gutachten¹ wirken sich die Geräusche der Schienenstrecke östlich des Plangebietes nur in geringem Maße auf das Plangebiet aus.

Licht

Lichtemissionen im Plangebiet und dessen Umgebung sind auf den Verkehr sowie die Straßenbeleuchtung zurückzuführen. Diese gehen nicht über die im urbanen Kontext üblichen Auswirkungen hinaus. Vom Plangebiet selbst gehen im Bestand, aufgrund der nicht vorhandenen baulichen Nutzung, keine Lichtemissionen aus.

Erholung und Freizeit

Das Plangebiet stellt sich als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar, durch die keine Wege führen. Offiziell lässt sich dem Plangebiet keine Erholungsfunktion zuweisen.

Unmittelbar an das Plangebiet grenzen Waldbereiche sowie das LSG „In den Dehnen“, welche durch an das Plangebiet grenzende Wege erreicht werden können. Dementsprechend liegt hier eine inoffizielle Erholungsfunktion vor.

Störfallbetriebe (Betriebsbereiche i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG)

Nach aktuellem Kenntnisstand liegt das Plangebiet nicht innerhalb eines Achtungsabstandes von Störfallbetrieben.

2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Schutzgut Tiere

Das Plangebiet umfasst eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Es befinden sich weder Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete noch schutzwürdige Biotop nach § 42 Landschaftsschutzgesetz im Plangebiet.

Durch die 150 m entfernte Autobahn A 59 wirken im Bestand hohe Geräuschbelastungen auf das Plangebiet ein, wodurch die Habitategenschaften des Plangebietes für lärmsensible Arten beeinträchtigt sind. Das Plangebiet befindet sich direkt neben einem



Wohngebiet. Weiterhin grenzen Wege von Süden und Westen an das Plangebiet. Über diese Wege lassen sich die naheliegenden Seen Hitdorfer See, Stöckenbergersee und Waldsee im Westen erreichen. Es liegt eine Beeinträchtigung der hier vorkommenden Tiere durch Spaziergänger, Reiter und freilaufende Hunde vor (ASP Stufe I+II, NEOGRÜN, 2020).

Insbesondere von den weitläufigen, landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden und den Waldbereichen des LSGs im Süden können Arten in das Plangebiet eindringen, wodurch das Vorkommen von planungsrelevanten Arten nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann. Die Fläche stellt ein potentiell Nahrungshabitat für verschiedene Tierarten dar.

Um dem Eintreten von vorhabenbedingten Zugriffsverboten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz entgegenzuwirken, wurde eine Artenschutzprüfung Stufe I sowie Stufe II von der Firma NEOGRÜN durchgeführt, um mögliche Vorkommen streng oder besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten nach § 7 Abs. 2 Nr. 10 und 11 BNatSchG innerhalb des Plangebietes frühzeitig zu ermitteln und zu bewerten sowie ggfs. vorgezogene Artenschutzmaßnahmen aufzuzeigen.

Im Rahmen der ASP Stufe I wurde ein Horstbaum sowie mehrere Baumhöhlen im unmittelbar westlich angrenzenden Waldbereich entdeckt. Durch die ASP Stufe II konnte ein Besatz dieses Horstes durch planungsrelevante Arten ausgeschlossen werden. Weiterhin wurden keine planungsrelevanten Arten innerhalb des Plangebietes gesichtet. Nach der Auswertung der Naturschutzfachinformationssysteme, dem Abgleich der vorherrschenden Lebensraumtypen und Überprüfung vor Ort sind mit hoher Sicherheit keine Auswirkungen in der Bestandserfassung gemäß den Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten, die gegen eine Durchführung der Planung sprechen.

Schutzgut Pflanzen

Das Plangebiet umfasst überwiegend eine landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie einen schmalen Gehölzstreifen im Süden. Es befinden sich weder Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete noch schutzwürdige Biotop nach § 42 Landschaftsschutzgesetz im Plangebiet.

Biologische Vielfalt

Aufgrund der im Plangebiet vorgefundenen Biotop-/Vegetationsstrukturen und des herrschenden Nutzungsdruckes ist keine besondere bzw. höhere biologische Vielfalt im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Fläche anzunehmen.

2.1.3 Schutzgut Boden/Altlasten/Kampfmittel

Boden

Gemäß der digitalen Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen des geologischen Dienstes im Maßstab 1:50.000 (IS BK 50) liegen im Plangebiet zwei Bodenhaupttypen vor. Im nördlichen Bereich stehen eine Braunerde und vereinzelt auch ein Kolluvisol aus lehmigem Sand an. Die



Wertzahl der Bodenschätzung liegt zwischen 50 bis 65, womit die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit des Bodens als hoch mittel klassifiziert werden kann.

Für das restliche Plangebiet wird eine Parabraunerde aus stark sandigem Lehm/Schluff angegeben. Beide Bodentypen werden als grund- und stauwasserfrei klassifiziert. Die Wertzahl der Bodenschätzung liegt zwischen 60 bis 75, womit die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit des Bodens als hoch klassifiziert werden kann.

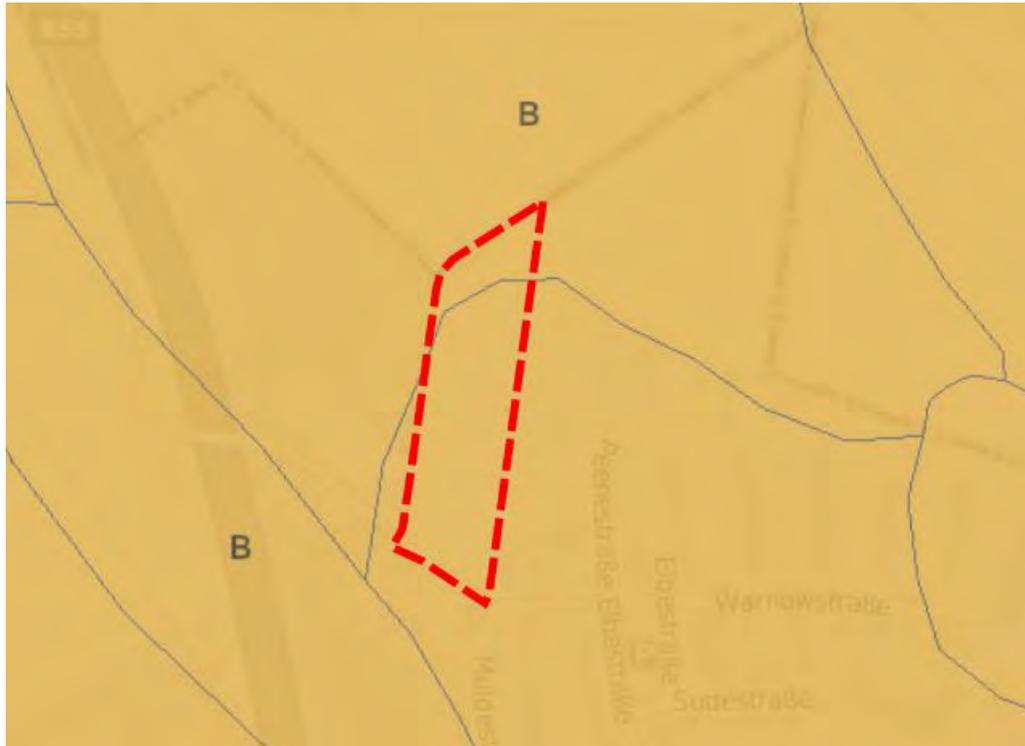


Abbildung 2: Bodenkarte mit Plangebiet, rot markiert (Geologischer Dienst, verändert durch ISR, 2021).

Eine Bodenuntersuchung erfolgte am 04.02.2021 durch das Ingenieurbüro Feldwisch⁵. Hierzu wurden 5 bodenkundliche Bohrungen mit dem Pürckhauer bis zu 2 Tiefe, mindestens aber bis 1 m Tiefe durchgeführt. Entgegen der Darstellungen in der Bodenkarte (IS BK 50) wurde bei 4 von 5 Bohrungen ein fluviatiler Umlagerungshorizont (M-Horizont) festgestellt, welcher durch eine Verlagerung des natürlichen Bodens in Folge von Erosion entsteht. Dieser Bodenhorizont ist kennzeichnet für den Bodentyp Kolluvisol, welcher laut Geologischem Dienst nur vereinzelt im Norden des Plangebietes zu finden ist. Zudem konnte an allen Bohrpunkten der Einfluss von Stauwasser in geringem bis sehr geringem Umfang nachgewiesen werden.

⁵ Ingenieurbüro Feldwisch (14.04.2021): Bodenschutzkonzept B-Plan 20010 Leverkusen, Muldestraße



Alle Bohrungen weisen einen sehr ähnlichen Aufbau auf: den Oberboden (30 - 40 cm mächtig) bildet natürliches, ackerbaulich regelmäßig bearbeitetes Substrat aus schwach sandigem Lehm. Die zweite Bodenschicht wird durch den umgelagerten M-Horizont, bestehend aus natürlichem Substrat aus sandigem bis schluffigem Lehm in einer Schichtmächtigkeit von 30 - 50 cm gebildet. Darunter folgt eine bis zur Endtiefe der Untersuchung reichende Schicht aus schwach lehmigem Sand.

Der Boden im Plangebiet weist überwiegend eine Schutzwürdigkeit aufgrund der hohen Funktionserfüllung als Wasserspeichervermögen im 2-m-Raum auf. Zudem wird die Verdichtungsempfindlichkeit mit Ausnahme des nördlichen Bereiches als hoch bis sehr hoch klassifiziert.

Die im Plangebiet befindlichen Bodenareale unterliegen vollständig einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Grundsätzlich kann es bei einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zu einer Verdichtung des Bodens durch den Einsatz schwerer landwirtschaftlicher Maschinen, einer Durchmischung der Bodenschichten sowie einer Eutrophierung durch Düngergaben ins Grundwasser kommen. Im Zuge der Ackerbestellung kommt es durch den mechanischen Umbruch zur Ausbildung eines Pflughorizontes, d. h., dass durch das Pflügen, Grubbern und Eggen die obersten Bodenschichten fortlaufend umgewälzt und durchmischt werden. In den verdichteten Flächen besteht eine Beeinträchtigung der Boden(teil)funktionen.

Altlasten

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.

Kampfmittel

Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Im Plangebiet und dessen direktem Umfeld befinden sich keine Oberflächengewässer (Fließ-/Stillgewässer). Westlich in ca. 500 m Entfernung befindet sich der Stöckenbergsee. In ca. 700 m beziehungsweise ca. 900 m Entfernung liegen der Waldsee und der Hitdorfer See.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Leverkusen-Rheindorf in der Wasserschutzzone IIIA. Der Wasserrechtsinhaber und Wasserwerksbetreiber ist die Energieversorgung Leverkusen (EVL). Gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung Rheindorf dient die Schutzzone III zum Schutz vor Beeinträchtigungen, vor allem vor nicht oder nur schwer abbaubaren chemischen und vor radioaktiven Verunreinigungen.



Grundwasser

Für alle Bohrpunkte im Zuge der Bodenuntersuchung⁶ wurde die Grundwasserstufe 5, extrem tief, ermittelt. Der mittlere Schwankungsbereich liegt über 20 m unter der Geländeoberfläche.

Niederschlagswasser

Da das Plangebiet im Bestand unbebaut ist, versickert das Niederschlagswasser auf der landwirtschaftlichen Fläche und trägt zur Grundwasserneubildung bei. Durch die intensive ackerbauliche Nutzung kann es zu einem Düngemittel- und Herbizideintrag ins Grundwasser kommen.

2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Klima

Das Klima in Leverkusen wird als gemäßigt warm klassifiziert. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei durchschnittlich 11,6 °C und es fallen im Durchschnitt 700 – 900 mm Niederschlag pro Jahr. Das Leverkusener Klima ist mit den vorgenannten Klimateigenschaften nach Köppen-Geiger als Cfb-Klima klassifiziert, d. h. ein warmgemäßigtes, immer feuchtes Klima mit warmen Sommern.

Im Fachinformationssystem (FIS) Klimaanpassung des LANUV wird das Stadtgebiet in Klimatope gegliedert. Klimatope beschreiben Gebiete mit ähnlichen mikroklimatischen Ausprägungen. Diese unterscheiden sich vornehmlich nach dem thermischen Tagesgang, der vertikalen Rauigkeit (Windfeldstörung), der topographischen Lage bzw. Exposition und vor allem nach der Art der realen Flächennutzung. Als zusätzliches Kriterium spezieller Klimatope wird das Emissionsaufkommen herangezogen. Da in besiedelten Räumen die mikroklimatischen Ausprägungen im Wesentlichen durch die reale Flächennutzung und insbesondere durch die Art der Bebauung bestimmt werden, sind die Klimatope nach den dominanten Flächennutzungen benannt.

Das Plangebiet ist vollständig dem Klimatop Freilandklima zugeordnet (siehe Abb. 3), welches sich durch einen ungestörten Temperatur-/Feuchteverlauf, Windoffenheit und normale Strahlungsprozesse auszeichnet. Freilandklimatope besitzen eine wichtige (Austausch)-Funktion als Kaltluft- und/oder Frischluftproduktionsgebiete für klimatische Ungunsträume wie stark versiegelte Stadtflächen.

Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich Vorstadt- sowie weitere Freiland- und Waldklimatope.

In der Klimaanalysekarte des LANUV wird für das Plangebiet ein sehr hoher Kaltluftvolumenstrom (KVS) von > 2700 m³/s aus östlicher Richtung dargestellt.

⁶ Ingenieurbüro Feldwisch (14.04.2021): Bodenschutzkonzept B-Plan 20010 Leverkusen, Muldestraße



Abbildung 3: Ausschnitt – Fachinformationssystem Klimaanpassung, Klimatope im Plangebiet (rot markiert, © verändert nach LANUV 2021, GeoBasis NRW 2020).

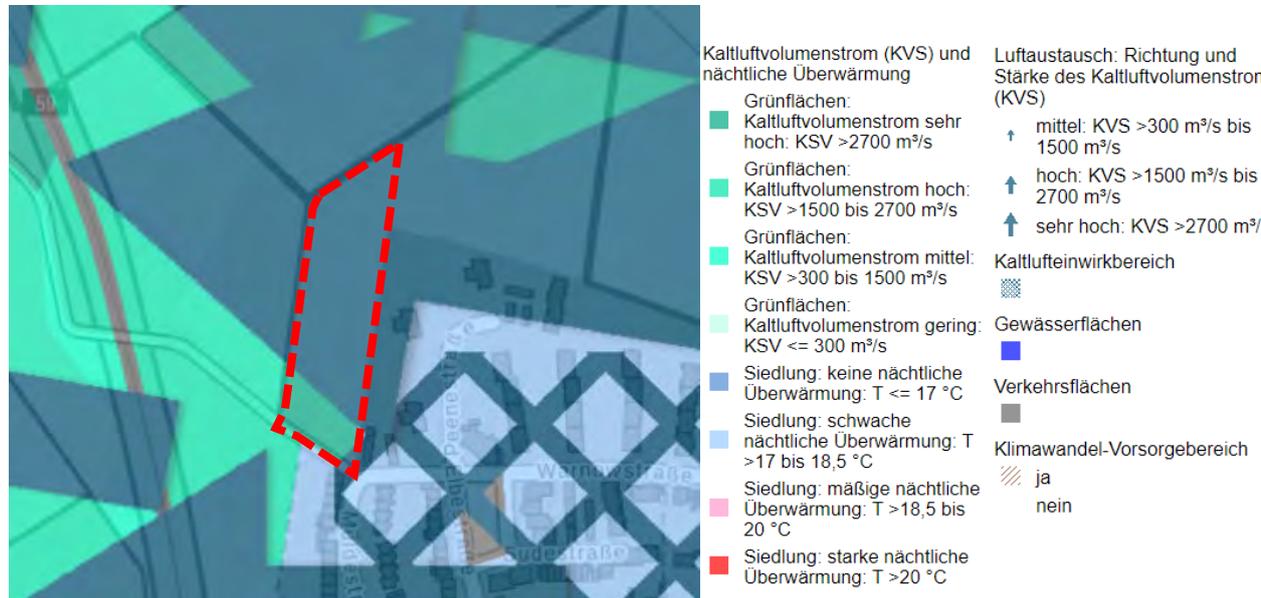


Abbildung 4: Ausschnitt - Fachinformationssystem Klimaanpassung, Klimaanalysekarte (nachts) das Plangebiet (rot markiert, © verändert nach LANUV 2021, GeoBasis NRW 2020).



Luft

Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Messstationen des Luftqualitäts-Überwachungssystems (LUQS) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV). Dementsprechend lassen sich keine genauen Aussagen zur Luftqualität im Plangebiet treffen. Eine grobe Einschätzung der bestehenden Wirkungen von Luftschadstoffimmissionen kann auf der Grundlage der vom LANUV durchgeführten Modellrechnungen vorgenommen werden. Das Emissionskataster Luft des LANUV zeigt bei den verkehrsbedingten Emissionen überwiegend mittlere und zum Teil hohe Werte für die einzelnen Schadstoffgruppen an. Somit kann die lufthygienische Situation (bzw. Hintergrundbelastung) im Plangebiet durch seine Lage in der Nachbarschaft zur Bundesautobahn A 59 als vorbelastet beschrieben werden. Aufgrund der vielen Freiflächen im Umfeld des Plangebietes ist jedoch mit einer guten Durchlüftung zu rechnen und die Emissionen als unerheblich einzustufen.

2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Die Bewertung des Landschaftsbildes erfolgt über die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft und dem Erholungswert des Gebietes. Für die Bewertung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft spielen Aspekte wie Naturnähe und Attraktivität der Vegetation (Wald, Grünland etc.), Vielfalt und Struktureichtum (unterschiedliche Landnutzung, Hecken etc.), Relief sowie die siedlungskulturelle Identität eine maßgebliche Rolle. Dies ergibt sich im Wesentlichen aus der Ausstattung der Landschaft mit zum einen prägenden ästhetisch wirkenden Landschaftselementen, zum anderen relevanten Störungen und Beeinträchtigungen der Landschaft.

Das Landschaftsbild ist charakterisiert durch eine nahezu planare, intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche. Im Westen verläuft die A 59. Unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzend verläuft ein Weg, welcher nach Westen über die A 59 führt. Unmittelbar westlich des Plangebietes liegt ein weiterer Weg. Im Norden und Nordosten wird das Landschaftsbild von weitläufigen, landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt, welche freie Sicht auf die Schienenstrecke im Nordosten/Osten bieten. Im Osten und Südosten befinden sich Wohnsiedlungen, bestehend aus Reihen- und Einzelhäusern mit Gärten. Im Südwesten sowie im Westen liegen Wald- und Grünflächen des LSGs „In den Dehlen“.

2.1.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die Auswirkungen des Vorhabens auf das archäologische Kulturgut, auf die Belange des Denkmalschutzes und auf die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen.

Ein archäologisches Gutachten wurde in Form einer Schnellabfrage von Jülich & Becker GbR in 2020⁷ durchgeführt.

⁷ Jülich & Becker GbR (März 2021): Archäologische Schnellabfrage, Leverkusen Rheindorf, BV Wohnbebauung Muldestraße



Es liegt keine spezifische archäologische Befunderwartung für das Plangebiet vor. Die Geländesituation entspricht jedoch beliebten Lagen für vorgeschichtliche Siedlungen. Aufgrund der landwirtschaftlichen Vornutzung könnten archäologische Befunde erhalten geblieben sein.

2.1.8 Wechselwirkungen

Über die bei den Einzelschutzgütern berücksichtigten Wechselwirkungen hinaus (z. B. Boden-Grundwasser, Oberflächenabfluss, Grundwasserneubildung, Versickerung, Nährstoffeintrag durch Landwirtschaft) sind keine weiteren Umweltauswirkungen durch Wechselwirkungen bekannt.

2.2 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei der Nullvariante erfolgt eine Prognose darüber, wie sich der Umweltzustand des Plangebietes (abiotische und biotische Umweltfaktoren) bei Nichtdurchführung der Planung, d. h. ohne die potenziellen Auswirkungen des Planvorhabens entwickeln würde.

2.2.1 Schutzgut Menschen/Bevölkerung

Dem Plangebiet wird aktuell eine inoffizielle Erholungsfunktion durch den unmittelbar angrenzenden Waldbereich sowie das unmittelbar angrenzende LSG „In den Dehnen“ zugesprochen. Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin als Erholungsort zur Verfügung stehen.

2.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Schutzgut Tiere

Für das Plangebiet wird eine geringe Artenvielfalt aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung angenommen. Das Plangebiet stellt dennoch ein Nahrungshabitat für Tiere dar. Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt und als Nahrungs- und Jagdhabitat für Tiere zur Verfügung stehen.

Schutzgut Pflanzen

Das Plangebiet weist durch die intensive Nutzung eine sehr geringe Strukturvielfalt auf. Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche vermutlich weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt, wodurch sich keine dauerhaften Pflanzen oder Gehölze auf der Fläche entwickeln würden. In Bezug auf das Schutzgut Pflanzen würde keine Änderung zum Bestand entstehen.

Schutzgut biologische Vielfalt

Durch die intensive Nutzung weist das Plangebiet eine geringe biologische Vielfalt auf. Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche vermutlich weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt und sich somit in Bezug auf das Schutzgut biologische Vielfalt nicht zum Bestand verändern.



2.2.3 Schutzgut Boden/Altlasten/Kampfmittel

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche vermutlich weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt und sich somit in Bezug auf das Schutzgut Boden nicht zum Bestand verändern.

2.2.4 Schutzgut Wasser

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Niederschlagswasser weiterhin auf der Fläche versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen. Da sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet befinden, findet keine Auswirkung auf diese statt.

2.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Bei Nichtdurchführung der Planung gäbe es keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima im Vergleich zum Bestand. Die Fläche würde weiterhin dem Klimatop Freilandklima zugeordnet.

2.2.6 Schutzgut Landschaft

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich das Landschaftsbild nicht zum Bestand verändern, da die Fläche vermutlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt würde.

2.2.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die landwirtschaftliche Fläche bestehen bleiben und somit keine Auswirkungen auf Kulturgüter oder sonstige Sachgüter entstehen.

2.2.8 Wechselwirkungen

Über die bei den Einzelschutzgütern berücksichtigten Wechselwirkungen hinaus (z. B. Boden-Grundwasser, Oberflächenabfluss, Grundwasserneubildung, Versickerung) sind keine weiteren Umweltauswirkungen durch Wechselwirkungen zu erwarten.

2.3 Prognose bei Durchführung der Planung

2.3.1 Schutzgut Menschen / Bevölkerung

Straßenverkehrslärm

Ein schalltechnisches Fachgutachten zur Errichtung der Wohnanlage liegt von der Firma Accon Environmental Consulting (2021) vor.

Für die vorliegende Gebietskategorie Wohnen können die Orientierungswerte eines reinen Wohngebietes angewandt werden. Die maximal zulässigen Immissionspegel für reine Wohngebiete sind wie folgt:

tags	50 dB(A)
nachts	35 / 40 dB(A)



Das Plangebiet liegt ca. 150 m entfernt von der Autobahn A 59. Dem Schallgutachten lässt sich entnehmen, dass die höchste Lärmbelastung von der Autobahn ausgeht. Die geplanten Reihenhäuser im südlichen Teil des Plangebietes werden am stärksten belastet.

Mit Umsetzung der Planung sind an den westlichen Fassaden der im Süden des Plangebietes gelegenen Reihenhäuser mit Beurteilungspegeln von bis zu 61 dB(A) tagsüber und bis zu 56 dB(A) nachts zu rechnen. Dabei werden die höchsten Pegel in obersten Stockwerken gemessen. Vor allem die nach Westen orientierten Fassaden weisen im Tag- und Nachtzeitraum die höchsten Lärmpegel auf. So liegen die Geräuschimmissionen im Dachgeschoss bei maximal 61 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts.

Die für reine Wohngebiete zulässigen Orientierungswerte werden sowohl bei Tag als auch bei Nacht überschritten.

Die im Osten liegende Landstraße L 108 und die im Nordosten/Osten verlaufende Schienenstrecke wirken sich nur in geringem Maße auf das Plangebiet aus.

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen für einen passiven Schallschutz festgesetzt.

Für Außenwohnbereiche sind nach Umsetzung der Planung in Teilbereichen Immissionswerte zu erwarten, bei denen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für reine Wohngebiete teilweise überschritten werden. Die höchsten, rechnerisch ermittelten Orientierungswerten von maximal ca. 60 dB(A) werden im südlich geplanten Außenwohnbereich erwartet. In den übrigen Außenwohnbereichen treten Beurteilungspegel von maximal 55 dB(A) auf. Dementsprechend sind keine unzumutbaren Kommunikationsstörungen zu erwarten und eine angemessene Erholung und Aufenthaltsqualität ist in den zukünftigen Außenwohnbereichen gewährleistet.

Es liegt eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch in Bezug auf die Schallimmissionen/Lärm vor, die mit Ausführen der im Bebauungsplan festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen als nicht erheblich eingestuft werden. Des Weiteren werden Festsetzungen für Außenwohnbereiche getroffen, da sich der Bebauungsplan auf die freie Schallausbreitung bezieht und eine Minimierung der Lärmpegel nur durch die Realisierung der Planung erfolgt.

Wohn-/Wohnumfeldfunktionen

Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich weitere Wohnsiedlungen, wodurch sich die Planung in die Umgebung einfügt.

Es ist mit keiner erheblichen Beeinträchtigung der Wohnumfeldfunktionen zu rechnen.

Erholung und Freizeit

Das Plangebiet hat im Bestand eine inoffizielle Erholungsfunktion aufgrund des unmittelbar angrenzenden Waldgebietes und des LSGs „In den Dehnen“.



Mit Ausführung der Planung geht diese Erholungsfunktion verloren. Es befinden sich jedoch genug Ausweichflächen in der Umgebung des Plangebietes.

Es ist mit keiner erheblichen Beeinträchtigung der Erholungs- und Freizeitfunktion zu rechnen.

2.3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Schutzgut Pflanzen

Mit der Änderung der Nutzungsart des Plangebietes werden bau- und anlagebedingte Eingriffe in die lokalen Biotopstrukturen ermöglicht. Der Bebauungsplan sieht die Errichtung eines Wohnquartieres vor. Bei der Durchführung der Planung wird die intensiv genutzte, landwirtschaftliche Fläche vollständig entfernt.

Eine Kompensation der Eingriffe in die lokalen Biotopstrukturen erfolgt im Rahmen der Eingriffsregelung. Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Landschaftspflegerischen Begleitplan⁸ zum Bebauungsplan bilanziert und erforderliche Ausgleichsmaßnahmen wurden bestimmt.

Im Bebauungsplan wird eine extensive Streuobstwiese zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Pflege der Wiese erfolgt als 2-schürige Mahd. An den Obstbäumen ist 1-jährlich ein Pflegeschnitt durchzuführen. .

Zur Strukturierung des Landschaftsbildes, als Wanderkorridor für Tiere sowie als Brut- und Nahrungshabitat für Vögel und Kleinsäuger wird eine freiwachsende Hecke festgesetzt.

Zwischen den Stellplatzflächen sind in Summe mindestens 11 standortgerechte Laubbäume gemäß Planzeichnung als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. In den Bereichen zwischen den Einzelhäusern und deren Gartenflächen sind standortgerechte Laubbäume gemäß Planzeichnung als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die festgesetzten Anpflanzflächen (P1) sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten (z. B. mit Rasen, Sträucher, etc.). Ferner sind standortgerechte Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Grundstücke sind auf der seitlichen und rückwärtigen Gartenseite mit standortgerechten Laubhecken einzufrieden. Die Einfriedungen sind dauerhaft zu erhalten.

Im Wohngebiet sind die Gartenflächen gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten (z. B. mit Rasen, Sträucher, etc.).

Die Dachflächen von Flachdächern (Nebengebäude) sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

⁸ Landschaftspflegerischer Begleitplan, vorhabenbezogener Bebauungsplan V/I „Rheindorf – Wohnbebauung Muldestraße“, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Haan, Dezember 2021



Schutzgut Tiere

Um ein mögliches Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Vorhabens zu ermitteln und um mögliche Vorkommen streng oder besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten nach § 7 Abs. 2 Nr. 10 und 11 BNatSchG innerhalb des Plangebietes frühzeitig zu erkennen sowie die Umsetzung der Planung zu bewerten, wurde eine Artenschutzprüfung Stufe 1 und 2 (ASP Stufe I+II, NEOGRÜN, 2020)⁹ durchgeführt.

Durch die Artenschutzprüfung konnte in gebührendem Umfang nachgewiesen werden, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten zerstört oder geschützte Individuen durch die Fäll- und Bauarbeiten gefährdet werden. Bei Einhaltung der Rodungsbeschränkungen kann eine potentielle Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Zum aktuellen Planungsstand sind keine Aussagen über die Beeinträchtigungen der Fauna zu treffen.

Biologische Vielfalt

Da sich das Plangebiet im Bestand als eine intensive landwirtschaftliche Fläche darstellt, ist von keiner hohen biologischen Vielfalt auszugehen.

Durch die geplante Bebauung des Plangebietes wird daher mit keiner erheblichen Auswirkung auf die biologische Vielfalt gerechnet.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt kann nicht festgestellt werden.

2.3.3 Schutzgut Boden/Altlasten/Kampfmittel

Boden

Bei Realisierung des Bebauungsplans werden Eingriffe in den Boden vorbereitet. Neben Bodenverdichtung und -versiegelung ist ein Ab- und Auftrag von Boden im Rahmen von Geländeneivellierungen sowie potentiell eine Verunreinigung des Bodens innerhalb der Baufläche möglich.

Mit der Überbauung von bisher nicht versiegelten Flächen gehen hinsichtlich des Schutzgutes Boden die Einschränkung/Verhinderung der Boden – Wasser- sowie Boden – Luft-Austauschvorgänge einher. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen überwiegend bzw. vollständig verloren.

Im Bebauungsplan ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Entsprechend ist mit Aufstellung des Bebauungsplans eine Versiegelung des Plangebietes bis 40 % der Grundstücksfläche zulässig. Minimal 60 % des Bodens bleiben demnach unversiegelt und die natürliche Bodenfunktion bleibt dort erhalten.

⁹ Artenschutzprüfung Stufe I + II zum vorhabenbezogener Bebauungsplan V/I „Rheindorf – Wohnbebauung Muldestraße“, NEOGRÜN, 03.09.2020



Im Bodenschutzkonzept¹⁰ werden verschiedene Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zum Schutz des Bodens empfohlen. So werden Maßnahmen zum Umgang mit boden- und wassergefährdenden Stoffen, Befahrungszeiten zum Schutz des Bodengefüges, Schutzmaßnahmen für den Boden im Bereich der Grünflächen, Maßnahmen beim Bodenabtrag und bei der Lagerung und Pflege des Bodenaushubs genannt. Zudem werden das Vorgehen bei der Errichtung sowie des Rückbaus von Baustraßen und anderen Baustelleneinrichtungsflächen und Maßnahmen für den Bodenauftrag, der Rekultivierung sowie der Verwertung des Bodens auch extern des Plangebietes dargestellt. Die genauen Maßnahmen sind im Bodenschutzkonzept in Kapitel 8 zusammengefasst. Durch die großflächige Versiegelung ist mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen, welche durch Einhalten der Maßnahmen des Bodenschutzkonzeptes vermindert werden können.

Altlasten

Für das Plangebiet liegen keine Informationen auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor. Dennoch ist nicht ausgeschlossen, dass im Zuge der Bautätigkeiten bzw. Eingriffen in den Untergrund Bodenbelastungen vorgefunden werden können.

Kampfmittel

Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Es wird empfohlen, vor Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

Fazit

Insgesamt sind unter Einhaltung des vorliegenden Bodenschutzkonzeptes keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, mit Ausnahme der überbauten/versiegelten Flächen, zu erwarten.

2.3.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer, wodurch keine Beeinträchtigung vorliegt.

Wasserschutzgebiet

Die Verbots- und Genehmigungstatbestände aus der Wasserschutzgebietsverordnung sind hier unbedingt zu beachten. Dies gilt insbesondere für die Auswahl von Materialien und Baustoffen sowie für die entwässerungstechnische Erschließung.

Mit Umsetzung der Planung kommt es nicht zu chemischen und radioaktiven Verunreinigungen im Wasserschutzgebiet.

Grundwasser

² Ingenieurbüro Feldwisch (14.04.2021): Bodenschutzkonzept B-Plan 20010 Leverkusen, Muldestraße



Durch die geplante Versiegelung des Plangebietes werden bislang unversiegelte Bodenbereiche überplant und die Bodenteilfunktionen beeinträchtigt oder gänzlich unterbunden. Im Kontext kommt es zu Beeinträchtigungen der Funktionen des Boden-Wasserhaushaltes, wie z. B. einer Verringerung des Grundwasserneubildungspotenzials. Bei einer Versickerung des anfallenden Niederschlags innerhalb des Plangebietes können die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung verhindert bzw. verringert werden.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist bei Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut oder befestigt werden, gemäß § 44 Abs. 1

Landeswassergesetz (LWG NRW) i. V. m. § 55 Abs. 2

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) entweder vor Ort zu versickern oder ortsnah bzw. über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Oberflächengewässer einzuleiten.

Ein Versickerungsgutachten zur Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund liegt von der Firma Umwelt & Baugrund Consult vor¹¹.

Hierfür wurden acht Rammkernbohrungen und drei

Versickerungsversuche durchgeführt. Bei den Aufschlussbohrungen wurden drei unterschiedliche Bodenhorizonte ermittelt: die oberste Schicht bildet humoser Oberboden von 0,3 m – 0,6 m Stärke, in der Mitte befindet sich feinsandiger Schluff einer Mächtigkeit von 0,2 m – 0,6 m sowie zuletzt die Sande und Kiese der Rheinischen Niederterrasse, deren Mächtigkeit nicht ermittelt wurde. Mittels Bohrloch-Permeameter wurde der Durchlässigkeitsbeiwert k_f des Untergrundes bestimmt und ergab im Mittel $k_f = 4,7 * 10^{-5}$ m/s. Gemäß dem DWA-Regelwerk ergibt sich für Feldmethoden ein Korrekturfaktor von 2, wodurch der Bemessungs- k_f -Wert bei $9,4 * 10^{-5}$ m/s liegt. Bei einer Versickerung mittels Rigole muss der Schluff entfernt und dieser in die anstehenden Sedimente der Rheinischen Niederterrasse geführt werden.

Die Versickerung des anfallenden Dach- und Verkehrsflächenwassers wird über drei Festkörperrippen gleichartiger Bauweise ausgeführt, welche in den Gartenflächen östlich der jeweiligen Häuserriegel angeordnet sind. Die Gesamtfläche der zu entwässernden Dachflächen beträgt ca. 3.083 m². Die effektiv abflusswirksame Fläche beträgt ca. 2.315 m².

Im Kapitel 7 des Versickerungsgutachten werden allgemeine Empfehlungen sowie bauliche Hinweise beschrieben.

Während der Bauphase kann es aufgrund noch fehlender abwassertechnischer Anlagen zu ungehinderten Abflüssen von Regenwasser kommen. Bei starken Niederschlägen können Schmutz und Stäube mit dem Abfluss in angrenzende Bereiche gespült werden.

Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine

¹¹ Umwelt & Baugrund Consult (19.02.2021): Versickerungsgutachten zur Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund, BV: Muldestraße, Leverkusen



umweltgefährdenden Stoffe (Baumaterialien, Betriebs- und Schmierstoffe von Baumaschinen) in die Umwelt gelangen.

Gemäß der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Leverkusen-Rheindorf der Energieversorgung Leverkusen GmbH vom 3. April 1998 ist das Versickern von gering verschmutztem Niederschlagswasser, gesammelt oder nicht gesammelt, ohne Sickerschacht genehmigungspflichtig. Da die Verkehrsflächen am Projektstandort als wenig befahren (< 300 Kfz/24 h) einzustufen sind und die anfallende Luftverschmutzung demnach auch als gering einzuordnen ist, kann das anfallende Niederschlagswasser als gering verschmutzt angesehen werden. Eine Versickerung ist folglich als gemeinwohlverträglich zu bewerten.

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser kann zum aktuellen Planungsstand nicht abschließend bewertet werden.

2.3.5 Schutzgut Luft und Klima

Klima

Im Bestand stellt das Plangebiet eine freie, nicht versiegelte Fläche dar und weist ein Freilandklimatop auf. Mit Umsetzung der Planung wird dem Plangebiet, aufgrund des geplanten Wohngebietes und der bereits bestehenden Siedlungen im direkten Umfeld, voraussichtlich das Klimatop Vorstadtklima zugewiesen. Grundsätzlich weist das Plangebiet gute stadtklimatische und lufthygienische Eigenschaften auf und besitzt nur eine geringe thermische Ausgleichsfunktion. Aufgrund der geplanten Arrondierung der bereits vorhandenen Bebauung ist keine erhebliche Beeinflussung der Kaltluftströmungen zu erwarten.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden dennoch klimaaktive Vegetationsbestände überplant. Jedoch sollen die Siedlungskörper mit Grünsäumen umrahmt werden. Weiterhin soll die im Norden des Plangebietes gelegene Fläche zu Extensivgrünland qualifiziert und im Rest des Plangebietes weitere grünordnerische Maßnahmen umgesetzt werden.

Durch die adäquate Grünversorgung des Siedlungsbereiches werden die negativen, kleinklimatischen Auswirkungen von versiegelten Flächen und Baukörpern vermindert. Im Bebauungsplan erfolgen verpflichtende Grünfestsetzungen.

Neben der Aufwertung der Lebensraumfunktionen führen diese grünordnerischen Festsetzungen zu einer kleinklimatischen Verbesserung durch Verdunstung und Feinstoffbindung.

Die Gebäude sind so zu bauen, dass es modernen, energetischen Standards genügt und somit zu einer Reduzierung von global-klimatischen Auswirkungen beiträgt. Zudem ist die Möglichkeit der Verwendung von erneuerbaren Energien, wie Solaranlagen, zu prüfen. Der Bebauungsplan steht der Verwendung erneuerbarer Energien nicht entgegen.



Die geplante Bebauung führt kleinräumig zu einer Veränderung des Lokalklimas durch Luftstauungen und Wärmespeicherung infolge der Versiegelung und Bebauung der Flächen. Die Auswirkungen auf das Lokalklima im Umfeld werden unter Berücksichtigung der verbleibenden Freiflächen, der im Umfeld vorhandenen Freiflächen sowie der guten Durchlüftung als nicht erheblich und vertretbar eingestuft.

Luft

Durch die Umsetzung der Planung kann mit einer kleinräumigen und kurzzeitigen Veränderung der Schadstoffemissionen gerechnet werden. Baubedingt ist temporär mit einer Steigerung der Schwerlastverkehre zu rechnen.

Durch das neu entstehende Wohngebiet im Plangebiet wird es zu erhöhten Immissionen von Abgasen durch mehr Autoverkehr kommen. Diese Immissionen werden jedoch nicht den wohnbaulichen Kontext übersteigen.

Aufgrund der geringen Vorbelastung, des nur geringfügig ansteigenden Verkehrsaufkommens und der guten Durchlüftung durch die im Umfeld befindlichen freien Flächen ist nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

Es ist mit keiner erheblichen Auswirkung auf das Schutzgut Luft und Klima zu rechnen.

2.3.6 Schutzgut Landschaft

Mit Umsetzung der Planung wird sich das Landschaftsbild verändern. Durch das Errichten des Wohnquartiers wird die direkte Sichtbeziehung zu den offenen Flächen nördlich des Plangebietes wegfallen.

Durch die kleine Fläche des Plangebietes, die geplanten Grünstrukturen innerhalb des Wohnquartiers und die bereits bestehenden Wohnsiedlungen im Umfeld fügt sich die Planung jedoch gut in das Landschaftsbild ein.

Es ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu rechnen.

2.3.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Ein archäologisches Gutachten wurde in Form einer Schnellabfrage von Jülich & Becker GbR in 2020¹² durchgeführt. Es liegt keine spezifische archäologische Befunderwartung für das Plangebiet vor. Die Geländesituation entspricht jedoch beliebten Lagen für vorgeschichtliche Siedlungen. Aufgrund der landwirtschaftlichen Vornutzung könnten archäologische Befunde erhalten geblieben sein.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde sind die Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde oder das Rheinische Amt für

¹² Jülich & Becker GbR (März 2021): Archäologische Schnellabfrage, Leverkusen Rheindorf, BV Wohnbebauung Muldestraße



Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Mit Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das kulturelle Erbe oder sonstige Sachgüter zu erwarten.

2.3.8 Wechselwirkungen

Die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu betrachtenden abiotischen und biotischen Schutzgüter stellen sich als komplexes Wirkungsgefüge dar, sie beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße.

Schutzgutübergreifende Umweltauswirkungen (Wechselwirkungen) sind insbesondere in Bezug auf die Versiegelung bzw.

Flächeninanspruchnahme von Bedeutung. Die Versiegelung von Flächen bewirkt eine Beeinträchtigung des Bodens, die sich unmittelbar auf die Schutzgüter Wasser (Grundwasserneubildung), Klima (Verdunstung) oder Erholungsnutzung auswirkt. Das heißt, es entsteht teilweise eine Wirkungskette. Durch den Verlust von natürlich gewachsenem Boden und den damit verbundenen Speicher- und Reglerfunktionen kommt es zwangsläufig zu negativen Veränderungen der Grundwasserneubildungsrate.

Da sich das Plangebiet im Bestand als vollständig unversiegelte Fläche darstellt, sich die Versiegelungsbilanz durch die Planung demnach stark verändert und das anfallende Niederschlagswasser nicht mehr über die gesamte Fläche dem Boden-Wasserhaushalt zugeführt würde, sind Maßnahmen notwendig, die erhebliche negative Auswirkungen bzw. kumulierende Wechselwirkungen verhindern. Durch die Herstellung einer ortsnahen Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet könnte gewährleistet werden, dass das Niederschlagswasser dem Boden-Wasserhaushalt weiter zugeführt wird und keine wesentliche Veränderung der Grundwasserneubildungsrate entsteht.

Durch die Versiegelung werden weiterhin klimaaktive Vegetationsbestände überplant. Durch die Festsetzung der grünordnerischen Maßnahmen werden die negativen, kleinklimatischen Auswirkungen von versiegelten Flächen und Baukörpern vermindert.

Insgesamt ist eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen der Schutzgüter, die über die natürlichen Interaktionen (bspw. Boden/Wasser/Luft/biologische Vielfalt) hinausgehen, nicht zu erwarten. Die Schwelle der Erheblichkeit wird bei Umsetzung der geplanten Bebauung nicht überschritten.



3. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

3.1 Beschreibung der grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen

Eingriff-Ausgleichsbilanzierung

Im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes (ISR 2021) wurde eine Eingriff-Ausgleichsbilanzierung nach der Methode LANUV (2008) durchgeführt. Durch die geplanten und festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen werden die mit der Bebauung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen. Es entsteht kein Kompensationsdefizit. Der planungsinterne Ausgleichsfaktor beträgt 102,9 %, sodass die Eingriffe vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden können und ein externer Ausgleich nicht erforderlich ist.

Grünordnerische Maßnahmen

Durch grünordnerische Maßnahmen soll zu einer landschaftsästhetischen und ökologischen Aufwertung des Plangebietes im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans beigetragen werden, was auch der am Anfang des Kapitels beschriebenen Kompensation des Eingriffs dient.

Im Bebauungsplan werden in diesem Zusammenhang im Norden des Plangebietes Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Ziel ist die Entwicklung einer extensiven Streuobstwiese (Maßnahmenfläche M1) und eine freiwachsende Hecke im westlichen Randbereich (Maßnahmenfläche M2).

Extensive Streuobstwiese-Maßnahmenfläche M1

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M1) als extensive Streuobstwiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Zur Entwicklung einer extensiv genutzten, artenreichen Wiese aus einer Ackerfläche ist eine Aushagerung des Bodens notwendig. Dies kann über einen Getreideanbau ohne Düngung oder durch eine intensive Grünlandnutzung (ohne Düngung) erfolgen.

Streuobstwiesen kommt eine hohe Bedeutung als wertvoller Lebensraum und Nahrungshabitat für Insekten, Kleintiere und Vögel zu, so dass eine Vielzahl von Nützlingen, Wildbienen und Schmetterlingen sowie anderen Tierarten ein breit gefächertes und langfristiges Nahrungsangebot gegeben wird.

Für die Ansaat der Wiesen ist eine Wiesenmischung aus gebietseigenen Wildkräutern und -gräsern zu verwenden. Geeignete Wiesenmischungen sind z. B. Blumenwiese Nr. 1 von Rieger-Hofmann oder Standard-Blumenwiese von Hof Berg-Garten. Es können gleichwertige Mischungen verwendet werden. Es ist ausschließlich Regiosaatgut (Herkunftsregion 2, Westdeutsches Tiefland mit unterem Weserbergland) zu verwenden.



Die Mahd hat 2-mal jährlich (Juni und September) zu erfolgen und es ist 1-mal jährlich ein Pflegeschnitt im Sommer an den Obstbäumen durchzuführen. Das Mähgut ist von den Flächen abzutransportieren. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Aufkommender Fremdbewuchs (Neo-, Nitrophyten, Sträucher) ist im Rahmen der Pflegemaßnahmen mindestens einmal jährlich zu entfernen und das Schnittgut von den Flächen zu entfernen.

Zum Schutz von Kleintieren wird für die Mahd die Nutzung eines Doppelmesserbalkenmähwerks empfohlen.

Die extensive Streuobstwiese ist nicht für die Öffentlichkeit vorgesehen.

Zuwegungen und Zufahrten sind unzulässig.

Die Pflanzvorschlagsliste 1 ist zu beachten.

Pflanzvorschlagsliste 1

Äpfel

Malus Danziger Kantapfel

Malus 'Jakob Lebel'

Malus 'Rheinischer Krummstiel'

Malus 'Roter Eiserapfel'

Malus 'Rote Sternrenette'

Malus 'Tulpenapfel'

Malus 'Weißer Klarapfel'

Kirschen

Prunus 'Heimanns Rubinweichsel'

Prunus 'Grevenbroicher Knorpelkirsche'

Prunus 'Hedelfinger Riesenkirsche'

Prunus 'Napoleon'

Pflaume

Prunus domestica 'Königin Viktoria'

Prunus The Czar

Prunus 'Mirabelle von Nancy'

Zwetschen

Prunus 'Blüher Frühzwetsche'

Birne

Pyrus communis 'Gute Graue'

Pyrus communis 'Madame Verté'

Pyrus communis 'Schweizer Wasserbirne'

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, 3 x v. mit Ballen, Pflanzabstand: mindestens zehn bis zwölf Meter.

Freiwachsende Heckenpflanzung-Maßnahmenfläche M2

Zur Strukturierung des Landschaftsbildes als Wanderkorridor für Tiere sowie als Brut- und Nahrungshabitat für Vögel und Kleinsäuger sind Hecken und Gehölzstreifen in der freien Landschaft von Bedeutung.

Die festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Maßnahmenfläche 2 (M2) sieht entlang der rückwertigen Bereiche der Stellplatzflächen die Pflanzung einer freiwachsenden Hecke vor.

Der überwiegende Teil wird aus Sträuchern gebildet, wobei im Inneren der Hecke zur Höhenstaffelung auch 5 kleinerwachsende Bäume (Bäume 3. Ordnung, Wuchshöhen etwa 12- 15 m) verwendet werden. Durch die



Auswahl der Arten ist zudem eine Höhenstaffelung anzustreben, sodass die Hecke von außen nach innen in ihrer Höhe ansteigt und entsprechend zum gegenüberliegenden Rand wieder abfällt.

Bei der Anlage sollte ein Pflanzabstand pro Strauch von 1,5 m sowie eine versetzte Anlage der Reihen vorgesehen werden. Hierdurch haben die Pflanzen ausreichend Licht und Platz um sich zu entwickeln und stehen dicht genug, um zeitnah ein dichtes Heckenbiotop auszubilden.

Die Hecke ist in Abhängigkeit ihrer tatsächlichen Wuchsstärke etwa alle 10 - 15 Jahre (max. 20 Jahre) auf den Stock zu setzen, um so die Vitalität und das Angebot an unterschiedlichen Lebensraumstrukturen zu bieten. Hierbei sind die Sträucher möglichst bodennah am alten Holz zurückzuschneiden. Das anfallende Schnittgut ist aus dem Bestand zu entnehmen und fachgerecht zu entsorgen.

Um durch die Pflegeschnitte die Eingriffe für das Landschaftsbild sowie Flora und Fauna möglichst gering zu halten, erfolgt der Pflegeschnitt in Abschnitten auf Abschnittslängen von rund 15 m. Im Abstand von jeweils 2 und 4 Jahren folgen entsprechend die weiteren Abschnitte. Durch den gestaffelten Rückschnitt können abschnittsweise die Gehölze wiederaufkommen und das Lebensraumpotential der Hecke bleibt durchgängig erhalten.

Die Bäume sind im Zuge der ersten Pflegegänge vorerst im Bestand als Überhälter zu belassen, können jedoch nach Bedarf gerodet werden. Ziel ist es, den Baumanteil zugunsten des Strauchanteiles zu erhöhen. Anzustreben ist ein Abstand von etwa 10 – 15 m zwischen den einzelnen Bäumen in Abhängigkeit der Wuchsstärken. Die Pflanzvorschlagsliste 2 ist zu beachten.

Pflanzvorschlagsliste 2:

standortgerechte Sträucher:

blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe/Schwarzdorn	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Sal-Weide	Salix caprea
schwarzer Holunder	Sambucus nigra

kleinkronige Bäume:

Wildbirne	Pyrus pyrastra
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mispel	Mespilus germanica
Feldahorn	Acer campestre
Weißdorn	Crataegus monogyna
Traubenkirsche	Prunus padus



Begrünung der Stellplätze - Baumstandorte

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Nebenanlagenfläche für Stellplätze, Fahrradstellplätze und Abstellflächen für Abfallbehälter (St, FSt, As) sind in Summe mindestens 11 standortgerechte Laubbäume gemäß Planzeichnung als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die festgesetzten Baumstandorte dürfen jeweils um 2 m parallel zur Straßenachse verschoben werden. Die Baumart ist nach aktueller GALK-Liste (Straßenbaumliste der deutschen Gartenamtsleiterkonferenz) zu wählen.

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3-mal verpflanzt, Stammumfang 20 - 25 cm

Die Baumscheiben sind mit Rasen einzusäen oder mit Bodendeckern zu bepflanzen.

Hinweis: Baumscheiben sind $> 6 \text{ m}^2$ zu errichten. Pflanzgruben sind mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m^3 herzustellen und mit geeignetem Substrat zu verfüllen. Die Vorgaben der FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen und Pflanzgruben sind entsprechend anzuwenden.

Begrünung der privaten Grundstücksflächen– weitere Baumstandorte

In den Bereichen zwischen den Einzelhäusern und deren Gartenflächen sind in Summe mindestens 6 standortgerechte Laubbäume gemäß Planzeichnung als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die festgesetzten Baumstandorte dürfen jeweils um 2 m verschoben werden. Die Pflanzvorschlagsliste 3 (siehe unter Anmerkung) ist zu beachten.

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3-mal verpflanzt, Stammumfang 20 - 25 cm.

Die Baumscheiben sind mit Rasen einzusäen oder mit Bodendeckern zu bepflanzen.

Hinweis: Baumscheiben sind $> 6 \text{ m}^2$ zu errichten. Pflanzgruben sind mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m^3 herzustellen und mit geeignetem Substrat zu verfüllen. Die Vorgaben der FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen und Pflanzgruben sind entsprechend anzuwenden.

Begrünung der Anpflanzflächen

Anpflanzfläche P1

Die festgesetzten Anpflanzflächen (P1) sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten (z. B. mit Rasen, Sträucher, etc.). In Summe sind mindestens 13 standortgerechte Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der P1-Flächen sind untergeordnete Unterbrechungen der Anpflanzungen durch befestigte Hauszuwegungen zulässig.

Die Pflanzvorschlagsliste 3 ist zu beachten (siehe unter Anmerkung).

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3-mal verpflanzt, Stammumfang 20 - 25 cm.



Die Baumscheiben sind mit Rasen einzusäen oder mit Bodendeckern zu bepflanzen.

Hinweis: Baumscheiben sind > 6 m² zu errichten. Pflanzgruben sind mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ herzustellen und mit geeignetem Substrat zu verfüllen. Die Vorgaben der FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen und Pflanzgruben sind entsprechend anzuwenden.

Innerhalb der mit dem Pflanzgebot P1 festgesetzten Flächen sind Einfriedungen nur als standortgerechte Laubhecken und in einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig. Die Einfriedungen sind dauerhaft zu erhalten. Die Kombination von Draht- oder Stabgitterzäunen mit diesen Laubhecken ist zulässig, sofern die Höhe des Zaunes die Höhe der Hecke nicht überschreitet. Untergeordnete Unterbrechungen der Anpflanzungen durch befestigte Hauszuwegungen sind zulässig.

Die Pflanzvorschlagsliste 3 (s. u. Anmerkungen) und 4 sowie die Festsetzungen zu Einfriedungen unter Pkt. 12.6 sind zu beachten.

Anpflanzfläche P2

Die Grundstücke sind auf der seitlichen und rückwärtigen Gartenseite mit standortgerechten Laubhecken einzufrieden. Die Einfriedungen sind dauerhaft zu erhalten. Die Kombination von Draht- oder Stabgitterzäunen mit diesen Laubhecken ist zulässig, sofern die Höhe des Zaunes die Höhe der Hecke nicht überschreitet.

Innerhalb der mit dem Pflanzgebot P2 festgesetzten Flächen sind Einfriedungen in einer Höhe von maximal 1,8 m zulässig.

Eine Unterbrechung der Heckenanpflanzungen je Wohneinheit für einen Gartenzugang (Gartentor) ist bis zu einer Breite von 1,5 m zulässig. Eine Zuwegung angrenzend zur temporären Aufstellfläche im Süden ist nicht vorgesehen.

Die Pflanzvorschlagsliste 4 ist zu beachten.

Pflanzvorschlagsliste 4

(Schnitt-) Hecken

Buche	Fagus sylvatica
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Liguster	Ligustrum vulgare
Hainbuche	Carpinus betulus
Schwarzgrüne Liguster	Ligustrum vulgare 'Atravirens'
Kornelkirsche	Cornus mas
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

Begrünung der privaten Gärten

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Dabei sind mindestens 10 % dieser Flächen mit Gehölzen/Hecken zu bepflanzen. Die Pflanzvorschlagslisten (siehe unter Hinweise) sind zu beachten. Die Versiegelung ist zu beschränken



auf die zulässigen Nebenanlagen. Versiegelte Flächen im Sinne dieser Festsetzung sind auch teildurchlässige Flächen, wie z. B. Pflasterflächen, wassergebundene Flächen, Rasengittersteine, Schotterflächen, Kiesbelag im Sinne der DIN 1986-100:2016-12, Tabelle 9, Nr. 2. und vergleichbare Materialien.

Dachbegrünung

Die Dachflächen von Flachdächern (Nebengebäude) sind mit einer extensiven Dachbegrünung (Aufbauhöhe mind. 10 cm inkl. Drainageschicht) zu versehen.

Anmerkung:

Pflanzvorschlagsliste 3

Klein-bis mittelkronige Bäume

Feld-Ahorn	Acer campestre
Sand-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Wild-Birne	Pyrus communis
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Zitterpappel	Populus avium
Amberbaum	Liquidambar styraciflua
Blumen-Esche	Fraxinus ornus
Gefüllte Vogel-Kirsche	Prunus avium `Plena`
Pyramiden-Hainbuche	Carpinus betulus „Frans Fontaine“
Säulen-Gleditschie	Gleditsia triacanthos „Skyline“
Spitz-Ahorn	Acer platanoides „Columnare“
Ulme `New Horizon`	Ulmus `New Horizon`
Zierkirsche	Prunus hillieri `Spire`

3.2 Einsatz erneuerbarer Energien/Energieeffizienz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB (Klimaschutzklausel) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimaschutz dienen als auch durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Neubauten im Plangebiet sind nach den geltenden Vorschriften und Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) auszuführen. Entsprechende Nachweise sind im Zuge der Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

3.3 Gefahrenschutz/Risiken und Katastrophen

Im Plangebiet oder dessen Umfeld befinden sich keine Störfallbetriebe oder andere Einrichtungen, von denen eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit ausgeht. Erhöhte Gefährdungen des Plangebietes durch Hochwasser sind nicht gegeben. Im nachgelagerten Genehmigungsverfahren sind Maßnahmen zum Brandschutz darzustellen.



Die Vorgaben der Feuerwehr für Lösch- und Rettungseinsätze sind zu beachten.

Kampfmittel

Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor.

Wasserschutzgebiet

Es sollten Sicherungsmaßnahmen für mögliche Unfallereignisse (Stichwort „vorbeugender Grundwasserschutz“) geprüft werden.

3.4 Kumulative Wirkungen mit anderen Planungen

Im Umfeld des Plangebietes sind keine weiteren Planungen bekannt, von denen kumulative Auswirkungen ausgehen könnten.

3.5 Baubedingte Beeinträchtigungen

Durch Baumaschinen und Lkw-An- und Abfahrten gehen im Zuge der Bauausführungen Luftemissionen vom Plangebiet aus. Zudem kommt es im Zuge der Bauausführung zu einer Beeinträchtigung der Umgebung durch den baustellenbedingten Lärm. Des Weiteren kann es durch den Baustellenverkehr zur Behinderung des angrenzend verlaufenden Straßenverkehrs kommen. Es handelt sich hierbei um temporäre Beeinträchtigungen. Nacharbeiten auf den Baustellen sind zudem auszuschließen, sodass die Beeinträchtigung auf die gängigen Arbeitszeiten begrenzt ist.

3.6 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Abfälle

Die Abfallentsorgung ist über drei gemeinschaftliche Abfallsammelplätze mit jeweils mehreren Abfallsammelcontainern vorgesehen, die sich zwischen der geplanten Privatstraße und den Stellplätzen befinden. Im Südosten des Untersuchungsraumes wird es an der öffentlichen Verkehrsfläche, in unmittelbarer Nähe zur angrenzenden Muldestraße, eine zentrale temporäre Aufstellfläche für die Abfallbehälter am Abholtag geben. Dadurch soll die Leerung durch die entsprechenden Entsorgungsbetriebe erleichtert werden.

3.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Der Verursacher eines Eingriffes ist nach § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 15 BNatSchG dazu verpflichtet, Beeinträchtigungen soweit wie möglich zu vermeiden und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen vorrangig auszugleichen oder in anderer Weise zu kompensieren.

Die Zielsetzungen für den Untersuchungsraum folgen ökologischen und gestalterischen Leitbildern. Die ökologischen Leitlinien ergeben sich aus der Naturschutzgesetzgebung (§ 1 Abs. 1 BNatSchG), wonach



- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Pflanzen- und Tierwelt sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage für den Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig zu sichern sind.

Die empfohlenen Maßnahmen zum Schutzgut Boden lassen sich vorwiegend aus dem Bodenschutzgutachten¹³ ableiten.

3.7.1 Schutzgut Menschen/Bevölkerung

- Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1:2018-01) auszubilden.
- 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).
- Zum Schutz vor Verkehrslärm sind bei zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin orientierten Wohnungen und mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem zur lärmabgewandten Seite hin ausgerichteten Außenwohnbereich baulich verbunden sind, an Fassaden mit Beurteilungspegeln von > 62 dB(A) tags nur als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zulässig.
- 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.

3.7.2 Schutzgut Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt:

- Zum Schutz von Brutvögeln sind im Kontext des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG die Rodungsarbeiten und Baumfällungen generell auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar zu beschränken. Zu den Rodungsarbeiten gehört auch das Entfernen von Gebüsch. Da einige Vogelarten auch Nester in Bodennähe, Holzstapeln oder Schnittguthaufen bauen, muss das Entfernen dieser Strukturen auch in diesen Zeitraum fallen. Die Maßnahme leitet sich aus den potenziellen Brutvorkommen von ubiquitären

¹³ Ingenieurbüro Feldwisch (14.04.2021): Bodenschutzkonzept B-Plan 20010 Leverkusen, Muldestraße



Vogelarten (sog. Allerweltsarten) im Plangebiet ab. Dem Verbot der Tötung unterliegen alle europäischen Vogelarten. Auszuschließen sind solche Verbotstatbestände nur, wenn diese Arbeiten außerhalb der Brutzeit erfolgen.

- Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist die Baufeldfreimachung außerhalb des Hauptbrutzeitraumes in einem Zeitfenster vom 15.07. eines Jahres bis zum 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen. Fallen Baumaßnahmen in den Zeitraum der Brutperiode, so sind vor Beginn der Brutperiode (vor dem 1. März) Vergrämungsmaßnahmen, zum Beispiel in Form von Flatterbändern, gegen mögliche Bodenbrüter aufzustellen.
- Anlegen einer Extensivgrünlandfläche (2-schürige Mahd) und Pflanzung von 8 Bäumen auf dieser Fläche
- Anlegen einer freiwachsenden Hecke und Pflanzung von 5 Bäumen
- Die Stellplatzflächen sind mit mindestens 11 standortgerechten Laubbäumen zu begrünen.
- In den Bereichen zwischen den Einzelhäusern und deren Gartenflächen sind in Summe 6 standortgerechte Laubbäume gemäß Planzeichnung als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Grundstücke sind auf der seitlichen und rückwärtigen Gartenseite mit standortgerechten Laubhecken einzufrieden.
- Die festgesetzten Anpflanzflächen (P1) sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten (z. B. mit Rasen, Sträucher, etc.). In Summe sind 13 standortgerechte Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Empfohlene Maßnahmen

- Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas, besonders an großflächigen Glasflächen, werden empfohlen. Hinweise und Empfehlungen hierzu werden beispielsweise im Internet durch den Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland bereitgestellt: www.bund-nrw.de/themen/vogelschlag-an-glas (letzter Zugriff am 25.05.2021).

Als Handreichung wird die Publikation „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, Hans Schmid et al., 2. überarbeitete Auflage (2012), Schweizerische Vogelwarte Sempach, Mitherausgeber: Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (ISBN-Nr.: 978-3-9523864-0-8) empfohlen.

- Die Beleuchtung des Plangebietes sollte möglichst geringgehalten werden. Bei der Wahl der Beleuchtung ist darauf zu achten, dass eine Abstrahlung der Lampen nach oben und in etwa horizontaler Richtung durch Abschirmung weitgehend vermieden wird. Es wird empfohlen, die Beleuchtung der Gebäude und Wege mit LED-Beleuchtung mit warmweißer (unter 3.000 Kelvin) bis neutralweißer



Lichtfarbe (3.300 bis 5.000 Kelvin) oder Natriumdampflampen zu versehen.

- Nächtliche Arbeiten bzw. Arbeiten in Dunkelheit mittels Ausleuchtung der Baustelle (Baustellenstätigkeit) sind im Sinne des Vorsorgeschutzes im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres zu vermeiden.

3.7.3 Schutzgut Boden/Fläche:

- Für Bodenarbeiten sind die DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau- Bodenarbeiten) sowie die DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und die DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Ausführung von Bauvorhaben) einzuhalten.
- Zwischenlagerung von boden- und wassergefährdenden Stoffen nur auf befestigten bzw. versiegelten Flächen.
- Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- Getrennter Abtrag von Ober- und Unterboden, Trennung vom Untergrund sowie sachgerechte Lagerung in Mieten zur Wiederverwendung nach DIN 18915.
- Beschränkung von Baustelleneinrichtungen und Lagerplätzen auf das Baufeld, Freihalten der Grünflächen.
- Die Wartung und Betankung von Baumaschinen und Kfz-Fahrzeugen hat ausschließlich auf versiegelten Flächen zu erfolgen (wenn möglich mit biologisch abbaubaren Stoffen), um eine Kontamination des Bodens zu verhindern.
- Beseitigung aller Anlagen der Baustelleneinrichtung nach Beendigung der Bauphase.

Empfohlene Maßnahmen

- Für die Bauausführung wird eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) empfohlen.
- Notwendige Befahrungszeiten durch Baufahrzeuge sowie der Transport- und Baustellenverkehr sollten möglichst zu geeigneten Zeiten (trockene Witterungs- und Bodenverhältnisse) und über die geplanten, dauerhaft befestigten Flächen erfolgen.
- Nach Möglichkeit flächensparende Lagerung von Baustoffen und Erdmaterial, keine Inanspruchnahmen von Flächen außerhalb der vorgesehenen Baustelle und Zuwegung, Wartung und Betankung von Baumaschinen nur auf versiegelten Flächen.
- Es wird empfohlen, vor Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., eine Sicherheitsüberprüfung durchzuführen. Sämtliche Arbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend



der Fachbereich Recht und Ordnung der Stadt Leverkusen bzw. außerhalb der Bürozeiten die Feuerwehr zu benachrichtigen.

- Eine fachgerechte Einsaat und Pflege der Oberbodenmieten wird empfohlen.
- Alle baulich temporär beanspruchten Flächen, die nach Bauabschluss wieder begrünt werden, sollten nach Möglichkeit ihrem Ausgangszustand entsprechend wiederhergestellt werden, sodass eine vollständige Durchwurzelung möglich ist.

3.7.4 Schutzgut Wasser

- Die Wartung und Betankung von Baumaschinen und Kfz-Fahrzeugen hat ausschließlich auf versiegelten Flächen zu erfolgen (wenn möglich mit biologisch abbaubaren Stoffen), um eine Kontamination des Grundwassers zu verhindern.

Empfohlene Maßnahmen

- Nach Möglichkeit Versickerung der anfallenden Niederschläge vor Ort oder Einleitung in natürliche Gewässer.

3.7.5 Schutzgut Kulturelles Erbe

- 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.

3.7.6 Schutzgut Luft und Klima

- Schaffung von Vegetationsflächen. Sie wirken einer Überhitzung des Plangebietes entgegen. Durch die mögliche offene Retention von Niederschlagswasser könnte zugleich eine höhere Verdunstungsrate im Plangebiet erzielt werden, welche die lokale Luftfeuchtigkeit positiv beeinflusst.

3.8 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Umweltbericht müssen die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten dargestellt werden, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind (Anlage zu § 2 Absatz 4 und § 2a BauGB). Auch gemäß dem Abwägungsgebot besteht die Pflicht, die unter Beachtung der Planungsziele realistisch in Betracht kommenden Planungsalternativen in die Abwägung einzustellen.

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln (GEP) weist die Fläche als allgemeinen Siedlungsbereich aus. Eine Ausweisung der im



Randbereich mit der Freiraumfunktion eines regionalen Grünzugs überlagerten Flächen als Agrarfläche wäre denkbar.

3.9 Beschreibung der unter Umständen verbleibenden, erheblichen Negativauswirkungen

Die Wirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern können unter Berücksichtigung der o. g. Maßnahmen als vertretbar bis unbedenklich eingestuft werden.

4. Zusätzliche Angaben

4.1 Monitoring

Ein Monitoring dient der Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen, die durch die Realisierung der Planung entstehen können. Das Monitoring wird durch die zuständigen Behörden der Stadt Leverkusen sichergestellt (Einhaltung der in den Fachgutachten und Bebauungsplan festgesetzten Bestimmungen zum Schutz der Umwelt/Schutzgüter, Überwachung der Entwicklungsziele von Kompensationsmaßnahmen).

Aufgrund der geringen Eingriffsintensität sind tiefergehende Monitoringmaßnahmen nicht erforderlich.

4.2 Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung

Bei der Erstellung des Umweltberichtes wurde die Gliederung anhand der Vorgaben des § 2a BauGB und der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB vorgenommen. Die Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes ist gemäß den Vorgaben des § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB in den Umweltbericht eingearbeitet worden.

Verwendete Fachgutachten

- Accon Environmental Consultants (10.09.2021): Schalltechnisches Fachgutachten zur Errichtung einer Wohnanlage mit 27 Reihenhäusern an der Muldestraße in Leverkusen-Rheindorf.
- Ingenieurbüro Feldwisch (14.04.2021): Bodenschutzkonzept B-Plan 20010 Leverkusen, Muldestraße.
- ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH (Dezember 2021): Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan V 33/I „Rheindorf-Wohnbebauung Muldestraße“
- Jülich & Becker GbR (März 2021): Archäologische Schnellabfrage, Leverkusen Rheindorf, BV Wohnbebauung Muldestraße.
- Neogrün (03.09.2020): Artenschutzprüfung (ASP Stufe I + II) zum Bebauungsplan V 33/I „Rheindorf – Wohnbebauung Muldestraße“.



- Stadtplanung (FB 61) der Stadt Leverkusen (02.03.2021): Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 33/I „Rheindorf Wohnbebauung Muldestraße“.
- Umwelt & Baugrund Consult (19.02.2021): Versickerungsgutachten zur Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund, BV: Muldestraße, Leverkusen

Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Die räumliche Abgrenzung des Plangebietes und des unmittelbaren Umfeldes ist in Abbildung 1 dargestellt.

4.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Für die Ermittlung der Umweltauswirkungen waren keine besonderen technischen Verfahren notwendig. Bei der Zusammenstellung der Angaben traten keine besonderen Schwierigkeiten auf.

5. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 33/I „Rheindorf – Wohnbebauung Muldestraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Wohnsiedlung im Stadtteil Rheindorf der Stadt Leverkusen geschaffen werden. Dies beinhaltet die Festsetzung des Plangebietes als Wohnbaufläche mit einer maximalen Versiegelungsrate von 40 % der Grundstücke.

Die Gliederung der einzelnen Schutzgüter dient dazu, die umweltschützenden Belange der Planung als Bestandteil des Abwägungsmaterials aufzubereiten. Der Umweltbericht enthält eine Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die nachfolgend aufgelisteten Schutzgüter sowie der Wechselwirkungen und des Wirkungsgefüges zwischen diesen Schutzgütern:

- Menschen,
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,
- Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft,
- Orts- und Landschaftsbild und
- Kulturelles Erbe und Sachgüter.

Die Umsetzung des Bebauungsplans würde zu einer Veränderung der Nutzung des Plangebietes von einer landwirtschaftlichen Fläche zu einer Wohnbaufläche führen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen (FNP) ist der überwiegende Teil des Grundstückes als Wohnbaufläche dargestellt, sodass die Planung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Ergebnis der Umweltprüfung:



Die Auswirkungen auf die Schutzgüter, in Abschätzung der Wechselwirkungen und Folgewirkungen, weisen keine erhebliche Relevanz auf. Durch grünordnerische Maßnahmen und Minderungsmaßnahmen werden Aufwertungen, beispielsweise für die Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Landschaft und somit indirekt auch für das Schutzgut Mensch vorbereitet.



Teil C: Auswirkungen der Planung, Abwägung und Umsetzung

1. Auswirkungen der Planung und Abwägung

Mit Aufstellung des Bebauungsplans werden die im FNP als Wohnbaufläche (W) und Grünfläche dargestellten Flächen im Bereich des Plangebietes in die verbindliche Bauleitplanung umgesetzt. Mit Umsetzung der Planung kann der Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum in der Stadt Leverkusen Rechnung getragen und Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung bereitgestellt werden.

Der städtebauliche Entwurf sieht eine möglichst kompakte Entwicklung der Wohnbauflächen mit großzügigen Grünflächen und einem angemessenen Übergang zur Bestandsbebauung und zum angrenzenden Landschaftsraum vor.

Die Verkehrsdaten (inbes. Schwerlastverkehrsanteile der Autobahn A 59 und L 108) werden in Abstimmung mit der Stadt Leverkusen gemäß der Verkehrszählung aus dem Jahr 2010 berücksichtigt, da gemäß den Angaben der Stadt der dort ermittelte Schwerverkehrsanteil für die Verkehrsbelastung aufgrund der zu diesem Zeitpunkt noch nicht vorhandenen Sperrung der Leverkusener Brücke für Fahrzeuge über 3,5 t repräsentativer ist, als die Daten aus dem Jahr 2015.

Die in der schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegten Verkehrslärmimmissionen wurden nach den aktuellen Richtlinien für Lärmschutz an Straßen RLS-19 berechnet. Ausgehend von der ca. 90 m nördlich der geplanten Bebauung verlaufenden BAB 1 unterliegt das Plangebiet im Bestand einer deutlichen Lärmvorbelastung. Im Ergebnis der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung werden im Plangebiet die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) nachts und 45 dB(A) tags überschritten. Da aktive Schallschutzmaßnahmen unter Berücksichtigung des Kosten-/Nutzenverhältnisses und der Belange des Landschaftsbildes nicht wirksam umgesetzt werden können, wird auf die Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen zurückgegriffen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen und der Eigenabschirmung der Gebäude gewährleistet werden. Planungsrelevante Auswirkungen auf das Umfeld des Plangebietes ergeben sich mit Umsetzung der Bebauung vor dem Hintergrund des geringen, zusätzlichen Verkehrsaufkommens nicht.

Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden vollständig im Plangebiet ausgeglichen.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass planungsrelevante Arten nicht betroffen sind. Durch die ökologische Aufwertung der nördlichen Ackerflächen wird eine artenreiche Extensivwiese geschaffen.

Die vorgesehenen Grünflächen, die Straßenraumbegrünung, die nördlich geplante Grünfläche und die privaten Hausgärten sowie die



ortsbildangepasste Bauweise zielen auf ein städtebaulich harmonisches Einfügen der neuen Bebauung im Ortsteil Rheindorf ab. Die im Plangebiet vorgesehene Spielfläche wird der zukünftigen Nachbarschaft zur Verfügung stehen und ergänzt eine familienfreundliche Infrastruktur.

Erhebliche negative, nachteilige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Wasser, Luft und Klima, Landschaft sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter werden mit Aufstellung des Bebauungsplans nicht vorbereitet.

2. Planverwirklichung

Zur Umsetzung der Planung wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 3a BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Vorhaben vor dem Satzungsbeschluss geschlossen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, nach Maßgabe des Durchführungsvertrages das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist umzusetzen.

Die Muldestraße wird weiterhin als öffentliche Verkehrsfläche zur Verfügung stehen und innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans nach Maßgabe eines mit der Stadt zu vereinbarenden Erschließungsvertrages ausgebaut. Um die öffentliche Wegeparzelle von derzeit 5 m auf eine erforderliche Breite von 6 m zu erweitern, erfolgt nach Ausbau der öffentlichen Erschließungsstraße eine entsprechende Grundstücksübertragung durch die Vorhabenträgerin an die Stadt.

2.1 Bodenordnung

Die Vorhabenträgerin verfügt über alle privaten Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches. Zur Umsetzung der vorgesehenen Planung ist insofern keine Umlegung erforderlich.

Geringfügige Arrondierungen im Bereich zwischen der öffentlichen und privaten Verkehrsfläche im Plangebiet lösen grundstücksordnende Maßnahmen aus, diese sollen vertraglich gesichert werden.

2.2 Kosten

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entstehen der Stadt Leverkusen keine Kosten. Die Kosten der Planerarbeitung inkl. Gutachten werden vom Investor getragen.

3. Gutachten

Zur Aufstellung des Bebauungsplans wurden folgende Gutachten eingebracht:

- Artenschutzprüfung (ASP Stufe I + II) zum Bebauungsplan V 33/I „Rheindorf – Wohnbebauung Muldestraße“, NEOGRÜN, Ennepetal, 03.09.2020



- Schalltechnisches Fachgutachten zur Errichtung einer Wohnanlage mit 27 Reihenhäusern an der Muldestraße in Leverkusen-Rheindorf, accon Environmental consultants, Köln, 10.09.2021
- Entwurf Bodenschutzkonzept B-Plan 20010 Leverkusen, Muldestraße, Ingenieurbüro Feldwisch, Bergisch Gladbach, 14.04.2021
- Archäologische Schnellabfrage, Leverkusen Rheindorf, BV Wohnbebauung Muldestraße, Jülich & Becker GbR, März 2021
- Versickerungsgutachten zur Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund, BV: Muldestraße, Leverkusen, Umwelt & Baugrund Consult, Overath, 19.11.2021
- Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan V 33/I „Rheindorf-Wohnbebauung Muldestraße“, ISR Innovative Stadt und Raumplanung GmbH, Haan, Oktober 2021

4. Flächenbilanz (VEP)

	m ² (rd.)	% (rd.)
Wohnen	7.055	62
private Verkehrs-, Grün- und Freifläche	3.935	34
öffentliche Verkehrsfläche	434	4
gesamt	11.424	100

Stellplätze / Parkplätze PKW	41 private Stellplätze
Stellplätze Fahrräder	66 in Form von 33 Fahrradbügeln/ Fahrradständern (zusätzliche Abstellmöglichkeiten pro Wohneinheit in Vorgartenschränken)
Anzahl Wohneinheiten	27

5. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. d. B. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. d. B. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der derzeit gültigen Fassung.
- Landesbauordnung - BauO NRW - in Kraft getreten am 04.08.2018 und zum 01.01.2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), in der derzeit gültigen Fassung.
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. d. B. vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der derzeit gültigen Fassung.



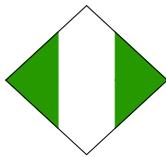
-
- Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG NRW (früher Landschaftsgesetz – LG) i. d. F. d. B. vom 21.07.2000 (GV. NRW S. 568), neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW S. 934), in Kraft getreten am 25. November 2016 und am 01.01.2018 in der derzeit gültigen Fassung.
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der derzeit gültigen Fassung.
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990, in der derzeit gültigen Fassung.
-

Leverkusen,

Stefan Karl
Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung

Birgit Hardimann
Stadt Leverkusen
Fachbereich Umwelt

STADT LEVERKUSEN



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 33/
„Rheindorf – Wohnbebauung Muldestraße“**

**Äußerungen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und
der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie
Abwägungsvorschlag der Verwaltung mit Beschlussentwurf**

Inhaltsverzeichnis

II/A	Äußerung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	4
II/A 1	V 33/I_3(1): Äußerung_01	4
II/B	Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	6
II/B 1:	Amprion	6
II/B 2:	Autobahn GmbH – Niederlassung Rheinland, Außenstelle Köln	13
II/B 3:	Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, Dezernat 65 – Markscheidewesen, Rechtsangelegenheiten	15
II/B 4:	Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 26 – Luftverkehr.....	16
II/B 5:	Bezirksregierung Köln, Dezernat 25 – Verkehr (Integrierte - Gesamtverkehrsplanung)...	17
II/B 6:	Bezirksregierung Köln, Dezernat 35.4 – Denkmalschutz	19
II/B 7:	Bezirksregierung Köln, Dezernat 51 – Obere Naturschutzbehörde	20
II/B 8:	Bezirksregierung Köln, Dezernat 52.....	21
II/B 9:	Bezirksregierung Köln, Dezernat 53.....	23
II/B 10:	Bezirksregierung Köln, Dezernat 54 (Obere Wasserbehörde).....	25
II/B 11:	Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW	28
II/B 12:	Bundeswehr – Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	29
II/B 13:	Deutsche Telekom Technik GmbH.....	31
II/B 14:	Deutsche Telekom Technik GmbH.....	34
II/B 15:	EVL – Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG	37
II/B 16:	Evonik	41
II/B 17:	GASCADE	43
II/B 18:	Geologischer Dienst NRW	45
II/B 19:	Industrie- und Handelskammer zu Köln	49
II/B 20:	Kirchenkreis Leverkusen	51
II/B 21:	LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Bonn.....	53
II/B 22:	LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland, Pulheim.....	55
II/B 23:	Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen	57
II/B 24:	Nahverkehr Rheinland GmbH	58
II/B 25:	Nord-West Oelleitung GmbH.....	59
II/B 26:	PLEdoc	61
II/B 27:	Polizeipräsidium Köln	70
II/B 28:	Stadtwerke Langenfeld	72
II/B 29:	Technische Betriebe der Stadt Leverkusen AöR	73
I/B 30:	Thyssengas GmbH.....	77
II/B 31:	Unitymedia.....	79
II/B 32:	Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH (1)	81
II/B 33:	Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH (2)	82
II/B 34:	Landesbetrieb Wald und Holz NRW	83
II/B 35:	Westnetz GmbH	84
II/B 36:	Wupperverband	90
II/B 37:	Wupsi.....	92

II/B 38:	Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD).....	93
II/B 39:	Stadt Burscheid	96
II/B 40:	Stadt Köln	97
II/B 41:	Stadt Langenfeld.....	98
II/B 42:	Stadt Monheim.....	102
II/C	Äußerungen der Fachbereiche der Stadt Leverkusen	103
II/C 1:	Fachbereich – Recht und Vergabestelle (FB 30)	103
II/C 2:	Fachbereich 322 – Umwelt.....	104
II/C 3:	Fachbereich 364 – Ordnung und Straßenverkehr	120
II/C 4:	Fachbereich 372 – Feuerwehr.....	121
II/C 5:	Fachbereiche 40 und 51 – Schulen, Kinder und Jugend	123
II/C 6:	Fachbereich 63 – Bauaufsicht	124
II/C 7:	Fachbereich 66/660 – Verkehrsplanung	125
II/C 8:	Fachbereich 66/661 – Verkehrsplanung (Verwaltungsabteilung)	127
II/C 9:	Stabsstelle Mobilität.....	128
II/C 10:	Sportpark Leverkusen (SPL)	130
II/C 12:	Wirtschaftsförderung.....	131

II/A Äußerung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

II/A 1 V 33/I_3(1): Äußerung_01

Von:
An: [Hennecke, Frank](#)
Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 33/I "Rheindorf - Wohnbebauung Muldestraße" Beteiligung der Öffentlichkeit
Datum: Dienstag, 11. Mai 2021 16:31:01
Anlagen: [image.png](#)

Sehr geehrter Herr Hennecke,
ich habe mir das Bauvorhaben an der Muldestraße angeschaut und würde die Variante 2 sehr begrüßen. Allerdings sehe ich hier noch Verbesserungspotenzial. Ich als Bürger würde es mir wünschen, dass die vorgesehenen Parkplätze (siehe Abb. unten rot umringelt) mit einer einfachen Elektroladestation inkl. Carport gebaut werden sollten oder zumindest sollte diese optional vom Investor angeboten werden. Wie Sie sicherlich bereits mitbekommen haben, steigen die meisten Automobilhersteller beginnend ab 2030 vom Otto Verbrenner aus, sprich der Trend geht immer mehr über zu den Elektro Fahrzeugen. Insofern sollte auch dieser Aspekt berücksichtigt werden. Variante 1 halte ich für eine rein Verschwendung der Flächen vor den Häusern, während die Variante 2 diese Flächen sehr gut in die Gärten integriert. Ich behaupte mal kaum ein Anwohner wird die meiste Zeit vor dem Haus verbringen, sondern eher im Garten. Insofern sollten diese Flächen der Gartengröße zugutekommen.

Mit freundlichen Grüßen

Variante II



Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Aus städtebaulichen Gründen wird Variante 1 im weiteren Verfahren verfolgt. Durch die Ausrichtung der Gebäude ergeben sich Platzsituationen vor den Häusern, welche aufgrund der Möglichkeit des Aufenthaltes, die Nachbarschaft im Quartier stärken sollen. Zudem wird die periphere Situation der Umgebung aufgegriffen, der Straßenraum durch die Aufweitungen aufgelockert und zониert sowie der Übergang in den Landschaftsraum durch begrünte Vorgärten betont. Des Weiteren begünstigt die südöstliche Ausrichtung die Nutzung von Photovoltaik auf den Dachflächen.

Maßnahmen der Elektromobilität sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Eine Festsetzungsmöglichkeit besteht nicht. Der Investor sieht allerdings die erschließungstechnische Vorbereitung für Ladestationen bei privaten Stellplätzen vor, diese können bei Bedarf nachgerüstet werden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Anregung zur Auswahl der Variante 2 wird nicht gefolgt.

Die Anregung zur Elektromobilität wird zur Kenntnis genommen.

II/B Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

II/B 1: Amprion



Amprion GmbH, Robert-Schuman-Straße 7, 44263 Dortmund

Stadt Leverkusen
Stadtplanung (FB 61)
Postfach 101140
51311 Leverkusen

Asset Management

Ihr Zeichen	610-bau
Ihre Nachricht	18.03.2021
Unsere Zeichen	A-BB/4516/Ku/150.790/Dor
Name	Herr Kuck
Telefon	+49 231 5849-12464
Telefax	+49 231 5849-15667
E-Mail	sebastian.kuck@amprion.net

Dortmund, 07. April 2021

Seite 1 von 5

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 33/1 "Rheindorf - Wohnbebauung Muldestraße"

hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

- 1. 220-/380-kV-Höchstspannungsfreileitung Eiberg – Opladen, Bl. 4516 (Maste 167 bis 168)**
- 2. 110-/220-kV-Höchstspannungsfreileitung Opladen – Abzweig Benrath, Bl. 2354 (Maste 5 bis 6)**

Amprion GmbH

Robert-Schuman-Straße 7
44263 Dortmund
Germany

T +49 231 5849-0
F +49 231 5849-14188

www.amprion.net

www.twitter.com/Amprion

Aufsichtsratsvorsitzender:
Uwe Tigges

Geschäftsführung:
Dr. Hans-Jürgen Brick (Vorsitzender)
Dr. Hendrik Neumann
Peter Rüth

Sitz der Gesellschaft:
Dortmund
Eingetragen beim
Amtsgericht Dortmund
Handelsregister-Nr.
HRB 15940

Bankverbindung:
Commerzbank AG Dortmund
IBAN:
DE27 4404 0037 0352 0087 00
BIC: COBADEFFXXX
USt-IdNr. DE 8137 61 356

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung innerhalb der o. g. Bauleitplanung.

Der Geltungsbereich zur vorgenannten Bauleitplanung, wie in dem städtebaulichen Entwurf (Varianten 1 und 2) im Maßstab 1 : 1500 mit Stand von September 2020 eingetragen, befindet sich mindestens 190 m südwestlich zur örtlich vorhandenen Leitungsmittellinie und somit außerhalb des Schutzstreifens der im Betreff unter 2. genannten Höchstspannungsfreileitung.

Die Leitungsführungen mit Leitungsmittellinien, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen können Sie unserem beigefügten Lageplan im Maßstab 1 : 2000 entnehmen. Wir weisen jedoch darauf hin, dass sich die tatsächliche Lage der Leitungen ausschließlich aus der Örtlichkeit ergibt.

Ku210407.e05 Stadt Leverkusen, Bl. 4516.docx

Bezüglich der geplanten Ausweisung von neuen Wohngebieten im Nahbereich von Höchstspannungsfreileitungen möchten wir Sie auf Folgendes hinweisen:

Zunächst ist auf die folgenden grundsätzlichen Aspekte, welche bei der Planung zu beachten sind, hinzuweisen:

Das Netz der Amprion dient der Versorgung der Allgemeinheit mit Elektrizität und hat das Ziel der Versorgungssicherheit sowie die weiteren Ziele des § 11 Abs. 1 EnWG zu wahren.

Unsere Erfahrungen im aktuellen Netzausbau haben gezeigt, dass eine Wohnbebauung im direkten Nahbereich von Hoch- und Höchstspannungsfreileitungen ein vermeidbares kommunikatives Konfliktpotential darstellt. Vor diesem Hintergrund möchten wir anregen, die geplante Ausweisung eines Wohngebietes im direkten Umfeld unserer Höchstspannungsfreileitung noch einmal auf Modifizierungsmöglichkeiten hin zu überprüfen.

Wir bitten in diesem Zusammenhang insbesondere um eine Einbeziehung des Gedankens von § 50 BImSchG, planerisch-steuernde Vorsorge zur Vermeidung neuer Konfliktpotentiale zu treffen.

Darüber hinaus möchten wir ausdrücklich betonen, dass der Landesentwicklungsplan NRW unter dem Punkt 8.2-3 als Grundsatz der Raumordnung vorsieht, dass bei der bauleitungsrechtlichen Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch, die dem Wohnen dienen oder in denen Anlagen vergleichbarer Sensibilität – insbesondere Schulen, Kindertagesstätten, Krankenhäuser, Pflegeeinrichtungen – zulässig sind, nach Möglichkeit ein Abstand von mindestens 400 m zu rechtlich gesicherten Trassen von Höchstspannungsfreileitungen (220-kV oder mehr) eingehalten werden soll.

Ausweislich der Festsetzungen des LEP soll dadurch insbesondere dem in § 1 Raumordnungsgesetz (ROG) festgelegten Vorsorgeprinzip Rechnung getragen werden. Dieser Vorsorgegedanke verdichtet sich je mehr desto näher die Bebauung an die Freileitung heranrückt.

Außerdem möchten wir betonen, dass gemäß des am 06.06.2007 in Kraft getretene Abstandserlasses NRW (Abstände zwischen Industrie bzw. Gewerbegebieten, Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände) unter Anhang 4, ein aus Immissionsschutzgründen festgelegter Schutzab-

stand bei Anlagen zur elektrischen Energieweiterleitung oder Nachrichtenübertragung von mindestens 40 m (bei Höchstspannungsfreileitungen mit 380kV) einzuhalten ist.

Die in Anhang 4 genannten Abstände sollen gemäß Punkt 2.5 dazu dienen, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB zu gewährleisten

Diese generellen Anmerkungen führen zu den folgenden konkret zu beachtenden Vorgaben:

Bei der gebotenen Konfliktbewältigung gehen von der Freileitung, je nach dem Abstand zwischen Leitung und Wohnnutzung, unterschiedlich intensive Konflikte der widerstrebenden Nutzungen aus. Aus diesem Grund ist es geboten im Rahmen der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zwischen den folgenden Zonen zu unterscheiden:

Übersicht / Zusammenfassung der Zonen

Zone I (Trassenachse – 40 m):

Im Bereich des Schutzstreifens ist die Hauptnutzung die zur Energieversorgung, dies ist vergleichbar mit einem Industrie- oder Gewerbegebiet. Die Ausweisung von Wohnnutzung im Schutzstreifen widerspricht also dem Gedanken der §§ 8 Abs. 2, 9 Abs. 2 BauNVO. In diesem Bereich hat die gewerbliche Nutzung Vorrang.

- Hier muss die Versorgungssicherheit Vorrang vor anderen Nutzungsarten haben.

Zone II (40 m – 200 m):

In diesem Zwischenbereich ist gegenseitige Rücksichtnahme unterschiedlicher Nutzungen zu berücksichtigen, vergleichbar mit einer Wohnnutzung und einem Gewerbebetrieb innerhalb eines Mischgebietes.

- Hier kann durch ausgewogene Planung das Konfliktpotential entscheidend reduziert und zur allgemeinen Wohnqualität beigetragen werden.

Zone III (200 – 400 m):

Ab diesem Bereich ist der vorrangigen Nutzung des Wohnens Rechnung zu tragen. Vergleichbar mit einer reinen Wohnnutzung.

- Hier kann Wohn- oder Freizeitraum ohne besonderes Konfliktpotential geplant werden.

Detaillierte Erläuterungen zu den einzelnen Zonen:

Die Zone I betrifft den Schutzstreifen der bestehenden Freileitung. Diese Zone sollte von jeglicher baulichen und sonstigen Nutzung (etwa Spielplätze u.Ä.) freigehalten werden. Diese Freihaltung sollte durch entsprechende Festsetzungen im verfahrensgegenständlichen Bebauungsplan hinreichend abgesichert werden. Gründe hierfür sind neben den bestehenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten auch Geräuschimmissionen und elektromagnetische Felder deren Vorhandensein jedoch im Rahmen des allgemeinen Trennungsgrundsatzes des § 50 BImSchG auch im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten sind.

Unseres Erachtens spricht auch die Existenz eines durchlaufenden Freiraumbereiches in Zone I gegen eine Ausweisung als Wohngebiet. Zwar verläuft im Bereich von Zone I bereits die oben genannte Höchstspannungsfreileitung. Andere bauliche oder gewerbliche Nutzungen sind dort jedoch nicht ersichtlich. Dieser Raum bietet daher noch die Möglichkeit einer planerischen Steuerung im Sinne des Freiraumschutzes. Daher kommt diesem Belang ein besonderes Gewicht dabei zu, Zersiedlungen bisheriger Freiräume und den damit einhergehenden Landschaftsverbrauch zu vermeiden.

Darüber hinaus weisen wir auf den raumordnerischen Grundsatz aus Ziffer 7.1-1 LEP NRW hin, der die Erhaltung von Freiräumen gewährleisten soll. Zwar verläuft im Bereich von Zone I bereits die oben genannte Höchstspannungsfreileitung. Andere bauliche oder gewerbliche Nutzungen sind dort jedoch nicht ersichtlich. Dieser Raum bietet daher noch die Möglichkeit einer planerischen Steuerung im Sinne des Freiraumschutzes. Daher kommt diesem Belang ein besonderes Gewicht dabei zu, Zersiedlungen bisheriger Freiräume und den damit einhergehenden Landschaftsverbrauch zu vermeiden.

Die Zone II betrifft den unmittelbaren Nahbereich zum Schutzstreifen, mit einem Abstand von bis zu 200m zur Trassenachse. Hier können Geräuschimmissionen bei ungünstigen Witterungsverhältnissen wie insb. Regen und Mitwind noch als störend wahrgenommen werden. Daher wird aus unserer Sicht in diesem Bereich dem in § 15 Abs. 1 BauNVO verankerten Rücksichtnahmegebot sowie dem Gebot der Konfliktbewältigung hinreichend Rechnung getragen, wenn bauliche Auflagen in den textlichen Festsetzungen getroffen werden, um die Ausrichtung schutzwürdiger Räume, insbesondere Schlafräume in Richtung der Höchstspannungsfreileitung zu vermeiden. Dies betrifft insbesondere die erste Reihe der Gebäude und die Fassadenseiten, die gar nicht oder nur geringfügig von bestehender Bebauung abgeschirmt werden. Hier ist es auch denkbar im Rahmen der Planzeichnung im Bebauungsplan (analog

Seite 5 von 5

wie es bei Verkehrslärm üblicherweise gemacht wird) Bebauungslinien zu definieren, welche von offenbaren Fenstern von schützenswerten Aufenthaltsräumen frei bleiben sollen.

Die Zone III betrifft den Bereich, mit einem Abstand von 200m bis 400m zur Leitungsmittelachse. Hier ist aus unserer Sicht die Ausweisung von Wohn- und Freizeitflächen grundsätzlich möglich. Dennoch sei erneut auf den Trennungsgrundsatz des § 50 Abs. 1 BImSchG hingewiesen.

Bei Beachtung unserer Hinweise zu der Zonenunterteilung wird der gebotenen Konfliktbewältigung aus unserer Sicht in hinreichendem Maße Rechnung getragen werden. Wir bitten Sie, uns im Rahmen weiterer Verfahrensschritte ebenfalls zu beteiligen und stehen Ihnen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Der Geltungsbereich der vorgenannten Bauleitplanung befindet sich geringfügig innerhalb von Zone 2, allerdings befinden sich die für Wohnnutzung angedachten Baufenster gemäß dem Entwurf (Varianten 1 und 2) innerhalb von Zone 3.

Bezüglich der in diesem Gebiet ebenfalls verlaufenden 110-kV-Hochspannungsfreileitungen bitten wir Sie, sofern noch nicht geschehen, die hierfür zuständige Stelle der Westnetz GmbH sowie die DB Energie GmbH ebenfalls zu beteiligen.

Wir bitten Sie uns im Rahmen weiterer Verfahrensschritte ebenfalls zu beteiligen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

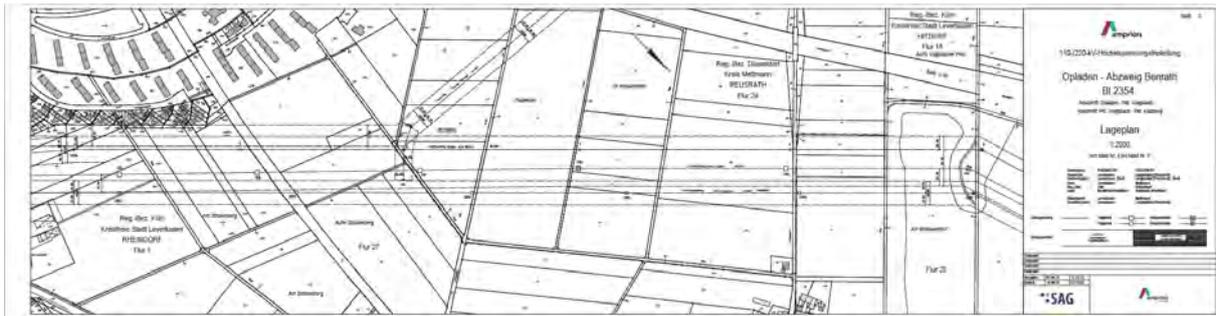
Mit freundlichen Grüßen

Amprion GmbH

Anlage:
Lageplan 1 : 2000

Verteller:
Bl. 4516
Bl. 2354

Ku210407.e05 Stadt Leverkusen, Bl. 4516.docx



Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu Höchstspannungsfreileitungen:

Der Geltungsbereich befindet sich südwestlich zu den genannten Hochspannungsfreileitungen der Amprion GmbH. Es handelt sich um eine 220-/380-kV-Leitung zwischen Eiberg nach Opladen, die nordwestlich des Plangebietes in einem Abstand von rund 200 m verläuft und eine 110-/220-kV-Leitung zwischen Opladen, Abzweig Benrath. Dieser Abzweig verläuft südlich parallel zur vorgenannten Leitung und zweigt in einem Abstand von rund 150 m nordwestlich der nördlichen Plangebietsgrenze nach Osten ab. Der kleinste Abstand zum nordwestlichen Bereich des Plangebietes beträgt rund 120 m. Somit befindet sich das Plangebiet nicht innerhalb der Schutzstreifen der genannten Leitungen.

Der Landesentwicklungsplan NRW (LEP) formuliert Grundsätze zum Umgang mit bestehenden Höchstspannungsleitungen (Leitungen ab 220 kV). Nach Punkt 8.2-3 soll demnach bei der Ausweisung von neuen Baugebieten zu Trassen von Höchstspannungsfreileitungen nach Möglichkeit ein Abstand von mindestens 400 m eingehalten werden. Diese Grundsatzregelung dient dem vorbeugenden Gesundheitsschutz und wurde pauschal für alle Hochspannungsleitungen ab 220 kV eingeführt. Als Grundsatz der Raumordnung ist Grundsatz 8.2-3 im Rahmen der Bauleitplanung in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen.

Die Bauleitplanung unterliegt den vorhandenen gesetzlichen Regelwerken auf Bundes- und Landesebene (in diesem Fall BImSchG inkl. 26. BImSchV und der Abstandserlass NRW).

Die 26. BImSchV und der Abstandserlass NRW legen Grenzwerte fest, um die Menschen vor gesundheitsschädlichen Wirkungen zu schützen. Unmittelbar eintretende Gesundheitsschäden aufgrund elektrischer und magnetischer Felder für die Allgemeinbevölkerung sind nach der derzeitigen Forschungslage auszuschließen, wenn die festgelegten Grenzwerte eingehalten werden.

Der Abstandserlass NRW 2007 sieht zur sicheren Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 26. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) zu 380 kV Freileitungen einen Abstand von mindestens 40 m zur Trassenmitte vor. Dieser Abstand wird mit der vorliegenden Planung in einem Abstand von mindestens 120 m zur 110-/220-kV-Leitung und rund 190 m zur 220-/380-kV-Leitung deutlich eingehalten.

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass dem Trennungsgrundsatz des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) entsprochen wird und die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet eingehalten werden können.

Mit einem Abstand von rund 190 m zur 220-/380-kV-Leitung befindet sich das Plangebiet geringfügig in der vom Leitungsbetreiber definierten Zone II (Abstand 40 m bis 200 m zur Leitungsmittelachse).

Die geplante Wohnnutzung inklusive der privaten Freibereiche und Gärten befindet sich aufgrund der im Norden des Plangebietes angeordneten Freifläche vollständig in Zone III (Abstand 200 m bis 400 m zur Leitungsmittelachse). Wohn- und Freizeitflächen sind in dieser Zone grundsätzlich möglich. Der gebotenen Konfliktbewältigung nach dem Trennungsgrundsatz des § 50 Abs. 1 BImSchG wird somit angemessen Rechnung getragen.

Zu Trägerbeteiligung:

Die Amprion GmbH weist darauf hin, die Westnetz GmbH sowie die DB Energie GmbH am Verfahren zu beteiligen. Die Westnetz GmbH und DB Energie GmbH (über DB Immobilien) wurden im Verfahren beteiligt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Den Anregungen zur Ausweisung von Wohnbauflächen im Nahbereich der Höchstspannungsfreileitungen werden durch die Planung berücksichtigt.

Der Anregung bezüglich der zu beteiligen Firmen wurde bereits gefolgt.

II/B 2: Autobahn GmbH – Niederlassung Rheinland, Außenstelle Köln

Sehr geehrte Damen und Herren,

diese Stellungnahme beinhaltet die Stellungnahme des Fernstraßenbundesamtes und der Autobahn GmbH – Niederlassung Rheinland, Außenstelle Köln.

Der von der Aufstellung betroffene Bereich befindet sich östlich der BAB 59 in einem Abstand von ca. 75 m zum befestigten Rand.

Das Planungsgebiet liegt damit nicht in der Anbauverbotszone, jedoch in der Anbaubeschränkungszone.

Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Da das Plangebiet östlich, nahe der Autobahn 59 liegt, sind wesentliche Belange der Straßenbauverwaltung (hier vertreten durch die Autobahn GmbH des Bundes (AdB)) betroffen. Gegen die Bauleitplanung der Stadt Leverkusen bestehen an dieser Stelle allerdings aus straßenplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

In diesem Bereich der Autobahn 59 ist kein Ausbau, jedoch in Zukunft eine umfassende Instandsetzungsmaßnahme geplant. Ein genauer Zeitpunkt der Umsetzung kann noch nicht genannt werden. Im Zuge der Maßnahme besteht die Möglichkeit, dass vorhandene Lärmschutzanlagen ersetzt oder neu dimensioniert werden.

Die Lärmbelastung, die durch den vorhandenen Straßenverkehr entsteht, ist der Stadt bei seiner Bauleitplanung bekannt. Somit hat sie selber die Auswirkungen in der Aufgabenstellung zu berücksichtigen. Da der Verkehrslärm vorhanden und bekannt ist, wird die AdB für die ausgewiesenen Wohngebiete auch in Zukunft keine Lärmschutzmaßnahmen ergreifen und es können auch zukünftig keine Forderungen gegenüber der Autobahn GmbH des Bundes als Straßenbausträger geltend gemacht werden.

Ich bitte die Anbaubeschränkungszone (100 m ab Fahrbahnkante) in die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplans aufzunehmen.

Beleuchtungsanlagen mit Wirkung zur BAB sind so aufzustellen und auch abzuschirmen, dass der Verkehr auf dieser weder behindert noch geblendet wird.

Werbeanlagen bedürfen der gesonderten Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Thomas Frohn

Die Autobahn GmbH des Bundes
Niederlassung Rheinland | Außenstelle Köln
Deutz-Kalker-Str. 18 - 50679 Köln

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Belange der Straßenbauverwaltung sind berührt. Aus straßenplanerischer Sicht werden keine grundsätzlichen Bedenken geäußert. Ein Abwägungserfordernis liegt nicht vor.

Die allgemeinen Hinweise zu Lärmschutzmaßnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die Verkehrslärmbelastung durch die nahegelegene Autobahn wird im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Im Bebauungsplan werden auf dieser Grundlage Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen.

Die Anbaubeschränkungszone (100 m ab Fahrbahnkante) gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) wird in der zeichnerischen Darstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nachrichtlich übernommen. Im südwestlichen Randbereich wird mit den festgesetzten Baugrenzen eine bauliche Nutzung im Bereich der Anbaubeschränkungszone der Autobahn vorbereitet. Die Autobahn GmbH ist daher im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen. Die weiteren Bestimmungen zur Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 FStrG werden nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Anregung bezüglich der zeichnerischen Darstellung der Anbaubeschränkungszone wird gefolgt. Die Hinweise zur Anbaubeschränkungszone werden berücksichtigt.

II/B 3: Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, Dezernat 65 – Markscheidewesen, Rechtsangelegenheiten

Von: [Mennekes, Andreas](#)
An: BEFTEILIGUNGEN_FB61@stadt.leverkusen.de
Betreff: AW: V33_Auß_rühz_Bet_TÖB
Datum: Dienstag, 6. April 2021 10:22:59

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der o.a. Bauleitplanung melde ich aus bergbehördlicher Zuständigkeit „Fehlanzeige“. Mein Az. für Rückfragen lautet 65.52.1-2021-169.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Andreas Mennekes

Andreas Mennekes <<mailto:andreas.mennekes@bezreg-arnsberg.nrw.de>>
Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung Bergbau und Energie in NRW
Dezernat 65 - Markscheidewesen, Rechtsangelegenheiten
Goebenstraße 25
44135 Dortmund
Telefon: +49 2931 82 3665
Telefax: +49 2931 82 40460

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Bergbaubehördliche Belange sind durch die Planung nicht betroffen. Ein Abwägungs-erfordernis liegt nicht vor.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II/B 4: Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 26 – Luftverkehr

Von: [Karrenberg, Jens](#)
An: BETEILIGUNGEN.FR61@stadt.leverkusen.de
Betreff: AW: V33_Au8_frühz_Bel_TOB
Datum: Montag, 22. März 2021 13:54:30

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

zu o.g. B-Plan melde ich Fehlanzeige.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Jens Karrenberg

**Bezirksregierung
Düsseldorf** 

Bezirksregierung Düsseldorf
Dezernat 26 - Luftverkehr
Am Bonnhof 35
40474 Düsseldorf

Tel: 0211/475-4059
jens.karrenberg@brd.nrw.de

Hinweis zum Datenschutz:

Übermittelte Daten und Informationen können zum Zwecke der jeweiligen Aufgabenerfüllung im Bereich des Luftverkehrs nach den jeweils einschlägigen Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes und des Luftsicherheitsgesetzes sowie den entsprechenden EU-Verordnungen zur Prüfung und Bearbeitung verwendet und gespeichert werden. Eine Weitergabe der Daten erfolgt nur im notwendigen Umfang, soweit dies für die Aufgabenerledigung erforderlich ist.
Weitergehende Informationen, insbesondere zu Rechten als betroffene Person finden sich hier: <http://www.brd.nrw.de/service/datenschutz.html>. Diese Informationen können auf Anfrage auch schriftlich oder mündlich erläutert werden.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Luftverkehrliche Belange sind durch die Planung nicht betroffen. Ein Abwägungserfordernis liegt nicht vor.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II/B 5: Bezirksregierung Köln, Dezernat 25 – Verkehr (Integrierte - Gesamtverkehrsplanung)

Von: [Westermann, Lars](#)
An: BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de
Betreff: V33_Äuß_frühz_Bet_TÖB_Stellungnahme BR Köln (Dezernat 25)
Datum: Mittwoch, 21. April 2021 15:04:23

Bauleitplanung der Stadt Leverkusen

Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V 33/I „Rheindorf – Wohnbebauung Muldestraße“ in Leverkusen-Rheindorf

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Stellungnahme Bezirksregierung Köln – Dezernat 25 (Verkehr)

Ihr Aktenzeichen: 610-bau

Ihr Schreiben/Ihre Mail vom 18.03.2021

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,
sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Verkehrsdezernates der Bezirksregierung Köln bestehen **keine Bedenken** gegen die o.g. Maßnahme.

Zu den Umweltbelangen bestehen **keine Anmerkungen**.

Daher melde ich **Fehlanzeige** an.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
L. Westermann

Dipl.-Ing. Lars Westermann

Bezirksregierung Köln
Dezernat 25 (Verkehr – Integrierte Gesamtverkehrsplanung)
50606 Köln

Dienstgebäude:
Zeughausstraße 2-10
50667 Köln

Telefon: Kein Telefon, bitte nur mailen!
Telefax: +49 (0)221 / 147-2890
Mail: Lars.Westermann@BRK.NRW.de
Internet: <https://www.BRK.NRW.de>
Twitter: <https://Twitter.com/BRK>
Facebook: <https://www.Facebook.com/BezirksregierungKoeln>

Denken Sie an die Umwelt. Bitte überlegen Sie, ob Sie diese E-Mail ausgedruckt benötigen, bevor Sie den Druck starten. Dankel

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Aus Sicht des Verkehrsdezernats der Bezirksregierung Köln bestehen gegenüber der Planung keine Bedenken. Ein Abwägungserfordernis liegt nicht vor.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II/B 6: Bezirksregierung Köln, Dezernat 35.4 – Denkmalschutz

Von: [Reiß, Nicole](#)
An: [BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de](mailto: BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de)
Betreff: V33_Äuß_frühz_Bet_TÖB
Datum: Montag, 22. März 2021 15:03:25

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

Dezernat 35.4 (Denkmalschutz) ist von der im Betreff genannten Maßnahme nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Nicole Reiß

Bezirksregierung Köln
Dezernat 35 - Städtebau, Bauaufsicht, Bau-,
Wohnungs- und Denkmalangelegenheiten sowie -förderung
50606 Köln

Dienstgebäude: Zeughausstr. 2-10, 50667 Köln
Telefon: +49 221 147 - 2917
Telefax: +49 221 147 - 2615
E-Mail: nicole.reiss@brk.nrw.de

<http://www.brk.nrw.de>
<https://twitter.com/BezRegKoeln>
<https://www.facebook.com/BezirksregierungKoeln>

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Belange der Bezirksregierung in Fragen des Denkmalschutzes sind durch die Planung nicht betroffen. Ein Abwägungserfordernis liegt nicht vor.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II/B 7: Bezirksregierung Köln, Dezernat 51 – Obere Naturschutzbehörde

Von: [Thul, Christine](#)
An: BFTEILGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de
Betreff: AW: V33_Äuß_frühz_Bet_TÖB
Datum: Montag, 12. April 2021 10:03:22

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegenüber o.g. Bauleitplanverfahren bestehen aus Sicht der Oberen Naturschutzbehörde keine Bedenken.

Als Träger der Landschaftsplanung bitte ich Sie die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Leverkusen zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen
Christine Thul

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Belange der Oberen Naturschutzbehörde sind durch die Planung nicht betroffen. Ein Abwägungserfordernis liegt nicht vor.

Die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Leverkusen wurde im Verfahren beteiligt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II/B 8: Bezirksregierung Köln, Dezernat 52

Bezirksregierung Köln



Bezirksregierung Köln, 50606 Köln

STADT LEVERKUSEN

Der Oberbürgermeister

Stadtplanung

Postfach 10 11 40

51311 Leverkusen

(per E-Mail: BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de)

Datum: 25. März 2021

Seite 1 von 1

Aktenzeichen:

52.03.04-ALLG-11/21-Smo

Auskunft erteilt:

Karolina Smolik

[karolina.smolik@bezreg-](mailto:karolina.smolik@bezreg-koeln.nrw.de)

[koeln.nrw.de](mailto:karolina.smolik@bezreg-koeln.nrw.de)

Zimmer: K 232

Telefon: (0221) 147 - 3455

Fax: (0221) 147 - 4014

Zeughausstraße 2-10,

50667 Köln

DB bis Köln Hbf,

U-Bahn 3,4,5,16,18

bis Appellhofplatz

Besuchereingang (Hauptpforte):

Zeughausstr. 8

Telefonische Sprechzeiten:

mo. - do.: 8:30 - 15:00 Uhr

Besuchstermine nur nach

telefonischer Vereinbarung

Landeshauptkasse NRW:

Landesbank Hessen-Thüringen

IBAN:

DE59 3005 0000 0001 6836 15

BIC: WELADEDXXX

Zahlungsvise bitte an

zentralebuchungsstelle@

brk.nrw.de

Hauptsitz:

Zeughausstr. 2-10, 50667 Köln

Telefon: (0221) 147 - 0

Fax: (0221) 147 - 3185

USt-ID-Nr.: DE 812110859

poststelle@brk.nrw.de

www.bezreg-koeln.nrw.de

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 33/I "Rheindorf - Wohnbebauung Muldestraße"

Ihr Schreiben vom 18.03.2021, Az.: 610-bau

Sehr geehrte Damen und Herren,

bitte beteiligen Sie die für Altdeponien und Bodenschutz zuständigen Ämter im Verfahren.

Die Zuständigkeit der Behörden sind in den §§ 13 und 14 des LBodSchG festgelegt und in der Zuständigkeitsverordnung „Umweltschutz“ (ZustVU) näher erläutert.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Smolik

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Von Seiten der Bezirksregierung Köln/Dezernat 52 erfolgt keine Aussage zur Planung. Ein Abwägungserfordernis liegt nicht vor.

Die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Leverkusen wurde im Verfahren beteiligt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II/B 9: Bezirksregierung Köln, Dezernat 53

Bezirksregierung Köln



Bezirksregierung Köln, 50606 Köln

Per E-Mail: BETEILIGUNG.FB61@stadt.leverkusen.de

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Hauptstraße 101

51373 Leverkusen

Datum: 13. April 2021
Seite 1 von 2

Aktenzeichen:
53.6.2-P8

Auskunft erteilt:
Herr Pleiß

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

Zeughausstraße 2-10,
50667 Köln

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

Besuchereingang (Hauptforte):
Zeughausstr. 8

Telefonische Sprechzeiten:
mo. - do.: 8:30 - 16:00 Uhr

Besuchstermine nur nach
telefonischer Vereinbarung

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

Hauptsitz:
Zeughausstr. 2-10, 50667 Köln
Telefon: (0221) 147 - 0
Fax: (0221) 147 - 3185
USt-ID-Nr.: DE 812110859

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

Bauleitplanung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 33/I "Rheindorf – Wohnbebauung Muldestraße"

Ihr Schreiben vom 18.03.2021, Az. 610-bau

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

- a) Im Umfeld des Plangebietes verlaufen Hochspannungsfreileitungen, die nach den hier vorliegenden Informationen mit Spannungen zwischen 110.000 Volt (110 kV) und 380.000 Volt (380 kV) betrieben werden. Daher wird auf Nr. 8.2-3 des Landesentwicklungsplans NRW hingewiesen.
- b) Aufgrund der Lage des Plangebietes angrenzend an den Regierungsbezirk Düsseldorf wird eine Beteiligung der Unteren Immissionsschutzbehörde des Kreises Mettmann sowie der Bezirksregierung Düsseldorf als Oberer Immissionsschutzbehörde empfohlen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu a)

Der Landesentwicklungsplan NRW (LEP) formuliert Grundsätze zum Umgang mit bestehenden Höchstspannungsleitungen (Leitungen ab 220 kV). Nach Punkt 8.2-3 soll demnach bei der Ausweisung von neuen Baugebieten zu Trassen von Höchstspannungsfreileitungen nach Möglichkeit ein Abstand von mindestens 400 m eingehalten werden. Diese Grundsatzregelung dient dem vorbeugenden Gesundheitsschutz und wurde pauschal für alle Hochspannungsleitungen ab 220 kV eingeführt. Als Grundsatz der Raumordnung ist Grundsatz 8.2-3 im Rahmen der Bauleitplanung in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen.

Die Bauleitplanung unterliegt den vorhandenen gesetzlichen Regelwerken auf Bundes- und Landesebene (in diesem Fall BImSchG inkl. 26. BImSchV und der Abstandserlass NRW).

Die 26. BImSchV und der Abstandserlass NRW legen Grenzwerte fest, um die Menschen vor gesundheitsschädlichen Wirkungen zu schützen. Unmittelbar eintretende Gesundheitsschäden aufgrund elektrischer und magnetischer Felder für die Allgemeinbevölkerung sind nach der derzeitigen Forschungslage auszuschließen, wenn die festgelegten Grenzwerte eingehalten werden.

Der Abstandserlass NRW 2007 sieht zur sicheren Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 26. BImSchV zu 380 kV Freileitungen einen Abstand von mindestens 40 m zur Trassenmitte vor. Dieser Abstand wird mit der vorliegenden Planung in einem Abstand von mindestens 120 m zur 110-/220-kV-Leitung und rund 190 m zur 220-/380-kV-Leitung deutlich eingehalten.

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen wird und die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet eingehalten werden können.

Die geplante, schützenswerte Wohnnutzung inklusive der privaten Freibereiche und Gärten befindet sich aufgrund der im Norden des Plangebietes angeordneten Freifläche vollständig in einem Abstand von mehr als 200 m zur Leitungsmittelachse. Der gebotenen Konfliktbewältigung wird somit in der Planung angemessen Rechnung getragen.

Zu b)

Die untere Immissionsschutzbehörde des Kreises Mettmann sowie der Oberen Immissionsschutzbehörde der Bezirksregierung Düsseldorf werden im weiteren Verfahren beteiligt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im weiteren Verfahren wird eine Beteiligung der Unteren Immissionsschutzbehörde des Kreises Mettmann sowie der Bezirksregierung Düsseldorf/Obere Immissionsschutzbehörde vorgenommen.

II/B 10: Bezirksregierung Köln, Dezernat 54 (Obere Wasserbehörde)

Von: [Fischenich, Anja](#)
An: BEFTEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de
Cc: [Kuhn, Celina](#)
Betreff: AW: V33_Au8_frühz_Bet_TÖB
Datum: Mittwoch, 21. April 2021 08:48:30

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben vom 22.03.2021 übersandten Sie mir die Unterlagen zum Verfahren Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 33/I "Rheindorf - Wohnbebauung Muldestraße".

Zu dem Verfahren gebe ich folgende Stellungnahme ab:

Rohrfernleitungen:

Im Plangebiet befindet sich laut Pipeline-Kataster keine Rohrfernleitungsanlage. Jedoch ist dort eine Erdgasleitung der Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH&Co.KG verlegt. Für diese ist die Bezirksregierung Arnsberg die zuständige Zulassungs- und Überwachungsbehörde.

Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) Grundwasser:

Im Rahmen des Möglichen und zur Sicherung der Grundwasserneubildung wird angeregt, die Flächen möglichst minimal zu versiegeln, um eine lokale Versickerung von Niederschlagswasser weiter zu ermöglichen. Eine Nachverdichtung von Flächen sowie die Versiegelung von Freiflächen sind in Bezug auf die Grundwasserneubildung negativ zu bewerten (Verschlechterungsverbot § 47 WHG), da jede Versiegelung dazu führt, dass der Grundwasserleiter in seiner Bilanz gemindert wird.

Das geplante Vorhaben liegt im Grundwasserkörper (GWK) 27_17 – „Niederung des Rheins“. Dieser GWK wurde im 2. Bewirtschaftungsplan (BWP) und im 3. BWP im mengenmäßigen Zustand mit „gut“ bewertet. Der chemische Zustand wurde im 2. BWP mit „schlecht“ bewertet und nun im 3. BWP mit „gut“ bewertet.

Gegen eine Änderung des Bebauungsplan V33/I der Stadt Leverkusen bestehen keine Bedenken.

Trinkwasserversorgung:

Der vom Bebauungsplan erfasste Bereich befindet sich im Einzugsgebiet der Trinkwassergewinnung Leverkusen-Rheindorf.

Zum Schutz des Grundwassers wurde die Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Leverkusen-Rheindorf der Energieversorgung Leverkusen GmbH (Wasserschutzgebietsverordnung Leverkusen-Rheindorf) vom 3. April 1998 erlassen. Es sind die geltenden Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung Leverkusen-Rheindorf in der aktuellen Fassung zu beachten.

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzgebietszone III A des Wasserschutzgebietes Leverkusen-Rheindorf.

Daher können sich ggf. Regelungen, u. a. Genehmigungs- oder Verbotstatbestände aus § 2 Abs. 4 i. V. m. Anlage I der Wasserschutzgebietsverordnung Leverkusen-Rheindorf ergeben, welche im Verfahren zu beachten sind.

Über eine erforderliche Genehmigung nach § 5 der Wasserschutzgebietsverordnung Leverkusen-Rheindorf oder eine Befreiung vom Verbot nach § 6 der WSG-VO Leverkusen-Rheindorf, entscheidet die zuständige Untere Wasserbehörde.

Ansonsten erkenne ich keine Betroffenheit in den Zuständigkeiten von Dezernat 54 der Bezirksregierung Köln (Obere Wasserbehörde).

Bei weiteren Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Anja Fischenich

--

Bezirksregierung Köln

Dezernat 54 – Gewässerentwicklung

50606 Köln

Dienstgebäude: Zeughausstr. 2-10, 50667 Köln

Telefon: + 49 221 147 - 3330

Email: anja.fischenich@brk.nrw.de

<http://www.bezreg-koeln.nrw.de>

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Rohrfernleitungen

Der Hinweis zur Erdgasleitung wird zur Kenntnis genommen und die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, wurde im Verfahren beteiligt. Es wurden keine Bedenken mitgeteilt. Im Bebauungsplan wird die vorhandene Leitungstrasse inklusive Schutzstreifen nachrichtlich übernommen.

Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) Grundwasser

Es werden keine Bedenken geäußert. Es besteht kein Abwägungserfordernis. Die Hinweise zum Grundwasser werden im Umweltbericht berücksichtigt. Durch die vorgesehenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie die grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet wird der zulässige Versiegelungsgrad durch die Neubebauung definiert und auf ein für eine wohnbauliche Nutzung übliches und gebietsverträgliches Maß begrenzt. Eine ortsnahe Versickerung des Niederschlagswassers ist im Plangebiet möglich, durch die begrünter Gärten und Freiflächen sowie die festgesetzte Dachbegrünung von Flachdächern wird auch zukünftig ein angemessenes Retentionsvermögen der Flächen für die Grundwasserneubildung gesichert, zudem stellen diese Maßnahmen positive Beiträge zum Wasserhaushalt und zum Klimaschutz dar.

Trinkwasserversorgung

Die Wasserschutzgebietszone III A wird nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Stellungnahme wird hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser sowie hinsichtlich der nachrichtlichen Übernahme zur Lage innerhalb einer Wasserschutzgebietszone sowie zur Lage einer Leitungstrasse (Gas) gefolgt.

II/B 11: Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW

Von: [Assmann Jeanette \(BLB K\)](#)
An: BETEILIGUNGEN_FB61@stadt.leverkusen.de
Betreff: V33_AuB_frühz_Bet_T0B
Datum: Montag, 22. März 2021 09:21:16

Sehr geehrte Damen und Herren,

unsere Liegenschaften sind vom nachfolgend aufgeführten Verfahren nicht betroffen. Eine Beteiligung wird nicht erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Jeanette Assmann
Portfoliomanagement
Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW
Niederlassung Köln
Domstraße 55-73
50668 Köln

Tel.: +49 221-35660-756

Fax.: +49 221 35660 999

Mobil.: +49 1520 1613 777

PC-Fax.: +49 211 6170 1374

<mailto:jeanette.assmann@blb.nrw.de>

<http://www.blb.nrw.de>

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Belange des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW sind von der Planung nicht betroffen. Ein Abwägungserfordernis liegt nicht vor.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II/B 12: Bundeswehr – Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr



Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Fontainengraben 200 • 53123 Bonn

Stadt Leverkusen
Stadtplanung
Hauptstr. 101
51373 Leverkusen

Nur per E-Mail ingo.bauerfeld@stadt.leverkusen.de

Aktanzichen	Ansprechperson	Telefon	E-Mail	Datum
45-60-00 / K-III-313-21	Herr G. Schmidt	0228 5504-5463	beludbwfozb@bundeswehr.org	22.03.2021

Anforderung einer Stellungnahme;

BETREFF: Vorhabenbezogener BBP V33/I Rheindorf-Wohnbebauung Muldestraße
Mit: Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB
BEZUG: Ihr Schreiben vom 22.03.2021 - Ihr Zeichen: Mail vom 22.03.2021-09:01

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

G. Schmidt

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



BUNDESAMT FÜR
INFRASTRUKTUR,
UMWELTSCHUTZ UND
DIENSTLEISTUNGEN DER
BUNDESWEHR

REFERAT INFRA | 3

Fontainengraben 200
53123 Bonn
Postfach 29 63
53019 Bonn

Tel.+ 49 (0) 228 5504-5463
Fax+ 49 (0) 228 55489-5763

WWW.BUNDESWEHR.DE

INFRASTRUKTUR

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Belange des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr sind durch die Planung nicht betroffen. Ein Abwägungserfordernis liegt nicht vor.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II/B 13: Deutsche Telekom Technik GmbH

Von: Richtfunk-Trassenauskunft-Dttombh@telekom.de
An: BETEILIGUNGEN_FR61@stadt.leverkusen.de
Betreff: WG: V33_Au8_frühz_Bet_TÖB
Datum: Mittwoch, 24. März 2021 09:22:13
Anlagen: [image001.png](#)
[V33_D9_Anschr_TÖB_Email.pdf](#)

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

vielen Dank für Ihr Schreiben.

Durch das markierte Grundstück verläuft kein Richtfunk. Die benachbarten Richtfunktrassen haben genügend Abstand zum Planungssektor.

Daher haben wir bezüglich unseres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben.

Die Telekom hat auch bei der Fa. Ericsson Services GmbH weitere Verbindungen angemietet. Die Daten dieser Strecken stehen uns leider nicht zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Telekom – Netzes gilt. Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Firma Ericsson Services GmbH , in Ihre Anfrage ein. Bitte richten Sie diese Anfrage an:

Ericsson Services GmbH
Prinzenallee 21
40549 Düsseldorf

oder per Mail an

bauleitplanung@ericsson.com



Mit freundlichen Grüßen
Annette Körber

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Best Mobile (T-BM)
Netzausbau (T-NAB)
Annette Körber
Squad Budget- und Ressourcensteuerung
Ziegelleite 2-4, 95448 Bayreuth
+49 921 18-2251 (Tel.)
+49 921 18-2167 (Fax)
+49 151 67830583 (mobil)
E-Mail: Annette.Koerber@telekom.de
www.telekom.de

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter:
www.telekom.de/pflichtangaben-dtechnik

**GRÖßE VERÄNDERUNGEN FANGEN KLEIN AN – RESSOURCEN SCHONEN UND NICHT JEDE E-MAIL
DRUCKEN.**

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Bestehende Richtfunktrassen der Telekom weisen genügend Abstand zum Geltungsbereich auf und sind daher nicht von der Planung betroffen. Ein Abwägungserfordernis liegt nicht vor. Die Firma Ericsson Services GmbH wurde im Verfahren nicht beteiligt, da zum Betrieb von Richtfunkstrecken eine Beteiligung erst ab einer geplanten Gebäudehöhe von 20 m erforderlich wird. Die in der Muldestraße vorgesehenen Gebäude liegen mit einer Gebäudehöhe von rund 10,45 m unterhalb dieser Bemessungsgrenze.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II/B 14: Deutsche Telekom Technik GmbH



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH, T NL West, PTI 22
Venloer Str. 156, 50672 Köln

Stadt Leverkusen
Stadtplanung
Herr Ingo Bauerfeld
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

Ihre Referenzen **610-bau**
Ansprechpartner **T NL West; PTI 22, B 1, Karl-Heinz Enderichs**
Durchwahl **+49 221 - 3398 36564**
Unser Zeichen **KEn - 2021 - 174 - 6301**
Datum **20.04.2021**
Betrifft **BP Nr. V 33-I Rheindorf - Wohnbebauung Muldestraße
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. Wir weisen jedoch auf folgendes hin:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie Ihre Vermögensinteressen - sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

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 Versorgungsanlagen" 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

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Technische Infrastruktur Niederlassung West, Karl-Lange-Str. 29, 44791 Bochum

Besucheradresse: Innere Kanalstr. 98, 50672 Köln | Hausanschrift: Straße 29, 44791 Bochum

Postanschrift: Postfach 10 07 09, 44782 Bochum | Pakete: Venloer Str. 156, 50672 Köln

Telefon +49 234 905-0, Telefax +49 234 505-4110, Internet www.telekom.de

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE11 590 1 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDE33

Aufsichtsrat: Niels Jan van Damme (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 614645262

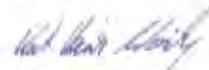
Datum 20.04.2021
Empfänger Stadt Leverkusen
Blatt 2

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
T NL West, PTI 22
Innere Kanalstr. 98
50672 Köln

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Baugebietes 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

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Es werden keine Bedenken mitgeteilt. Ein Abwägungserfordernis liegt nicht vor.

Die Festsetzung einer Leitungstrasse zugunsten der Telekom oder sonstiger privater Leitungsträger erfolgt nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, sondern im Rahmen der weiteren Ausführungs- und Erschließungsplanung

Wenn das Vorhaben notwendige Leitungsverlegungen auslöst, werden die Aufwendungen hierzu auf die Eingriffsverursacher umgelegt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II/B 15: EVL – Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG

Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG • Postfach 10 11 40 • 51311 Leverkusen

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Herr Henneke
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

Partner der
RheinEnergie



Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG

Overfeldweg 23
51371 Leverkusen

Telefon: 0214/8661 451
Telefax: 0214/8661 515
E-Mail: klaus.pavlik@evl-gmbh.de
Servicehotline: 0214/8661 661
Störungsannahme: 0214/89296 510

6. April 2021

Stellungnahme
V33 Äuß frühz Bet TÖB
„Rheindorf – Wohnbebauung Muldestraße“
Ihre Email vom 18.03.2021

Sehr geehrter Herr Henneke,

in der Anlage erhalten Sie die gemeinsame Stellungnahme unserer Fachbereiche GBG (Gas, Wasser, Fernwärme), GBS (Strom) sowie GBT (Telekommunikation).

Sollten Sie weitere Fragen haben, wenden Sie sich bitte an den oben aufgeführten Ansprechpartner.

Mit freundlichen Grüßen

i.V.
Wolfgang Klein

i.V.
Klaus Pavlik

Anlage

Kundencenter im City Point
Friedrich-Ebert-Platz 11
Leverkusen-Weisdorf
Internet: www.evl-gmbh.de
E-Mail: evl@evl-gmbh.de

Komplementärin
Energieversorgung Leverkusen
Verwaltungs- und
Beteiligungsgesellschaft mbH
Amtsgericht Köln
HRB 53480

Geschäftsführer
Thomas Eismannacher
Dr. Ulrik Dietzler
Aufsichtsratsvorsitzende
alterierend
Norbert Graefrath
Milanie Kreuz
Amtsgericht Köln
HRA 22346



Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG
 Overfeldweg 23
 51371 Leverkusen

Ansprechpartner: Herr Prenn
 Fachbereich: GBG

Telefon: 0214 / 86 61-281
 Telefax: 0214 / 86 61-517
 dienst.prenn@evl-gmbh.de
 www.evl-gmbh.de

Stellungnahme GBG, GBT und GBS

Projekt	Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 33/1 „Rheindorf – Wohnbebauung Muldestraße“	
Teilnehmer	Herr Bauerfeld, Stadt Leverkusen, FB - Stadtplanung	
Aufgestellt	GBG Herr Prenn/Boßhammer (Gas/Wasser) GBG Frau Bruchmann (Fernwärme) GBS Herr Dick (Strom) GBT Herr Cinar (Telekommunikation)	Stand: 01.04.2021

Nr.	Zu erledigen	Erledigt am
	<p>Mit Bezug auf die Anfrage von Herrn Bauerfeld, Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung, vom 18.03.2021, anbei die Stellungnahme von GBG, GBS und GBT für die Gewerke Gas, Wasser, Fernwärme, Strom und Telekommunikation. Die Stellungnahme gilt vorbehaltlich der Angabe der uns vorgelegten Unterlagen und Ausführungspläne.</p> <p>Strom: In Bezug auf das Nieder- und Mittelspannungsnetz bestehen keine Bedenken gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.</p> <p>Telekommunikation: Von Seiten Telekommunikation bestehen keine Bedenken gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.</p> <p>Fernwärme: Von Seiten Fernwärme bestehen keine Bedenken gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.</p> <p>Gas/Wasser: Von Seiten Gas/Wasser bestehen keine Bedenken gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Wir weisen darauf hin, dass sich der Bereich in der Wasserschutzzone 3a befindet. Eine fortlaufende Flächenversiegelung im Wasserschutzgebiet ist für die Absicherung der Trinkwasserversorgung, auch mit Blick auf die sich verändernden Klimabedingungen kritisch zu betrachten. Durch die punktuelle Einleitung des Niederschlagswassers, kann nicht die gleiche Reinigungswirkung, wie bei einer großflächigen Versickerung, erreicht werden. Schon jetzt ist eine Abnahme bei der Grundwasserneubildung zu erkennen, jede weitere Versiegelung verstärkt diesen Effekt.</p>	

Nr.	Zu erledigen	Erledigt am
<p>Allgemein:</p> <p>Sämtliche in Betrieb befindlichen Leitungen dürfen nicht überbaut werden.</p> <p>Es ist zu beachten, dass unsere Leitungen im Vorfeld durch Suchschlitze lokalisiert, die Tiefenlage ermittelt und entsprechend den Vorschriften geschützt werden (Schutzhinweis Leitungen der Energieversorgung Leverkusen). Für eine erforderliche Umverlegung der Leitungen ist mit einer Vorlaufzeit von ca. 4 Monaten zu rechnen</p>		

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu Strom, Telekommunikation und Fernwärme:

In Bezug auf Strom, Telekommunikation und Fernwärme werden durch die Energieversorgung Leverkusen (EVL) keine Bedenken mitgeteilt. Ein Abwägungserfordernis liegt nicht vor.

Zu Gas/Wasser:

Belange des Wasserschutzes sind berührt.

Ziel der Stadt Leverkusen ist es, für die bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen überwiegend als Wohnbauflächen ausgewiesene Flächen am Standort Leverkusen-Rheindorf mit seiner attraktiven Wohnlage im Übergangsbereich zum Landschaftsraum verbindliches Planungsrecht zu schaffen. Mit der geplanten Wohnbebauung und hierfür erforderlichen Erschließung wird eine teilweise Versiegelung des Plangebietes vorbereitet, der Versiegelungsgrad wird sich gegenüber dem Bestand (Freifläche) erhöhen. Die damit einhergehenden Umweltauswirkungen werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ermittelt und im Umweltbericht dargelegt. Die wohnbauliche Entwicklung dient der Deckung des Wohnraumbedarfes der Stadt Leverkusen und stellt eine Arrondierung der im Umfeld vorliegenden wohnbaulichen Gebietsprägung dar und wird damit dem Ziel der Wohnraumentwicklung gerecht.

Durch die vorgesehenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie die grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet wird der zulässige Versiegelungsgrad durch die Neubebauung definiert und auf ein für eine wohnbauliche Nutzung übliches und gebietsverträgliches Maß begrenzt. Eine ortsnahe Versickerung des Niederschlagswassers ist im Plangebiet möglich. Durch die begrünten Gärten und Freiflächen sowie die festgesetzte Dachbegrünung von Flachdächern wird auch zukünftig ein angemessenes Retentionsvermögen der Flächen für die Grundwasserneubildung gesichert. Zudem stellen diese Maßnahmen positive Beiträge zum Wasserhaushalt und zum Klimaschutz dar.

Die Wasserschutzzone III A wird nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

Zu Leitungsverlauf:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans verlaufen innerhalb des vorhandenen Erschließungsweges (Flurstück 241) unterirdisch verlegte Leitungen der EVL. Die Berücksichtigung der allgemeinen Hinweise zu bestehenden Leitungen der EVL erfolgt außerhalb des Bauleitplanverfahrens im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung und Ausführung.

Die Einbindung der Leitungsträger zu Leitungsneuverlegung oder Leitungsverlegungen erfolgt üblicherweise im Rahmen der weiteren Ausführungs- und Erschließungsplanung. Die Energieversorgung Leverkusen (EVL) wird im Rahmen der weiteren Erschließungs- und Ausführungsplanung frühzeitig beteiligt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

II/B 16: Evonik

Von: [Kelch, Maria](#)
An: BEFTEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de
Betreff: Anfrage nicht betroffen! - Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 33/I Rheindorf - Wohnbebauung Muldestraße
Datum: Donnerstag, 25. März 2021 07:18:41

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 33/I Rheindorf - Wohnbebauung Muldestraße

AUSKUNFTSANFRAGE VOM 18.03.2021; Fernleitungen nicht betroffen

Sehr geehrte Damen und Herren,

an den in Ihrer Anfrage bezeichneten Stellen verlaufen keine der durch uns betreuten Fernleitungen.

Unser Betreuungsbereich umfasst die Fernleitungen folgender Eigentümer / Betreiber:

AIR LIQUIDE Deutschland GmbH (teilweise)
ARG mbH & Co. KG
BASF SE (nur Propylenfernleitung LU-KA, Ethylenfernleitung KE-LU und Sauerstoff)
BP Europa SE / Ruhr Oel GmbH (teilweise)
Covestro AG (nur CO-Pipeline)
Eneco Gasspeicher B.V.
EPS Ethylen-Pipelines Süd GmbH & Co. KG
Evonik Operations GmbH
INEOS Solvents Germany GmbH
NUON Epe Gasspeicher GmbH
OQ Chemicals GmbH (teilweise)
PRG Propylenpipelines Ruhr GmbH & Co. KG
RWE Gas Storage West GmbH
Sasol Germany GmbH
SGW Salzgewinnungsgesellschaft Westfalen
TanQuid GmbH & Co. KG (teilweise)
Trianel Gasspeicher Epe GmbH & Co. KG
Vorwerk-EEE GmbH
Wacker Chemie GmbH
Westgas GmbH

Bei Änderung Ihrer Planung bitten wir um erneute Anfrage.

gez. Kelch gez. Bußmann

Dieses Dokument ist ohne Unterschrift gültig.

Bitte beachten Sie, dass Sie uns auch über das kostenfreie BIL-Portal für Leitungsauskünfte erreichen:

<https://portal.bil-leitungsauskunft.de/login>

Mit freundlichen Grüßen - Yours sincerely

Fernleitungsauskunft

Logistics | Pipelines | GIS - Documentation - Rights of Way
Telefax +49 2365 49 4177 | fernleitungsauskunft@evonik.com

Evonik Operations GmbH | Technology & Infrastructure
Paul-Baumann-Straße 1 | Gebäude Elbestraße 7 | Postbereich 44 | 45772 Marl
www.evonik.de

[LinkedIn](#) | [Twitter](#) | [Instagram](#) | [Facebook](#)

Geschäftsführung: Dr. Joachim Dahm | Dr. Rainer Fretzen | Johann-Caspar Gammel | Lauren Kjeldsen | Dr. Claus Rettig | Alexandra Schwarz
Sitz der Gesellschaft ist Essen | Registergericht Amtsgericht Essen | Handelsregister B 20227

Diese E-Mail samt Anlagen ist vertraulich und nur für den genannten Empfänger bestimmt. Sollten Sie diese E-Mail-Nachricht versehentlich erhalten haben, so unterrichten Sie bitte hierüber den Absender und löschen Sie bitte endgültig alle erhaltenen Informationen. Sie sind nicht befugt, unbeabsichtigt erhaltene Informationen Dritten zu offenbaren, sie zu kopieren, weiterzuleiten oder in sonstiger Weise zu verwenden.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Belange der Evonic Operations GmbH und dessen Betreuungsbereiche sind durch die Planung nicht betroffen. Ein Abwägungserfordernis liegt nicht vor. Der Träger wird im weiteren Verfahren beteiligt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Es sind keine gasführenden Leitungen im Zuständigkeitsbereich der Firma Gascade betroffen. Diesbezügliche Planungen liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Externe Flächen zur Kompensation werden durch die Planung nicht beansprucht.

Der Träger wird im weiteren Verfahren beteiligt. Weitere Versorgungsträger wurden bereits gesondert am Planverfahren beteiligt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.



Bearbeiterin: Nina Helbing
Durchwahl: 897-219
E-Mail: nina.helbing@gd.nrw.de
Datum: 22. April 2021
Gesch.-Z.: 31.130/1406/2021

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 33/I "Rheindorf - Wohnbebauung
Muldestraße"**

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 (1) BauGB
Ihr Schreiben vom 18.03.2021; Ihr Zeichen: 610-bau

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Verfahren gebe ich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung folgende Infor-
mationen 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 Untergrund-
klasse zuzuordnen:

- Stadt Leverkusen, Gemarkung Rheindorf: 1 / T

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“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen etc.

Baugrund

Den mir vorliegenden Informationen zufolge gibt es keine Bedenken. Die Baugrundeigenschaften sind objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Schutzgut Boden

Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden

Von der Karte der schutzwürdigen Böden liegt die 3. Auflage vor. Im Rahmen der Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes sind die betroffenen Böden, deren Bodenschutzstufen und Bodenfunktionen zu benennen. Zudem sind die Folgen des Eingriffs auf das Schutzgut Boden zu bewerten.

Für die Erstellung des Umweltberichtes kann die Karte der schutzwürdigen Böden über GEOportal.NRW¹ abgerufen werden:

- GeoViewer > Adresseingabe (Adressfeld) > Geographie und Geologie > Boden und Geologie > IS BK50 Bodenkarte von NRW 1 : 50 000 – WMS > Bewertung und Auswertungen zum Bodenschutz > Schutzwürdigkeit der Böden (3. Auflage) > Schutzwürdigkeit – naturnahe und naturferne Böden.

Kompensationsmaßnahmen für den Verlust an schutzwürdigen Böden sind folgender Veröffentlichung zu entnehmen (Kap. 3.7, S. 24):

- Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung².

¹ <https://www.geoportal.nrw>

² https://www.labo-deutschland.de/documents/umweltpruefung_494.pdf

Hinweis zur Verwendung von Mutterboden

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Hydrogeologie

Das geplante Wohngebiet befindet sich der Wasserschutzzone III A des Trinkwasserschutzgebietes Leverkusen-Rheindorf. Gefördert wird aus den Sanden und Kiesen der Niederterrasse des Rheins. Überlagert werden diese von ca. 1,5 m mächtigen Hochflutlehmablagerungen. Der Grundwasserflurabstand beträgt etwa 10 m. Die Grundwasserfließrichtung ist nach Südwesten zum Rhein sowie zur Trinkwassergewinnungsanlage gerichtet.

Bauzeitliche Beeinträchtigungen des Grundwassers sind zu meiden oder zu mindern. Die Vorgaben und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:



(Helbing)

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu Erdbebengefährdung:

Auf die Erdbebengefährdung im Plangebiet wird vom geologischen Dienst ausdrücklich hingewiesen. Die Hinweise werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

Zu Baugrund:

Auf Grundlage der vorliegenden Informationen liegen keine Bedenken bezüglich des Baugrunds vor. Die Baugrundeigenschaften sind im Rahmen der nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Zu Schutzgut Boden:

Im Plangebiet liegen Böden mit hoher Funktionsausprägung des Wasserrückhaltevermögens vor. Die Schutzwürdigkeit dieses Bodens ist nicht bewertet. Die Böden weisen eine mittlere bis extrem hohe Verdichtungsempfindlichkeit auf. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Bodenschutzkonzept erstellt, dieses sieht auf Grundlage der durchgeführten Untersuchungen allgemeine Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vor, welche in den Umweltbericht eingearbeitet wurden und im Zuge der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu berücksichtigen sind.

Die Bodenkarte zur landwirtschaftlichen Standorterkundung im Maßstab 1:5.000 wird im Umweltbericht und im Rahmen des Bodenschutzkonzepts verwendet.

Zu Hydrogeologie:

Die Hinweise zum Grundwasser werden im Umweltbericht berücksichtigt. Durch die vorgesehenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie die grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet wird der zulässige Versiegelungsgrad durch die Neubebauung definiert und auf ein für eine wohnbauliche Nutzung übliches und gebietsverträgliches Maß (GRZ von 0,4) begrenzt. Eine ortsnahe Versickerung des Niederschlagswassers ist im Plangebiet möglich. Durch die begrünten Gärten und Freiflächen wird auch zukünftig ein angemessenes Retentionsvermögen der Flächen für die Grundwasserneubildung gesichert. Zudem stellen diese Maßnahmen positive Beiträge zum Wasserhaushalt und zum Klimaschutz dar.

Die Wasserschutzgebietszone III A wird nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Stellungnahme wird hinsichtlich der Hinweise zur Erdbebengefährdung, zur Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden, zur Versickerung von Niederschlagswasser sowie hinsichtlich der nachrichtlichen Übernahme zur Lage innerhalb einer Wasserschutzgebietszone gefolgt.

II/B 19: Industrie- und Handelskammer zu Köln



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-bau | 18.03.2021

Unser Zeichen | Ansprechpartner
Holt | Sebastian Holthus

E-Mail
sebastian.holthus@koeln.ihk.de

Telefon | Fax
+49 2171 4908-9903 | +49 2171 4908-9909

Datum
22. April 2021

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 33/I „Rheindorf – Wohnbebauung Muldestraße“ Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir begrüßen die Ausweisung neuer Wohnbauflächen, um die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt in der Region abzumildern und die Attraktivität des Standortes für Fachkräfte durch diesen weichen Standortfaktor zu steigern. Zur vorliegenden Planung haben wir zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Anregungen und Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Industrie- und Handelskammer zu Köln
Im Auftrag

Dipl.-Geogr. Sebastian Holthus
Referent | Leiter Standortpolitik
Geschäftsstelle Leverkusen/Rhein-Berg

Industrie- und Handelskammer zu Köln | Geschäftsstelle Leverkusen/Rhein-Berg
An der Schusterinsel 2, 51379 Leverkusen | Internet: www.ihk-koeln.de
Tel. +49 2171 4908-0 | Fax +49 2171 4908-9909

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Es bestehen aus Sicht der Industrie- und Handelskammer zu Köln keine Bedenken. Ein Abwägungserfordernis liegt nicht vor. Der Träger wird im weiteren Verfahren beteiligt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II/B 20: Kirchenkreis Leverkusen

Von: [Pfennigsdorf, Natalie](mailto:Pfennigsdorf_Natalie)
An: BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de
Betreff: AW: V33_Auß_frühz_Bet_TÖB
Datum: Montag, 22. März 2021 12:37:19

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

für die Ev. Kirchengemeinde an Dhünn Wupper und Rhein sende ich eine Fehlanzeige.

Mit freundlichen Grüßen
Natalie Pfennigsdorf
Kirchenkreis Leverkusen
Verwaltungsamt
Auf dem Schulberg 8
51399 Burscheid
Telefon: 02174 8966-260 / Fax: 02174 8966-491
E-Mail: natalie.pfennigsdorf@kirche-leverkusen.de

Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen.
Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben,
informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail.
Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail ist nicht gestattet. Vielen
Dank!

Von: BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de
[mailto:BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de]
Gesendet: Donnerstag, 18. März 2021 12:09
An: Hennecke, Frank <frank.hennecke@stadt.leverkusen.de>;
BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de
Betreff: V33_Äuß_frühz_Bet_TÖB

Sehr geehrte Damen und Herren,

dieser Email ist als Anlage eine Abfrage gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) angefügt.
Ich bitte um Kenntnisnahme und im Falle einer Äußerung, mir diese über die
Absenderadresse zukommen zu lassen. Sollte keine Äußerung ihrerseits erfolgen,
bitte ich um eine Fehlanzeige.

Bitte übernehmen sie für die Antwortmail den gleichen Text aus dem Betreff dieser Mail,
dann ist mir eine bessere Zuordnung verschieden laufender Beteiligungen möglich.
Rückantwort bitte nur an die Adresse: BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de

-
Weiter bitte ich um Mitteilung, falls sich Ihre Emailadresse ändern sollte.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Ingo Bauerfeld

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Es bestehen aus Sicht der Ev. Kirchengemeinde an Dhünn, Wupper und Rhein keine Bedenken. Ein Abwägungserfordernis liegt nicht vor.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II/B 21: LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Bonn

Von: [Kreutzberg, Kerstin](#)
An: BEFTEILIGUNGEN.FR61@stadt.leverkusen.de
Cc: [Balkowski, Nadia](#); [Koppmann, Claudia](#)
Betreff: V33_Au8_frühz_Bel_TÖB
Datum: Montag, 26. April 2021 11:55:35

Ihr Schreiben vom 18.03.2021, Ihr Zeichen 610-bau
Mein Zeichen 81.1a/21-002

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bedanke mich für die Übersendung der Planunterlagen im Rahmen der o.g. Planung.

Etwa 300 m gegen Nordwesten, westlich der A59, bestehen Hinweise auf einen Hohlweg, der in der Preußischen Neuaufnahme verzeichnet ist. Bei einer Prospektion, die in etwa 500 m Entfernung gegen Norden durchgeführt wurde, kamen zudem Einzelfunde neolithischer bis metallzeitlicher sowie römischer und mittelalterlicher Zeitstellung zutage. Da aus den unmittelbar angrenzenden und stellenweise bereits bebauten Flächen keine weiteren Fundmeldungen oder Befunde bekannt sind, liegt für das Plangebiet keine konkrete Befunderwartung vor.

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 deswegen auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und bitte Sie, folgenden Hinweis in die Planunterlagen 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

Kerstin Kreutzberg
Verwaltungsfachwirtin

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
Abteilung Denkmalschutz/Praktische Bodendenkmalpflege
Endenicher Str. 133, 53115 Bonn
Tel. 0228 9834-139
Fax 0228 9834-119

kerstin.kreutzberg@lvr.de
<https://smex-ctp.trendmicro.com:443/wis/clicktime/v1/query?url=www.bodendenkmalpflege.lvr.de&umid=819f7a58-f170-426a-bc11-ee4b07658f87&auth=3bfd599bb90a540b7162e6bbc2f04986cc7fcede-462346db5e38f1563712ce1637337d5dcab2bb66>
www.lvr.de

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Aus Sicht des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland liegen innerhalb des Plangebietes derzeit keine konkreten Befunderwartungen vor.

Um den Belangen der Bodendenkmalpflege Rechnung tragen zu können, wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Hinweis zu den Bestimmungen gemäß § 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG) sowie zum Umgang bei möglichen Bodendenkmalfunden aufgenommen.

Eine archäologische Schnellabfrage durch das Büro Jülich & Becker GbR im März 2021 kam ebenfalls zu dem Ergebnis, dass keine spezifische, archäologische Befunderwartung vorliegt. Es wird empfohlen, eine archäologische Sachverhaltsermittlung durchzuführen. Da derzeit kein spezifischer Verdacht vorliegt, wird von der Durchführung einer archäologischen Sachverhaltsermittlung auf Ebene des Bebauungsplans abgesehen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

II/B 22: LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland, Pulheim

Von: [Lang, Dr. Gundula](#)
An: BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de; [Hennecke, Frank](#)
Betreff: AW: V33_Äuß_frühz_Bet_TOB
Datum: Montag, 29. März 2021 14:57:48

Sehr geehrte Damen und Herren,
von der o.g. Planung sind die Belange der Denkmalpflege nicht betroffen.
Mit freundlichen Grüßen,
Im Auftrag

Gundula Lang.

LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland

Dr. Gundula Lang
Ehrenfriedstr. 19
50259 Pulheim

02234/9854-551

<https://smex-ctp.trendmicro.com:443/wis/clicktime/v1/query?url=www.denkmalpflege.lvr.de&umid=367005ad-e7ee-4a71-90e2-a594fabafa53&auth=395b53e6896de7226ee9ac623b8cc14e4ce7f6cc-58af5571bc7ec1fcd3b77b36e021ac26a4c6e88e>

Der Landschaftsverband Rheinland (LVR) arbeitet als Kommunalverband mit rund 20.000 Beschäftigten für die 9,7 Millionen Menschen im Rheinland. Mit seinen 41 Schulen, zehn Kliniken, 20 Museen und Kultureinrichtungen, vier Jugendhilfeeinrichtungen, dem Landesjugendamt sowie dem Verbund Heilpädagogischer Hilfen erfüllt er Aufgaben, die rheinlandweit wahrgenommen werden. Der LVR ist Deutschlands größter Leistungsträger für Menschen mit Behinderungen und engagiert sich für Inklusion in allen Lebensbereichen. „Qualität für Menschen“ ist sein Leitgedanke.

Die 13 kreisfreien Städte und die zwölf Kreise im Rheinland sowie die StädteRegion Aachen sind die Mitgliedskörperschaften des LVR. In der Landschaftsversammlung Rheinland gestalten gewählte Mitglieder aus den rheinischen Kommunen die Arbeit des Verbandes.

Ihre Meinung ist uns wichtig! Die LVR-Geschäftsstelle für Anregungen und Beschwerden erreichen Sie hier:
E-Mail: anregungen@lvr.de oder beschwerden@lvr.de, Telefon: 0221 809-2255

Von: BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de
Gesendet: Donnerstag, 18. März 2021 12:09
An: Hennecke, Frank ; BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de
Betreff: V33_Äuß_frühz_Bet_TOB

Sehr geehrte Damen und Herren,
dieser Email ist als Anlage eine Abfrage gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) angefügt.
Ich bitte um Kenntnisnahme und im Falle einer Äußerung, mir diese über die **Absenderadresse** zukommen zu lassen. Sollte keine Äußerung ihrerseits erfolgen, **bitte ich um eine Fehlanzeige**.
Bitte übernehmen sie für die Antwortmail den gleichen Text aus dem Betreff dieser Mail, dann ist mir eine bessere Zuordnung verschieden laufender Beteiligungen möglich.
Rückantwort bitte nur an die Adresse: BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de
Weiter bitte ich um Mitteilung, falls sich Ihre Emailadresse ändern sollte.
Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag
Ingo Bauerfeld
Diplom-Verwaltungswirt (FH) / IT
Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung (FB 61)
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen
Tel: 02 14-4 06-61 03
Fax: 02 14-4 06-61 02
E-Mail: Ingo.Bauerfeld@stadt.leverkusen.de
Internet: www.leverkusen.de
Informationen zur Verarbeitung personenbezogener Daten
durch die Stadt Leverkusen finden Sie unter
[Datenschutz | Stadt Leverkusen](#)

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Es sind keine denkmalpflegerischen Belange betroffen. Ein Abwägungserfordernis liegt nicht vor.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II/B 23: Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen

Von: [Jandel, Ursula](#)
An: BFTEILIGUNGEN_FR61@stadt.leverkusen.de
Betreff: AW: V33_Au8_frühz_Bel_TÖB
Datum: Donnerstag, 22. April 2021 15:59:30

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedauern den Entzug einer fast 3 ha großen Ackerfläche in einer Region, in der landwirtschaftliche Flächen knapp und für die Existenzsicherung landwirtschaftlicher Betriebe von großer Bedeutung sind.

Da es sich bei dieser Fläche planungsrechtlich bereits um Wohnbaufläche handelt, hat der Abwägungsprozess bereits stattgefunden. Wir sehen daher von einer weiteren Stellungnahme ab.

Mit freundlichen Grüßen

Ursula Jandel

Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen

Kreisstellen Oberbergischer Kreis, Rheinisch-Bergischer Kreis und Mettmann
Geschäftsführerin

Bahnhofstr. 9
51789 Lindlar

Telefon: 02288 47 999-111

Fax: 02288 47 999-100

Mobil: 0171 1719209

E-Mail: ursula.jandel@lwk.nrw.de

www.landwirtschaftskammer.de

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Belange der Landwirtschaftskammer NRW werden zur Kenntnis genommen. Die Auffassung wird geteilt, dass die Abwägung zu der bereits durch den Flächennutzungsplan vorbereiteten Flächenentwicklung zur Wohnnutzung im Bereich des Plangebietes auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgt ist.

Die Planung bereitet Eingriffe in bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen vor, für die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein ökologischer Ausgleichsbedarf ermittelt wurde. Dieser kann durch entsprechende Maßnahmenflächen im Plangebiet selbst kompensiert werden. Der Verlust von Freiflächen für die Landwirtschaft und die damit einhergehenden Auswirkungen für das Schutzgut Boden werden im Umweltbericht dargelegt. Mit Umsetzung des Bebauungsplans und unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu befürchten.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II/B 24: Nahverkehr Rheinland GmbH

Von: [Frieg, Katharina](#)
An: BFTEILIGJUNGEN.FR61@stadt.leverkusen.de
Betreff: Stellungnahme / V33_AuB_frühz_Bet_TÖB
Datum: Dienstag, 6. April 2021 08:16:35

Sehr geehrte Damen und Herren,

der NVR nimmt wie folgt Stellung:

Die Belange des SPNV sind nicht betroffen, es bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.

Mit freundlichen Grüßen

Katharina Frieg

Mit freundlichen Grüßen
i. A. **Katharina Frieg** M.Sc.
Regionale Mobilitätsentwicklung
Nahverkehr Rheinland GmbH

Tel: +49 221 20808-6676
Fax: +49 221 20808-86676
katharina.frieg@nvr.de

Nahverkehr Rheinland GmbH, Glockengasse 37-39, 50667 Köln,
<http://www.nvr.de>

Geschäftsführer: Dr. Norbert Reinkober – Heiko Sedlaczek – Michael Vogel
Vorsitzender der Gesellschafterversammlung: Stephan Santelmann
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Dierk Timm

Amtsgericht Köln - HRB 62186 - St.-Nr. 215/5913/0778 - Sparkasse KölnBonn IBAN DE87370501981901359578
BIC: COLSDE33XXX

Diese E-Mail könnte vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen enthalten. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail ist nicht gestattet.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Belange der Nahverkehr Rheinland GmbH sind nicht betroffen. Ein Abwägungserfordernis liegt nicht vor.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II/B 25: Nord-West Oelleitung GmbH



Nord-West Oelleitung

Nord-West Oelleitung GmbH • Kolkerhofweg 120 • 45478 Mülheim an der Ruhr

Stadt Leverkusen

Postfach 101140
51311 Leverkusen

Ansprechpartner/-in:
Martina Crämer
Telefon: +49 (0)208 999 55-522
leitungsauskunft-mlh@nwowhv.de

Datum: 23.03.2021

NWO Mineralölfernleitung
V33_Auß_frühz_Bet_TÖB
Ihr Zeichen:
NWO – Vorgangsnummer: AD-2021-4002

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Benachrichtigung in o. a. Angelegenheit.

Soweit aus den uns übersandten Unterlagen zu ersehen ist, werden unsere dort vorhandenen Mineralölfernleitungen und / oder weitere von uns überwachten Fernleitungen nicht berührt.

Wir haben daher gegen das Vorhaben keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Nord-West Oelleitung GmbH

i. A. Frank Fitzen

Leiter Fernleitungen

Nord-West Oelleitung GmbH
Zum Oihafen 207
26384 Wilhelmshaven
Telefon Zentrale: +49 (0)4421 62-0
www.nwowhv.de

Sitz der Gesellschaft: Wilhelmshaven
Amtsgericht Oldenburg: HRB 130002
Geschäftsführer:
Dr.-Ing. Jörg Niegisch, Wilhelmshaven
Lars Bergmann, Hamburg

Oldenburgische Landesbank AG
Konto: 9 017 747 800
BLZ: 280 200 50
SWIFT-BIC: OLBODEH2XXX
IBAN: DE23 280200509017747800



NWO nutzt für die Bearbeitung von Leitungsauskünften das BIL-Portal

<https://portal.bil-leitungsauskunft.de>

Daher bitten wir zukünftige Anfragen dort direkt einzustellen.

Das BIL-Online-Portal der BIL eG ist ein Bundesweites Informationssystem zur Leitungsrecherche und stellt eine umfassende branchenübergreifende Online-Leitungsauskunft bereit.

Die Nutzung der BIL-Leitungsauskunft ist für Sie kostenlos und ermöglicht Ihnen, Ihre Bauanfrage direkt online einfach und schnell zu formulieren. Ihr Vorteil: Sie müssen Ihre Bauanfrage nur einmalig formulieren und erreichen direkt alle an BIL teilnehmenden Leitungsbetreiber. Sind wir für Ihren angefragten Bereich nicht zuständig, erhalten Sie unmittelbar über BIL eine Negativauskunft.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Belange der Nord-West Oelleitung GmbH sind nicht betroffen. Ein Abwägungserfordernis liegt nicht vor.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



Ein Unternehmen der ÖGE

Netzauskunft

PLEdoc GmbH | Postfach 12 02 55 | 45312 Essen

Telefon 0201/36 59 - 0
E-Mail netzauskunft@pledoc.de

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung (FB 61)
Ingo Bauerfeld
51311 Leverkusen

zuständig Christine Pietrowski
Durchwahl 0201/3659-460

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
610-bau	18.03.2021	PLEdoc	20210304608	31.03.2021

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 33/I "Rheindorf - Wohnbebauung Muldestraße" Stadt Leverkusen
Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Tabelle der betroffenen Anlagen:

Ifd. Nr.	Eigentümer	Leitungstyp	Status	Leitungsnr.	DN	Blatt	Schutzstreifen m	Beauftragter
1	NETG	Ferngasleitung mit Begleitkabel	in Betrieb	RG200000000	800	402, 150 B	10	Olaf Hofmann 0211/9707-00 Benrath
2	GasLINE	LWL-KSR-Anlage	in Betrieb	GLT_112_033	-	3, 4	2	Maintenance Management Center (MMC) 0201/3842-17888 https://einweisung.mmc-portal.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

von der OGE GmbH, Essen und der GasLINE GmbH & Co. KG, Straelen, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt. Wir vertreten im Auftrag der OGE GmbH insoweit auch die Interessen der Nordrheinischen Erdgastransport Gesellschaft mbH (NETG).

Unabhängig davon, ob es sich bei den aufgeführten Versorgungsanlagen um eine oder mehrere Ferngasleitungen, Nachrichtenkabel, Kabelschutzrohranlagen (KSR-Anlage) oder sonstiges Zubehör handelt, bezeichnen wir diese nachfolgend als Versorgungsanlagen.

Die auf Ihrer Internetseite zur Einsicht gestellten Entwurfsunterlagen zu dem angezeigten Bauleitverfahren haben wir ausgewertet.

Geschäftsführer: Marc-André Wegener
PLEdoc GmbH | Gladbecker Straße 404 | 45326 Essen
Telefon: 0201 / 36 59-0 | Internet: www.pledoc.de
Amtsgericht Essen - Handelsregister B 9864 | USt-IdNr. DE 170738401

Zertifiziert nach
DN EN ISO 9001
Zertifizierungsnummer:
100001 AU 802



In die Planunterlagen (städtebaulicher Entwurf (Variante 1) und Geltungsbereich) haben wir die Trassenführungen der Versorgungsanlagen grafisch übernommen, die Schutzstreifenbegrenzungslinien eingetragen und Leitungskenndaten hinzugeschrieben.

Zu Ihrer Information überlassen wir Ihnen die entsprechenden Bestandsunterlagen der Versorgungsanlagen. Die Höhenangaben im Längenschnitt beziehen sich auf den Verlegungszeitpunkt bzw. bei der Kabelschutzrohranlage auf die Auswertung der Bohrprotokolle. Zwischenzeitliche Niveauänderungen wurden nicht nachgetragen.

Die Verläufe der Versorgungsanlagen sind anhand der beigefügten Bestandsunterlagen in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung entsprechend zu erwähnen und in der Legende zu erläutern.

Die Darstellung der Versorgungsanlagen ist in den Ihnen zur Verfügung gestellten Unterlagen nach bestem Wissen erfolgt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist das beiliegende für die Leitung der NETG ebenfalls geltende Merkblatt der OGE GmbH / GasLINE GmbH zur Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen zu beachten. In dem Zusammenhang machen wir auf folgendes aufmerksam:

Die Ausweisung von öffentlichen / privaten Verkehrsflächen und Stellplätzen im Schutzstreifen ist grundsätzlich möglich. Verkehrsflächen und Pkw-Stellflächen innerhalb des Schutzstreifenbereiches sind unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrslast mit einer Leitungsüberdeckung von größer/gleich 1 m auszulegen.

Bäume, Hecken und tiefwurzelnende Sträucher dürfen grundsätzlich nur außerhalb des Schutzstreifenbereiches angepflanzt werden. Die Trassenverläufe der Versorgungsanlagen müssen sichtbar und begehbar bleiben.

Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden.

Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.

Desweiteren haben wir die Verläufe der Versorgungsanlagen in den Plan zur **Straßenentwurfplanung** (Deckenhöhenplan, Regelschnitt) grafisch übernommen, die Schutzstreifenbegrenzungslinien eingetragen und Leitungskenndaten hinzugeschrieben.

Wir übersenden in der Anlage eine sinngemäß für die NETG geltende Anweisung zum Schutz von Ferngasleitungen und zugehörigen Anlagen der Open Grid Europe GmbH und eine Anweisung zum Schutz von Kabelschutzrohranlagen mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln der GasLINE GmbH & Co. KG. Die dort aufgeführten Auflagen und Hinweise sind zwingend bei den weiteren Planungen einzuhalten. In diesem Zusammenhang machen wir insbesondere auf folgendes aufmerksam:

Das Geländeniveau im Schutzstreifenbereich der Versorgungsanlagen ist in der Regel beizubehalten. Erforderliche Niveauänderungen dürfen nur nach vorheriger Absprache durchgeführt werden.

Die Regelüberdeckung der Versorgungsanlagen muss nach Fertigstellung der Verkehrsfläche mindestens 1,0 m betragen. Abweichungen hiervon bedürfen der Abstimmung mit dem Leitungsinstandhalter.

Der Aufbau der Verkehrsfläche ist unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrslast (SLW 60) und ausreichender Leitungsüberdeckung so herzustellen, dass Setzungen im Bereich der Versorgungsanlagen ausgeschlossen werden können.

Die Leitungseigentümerin behält es sich vor, für die Überfahrbereiche der Rohrleitung(en) eine rechnerische/technische Überprüfung durch einen Sachverständigen einzuholen, die als Ergebnis Sicherungs- und Anpassungsmaßnahmen ergeben kann.

Straßenbeleuchtungen und deren Fundamente dürfen nur außerhalb des Schutzstreifens angeordnet werden.

Kreuzungen der Versorgungsanlagen mit Ver- und Entsorgungsleitungen sind lagemäßig nach Möglichkeit im rechten Winkel und bei Verlegung in offener Bauweise höhenmäßig unter Einhaltung eines lichten Mindestabstandes 0,4 m vorzusehen.

Parallelführungen sind außerhalb des Schutzstreifens der Versorgungsanlagen vorzusehen. Dies gilt auch für die Standortbestimmung geplanter Schächte. Innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen sind die erforderlichen Mindestabstände vor Ort festzulegen.

Bei Verwendung eines gesteuerten Vortriebsverfahrens sind Start-/Zielgruben in Absprache mit dem Betreiber der Versorgungsanlagen an Ort und Stelle festzulegen. Der Kreuzungsabstand darf in dieser Ausführungsart 0,5 m nicht unterschreiten. Zur Ermittlung der tatsächlichen Lage und Abwendung von Schäden sind die Versorgungsanlagen im Kreuzungsbereich unter Aufsicht freizulegen.

Nach Abschluss der Planungen sind uns die endgültigen Planunterlagen so frühzeitig zur Verfügung zu stellen, dass uns ein ausreichender Zeitraum zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme verbleibt. **Bis zur Vorlage von aussagekräftigen Planunterlagen, dem**

Erhalt unserer projektspezifischen Stellungnahme und einer Zustimmung zu den geplanten Arbeiten, sind jegliche Arbeiten im Schutzstreifenbereich zu unterlassen.

Abschließend teilen wir Ihnen mit:

- Im Geltungsbereich des hier angezeigten Bauleitplans sind keine von uns verwalteten Versorgungsanlagen der OGE GmbH vorhanden.

Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH

- Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig -

Anlagen
Planunterlagen
Merkblätter
Anweisung(en)

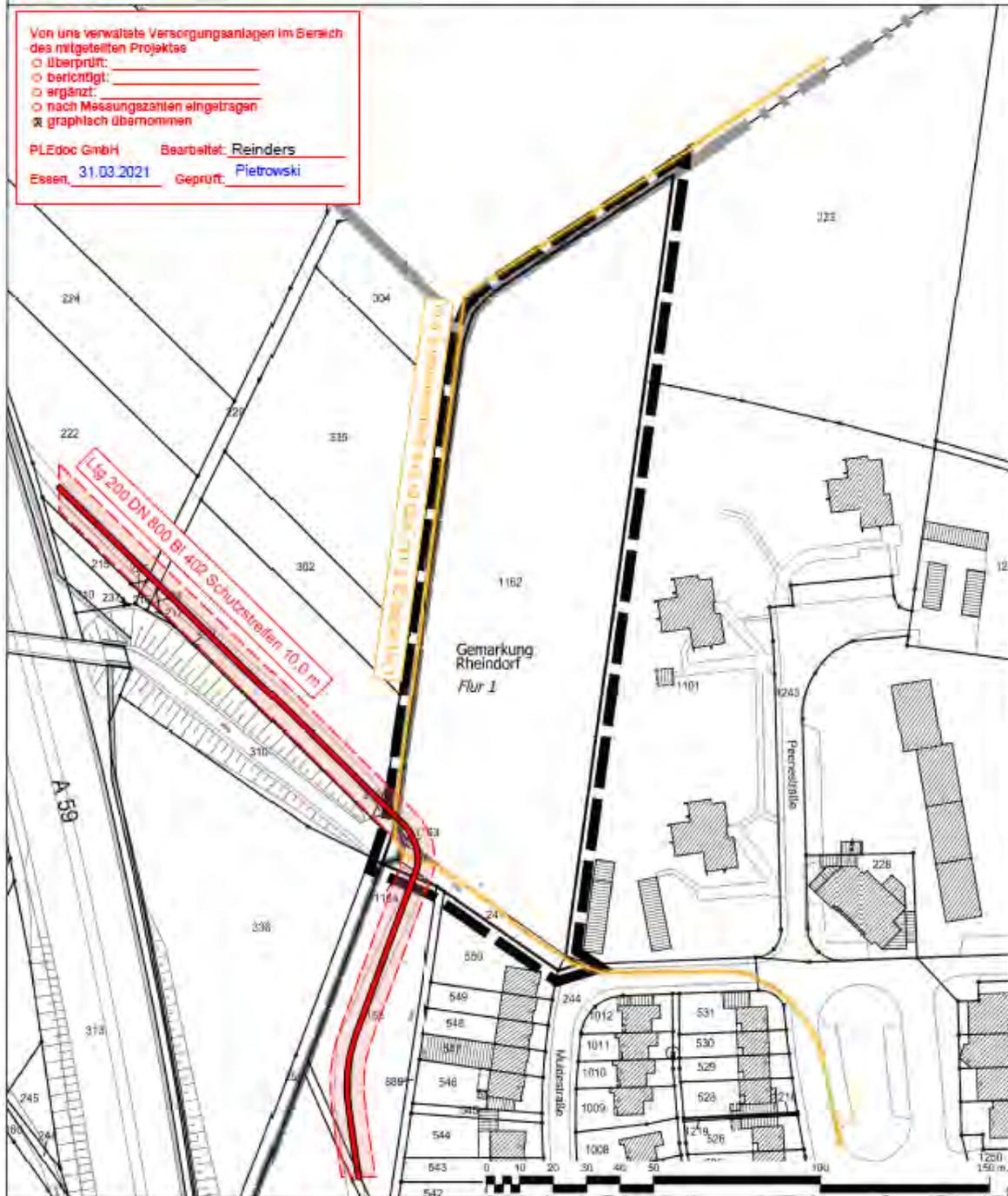
Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 33/1 "Rheindorf - Wohnbebauung Muldestraße"

Anlage 4 zur
Vorlage Nr.
2020/0094

20210304608

- Von uns verwaltete Versorgungsanlagen im Bereich des mitgeteilten Projekts
- überprüft:
 - berichtigt:
 - ergänzt:
 - nach Messungszahlen eingetragen
 - graphisch übernommen

PLEdoc GmbH Bearbeitet: Reinders
Essen, 31.03.2021 Geprüft: Pietrowski

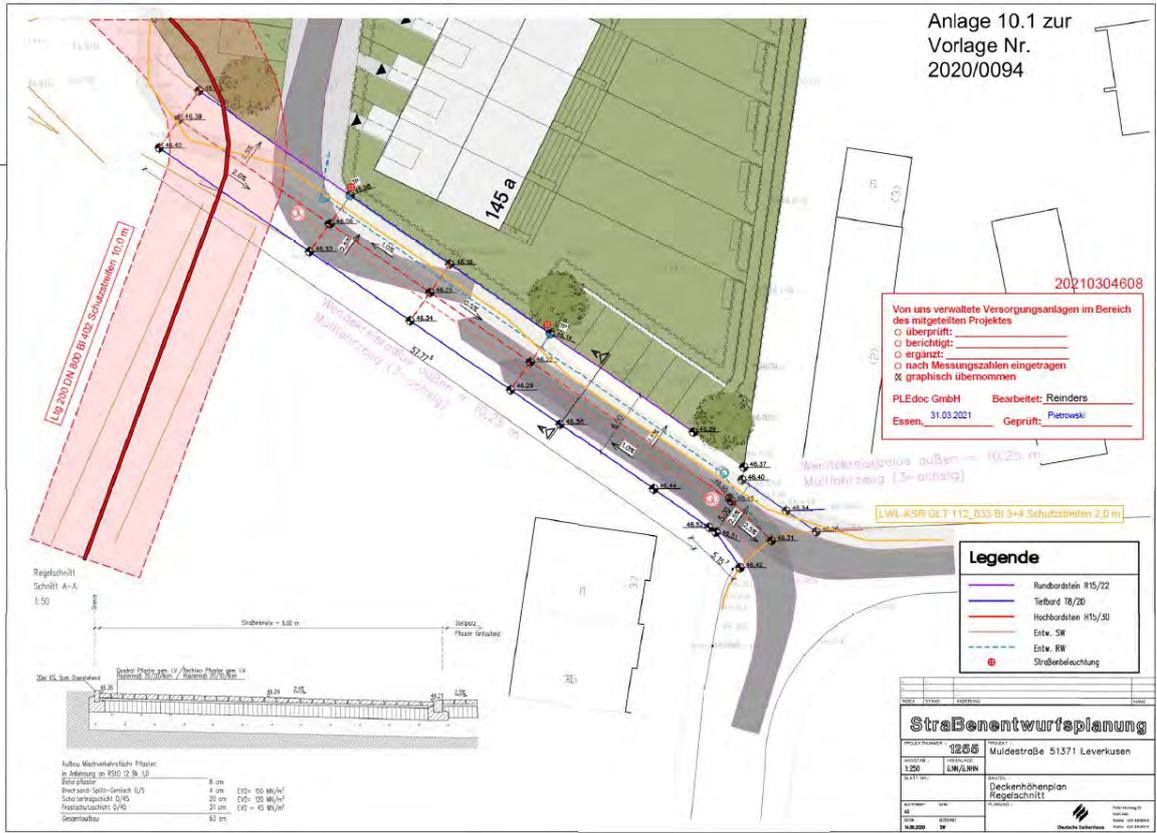


--- Geltungsbereich des vorhabenbezogenen
Bebauungsplans V 33/1 "Rheindorf -
Wohnbebauung Muldestraße"

Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung
Projekt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 33/1 "Rheindorf - Wohnbebauung
Muldestraße"
Maßstab 1:1500 Stand: August 2020

480-413, Bismarckstraße 118 Telefon (041) 710-1111 E-Mail: stadtplanung@le.de
480-413, Bismarckstraße 118 Telefon (041) 710-1111 E-Mail: stadtplanung@le.de
480-413, Bismarckstraße 118 Telefon (041) 710-1111 E-Mail: stadtplanung@le.de

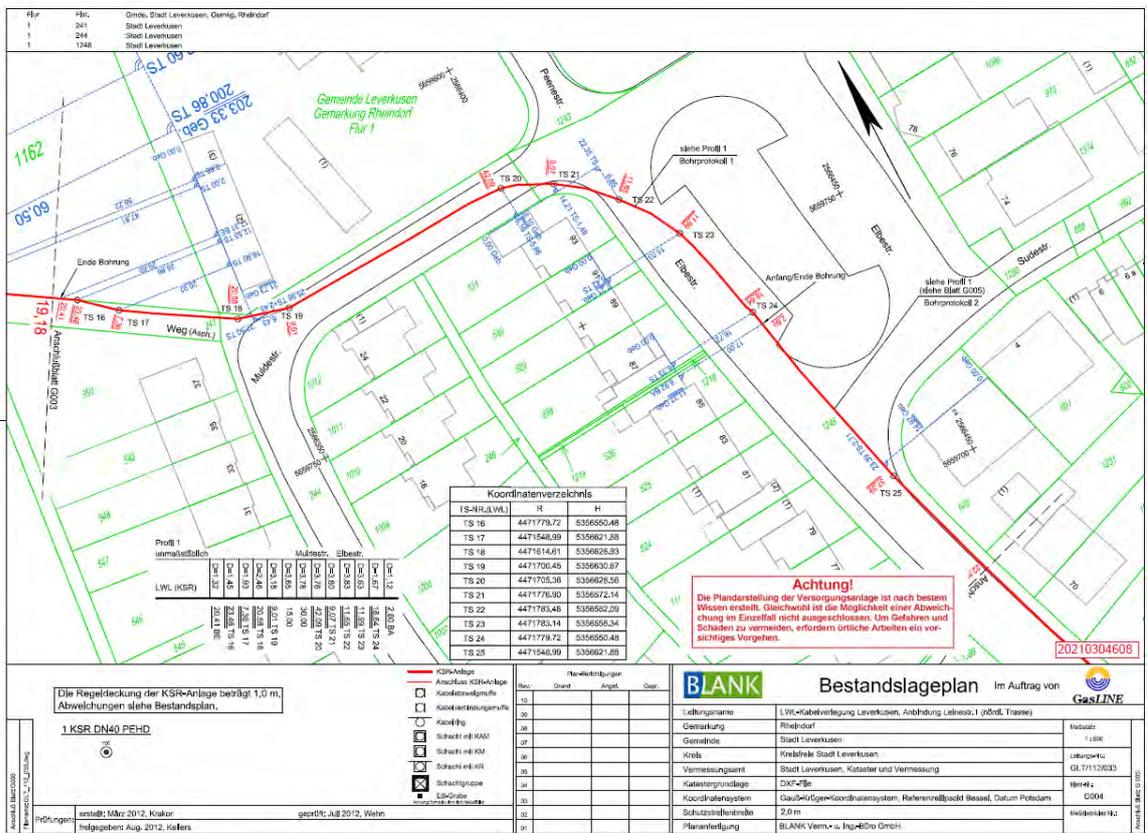
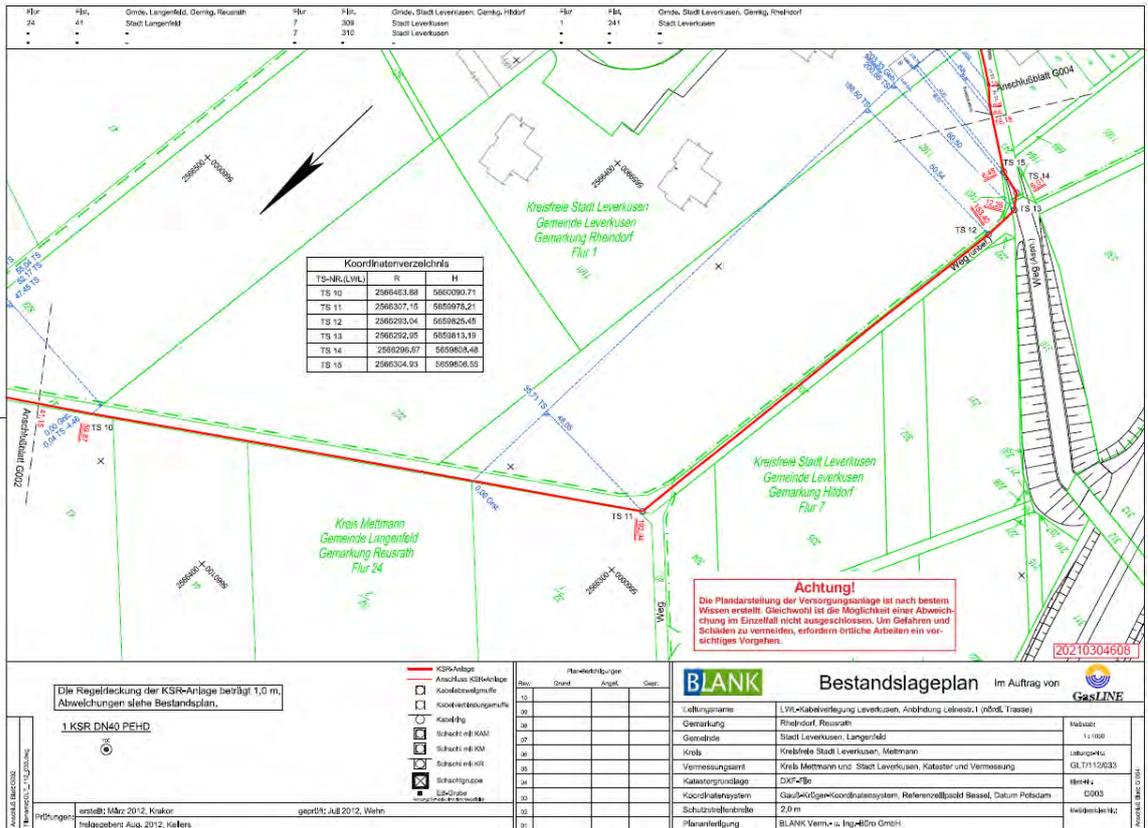




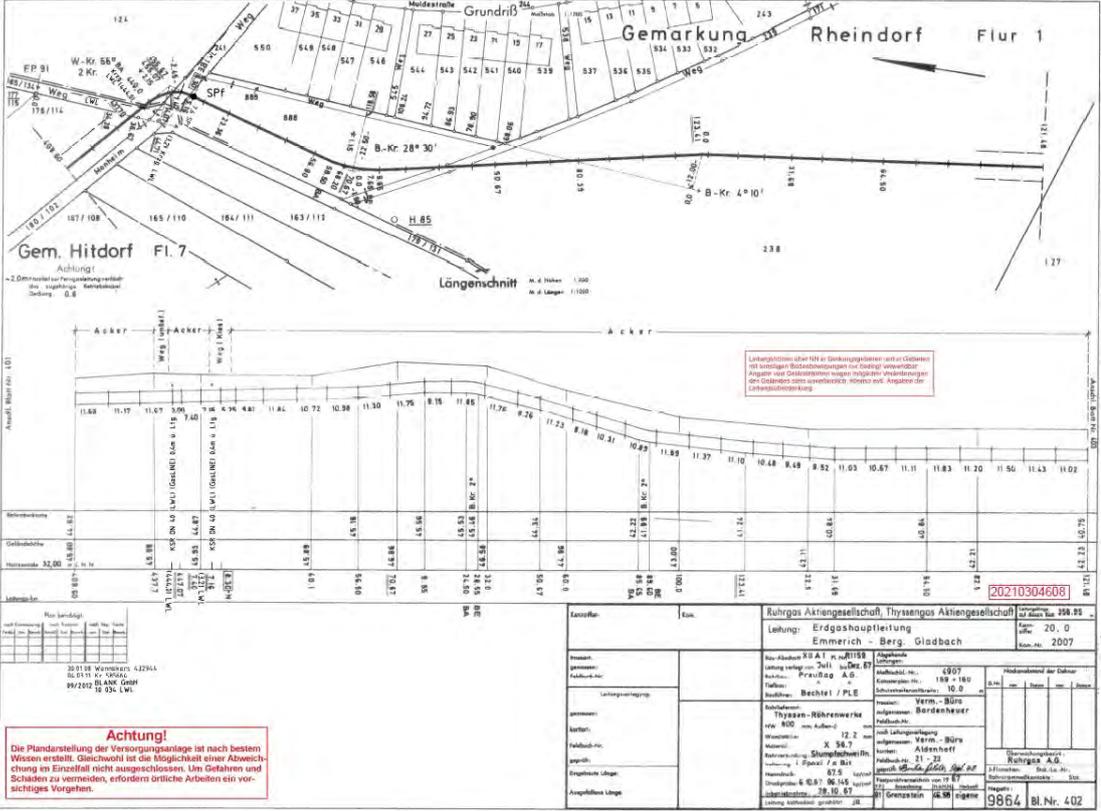
Städtebaulicher Entwurf des Vorhabens V 33/I "Rheindorf - Wohnbebauung Muldestraße" - Variante 1

Anlage 5.2 zur Vorlage Nr. 2020/0094

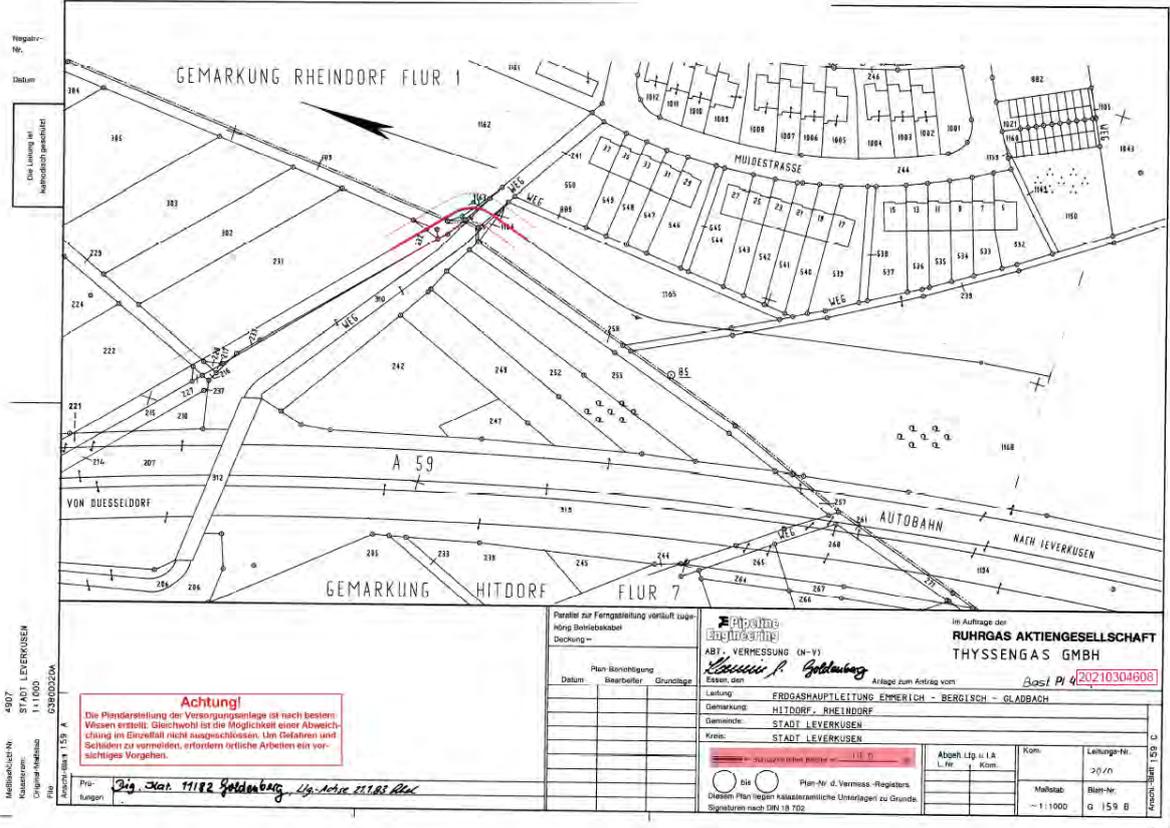




Verfahrensgang
Vormerkung



Achtung!
Die Plananstellung der Versorgungsanlage ist nach bestem Wissen erstellt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht auszuschließen. Um Gefahren und Schäden zu vermeiden, erfordern örtliche Arbeiten ein vorsichtiges Vorgehen.



Achtung!
Die Plananstellung der Versorgungsanlage ist nach bestem Wissen erstellt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht auszuschließen. Um Gefahren und Schäden zu vermeiden, erfordern örtliche Arbeiten ein vorsichtiges Vorgehen.

4907
STADT LEVERKUSEN
1:1000
CSBDD/DCM

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu „Versorgungsleitungen“:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist durch den Verlauf zweier Versorgungsleitungen betroffen. Hierbei handelt es sich zum einen um eine Ferngasleitung mit Begleitkabel sowie zum anderen um eine Kabelschutzrohranlage (KSR) mit einliegendem Lichtwellenleiterkabel (LWL). In die Planzeichnung des Bebauungsplans werden für die Ferngasleitung Schutzstreifengrenzen (10 m bzw. jeweils 5 m beiderseitig der Leitungsachse) nachrichtlich aufgenommen.

Für die LWL-KSR-Anlage werden Schutzstreifengrenzen (2 m bzw. 1 m beidseitig der Leitungsachse) erforderlich. Aufgrund der Lage dieser Versorgungsleitung innerhalb der Straßenverkehrsfläche werden die mitgeteilten Schutzanforderungen erfüllt. Eine zusätzliche Ausweisung mit Schutzstreifengrenzen ist daher nicht erforderlich. Da im Bereich der notwendigen Schutzabstände die planungsrechtlichen Festsetzungen als Grünfläche bzw. als Verkehrsfläche erfolgen, sind bauliche Anlagen dort generell nicht zulässig.

Zudem erfolgt als Hinweis die Angabe zur Festlegung des Schutzstreifens sowie die zu beachtenden Schutzbestimmungen des Leitungsbetreibers innerhalb der Begründung sowie innerhalb der Textlichen Festsetzungen.

Die Hinweise zum Schutz der Leitungen sind Bestandteil des Erschließungsvertrages und Aufgabenbereiches des Fachbereiches 66 - Tiefbau der Stadt Leverkusen.

Zu „Erdüberdeckung“:

Vorgaben zur Erdüberdeckung von Leitungsbahnen betreffen keinen Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Zu entsprechenden Anforderungen aus den Schutzbestimmungen des Leitungsbetreibers wird ein Hinweis im Bebauungsplan aufgeführt.

Zu „Anpflanzungen“:

Entsprechend der in den Schutzbestimmungen des Leitungsbetreibers aufgeführten Angaben sind Bäume und tiefwurzelnende Sträucher im Bereich des Schutzstreifens nicht vorgesehen.

Zu „Kompensationsmaßnahmen“

Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind nicht vorgesehen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Stellungnahme zur Darstellung der im Plangebiet vorhandenen Leitungen mit Hinweis auf deren Schutzbestimmungen wird gefolgt.



POLIZEI
Nordrhein-Westfalen
Köln

Polizeipräsidium Köln • 51101 Köln

Walter-Pauli-Ring 2-6, 51103 Köln
Telefon: 0221 / 229-0
Telefax: 0221 / 229-2002

Stadt Leverkusen
Stadtplanung
z.Hd. Herrn Bauerfeld
Stadtverwaltung
Hauptstraße 101
51311 Leverkusen

Dienststelle:
Anschrift:
E-Mail:
Sachbearbeitung:
Zimmer:
Durchwahl:
Telefax:
Internet:

KK KP/O
Walter-Pauli-Ring 2-6, 51103 Köln
isabel.schaefer@polizei.nrw.de
Schäfer, RBe
0221-229-8614
0221-229-8652
<https://koeln.polizei.nrw>

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
610-bau 18.03.2021

Mein Zeichen (bitte immer angeben)
71/21//KK KP/O/

Datum
23.03.2021

- I **Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 33/I „Rheindorf – Wohnbebauung Muldestraße“
II **Bezug: Ihr Schreiben vom 18.03.2021**

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

gegen das im Betreff genannte Verfahren bestehen unter Berücksichtigung der Technischen und Städtebaulichen Kriminalprävention keine Bedenken.

Wir weisen auf unser kostenloses Beratungsangebot zur Städtebaulichen Kriminalprävention sowie kriminalpräventiv wirkenden Ausstattungen von Bauobjekten mit einbruchhemmenden Sicherungseinrichtungen (Mechanik / Überfall- und Einbruchmeldetechnik, Beleuchtung etc.) hin.

Wir würden es begrüßen, wenn Sie die Vorhabenträger, Bauherren oder Investoren, frühzeitig auf dieses Beratungsangebot hinweisen würden.

Beratungen dieser Art werden unter Berücksichtigung von Lage, Gebäudekonzeption, Nutzung, Ausstattung und dem persönlichen Sicherheitsbedürfnis der Nutzer individuell, objektiv und kostenlos von uns durchgeführt. Hierzu möchte ich gleichfalls anregen, einen entsprechenden Textlichen Hinweis im Bebauungsplan zu platzieren. Dieser könnte wie folgt aussehen:

Städtebauliche – und technische Kriminalprävention:

Wohngebäude und Garagen(-anlagen) sowie Gewerbeobjekte sollen zum wirksamen Schutz vor Einbrüchen und kriminalitätssteigernden Faktoren entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen berücksichtigt werden. Namentlich der technischen und städtebaulichen Kriminalprävention des Polizeipräsidioms Köln. Die Beratung ist kostenlos. Weitere Informationen erhalten Sie unter Kriminalpraevention.koeln@polizei.nrw.de sowie 0221-229-8655 oder 0221-229-8008.

Eine Terminabsprache kann gerne unter der Telefonnummer 0221 – 229 – 8614 erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Schäfer, RBe

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Es bestehen unter Berücksichtigung der technischen und städtebaulichen Kriminalprävention keine Bedenken. Auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans besteht kein Abwägungserfordernis. Der Investor wird über die Möglichkeiten zur Beratung durch die Polizei informiert. Von einem textlichen Hinweis zur Kriminalprävention wird daher abgesehen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II/B 28: Stadtwerke Langenfeld

Von: [Gaertner, Rudolf](mailto:Gaertner.Rudolf)
An: BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de
Betreff: AW: V33_Auß_frühz_Bet_TÖB
Datum: Montag, 22. März 2021 09:05:09

Sehr geehrte Damen und Herren,

unsererseits bestehen keine Bedenken bezüglich der Planung.

Rudolf Gärtner | Abteilungsleitung Anlagenmanagement Wasser | T 02173 979-220 | M 0173 2528113
Verbandswasserwerk Langenfeld-Monheim GmbH & Co. KG | Düsseldorf HRB 54259 | Geschäftsführung: Stefan Figge
Stadtwerke Langenfeld GmbH | Düsseldorf HRB 46353 | Geschäftsführung: Stefan Figge

Von: BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de
[mailto:BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de]
Gesendet: Donnerstag, 18. März 2021 12:09
An: Hennecke, Frank <frank.hennecke@stadt.leverkusen.de>;
BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de
Betreff: V33_Äuß_frühz_Bet_TÖB

Sehr geehrte Damen und Herren,

dieser Email ist als Anlage eine Abfrage gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) angefügt. Ich bitte um Kenntnisnahme und im Falle einer Äußerung, mir diese über die Absenderadresse zukommen zu lassen. Sollte keine Äußerung ihrerseits erfolgen, bitte ich um eine Fehlanzeige.

Bitte übernehmen sie für die Antwortmail den gleichen Text aus dem Betreff dieser Mail, dann ist mir eine bessere Zuordnung verschieden laufender Beteiligungen möglich. Rückantwort bitte nur an die Adresse: BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de

-
Weiter bitte ich um Mitteilung, falls sich Ihre Emailadresse ändern sollte.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Ingo Bauerfeld

Diplom-Verwaltungswirt (FH) / IT
Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung (FB 61)
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

Tel: 02 14-4 06-61 03
Fax: 02 14-4 06-61 02
E-Mail: Ingo.Bauerfeld@stadt.leverkusen.de
Internet: www.leverkusen.de

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Aus Sicht der Stadtwerke Langenfeld bestehen keine Bedenken. Ein Abwägungserfordernis liegt nicht vor.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Technische Betriebe der Stadt Leverkusen AöR

TBL

Anstalt des öffentlichen Rechts

Der Vorstand

TBL Postfach 10 11 35 - 51311 Leverkusen	Dienststelle	TBL
	Dienstgebäude	Friedrich-Ebert-Str. 17
	Sachbearbeitung	Herr Schmitt
Stadtverwaltung	Telefon	0214 / 406 – 6901
Stadtplanung	Durchwahl	0214 / 406 – 6952
Postfach 10 11 40	Telefax	0214 / 406 – 6969
51311 Leverkusen	Ihr Zeichen / vom	610-bau/ 18.3.2021
	Mein Zeichen	693.1 sh
	Internet	www.tbl-leverkusen.de
	E-Mail	joachim.schmitt@tbl-leverkusen.de
	Datum	22.04.2021

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß

§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 33/1 "Rheindorf - Wohnbebauung Muldestraße"

Die TBL nehmen wie folgt Stellung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 33/1:

In der Projektbeschreibung wird mit keinem Wort die Entwässerung des Bebauungsplans dargestellt bzw. welche Regelungen bezüglich der Wartung und Unterhaltung der Kanäle getroffen werden sollen. Aus Sicht der TBL muss folgendes klar und deutlich festgehalten werden:

- Dass das Entwässerungssystem (Kanalanschluss und ggf. Versickerung) in Privateigentum bleibt.
- Unterhalt, Wartung (Wasserschutzzone!) und Erneuerung der Anschlussleitung sind eine gemeinschaftliche Aufgabe.
- Der Anschluss ausschließlich durch die Wohneigentümergeinschaft genutzt werden darf.
- Dass keine nachträgliche Realteilung erfolgen darf und somit dauerhaft sichergestellt ist, dass es sich um eine „Eigentümergeinschaft auf einem gemeinsamen Grundstück“ handelt.

Die Flächen des geplanten Baugebietes befinden sich außerhalb des gem. § 57 LWG Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) kanalisiertes Gebietes der Stadt Leverkusen und waren bisher nicht Bestandteil des öffentlichen Kanalisationsnetzes. Deshalb wurden diese Flächen bei der Planung der Entwässerung nicht berücksichtigt. Der notwendige formale Aufwand einer neuen Netzanzeige ist gering. Zurzeit erstellt der Wupperverband einen neuen Netzplan für die Gemeinschaftskläranlage um die Leistungsfähigkeit nachzuweisen. In dem Rahmen kann der VB berücksichtigt werden.

Das vorhandene Kanalnetz ist aus hydraulischen Gründen nicht in der Lage, das zusätzliche Regenwasser komplett zu entsorgen.

Technische Betriebe der Stadt Leverkusen AöR
Vorstand: Dipl.-Ing. Wolfgang Herwig; Vorsitzende des Verwaltungsrates: Beigeordnete der Stadt Leverkusen Andrea Deppe
Bankverbindung: Sparkasse Leverkusen, IBAN: DE13 3755 1440 0100 1058 57; SWIFT-BIC: WELADEDLLEV
Ust.-IdNr.: DE255151062

Aus diesem Grunde besteht nur eingeschränkt die Möglichkeit, das Niederschlagswasser über das städtische Kanalnetz zu entsorgen. Das Schmutzwasser kann aus dem Planungsgebiet ohne Probleme entsorgt werden, Kapazitäten sind hier vorhanden.

In den Dokumenten zum Bebauungsplan V 33/I kann nicht entnommen werden, wie die Entwässerung der öffentlichen Fläche bzw. des Planungsbereichs erfolgen soll.

Damit der Bebauungsplan realisiert werden kann schlagen die TBL folgendes vor:

- Entwässerung der öffentlichen Straßenfläche (Flurstück 241) über den städtischen Regenwasserkanal in der Muldestraße.
- Entwässerung des Schmutzwassers über den städtischen Schmutzwasserkanal in der Muldestraße.
- Dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers der BP-Fläche auf dem Flurstück 1162. Das Niederschlagswasser der Stellplatzflächen kann über den städtischen Kanal entsorgt werden (s. Stellungnahme der TBL vom 21.02.2020 an den FB613).
- Die öffentlichen Kanäle im Flurstück 241 werden über einen Erschließungsvertrag realisiert.
- Es muss technisch sichergestellt werden, dass kein zusätzliches Niederschlagswasser (z.B. Rampe über BAB 59) auf das Flurstück 241 fließen kann (=keine zusätzliche hydraulische Belastung des Regenwasserkanals).

Zur Verdeutlichung ist der Stellungnahme eine Skizze beigelegt.

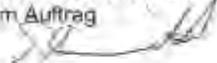
Sollte eine Versickerung technisch nicht möglich sein, so wäre ein gedrosselter Regenwasseranschluss an das städtische Kanalnetz zu prüfen. Der dazu notwendige Stauraum für die Regenwasserrückhaltung muss vom Vorhabenträger erstellt, betrieben und finanziert werden. Diese Anlage würde dauerhaft in Privatbesitz bleiben.

Hinweise:

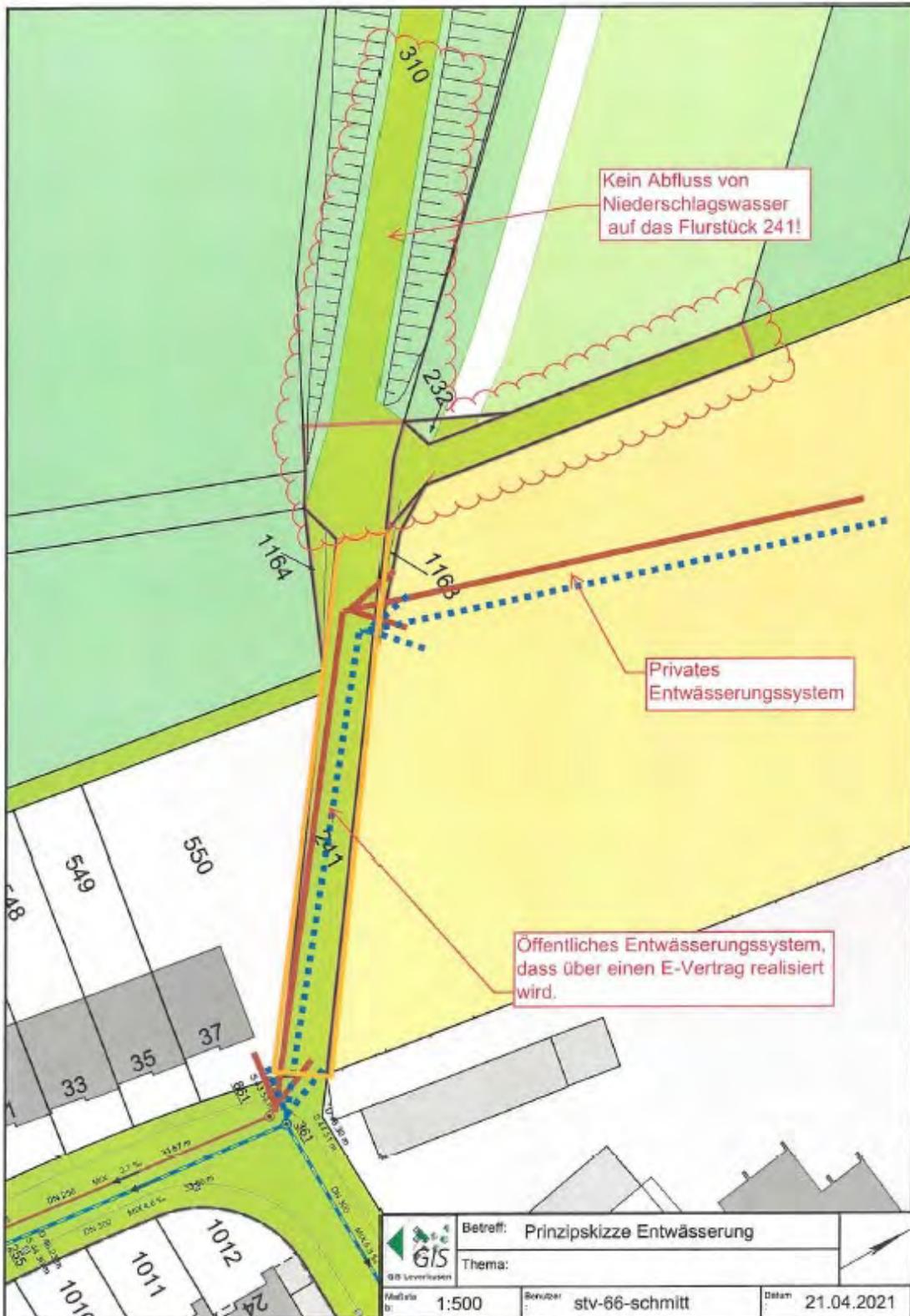
- Unabhängig von der möglichen Regenwasserentwässerung ist eine Überflutungsprüfung nach DIN 1986-T100 notwendig.
- Das Planungsgebiet befindet sich in der Wasserschutzzone IIIa, darum wäre eine Versickerung mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Vor dem Hintergrund, dass in Bereich Rheindorf-Nord Abkoppelungen von Niederschlagswasserflächen aber auch Verdichtungen stattgefunden haben, ist bei der Ermittlung der hydraulischen Leistungsfähigkeit ein größerer Aufwand notwendig. Wenn die Rahmenbedingungen (rechtliche/ technische Möglichkeit zur Versickerung, Flächengröße) geklärt sind, kann eine eindeutige Aussage zu ggf. möglichen Auflagen bei der Aufnahme des Niederschlagswassers in das städt. Kanalnetz gemacht werden. Darum behalten sich die TBL vor, ggf. weitere Auflagen bzw. der Niederschlagsentwässerung zu treffen.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag



Anlage
Lageplan



Abwägungsvorschlag der Verwaltung

In der Entwurfsbegründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie im Umweltbericht werden Angaben zur Entwässerung des Plangebietes getroffen.

Die Hinweise zu Eigentumsverhältnissen sowie zur Unterhaltung, Wartung und Nutzung des Entwässerungssystems im Plangebiet sowie zur Herstellung der erforderlichen Anschlüsse und zur Grundstücksteilung sind im Rahmen des Erschließungs- und Durchführungsvertrages zwischen Vorhabenträger und der Stadt Leverkusen zu berücksichtigen. Diese Hinweise sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanverfahrens.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Plangebiet im Bestand nicht Bestandteil des öffentlichen Kanalisationsnetzes der Stadt Leverkusen ist und die Flächen daher in der Planung der städtischen Entwässerung bis dato nicht berücksichtigt wurden.

Das Vorhaben kann in der Aufstellung des neuen Netzplanes für die Gemeinschaftskläranlage des Wupperverbandes berücksichtigt werden. Die Kapazitäten für die Schmutzwasserbeseitigung sind vorhanden, ein Anschluss kann über den Kanal in der Muldestraße erfolgen.

Dem Vorschlag zur Entwässerung der öffentlichen Flächen des Plangebietes wird gefolgt: Die Straßenverkehrsfläche und die Stellplatzflächen kann über den städtischen Regenwasserkanal in der Muldestraße entwässert werden.

Das Niederschlagswasser kann allerdings nur eingeschränkt über das städtische Kanalnetz entsorgt werden. Daher ist eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Flurstück 1162 vorgesehen. Die Einzelhäuser mit je 9 Wohneinheiten sind als Wohnungseigentümergeinschaft geplant, demnach besteht eine Grunddienstbarkeit, wodurch nicht für jedes Haus einzeln eine Versickerungseinrichtung geplant werden muss, sondern je Einzelhaus eine Rigole geplant wird. Die Rigolen werden den jeweiligen Häusergruppen in der Gartenfläche angelegt. Es muss technisch sichergestellt werden, dass kein zusätzliches Niederschlagswasser auf das Flurstück 241 fließt und somit keine zusätzliche hydraulische Belastung des Regenwasserkanals ausgelöst wird. Bei Bedarf (sollte eine Versickerung technisch nicht möglich sein) ist eine gedrosselte Einleitung des Regenwassers in das städtische Kanalnetz zu prüfen, die für die Rückhaltung erforderlichen Flächen sind seitens des Vorhabenträgers und auf dessen Kosten zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten.

Ein Überflutungsnachweis wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erstellt.

Ein Konzept zur Niederschlagswasserversickerung wurde mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt. Das Versickerungsgutachten sowie weitere Aussagen zur entwässerungstechnischen Erschließung werden soweit möglich und erforderlich in den Unterlagen zum Bebauungsplan berücksichtigt.

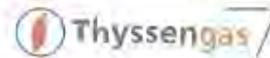
Im Umweltbericht zum Bebauungsplan wird das Konzept zur Entwässerung erläutert.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

I/B 30: Thyssengas GmbH

14.04.21 *SS*



h2 p210



Thyssengas GmbH, Postfach 10 11 40, 44110 Dortmund

Stadtverwaltung Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

Ihre Zeichen: 610-bsu
Ihre Nachricht: 18.03.2021
Unsere Zeichen: B-I-D/An 2021-T06-0354
Name: Herr Anke
Telefon: +49 231 91291-6431
Telefax: +49 231 91291-2268
E-Mail: leitungsukunft@thyssengas.com

Dortmund, 9. April 2021

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 33/I „Rheindorf - Wohnbebauung Muldestraße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrer Nachricht vom 18.03.2021 teilen Sie uns die o. g. Maßnahme/n mit:

- Durch die o. g. Maßnahme werden keine von Thyssengas GmbH betreuten Gasfernleitungen betroffen.
- Neuverlegungen in diesem Bereich sind von uns zz. nicht vorgesehen.
- Die uns übersandten Unterlagen senden wir Ihnen wunschgemäß zurück.

Gegen die o. g. Maßnahme bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.

Bitte beachten Sie unsere neue Anschrift:
Thyssengas GmbH, Emil-Moog-Platz 13, 44137 Dortmund

Mit freundlichen Grüßen

Thyssengas GmbH

I. V. Anke
I. V. Anke

Thyssengas GmbH

Emil-Moog-Platz 13
44137 Dortmund

T +49 231 91291-0
F +49 231 91291-2012
I www.thyssengas.com

Geschäftsführung:
Dr. Thomas Göttemann
(Vorsitzende)
Jörg Kampheuk

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Prof. Dr.-Ing. Klaus Hummer

Sitz der Gesellschaft:
Dortmund
Eingetragen beim
Amtsgericht Dortmund
Handesregister-Nr.
HR B 21273

Bankverbindung:
Commerzbank Essen
BLZ 360 400 38
Kto-Nr. 140 2688 00
IBAN
DE44 3604 0039 0140268800
BIC: COBADE3300

USt-IdNr. DE 119497030

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Aus Sicht der Thyssengas GmbH sind keine Belange betroffen. Ein Abwägungserfordernis liegt nicht vor.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



Vodafone NRW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Stadt Leverkusen
Herr Ingo Bauerfeld
Fachbereich Stadtplanung (FB 61)
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

Bearbeiter(in): Frau Schröder
Abteilung: Order Entry
Direktwahl: +49 561 7818-153
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de
Vorgangsnummer: EG-23769

Seite 1/1

Datum
21.04.2021

Bebauungsplan V 33/I "Rheindorf - Wohnbebauung Muldestraße"

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Vodafone NRW 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 obenstehende 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

Order Entry Vodafone

Vodafone NRW GmbH
Aachener Str. 746-750, 50933 Köln, Postanschrift: Zentrale Planung, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel
vodafone.de
Geschäftsführung: Dr. Johannes Ametsreiter (Vorsitzender), Anna Dimitrova, Bettina Karsch, Andreas Laukenmann, Gernard Mack, Alexander Saul
Handelsregister: Amtsgericht Köln, HRB 55984, Sitz der Gesellschaft: Köln, USt-ID DE 813 243 353

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Im Plangebiet liegen keine Versorgungsanlagen der Vodafone NRW GmbH. Es werden demnach keine Belange berührt. Es besteht kein Abwägungserfordernis. Für mögliche, neu einzurichtende Versorgungsleitungen wird der Träger im Rahmen von nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren an der Hochbauplanung beteiligt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II/B 32: Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH (1)

Von: Koordinationsanfrage.Vodafone.Kabel.Deutschland
An: BFTEILIGUNGEN.FR61@stadt.leverkusen.de
Betreff: Stellungnahme S00999828, VF und VFKD, Stadt Leverkusen, Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 33/I "Rheindorf - Wohnbebauung Muldestraße", Ihr Zeichen: 610-bau
Datum: Montag, 19. April 2021 14:51:39

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
D2-Park 5 * 40878 Ratingen

Stadt Leverkusen - Fachbereich 61 Stadtplanung- Herr Bauerfeld
Hauptstr. 101
51373 Leverkusen

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S00999828
E-Mail: TDRA-W.Ratingen@vodafone.com
Datum: 19.04.2021
Stadt Leverkusen, Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 33/I "Rheindorf - Wohnbebauung Muldestraße", Ihr Zeichen: 610-bau

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 18.03.2021.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

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
Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Im Plangebiet liegen keine Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Es werden demnach keine Belange berührt. Es besteht kein Abwägungserfordernis.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II/B 33: Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH (2)

Von: [Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland](#)
An: BFTEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de
Betreff: Stellungnahme S00999812, VF und VFKD, Stadt Leverkusen, Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 33/I "Rheindorf - Wohnbebauung Muldestraße", Ihr Zeichen: 610-bau
Datum: Montag, 19. April 2021 14:51:37

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
D2-Park 5 * 40878 Ratingen

Stadt Leverkusen - Fachbereich 61 Stadtplanung- Herr Bauerfeld
Hauptstr. 101
51373 Leverkusen

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S00999812
E-Mail: TDRA-W.Ratingen@vodafone.com
Datum: 19.04.2021
Stadt Leverkusen, Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 33/I "Rheindorf - Wohnbebauung Muldestraße", Ihr Zeichen: 610-bau

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 18.03.2021.

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

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.

Weiterführende Dokumente:

- [Kabelschutzanweisung Vodafone](#)
- [Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland](#)

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Für mögliche, neu einzurichtende Versorgungsleitungen wird bei Bedarf der Träger im Rahmen von nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren an der Hochbauplanung beteiligt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II/B 34: Landesbetrieb Wald und Holz NRW

Landesbetrieb Wald und Holz
Nordrhein-Westfalen



Regionalforstamt Bergisches Land, Steinmüllerallee 13, 51643 Gummersbach

Stadt Leverkusen
- Stadtplanung -
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

Ausschließlich per E-Mail an:
Betelligungen.FB61@stadt.leverkusen.de

**Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V 33/I
„Rheindorf – Wohnbebauung Muldestraße“; Beteiligung nach § 4 (1)
BauGB**

Ihr Schreiben vom 18.03.2021; Az. 610-bau

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

aus forstlicher Sicht bestehen gegen den o.g. Planentwurf, da die Belange
des Waldes berücksichtigt sind, keine Bedenken.

Anregungen oder Hinweise werden nicht gegeben.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

Kreckel

23.03.2021
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
310-11-49-V33/I
bei Antwort bitte angeben

Herr Tobias Kreckel
- Fachgebiet Hoheit -
Telefon 02261 - 7010 - 304
Telefax 02261 - 7010 - 111
tobias.kreckel@wald-und-holz.nrw.de

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Regionalforstamt Bergisches
Land
Steinmüllerallee 13
51643 Gummersbach
Telefon 02261 7010-0
Telefax 02261 7010-111
bergisches-land@wald-und-holz.nrw.de
www.wald-und-holz.nrw.de

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Aus forstlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Es besteht kein
Abwägungserfordernis.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



Sehr geehrte Damen und Herren,

gerne kommen wir Ihrem Wunsch um Überlassung von Bestandsplanunterlagen für die Versorgungseinrichtungen in dem oben genannten Bereich nach. Die vorhandenen Bestandsplanunterlagen sowie die dazugehörigen Ergänzungen (Zeichenerklärungen, Schutzanweisung für Versorgungsanlagen) werden Ihnen mit diesem Schreiben zur Verfügung gestellt.

Bei den Bestandsplanunterlagen ist zu beachten, dass die Fortführung dieser Unterlagen einen angemessenen Bearbeitungszeitraum erfordert. Dadurch entstehende Fortführungsrückstände können zur Unvollständigkeit der Bestandsplanunterlagen bzw. der Bestandsdaten führen. Sofern im Bereich dieser Auskunft Veränderungen/Ergänzungen der Versorgungseinrichtungen noch nicht dokumentiert sind, ist ein entsprechender Planungs-/Baueintrag als Linie, Linienzug und/oder schraffierte Fläche in der Farbe Orange in den Bestandsplanunterlagen vorhanden. In diesen Fällen sind Sie dazu verpflichtet, sich mit dem zuständigen Regionalzentrum der Westnetz GmbH in Verbindung zu setzen und die entsprechenden Fortführungs- / Veränderungsnachweise (Feldbücher, Bauberichte, Bohrprotokolle, Muffen- oder Montagezeichnungen etc.) anzufordern.

Gebiete, die nicht für die Internet-Planauskunft freigegeben sind und nur auf herkömmlichen Wege beauskunftet werden können, sind durch eine vollflächige Abdeckung in der Farbe Orange gekennzeichnet. Sofern im Bereich dieser Auskunft entsprechende Flächen ausgeprägt sind, sind Sie dazu verpflichtet, sich mit dem zuständigen Regionalzentrum / Netzbezirk der Westnetz GmbH in Verbindung zu setzen und die entsprechenden Bestandsplanunterlagen anzufordern. Bohrprotokolle werden bei der Online-Auskunft nicht automatisiert ausgegeben. Bitte nehmen Sie mit uns (zuständiges RZ / Netzbetrieb) Kontakt auf, wenn folgende Hinweise in den übersandten Planunterlagen vermerkt sind: „HLB“, „Flow-TEX“, „Spülbohrverfahren“, „Bohreinzug- und austritt“ und „Verlegung außerhalb der Regeltiefe“.

Sollten Sie folgende Symbole  und , die ebenfalls auf das Horizontal-Lenk-Bohrverfahren hinweisen im Planwerk vorfinden, ist die Kontaktaufnahme mit Westnetz ebenso unerlässlich.

Sie erkennen mit der Anforderung der elektronischen Auskunft die Bedingungen der Nutzungsvereinbarung sowie dieser Niederschrift an und verpflichten sich, diese Vorgaben zu beachten. Des Weiteren verpflichten Sie sich, sämtliche Unterlagen einschließlich dieser Niederschrift ständig auf der Baustelle vorzuhalten, damit sie den mit den Bauarbeiten beauftragten Mitarbeitern jederzeit vor Ort zur Verfügung stehen.

Die Planauskunft ist maximal für einen Zeitraum von 10 Tagen, gerechnet ab dem Zeitpunkt der Bereitstellung der Unterlagen durch die Westnetz GmbH, gültig. Die mit dieser Auskunft überlassenen Unterlagen sind in jedem Einzelfall von Ihnen auf Vollständigkeit und Lesbarkeit der Bestandsplanunterlagen im gesamten Bereich der Baumaßnahme in eigener Verantwortung zu überprüfen. Sind die Bestandsplanunterlagen unvollständig, nicht lesbar oder fehlen im Auskunftsbereich Informationen (z. B. Planhintergrund, digitalisierte Trassenverläufe etc.), so sind Sie verpflichtet, rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme persönlich oder auf dem elektronischem Weg eine erneute Planauskunft bei der Westnetz GmbH einzuholen.

Diese Bestandsplanauskunft beinhaltet keine Auskünfte zu Anlagen oder Anlagenteilen des Stromversorgungs-Übertragungsnetzes (Hoch- und Höchstspannungsversorgungseinrichtungen mit Kabel- und Freileitungsnetzen sowie dazugehörigen Steuer- und Telekommunikationsleitungen). Sollten in dieser Bestandsplanauskunft Anlagen oder Anlagenteile des Stromversorgungs-Übertragungsnetzes enthalten sein, so erfolgt die Dokumentation dieser Einrichtungen lediglich rein nachrichtlich und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Soweit das Stromversorgungs-Übertragungsnetz betroffen ist, wird der zuständige Fachbereich informiert. Von dort erhalten Sie eine gesonderte Stellungnahme. Auskünfte und Angaben zu den Versorgungseinrichtungen des Stromversorgungs-Übertragungsnetzes können im Übrigen jederzeit beim zuständigen Fachbereich der Westnetz GmbH, Florianstr. 15-21 in 44139 Dortmund (E-Mail: Stellungnahmen@Westnetz.de) angefordert werden.

Diese Bestandsplanauskunft beinhaltet Anlagen oder Anlagenteile des Stromversorgungsnetzes innerhalb

eingezäunter Umspannanlagen nur teilweise und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.
Sie verpflichten sich bei Bedarf unter der o.g. E-Mail-Adresse mit der Westnetz GmbH in Verbindung zu setzen und die entsprechenden Detailpläne zu Umspannanlagen anzufordern.

Freistellungsvermerk:

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den Plänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind und zum Zeitpunkt der Verlegung aufgenommen wurden. Mit Abweichungen muss daher gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Kabel und Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus darf auf Grund von Erdbewegungen auf eine Angabe zur Überdeckung nicht vertraut werden. Die genaue Lage und der Verlauf der Kabel und Leitungen sowie deren Überdeckung sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Handschachtung, Suchschlitze, Querschläge, Ortung oder ähnliches) festzustellen. Für den Fall abweichender Verlegungstiefen oder Leitungsverläufe kann ein Mitverschulden nicht begründet werden.

Abweichender Verlauf der Kabel und Leitungen, auch in ihrer Höhenlage, verpflichten Sie zu erhöhter Sorgfalt. Gleiches gilt, wenn nicht dargestellte Kabel oder Leitungen vorgefunden werden. In diesen Fällen haben Sie die Westnetz GmbH unverzüglich zu informieren. Die abgegebenen Pläne geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer aktuelle Pläne vorliegen. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Kabel, Leitungen und Versorgungsanlagen im Zuständigkeitsgebiet der Westnetz GmbH, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Plänen ist nicht zulässig. Außer Betrieb befindliche Kabel und Leitungen sind nur teilweise in den Planunterlagen dargestellt; es ist deshalb damit zu rechnen, dass in der Örtlichkeit noch weitere außer Betrieb befindliche Kabel und Leitungen vorhanden sind. Durch die Baumaßnahmen dürfen die Sicherheit und die Zugänglichkeit der Kabel und Leitungen nicht beeinträchtigt werden. Ein Überbauen der Kabel und Leitungen ist nicht gestattet. Hausanschlüsse sind teilweise nicht eingetragen.

Vor Beginn der Arbeiten in der Nähe von Hochdruck-Gasleitungen (rot in der Sparte Gas ausgeprägt) muss durch die zuständige Betriebsabteilung der Westnetz GmbH anhand des aktuellen Planwerks zwingend eine Einweisung vor Ort durchgeführt werden. Bitte nehmen Sie spätestens 3 Arbeitstage (Montags bis Freitags) vor Beginn der Arbeiten Kontakt unter der folgenden Rufnummer auf:

Technische Meldeannahme (TMA) 0800 93786389* (Stichwort: TECHNIK oder PLAN AUSKUNFT)

Die v.g. Rufnummer steht während der üblichen Geschäftszeiten (Mo.-Do. 07:30–15:30 Uhr, Fr. 07:30–13:00 Uhr) zur Verfügung. Außerhalb dieser Zeiten ist in dringenden Fällen der Kontakt über die u.a. Störungsannahme Gas möglich.

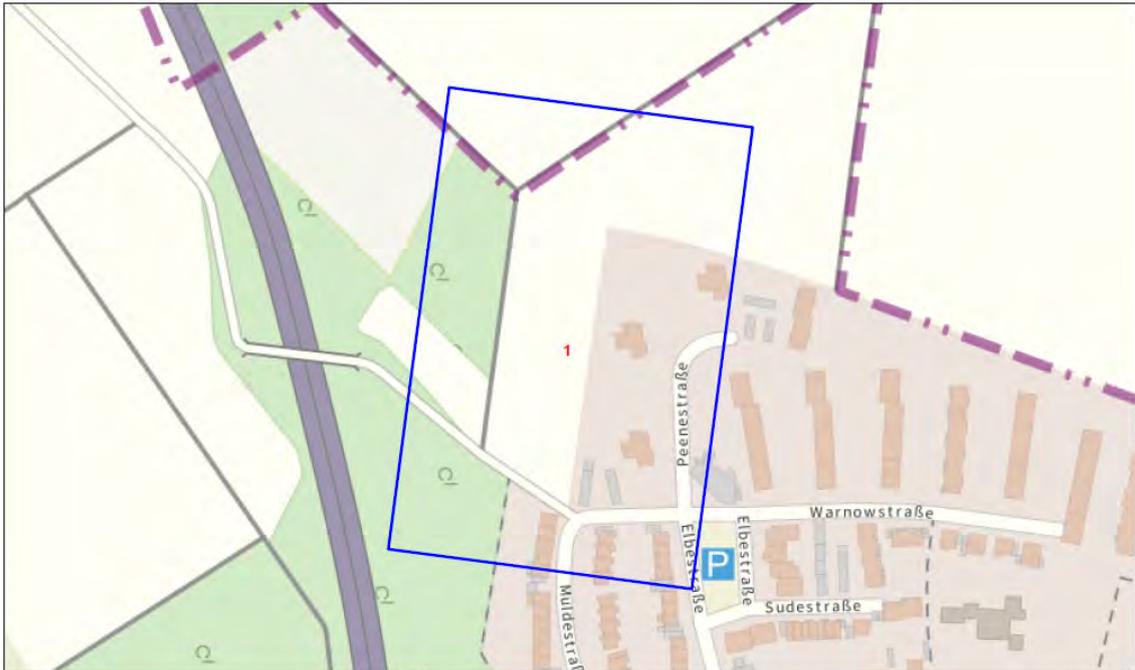
Beschädigungen der Versorgungseinrichtungen sind unverzüglich der Störungsannahme der Westnetz GmbH zu melden!

Störungsannahme Strom, Wasser, Wärme, Telekommunikation, Straßenbeleuchtung:
0800 4112244 Kostenlos

Störungsannahme Gas:
0800 0793427 Kostenlos

Westnetz GmbH
Dieses Schreiben wurde elektronisch erzeugt und ist ohne Unterschriften gültig.

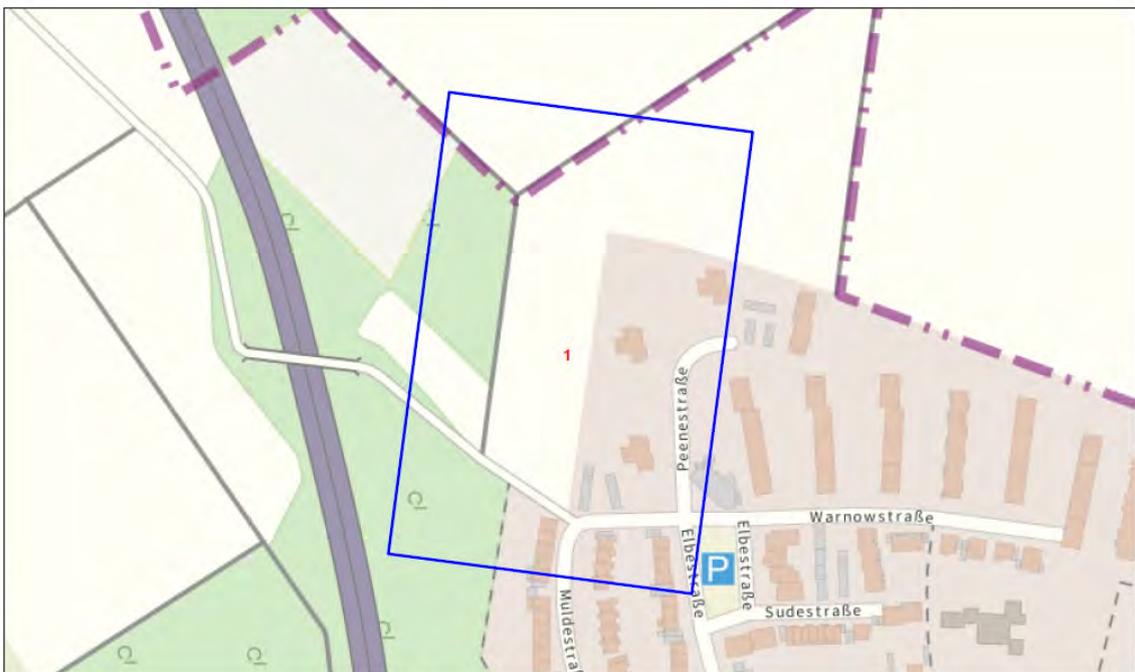
Version 18.05.2020



Online - Planauskunft Fttx		<p>In den Bereichen mit Linien oder Flächen in Orange ist eine gesicherte Online- Auskunft nicht möglich. Bitte wenden Sie sich an das zuständige RZ!</p>	westnetz
Maßstab: 1:2500 Verwendungszweck: Durchführung Tiefbau Ort: Leve Husen Straße: Mudestraße Druckdatum: 2021-04-13 08:06:32	Firma: Westnetz GmbH Blatt:		

© Geobasisinformationen der amtli. Vermessungs- und Katasterverwaltungen

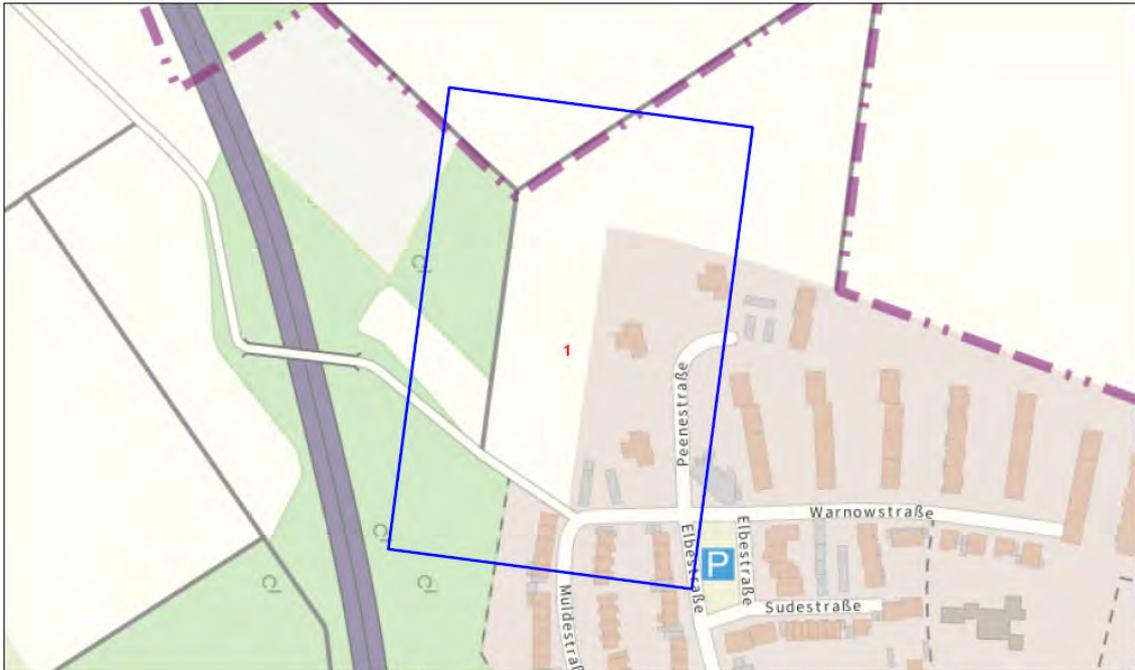
Format: DIN A 4 quer



Online - Planauskunft Gas		<p>In den Bereichen mit Linien oder Flächen in Orange ist eine gesicherte Online- Auskunft nicht möglich. Bitte wenden Sie sich an das zuständige RZ!</p>	westnetz
Maßstab: 1:2500 Verwendungszweck: Durchführung Tiefbau Ort: Leve Husen Straße: Mudestraße Druckdatum: 2021-04-13 08:06:32	Firma: Westnetz GmbH Blatt:		

© Geobasisinformationen der amtli. Vermessungs- und Katasterverwaltungen

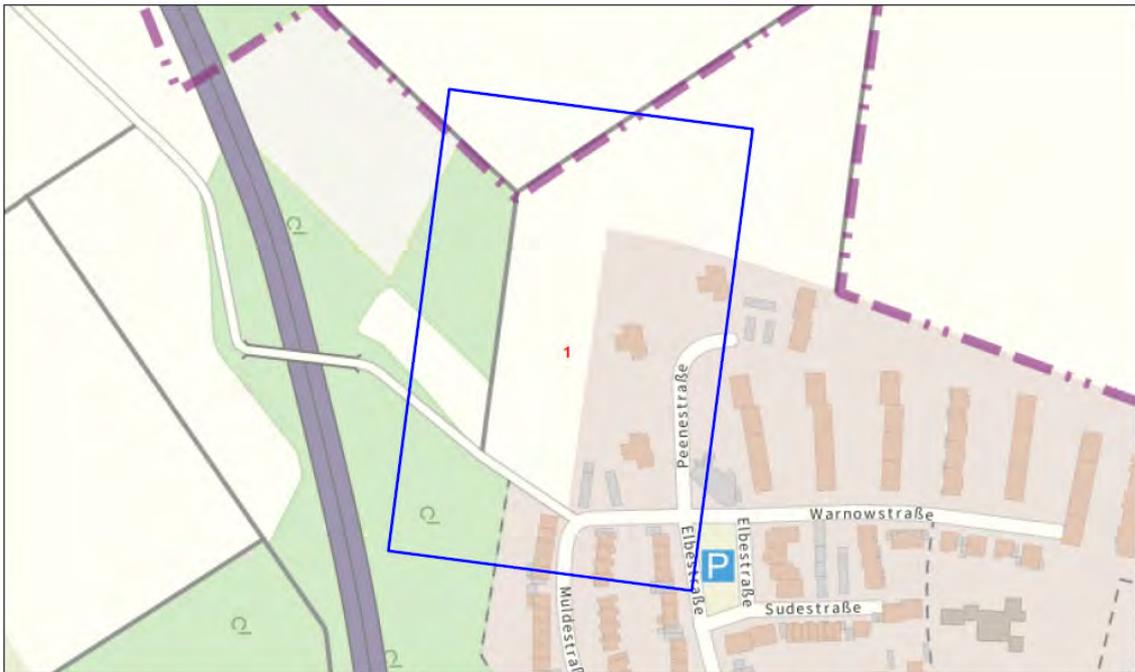
Format: DIN A 4 quer



Online - Planauskunft Strom		<p>In den Bereichen mit Linien oder Flächen in Orange ist eine gesicherte Online- Auskunft nicht möglich. Bitte wenden Sie sich an das zuständige RZ!</p>	westnetz
	Maßstab: 1:2500 Verwendungszweck: Durchführung Tiefbau Ort: Leve Husen Straße: Müdestraße Druckdatum: 2021-04-13 08:08:32		

© Geobasisinformationen der amtli. Vermessungs- und Katasterverwaltungen

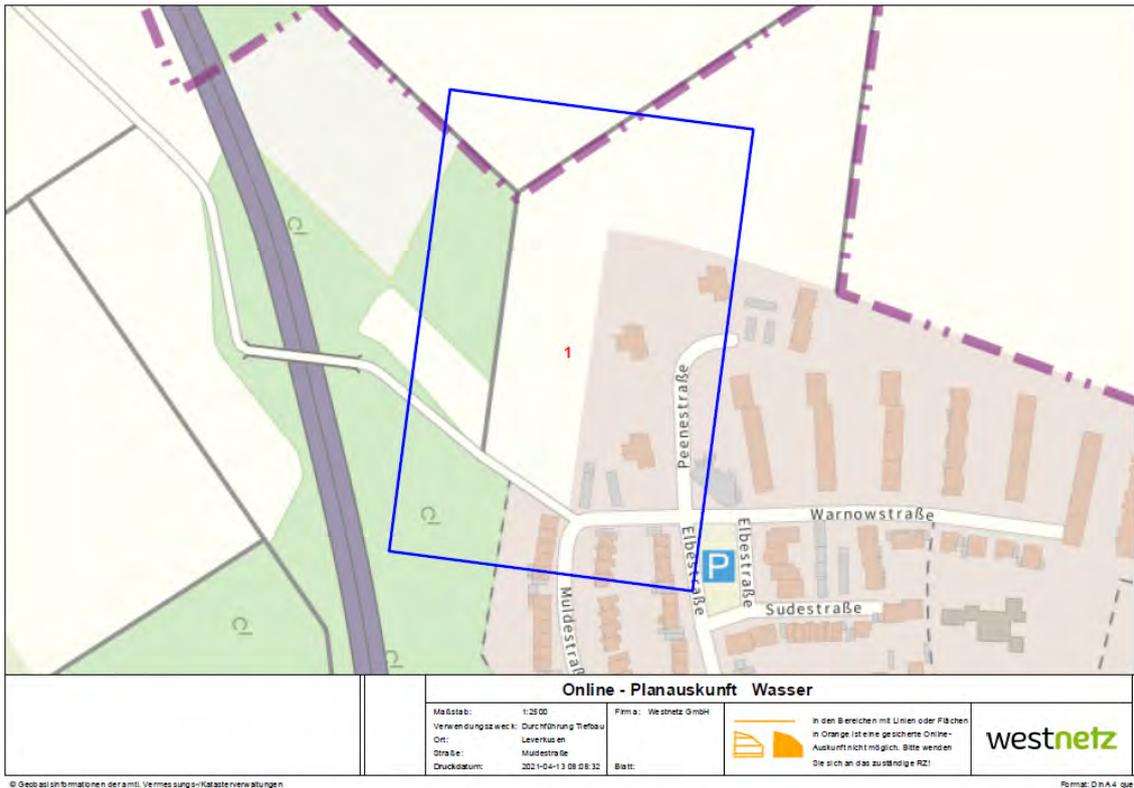
Format: DIN A 4 quer



Online - Planauskunft Waerme		<p>In den Bereichen mit Linien oder Flächen in Orange ist eine gesicherte Online- Auskunft nicht möglich. Bitte wenden Sie sich an das zuständige RZ!</p>	westnetz
	Maßstab: 1:2500 Verwendungszweck: Durchführung Tiefbau Ort: Leve Husen Straße: Müdestraße Druckdatum: 2021-04-13 08:08:32		

© Geobasisinformationen der amtli. Vermessungs- und Katasterverwaltungen

Format: DIN A 4 quer



Regionale Besonderheiten

Leverkusen

Die Westnetz beauskunftet nur die Steuerkabel.

Zusammenfassung

Auskunft wurde erstellt für:

Name Herr Ingo Bauerfeld
Kontakt 02 14-4 06-61 03
BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de
Anschrift Stadt Leverkusen
Hauptstr. 101
51311 Leverkusen

Auskunft wurde erstellt von:

Name Erol Atalay
Kontakt 0201-1249261
015209437763
planauskunft-ruhr@westnetz.de
Anschrift Westnetz GmbH
Regionalzentrum Ruhr Netzplanung
Altenessener Str. 17
45141 Essen

Anfragedaten:

Nummer 2021.04.13-08.08.30.685_2885
Datum 2021-04-13 08:08:56
Grund Durchführung Tiefbau
Projekt Muldestraße
Ihr Zeichen
Ortsangabe Muldestraße Leverkusen
Hinweise Bebauungsplan V 33/I "Rheindorf - Wohnbebauung Muldestraße"
Auskunftsbereich 1: 3356179.54;5661310.43 3356216.55;5661595.03 3356030.61;5661619.21 3355993.61;5661334.60

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Belange der Westnetz GmbH werden nicht berührt. Es besteht kein Abwägungserfordernis.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II/B 36: Wupperverband

Von: [Frauke Kreuder](mailto:Frauke.Kreuder@stadt.leverkusen.de)
An: BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de
Betreff: V33_AuA_frühz_Bel_TÖB
Datum: Donnerstag, 25. März 2021 15:06:11
Anlagen: V33_09_Anschr_TÖB_Email.pdf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 33/1 Rheindorf - Wohnbebauung Muldestraße

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schreiben vom 18. März 2021 Ihr Zeichen: 610-bau

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren des o. g. Bebauungsplans.
Der angegebene Planungsbereich liegt außerhalb unseres Verbandsgebietes.

Mit freundlichen Grüßen

Frauke Kreuder

Stellungnahmen TÖB
Bereich T4 Gewässerentwicklung

Wupperverband
Untere Lichtenplatzer Straße 100
42289 Wuppertal

Tel. +49 202 683 451

E-Mail: frk@wupperverband.de

— Weitergeleitet von Frauke Kreuder/Wupperverband am 25.03.2021 15:00 —

Von: "BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de" <BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de>
An: "Hennecke, Frank" <frank.hennecke@stadt.leverkusen.de>, "BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de" <BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de>
Datum: 22.03.2021 09:00
Betreff: V33_AuA_frühz_Bel_TÖB

Sehr geehrte Damen und Herren,

dieser Email ist als Anlage eine Abfrage gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) angefügt.
Ich bitte um Kenntnisnahme und im Falle einer Äußerung, mir diese über die
Absenderadresse zukommen zu lassen. Sollte keine Äußerung ihrerseits erfolgen,
bitte ich um eine Fehlanzeige.

Bitte übernehmen sie für die Antwortmail den gleichen Text aus dem Betreff dieser Mail,
dann ist mir eine bessere Zuordnung verschieden laufender Beteiligungen möglich.
Rückantwort bitte nur an die Adresse: BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de

Weiter bitte ich um Mitteilung, falls sich Ihre E-mailadresse ändern sollte.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Ingo Bauerfeld

Diplom-Verwaltungswirt (FH) / IT
Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung (FB 61)
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

Tel: 02 14-4 06-61 03

Fax: 02 14-4 06-61 02

E-Mail: Ingo.Bauerfeld@stadt.leverkusen.de

Internet: www.leverkusen.de

Informationen zur Verarbeitung personenbezogener Daten
durch die Stadt Leverkusen finden Sie unter

[Datenschutz | Stadt Leverkusen](#)

+++++

Wupperverband - Körperschaft des öffentlichen Rechts
Untere Lichtenplatzer Straße 100 - D-42289 Wuppertal
Tel.: +49 202 583 0 - Fax: +49 202 583 101 - info@wupperverband.de - https://smex-ctp.trendmicro.com:443/wis/clicktime/v1/query?url=www.wupperverband.de&umid=772cc3f9-a1e5-4bab-a393-1524418c09da&auth=395b53e6896de7226ee9ac623b8cc14e4ce7f6cc-e0ee32604e72247c45cb369c473c965e197edfa

[Facebook | Wupperverband](#) [Instagram | Wupperverband](#)

Vorsitzende des Verbandsrates: Dipl.-Ök. Claudia Fischer - Vorstand: Georg Wulf

+++++

Der Wupperverband ist verantwortlich für die Wasserwirtschaft im gesamten Flussgebiet der Wupper. 14 Talsperren, 11 Kläranlagen und 2.000 km Gewässer bilden für ca. 950.000 Menschen im Verbandsgebiet einen wesentlichen Teil ihrer Lebensgrundlage.

Der Schutz und die nachhaltige Bewirtschaftung der Gewässer stehen im Mittelpunkt sowie leistungsgerechte Kosten und maximale Leistung für Mitglieder und Bürger*innen.

Wir sind als familienfreundliches Unternehmen zertifiziert. Wir denken Vereinbarkeit weiter.



+++++

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Belange des Wupperverbandes werden nicht berührt. Es besteht kein Abwägungserfordernis.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II/B 37: Wupsi GmbH

Von: [Klemt, Peter](#)
An: [BETEILIGUNGEN_FR61@stadt.leverkusen.de](mailto: BETEILIGUNGEN_FR61@stadt.leverkusen.de)
Betreff: AW: V33_AuB_frühtz_Bet_TÖB
Datum: Montag, 22. März 2021 09:13:44

Sehr geehrte Damen und Herren,

unsererseits bestehen keine Bedenken oder Anregungen.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Peter Klemt

Leiter Produktplanung

Tel: +49(2171)5007-420
Mail: Peter.Klemt@wupsi.de

wupsi GmbH
Borsigstraße 18
51381 Leverkusen



wupsi GmbH
Borsigstraße 18
51381 Leverkusen

Telefon: +49(2171)5007-0
Telefax: +49(2171)5007-177
info@wupsi.de

<https://smex-ctp.trendmicro.com:443/wis/clicktime/v1/query?url=www.wupsi.de&umid=6850e856-3139-496d-929c-11249385a9c5&auth=3bfd599bb90a540b7162e6bbc2f04986cc7fcde-d83318d2f95e065d4a8dda1a109b68bbb64dcb1>

Sitz der Gesellschaft: Leverkusen
Registergericht: Köln, HRB 87780
Steuernummer: 230/5746/0012

Geschäftsführer: Marc Kretkowski
Aufsichtsratsvorsitzender: Martin Bosbach

Die ganze Mobilität in einer App – die neue wupsiApp ist ab sofort kostenlos in allen App-Stores erhältlich!

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Belange der Wupsi GmbH werden nicht berührt. Es besteht kein Abwägungserfordernis.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II/B 38: Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)

Bezirksregierung Düsseldorf



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Leverkusen
Fachbereich Recht und Ordnung
Miselohestr. 4
51379 Leverkusen

Datum: 02.12.2020

Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
22.5-3-5316000-154/20
bei Antwort bitte angeben

Kampfmittelbeseitigungsdienst / Luftbildauswertung
Leverkusen, V 33/I „Rheindorf – Wohnbebauung Muldestraße“

Ihr Schreiben vom 30.11.2020, Az.: 301-20-03-122/20

Peter Brand
Zimmer: 114
Telefon:
0211 4759710
Telefax:
0211 475-2671
kbd@brd.nrw.de

Für die angefragte Fläche lag bereits eine Luftbildauswertung vor. Daher hätte ein erneuter, eventuell bauverzögernder Antrag auf Luftbildauswertung nicht mehr gestellt werden müssen.

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. **Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich.** Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

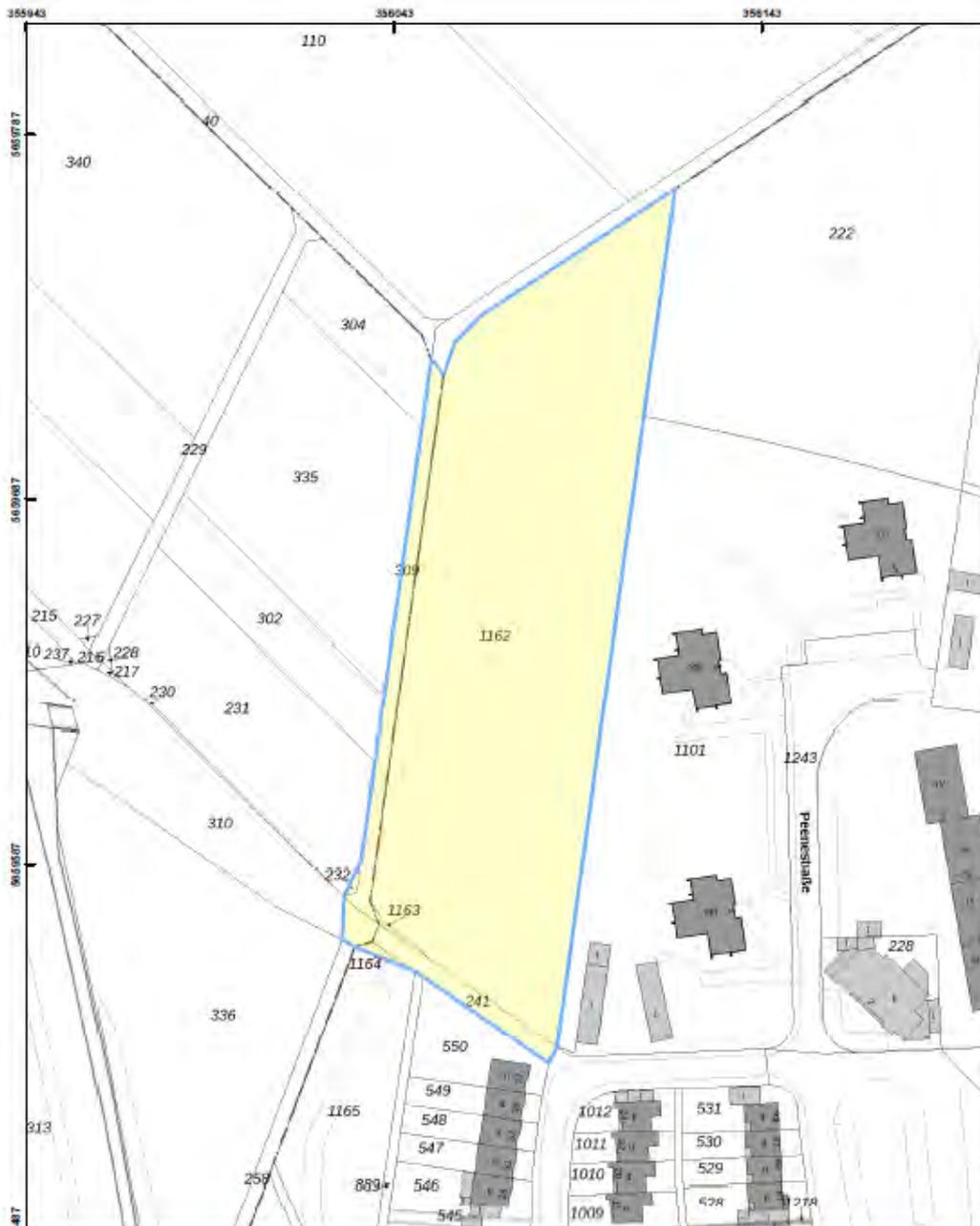
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das Merkblatt für [Baugrundeingriffe](#) .

Weitere Informationen finden Sie auf unserer [Internetseite](#) .

Im Auftrag
gez. Brand

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Mündelheimer Weg 51
40472 Düsseldorf
Telefon: 0211 475-0
Telefax: 0211 475-9040
poststelle@brd.nrw.de
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
DB bis D-Flughafen,
Buslinie 729 - Theodor-Heuss-
Brücke
Haltestelle:
Mündelheimer Weg
Fußweg ca. 3 min



Bezirksregierung Düsseldorf 	Legende <ul style="list-style-type: none"> ausgewertete Fläche(n) Blindgängerverdacht geräumte Blindgänger geräumte Fläche Detektion nicht möglich Überprüfung der zu überbauenden Flächen ist nicht erforderlich Überprüfung der zu überbauenden Flächen wird empfohlen Laufgraben Panzergraben Schützenloch Stellung militär. Anlage
Aktenzeichen : 22.5-3-5316000-154/20	
Maßstab : 1:1.500 Datum : 02.12.2020	
Diese Karte darf nur mit der zugehörigen textlichen Stellungnahme verwendet werden. Nicht relevante Objekte außerhalb des beantragten Bereichs sind ausgeblendet.	



Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Eine Überprüfung des Plangebietes ist aufgrund fehlender Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht notwendig. Sollten Kampfmittel dennoch gefunden werden, sind die zuständigen Behörden umgehend zu informieren. Zudem ist das Merkblatt für Baugründeingriffe zu beachten. Der Hinweis auf Kampfmittel wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

II/B 39: Stadt Burscheid

Von: [Lüke, Jan](#)
An: BEZUEGLICHEN.FBG1@stadt.leverkusen.de
Betreff: V33_Auß_frühz_Ber_TÖB
Datum: Mittwoch, 24. März 2021 13:47:13

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

vielen Dank für die Beteiligung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 33/I „Rheindorf – Wohnbebauung Muldestraße“. Da die geplante Bauleitplanung die Belange der Stadt Burscheid nicht berührt, sehen wir von einer Stellungnahme ab und melden lediglich eine Fehlanzeige.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

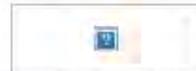
Jan Lüke

Stadt Burscheid
Stab Stadtentwicklung, Umwelt und Liegenschaften
Höhestraße 7-9
51399 Burscheid

Telefon: 02174 670-414
Fax: 02174 670-19414
E-Mail (pers.): j.lueke@burscheid.de
E-Mail (Amt): planung@burscheid.de

Internet: www.burscheid.de
Newsletter: www.burscheid.de/aktuelles/infobrief
Facebook: www.facebook.com/stadt.burscheid

[Burscheider Baumpflanz-Kampagne](#)



Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail ist nicht gestattet. Vielen Dank für Ihre Hilfe.



Denken Sie erst an die Umwelt, bevor Sie diese E-Mail oder die Anhänge ausdrucken

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Belange der Stadt Burscheid werden nicht berührt. Es besteht kein Abwägungserfordernis.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



Der Bürgermeister

**Referat Stadtplanung und
Denkmalschutz**

Stadt Langenfeld Rhld.
Rathaus
Konrad-Adenauer-Platz 1
40764 Langenfeld
Postfach 15 65
40740 Langenfeld

Stephan Anhalt
Mein Zeichen 510-
Zimmer 267
Telefon 02173 · 794-5100
Fax 02173 · 794-95100
stephan.anhalt@langenfeld.de
www.langenfeld.de

Montag – Freitag 8:00 – 12:00
Donnerstag 14:00 – 17:00

Stadt Leverkusen

per Mail an
BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de

V33_Äuß_frühz_Bet_TÖB
- Stellungnahme nach §§ 4 (1) bzw. 2 (2) BauGB

24. März 2021

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,
sehr geehrte Damen und Herren,

für die Beteiligung in o.g. Planungsangelegenheit der Stadt Leverkusen bedanke ich mich. Obgleich die Beteiligung gemäß Ihres Schreibens auf der Grundlage von § 4 (1) BauGB an die Träger öffentlicher Belange gerichtet ist, erlaube ich mir auf der Grundlage von § 2 (2) BauGB - als Nachbargemeinde im Zuge der Abstimmung - zu antworten und hoffe, dass Sie diesem Vorgehen zustimmen.

Die Planung der Deutschen Reihenhaus greift zweifellos in den Freiraum zwischen der Stadt Langenfeld und dem nördlichen Ortsrand von Leverkusen ein. Diesen Bereich bezeichnet die Stadt Langenfeld als sog. "Grüngürtel". Die Stadtgrenze ist hier eine verwaltungsmäßige bzw. katastermäßige Raumeinteilung, die sich draußen in der Landschaft so nicht ablesen lässt. Der Landschaftsraum ist hier "fließend" und trägt durch die offene Landschaft maßgeblich zur Gliederung der Siedlungsräume zwischen den Gemeinden bei. Heute sind die landschaftlichen Grenzen durch die bereits (auf beiden Seiten) vorhandene Bebauung gekennzeichnet. Insofern stellt die geplante Bebauung eine Reduzierung des Landschaftsraums zwischen Langenfeld und Leverkusen sowie einen Eingriff in den besagten Grüngürtel dar.

Hier verlaufen auch die Grenzen des Kreis Mettmann und der Regierungsbezirke Düsseldorf und Köln. Auf Seiten des Bezirks Düsseldorf finden sich im gültigen Regionalplan Freiraumdarstellungen. Ferner grenzt der Landschaftsplan des Kreises Mettmann an. Die Stadt Langenfeld empfiehlt aufgrund der unmittelbaren Betroffenheit, sofern nicht unlängst geschehen, eine Beteiligung dieser beiden Dienststellen.

Das Vorhaben erscheint aus planerischer Sicht als nördliche Abrundung Rheindorfs durchaus nachvollziehbar. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Stadtgrenze und der damit verbundenen Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild schlägt die Stadt Langenfeld eine geringfügige Korrektur der Entwicklungstiefe und ein Abrücken von der Stadtgrenze vor. In Richtung Landschaft sollte eine „intensive randliche Eingrünung“ sinnvoller Weise vorgesehen werden. Diese sollte nicht auf „grünen Restflächen“ geplant, sondern bereits innerhalb der dargestellten Wohnbaufläche angepflanzt werden, da diese landschaftspflegerisch unmittelbar mit der geplanten Siedlungsentwicklung sowohl inhaltlich als auch räumlich in Verbindung steht.

Auch die erforderlichen Stellplätze und Parkmöglichkeiten sollten - bei aller gesamtstädtischen Maßstäblichkeit des FNP - innerhalb der Wohnbaufläche angeordnet werden, um einen möglichst breiten "Restkorridor" für den Regionalen Grünzug entlang der Autobahn zu behalten. Die Stadt Langenfeld sieht dieses als bedeutsam an, da sie selbst vor einigen Jahren in diesem Bereich auf Leverkusener Stadtgebiet eine Ökokontofläche nach Maßgabe des Leverkusener Landschaftsplans angelegt und damit auf Leverkusener Seite der Stadtgrenze einen landschaftlichen Beitrag für den Regionalen Grünzug entlang der Autobahn geleistet hat.

Die Planung erzeugt nach Auffassung der Stadt Langenfeld u.a. Auswirkungen auf das Landschaftsbild, die es innerhalb des von Ihnen angestoßenen Bauleitplanverfahrens zu vermeiden und durch geeignete Maßnahmen zu mindern gilt. Und genau dieses regt die Stadt Langenfeld im Rahmen der nachbargemeindlichen Abstimmung nach § 2 (2) BauGB an.

Um eine Beteiligung im weiteren Verfahren wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Anhalt

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu Landschaftsraum:

Ein Eingriff in die Landschaft an der Grenze der Gemeinden Leverkusen und Langenfeld betrifft eine bisher landwirtschaftlich genutzte Freifläche auf Leverkusener Stadtgebiet. Die zukünftige Bebauung schließt an die bestehende Siedlungsbebauung nördlich und westlich der Warnowstraße an und orientiert sich an der dortigen Siedlungsgrenze. Diese städtebauliche Siedlungsgrenze wurde bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Leverkusen im Jahr 2003 vorgesehen und als Wohnbaufläche dargestellt, um der notwendigen Entwicklung von Wohnbau Raum zu entsprechen und den Ortsrand der Stadt Leverkusen zu arrondieren.

Zur öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplans der Stadt Leverkusen im Jahr 2003 wurden von der Stadt Langenfeld mit Schreiben vom 02.10.2003 keine Anregungen und Bedenken zu den Darstellungen im Flächennutzungsplan geäußert.

Zu Entwicklungstiefe/Landschaftsbild:

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Leverkusen ohne Schutzausweisung mit dem Entwicklungsziel 2 – Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen. Der Landschaftsplan Leverkusen (Stand 1987) sieht nordöstlich des Plangebietes die Maßnahme 5.1-32 vor. Diese verortet eine Anpflanzung von Feldgehölzstreifen (mehrreihig) nördlich der bestehenden Bebauung an der Warnowstraße. Die Maßnahme liegt außerhalb des Geltungsbereiches und wird von der Planung nicht berührt. Für den Bereich östlich der Autobahn A 57 bis zum westlichen Randbereich des Plangebietes wird die Maßnahme 5.2-2 verortet, hier ist eine Aufforstung als Laubmischwald vorgesehen. Im Westen grenzt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „In den Dehlen“ an. Ein Eingriff in den Bereich des LSG „In den Dehlen“ und die nach Maßgabe des Landschaftsplanes der Stadt Leverkusen angelegten Flächen entlang der Autobahn werden mit der vorliegenden Planung nicht ausgelöst.

Die nördliche Fläche des Plangebietes wird im Bebauungsplan als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als extensive Streuobstwiese festgesetzt und dient der Eingrünung der Wohnbebauung gegenüber dem offenen Landschaftsraum, so dass hier keine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im Zuge der Umsetzung der Planung zu erwarten ist.

Zu Regierungsbezirk Düsseldorf/Kreis Mettmann:

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln stellt für den Großteil der Plangebietsfläche einen Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Nur der nördliche Teil des Geltungsbereiches des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs ist als Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Die Freiflächen und damit der Randbereich des Plangebiets werden überlagert mit den Freiraumfunktionen „Regionaler Grünzug“ und „Grundwasser- und Gewässerschutz“.

Der Landschaftsplan des Kreis Mettmanns (Stand 2012) zeigt nördlich angrenzend an das Plangebiet im Stadtbereich Langenfeld einen „sonstigen Geltungsbereich des LP“ auf. Demnach beeinträchtigt das Plangebiet keinen geschützten Bereich und es sind keine Maßnahmen zur Erhaltung, Anreicherung oder Wiederherstellung der Landschaft oder Landschaftselemente zu berücksichtigen.

Der Planung entgegenstehende Entwicklungsziele auf Regionalebene werden nicht berührt. Eine Beteiligung der Regierungsbezirke Düsseldorf und des Kreises Mettmann wird erstmalig bei der Auslegung des Bebauungsplans erfolgen.

Zu Regionaler Grünzug:

Die im Regionalplan dargestellte Freiraumfunktion „Regionaler Grünzug“ betrifft den östlichen und nordöstlichen Randbereich des Plangebiets. Die Freiflächenverbindung bezieht sich auf die Flächen entlang der A59 und betrifft damit einen größeren Bereich mit mehreren räumlichen Aufweitungen. Die regionale Grünverbindung wird in Leverkusen Hitdorf durch die Freiflächen westlich der A59 im Bereich südlich des Wirtschaftswegs Voigtslach und nordöstlich der Seen In den Dehlen geprägt. Die regionale Grünverbindung erstreckt sich weiter südlich auch auf die Freiflächen im Bereich der Helmestraße. Nach Norden im Stadtgebiet Langenfeld weitet sich der Bereich wieder stärker nach Osten auf und betrifft dort auch den Bereich der Seen an Gut Widdauen.

Südlich des Plangebiets weist die Darstellung der Freiraumfunktion östlich der A59 eine Engstelle auf, auf Höhe des Plangebiets stellt bereits im Bestand der Wirtschaftsweg an der westlichen Plangebietsgrenze eine räumliche Zäsur dar. Entlang dieser räumlichen Abgrenzung sowie im Norden des Plangebiets werden im Bebauungsplan Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als extensive Streuobstwiese festgesetzt. Mit dieser Ausgleichsfläche können die Freiflächen nördlich des Plangebiets im Stadtgebiet Langenfeld sowie westlich und südlich im direkten Umfeld ergänzt werden. In Kombination mit den weiteren Grünstrukturen im Plangebiet wird damit die übergeordnete Grünverbindung entlang der A59 auch mit Umsetzung des Vorhabens gesichert.

Mit dieser Eingrünung der zukünftigen Bebauung kann die Freiraumfunktion der regionalen Grünverbindung unterstützt werden. Darüber hinaus erfolgt auch mit Umsetzung des Bebauungsplans kein Eingriff in die umliegenden Freiflächen.

Zu Stellplätze und Parkmöglichkeiten:

Sämtliche Stellplätze im Plangebiet liegen innerhalb der vom FNP ausgewiesenen Wohnbaufläche. An die Stellplatzfläche grenzt zudem eine 5 Meter breite Grünfläche mit einer Heckenanpflanzung, die den Übergang der Siedlungsfläche nach Westen bildet und hier zum angrenzenden Freiraum überleitet.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt, da eine Beanspruchung des Landschaftsraumes über die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesene Fläche nicht erfolgt und eine Eingrünung im Bereich zwischen Wohnbebauung und offener Landschaft bereits vorgesehen ist. Die Freiraumfunktion der regionalen Grünverbindung wird mit Umsetzung des Bebauungsplans nicht wesentlich tangiert.

Der Kreis Mettmann und die Bezirksregierung Düsseldorf werden im weiteren Verfahren beteiligt.

II/B 42: Stadt Monheim

Von: [Wischnack, Nadin](#)
An: BFTEIL.GUINGEN.FR61@stadt.leverkusen.de
Betreff: AW: V33_AuB_frühz_Bet_TÖB
Datum: Montag, 12. April 2021 09:32:49

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Bauerfeld,

mit Schreiben vom 18.03.2021, haben Sie die Stadt Monheim am Rhein über Ihre Planungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V 33/1 „Rheindorf – Wohnbebauung Muldestraße“ informiert und um Stellungnahme gebeten.

Zum genannten Planverfahren werden seitens der Stadt Monheim am Rhein gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB keine städtebaulichen Anregungen vorgebracht. Informationen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltbelange können ebenfalls nicht erbracht werden. Es bestehen keine Bedenken.

Ich bitte um weitere Beteiligung im Planverfahren.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Nadin Wischnack
Bauassessorin Diplom-Ingenieurin für Stadt- und Regionalplanung



Stadt Monheim am Rhein
Sachbearbeitung Stadtplanung

Rathausplatz 2
40789 Monheim am Rhein
Telefon: 02173 951-689
Telefax: 02173 951-25-612
E-Mail: nwischnack@monheim.de
Internet: www.monheim.de

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Belange der Stadt Monheim werden nicht berührt. Es besteht kein Abwägungserfordernis. Die Stadt Monheim wird im weiteren Verfahren beteiligt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II/C Äußerungen der Fachbereiche der Stadt Leverkusen

II/C 1: Fachbereich – Recht und Vergabestelle (FB 30) (E-Mail vom 22.03.2021)

Von: [Jung, Matthias](#)
An: BFTEILIGJUNGEN_FB61@stadt.leverkusen.de
Betreff: V33_AuB_frühz_Bet_FB
Datum: Montag, 22. März 2021 12:04:52

FB 30 erstattet hiermit Fehlanzeige

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Matthias Jung

Stadt Leverkusen
Fachbereich Recht und Vergabestelle
- Fachbereichsleiter -
Haus-Vorster-Straße 8
51379 Leverkusen
Tel.: 0214/406-3001
Fax: 0214/406-3002
E-Mail: Matthias.Jung@stadt.leverkusen.de
Internet: www.leverkusen.de

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Belange des Fachbereiches 30 - Recht und Vergabestelle werden nicht berührt.
Es besteht kein Abwägungserfordernis.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II/C 2: Fachbereich 322 – Umwelt

322-Dau
Michael Daum
Tel. 32 42

29.04.21 SD
ho 7610
27.04.2021

61 – Herrn Hennecke

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 33/I „Rheindorf Wohnbebauung Muldestraße“

- Ihre Bitte um Stellungnahme vom 02.03.2021

Nach Prüfung der eingestellten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

1. Natur- und Landschafts-/Artenschutz (Frau Dr. Hilgers, 32 25)

Aus der Sicht der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) gibt es für die Belange des Natur-, Landschafts- und Artenschutzes keine erheblichen Bedenken hinsichtlich des Vorhabenbezogenen B-Plans V33/I "Rheindorf Wohnbebauung Muldestraße", sofern die Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag von Herrn Schleemilch (NEOGRÜN) Anwendung finden.

I) Schutzgutbezogene Informationen:

Die vom Vorhabenbezogenen B-Plan V33/I "Rheindorf Wohnbebauung Muldestraße" betroffene Fläche ist im Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbauungsfläche dargestellt. Die Fläche liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Leverkusen ohne Schutzausweisung mit dem Entwicklungsziel 2 - „Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen“. Im Westen grenzt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „In den Dehlen“ an. Die vom Vorhaben betroffene Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

II) Rechtliche Grundlagen

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG NRW)
- Landschaftsplan der Stadt Leverkusen
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)
- Baugesetzbuch (BauGB)

III) Anregungen und Hinweise

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag von Herrn Schleemilch (NEOGRÜN) kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Planungsvorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden, sofern die dort angegebenen

Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden. Die in artenschutzrechtlichen Fachbeitrag von Herrn Schleemilch angegebenen Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen müssen Bestandteil der Baugenehmigung werden. Funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag nach nicht zu ergreifen, eine Berücksichtigung der dort angegebenen „Weitergehenden unverbindlichen Empfehlungen“ für den Artenschutz im weiteren Planungsverfahren wäre zu begrüßen.

Es wird darauf hingewiesen, Gehölze nur außerhalb der Vogelbrutzeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zu roden, aufzuasten etc. Des Weiteren sollte der Baubeginn möglichst vor der Vogelbrutzeit begonnen werden, um eine beginnende Brut von Vögeln im Umfeld der Vorhabenfläche und dann durch den Baubeginn eintretende Störungen zu vermeiden.

2. Klima/Luft (Herr Pietsch, 32 45)

I) Schutzgutbezogene Informationen

Das Plangebiet zeichnet sich durch grundsätzlich gute stadtklimatische und lufthygienische Rahmenbedingungen aus. Das Fachinformationssystem Klimaanpassung des Landesamts für Natur-, Umwelt- und Verbraucherschutzes spricht dem Plangebiet lediglich eine geringe thermische Ausgleichsfunktion zu. Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Arrondierung der vorhandenen Bebauung im Bereich Peenestr. / Muldestr. handelt, ist eine maßgebliche Beeinflussung von nördlich des Plangebiets verlaufenden Kaltluftströmungen ebenfalls nicht zu erwarten. Aus diesen Gründen bestehen aus stadtklimatischer und lufthygienischer Sicht grundsätzlich keine Bedenken gegen die Realisierung des o.g. Vorhabens.

II) Rechtliche Grundlagen aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Unter anderem:

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

Weitere Vorgaben und Ziele in Leverkusen:

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

- Klimabausteine

III) Anregungen und Hinweise

Die in der Projektbeschreibung dargestellte Begrünung der Garagen wird aus stadtklimatischer und lufthygienischer Sicht begrüßt.

Zur Minimierung der durch den Eingriff (Inanspruchnahme unversiegelter Freiflächen) zu erwartenden mikroklimatischen Auswirkungen sollte die Versiegelung von Flächen auf ein notwendiges Minimum begrenzt werden.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens sollten die Klimabausteine berücksichtigt und in der Planung umgesetzt werden. Insbesondere wird empfohlen, die Möglichkeit der aktiven Nutzung von Solarenergie zu prüfen, und wenn möglich im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans festzusetzen.

3. Vorbeugender Immissionsschutz - Verkehrslärm (Herr Becher 32 48)

I) Schutzgutbezogene Informationen

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde dem Fachbereich Umwelt eine schalltechnische Untersuchung der Fa. ACCON GmbH mit Datum vom 08.02.2021 vorgelegt.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung zeigen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 flächendeckend überschritten werden. Die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) werden großflächig um bis zu 3 dB(A) am Tag bzw. um bis zu 5 dB(A) in der Nacht überschritten.

Die gesundheitsrelevanten Schwellenwerte 70 dB(A) am Tag bzw. von 60 dB(A) in der Nacht werden nicht erreicht.

II) Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Nach dem Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB)) bzw. die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB) zu berücksichtigen.

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, gewährleisten.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts unberührt bleiben, festgesetzt werden.

Nach § 41 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) haben aktive Schallschutzmaßnahmen grundsätzlich Vorrang vor passiven Maßnahmen.

Im Bebauungsplan sind passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Türen, Wände u. Dächer) zur Sicherstellung des Lärmschutzes (maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109;2018-1 „Schallschutz im Hochbau“) sowie fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen (schallgedämmte Lüftungssysteme) festzusetzen.

Zum 01.03.2021 erfolgte die Übernahme der RLS 19 in die 16. BImSchV. Aufgrund des Querverweises der DIN 4109 auf die 16. BImSchV ist das Gutachten der Fa. ACCON vom 08.02.2021 folglich an die Vorgaben der RLS 19 anzupassen.

III) Anregungen/Hinweise

Als Eingangsdaten für die Berechnung der Schallausbreitung werden die Verkehrsdaten der Straßenverkehrszählung aus dem Jahr 2015 verwendet. Zu diesem Zeitpunkt bestand bereits die Sperrung der Leverkusener Autobahnbrücke über den Rhein für den LKW-Verkehr (Verkehrszeichen 251). Im Vergleich zu der zuvor durchgeführten Straßenverkehrszählung aus dem Jahr 2010 zeigt sich, dass vor der Sperrung der Rheinbrücke deutlich höhere LKW-Anteile vorlagen (SVZ 2010 tags $p=7\%$ / nachts $p=12,6\%$ vs. SVZ 2015 tags $p=3,8\%$ / nachts $p=7,1\%$). Es ist davon auszugehen, dass nach Fertigstellung der neuen Rheinbrücke der LKW-Anteil sich wieder an dem Niveau der SVZ aus dem Jahr 2010 orientieren wird. Dieser Sachverhalt sollte bei der Neuberechnung nach RLS 19 berücksichtigt werden.

Die Festsetzung der schallgedämmten Lüftungssysteme sollte sich, in Anlehnung an die sonstigen Bebauungsplanverfahren der Stadt Leverkusen, an einem Beurteilungspegel von 45 dB(A) in der Nacht orientieren.

4. Wasser (Frau Marschollek, 32 15)

I) Schutzgutbezogene Informationen

Im v.g. Bebauungsplan (B-Plan) V33/I ist die Umsetzung und Entwicklung von Wohnbauflächen (27 WE) geplant. Die Gesamtfläche beträgt ca. 1,1 ha. Der Planbereich liegt im Trinkwasserschutzgebiet Leverkusen Rheindorf in der Zone III A.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer und Hochwasserschutzanlagen. Der B-Planbereich befindet sich außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

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

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Landeswassergesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (LWG)

- Wasserschutzgebietsverordnungen Hitdorf, Rheindorf oder Knipprather Wald (Langenfeld/Monheim) bzw. Köln-Höhenhaus oder Werthkette (Currenta)
- Überschwemmungsgebietsverordnungen Rhein, Wupper oder Dhünn
- Deichschutzverordnung Rhein und Rückstaubereiche
- Erlass des MUNLV vom 26.05.2004 (Trennerlass)
- Erlass des MUNLV vom 18.05.2003 (Niederschlagswasserversickerung) sowie das DWA Merkblatt M153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser)

III) Anregungen/Hinweise

1. Grundwasser und Wasserschutzgebiet

Aufgrund der Lage im des Planbereiches im Trinkwasserschutzgebietes sind die Genehmigungs- und Verbotstatbestände der Wasserschutzgebietsverordnung einzuhalten bzw. zu berücksichtigen.

Für den B-Plan ist vor Ratsbeschluss die Genehmigung nach der Wasserschutzgebietsverordnung einzuholen. Für die weiteren Verfahrensschritte ist dies zeitlich mit einzuplanen. Eine Übersichtskarte mit der Darstellung des Wasserschutzgebietes ist beigefügt.

2. Abwasserbehandlung und -ableitung

Zur entwässerungstechnischen Erschließung sind noch keine Aussagen getroffen, sodass die Anforderungen allgemein formuliert werden.

- 2.1 Die entwässerungstechnische Erschließung hat gem. §12, 123 BauGB zu erfolgen. Die rechtlichen Rahmenbedingungen sind so umzusetzen, dass für alle Anlagen der Abwasserableitung und-behandlung die a.a.R.d.T. eingehalten werden.

Eventuell erforderliche Sanierungsmaßnahmen der äußeren Erschließung sind in der Planbegründung zu beschreiben bzw. in Abstimmung mit dem Abwasserbeseitigungskonzept umzusetzen.

Auf dieser Grundlage können alsdann die erforderlichen Festsetzungen für den B-Plan getroffen werden.

- 2.2 Grundsätzlich ist eine Niederschlagswasserversickerung im Rahmen der Verhältnismäßigkeit, technischen Umsetzbarkeit sowie unter Berücksichtigung der Vorgaben aus dem Wasserhaushaltsgesetz und Landeswassergesetz anzustreben. Hierfür ist ein erster Entwurf mit Datum vom 9.11.2020 vorgelegt worden.

Der Entwurf ist dahingehend zu ergänzen, dass die GW-Stände im Einzugsgebiet des Planungsbereiches dargestellt werden.

Des Weiteren weise ich darauf hin, dass die Niederschlagswasserbeseitigung grundsätzlich auf den jeweiligen Grundstücken erfolgen soll. Gemeinschaftsanlagen für mehrere Grundstücke sind aus Sicht der Wasserrechtlichen Genehmigung sowie des Betriebes und der Unterhaltung der Anlagen zu vermeiden.

Eine abschließende Stellungnahme erfolgt nach Vorlage der Endfassung des Versickerungsgutachtens sowie der Aussagen zur entwässerungstechnischen Erschließung.

5. Altlasten (Herr Kaiser, 32 38)

I) Schutzgutbezogene Informationen

Ausweislich der im Zuge der Erfüllung der Nachforschungspflicht eingesehenen und ausgewerteten Unterlagen [Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK), GIS Leverkusen „OSIRIS“, Topographische Karte TK 25, Deutschen Grundkarte DGK 5] liegen nach heutigem Kenntnisstand für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (B-Planes) V 33/I „Rheindorf – Wohnbebauung Muldestraße“ keine Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.

Die Tatsache, dass nach heutigem Kenntnisstand schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten für den Geltungsbereich des B-Planes V 33/I „Rheindorf – Wohnbebauung Muldestraße“ nicht bekannt sind, schließt nicht aus, dass im Zuge Bautätigkeiten bzw. Eingriffen in den Untergrund Bodenbelastungen vorgefunden werden können.

II) Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Gesetzliche Grundlagen u.a.:

- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV)
- Landesbodenschutzgesetz NRW (LBodSchG NRW)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Altlastenerlass NRW

III) Anregungen/Hinweise

Aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Umsetzung des vorhabenbezogenen B-Planes V 33/I „Rheindorf – Wohnbebauung Muldestraße“.

6. Vorsorgender Bodenschutz (Frau Schneider 32 39)

I) Schutzgutbezogene Informationen

Aus der Karte der schutzwürdigen Böden von NRW (Maßstab 1:50.000, Geologischer Dienst, 2018) ist zu entnehmen, dass im Plangebiet zwei verschiedene Bodentypen vorkommen, die nachfolgend beschrieben werden. Die Übergänge der einzelnen Bodentypen sind fließend und natürlich bedingt, nicht parzellenscharf abgrenzbar. Die Bewertung des Bodens erfolgt von Süd nach Nord.

Im überwiegenden Teil des Plangebietes tritt der Bodentyp Parabraunerde auf.

Bodentyp: Parabraunerde

Hauptbodenart nach Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV): Lehm/Schluff

Schutzwürdigkeit: nicht bewertet

Wertzahl der Bodenschätzung: 60 bis 75, hoch

Verdichtungsempfindlichkeit: mittel

Im nördlichen Teil des Plangebietes kommt der Bodentyp Braunerde vor.
Bodentyp: Braunerde
Hauptbodenart nach BBodSchV: Sand
Schutzwürdigkeit: nicht bewertet
Wertezahl der Bodenschätzung: 50 bis 65, mittel
Verdichtungsempfindlichkeit: mittel

Die Flächengröße des Plangebietes umfasst ca. 1,1 ha. Derzeit wird die zur Bebauung vorgesehene Fläche ackerbaulich genutzt.

II) Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Gesetzliche Grundlagen u.a.:

- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV)
- Landesbodenschutzgesetz NRW (LBodSchG NRW)
- Baugesetzbuch (BauGB)

III) Anregungen/Hinweise

Eingriffe in und auf den Boden führen stets zu schädlichen Bodenveränderungen. Um den zwangsläufig mit dem Bauprozess einhergehenden erheblichen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) entgegenzuwirken, ist ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Wesentliche Bestandteile des Konzeptes sind das Ausarbeiten von Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen, eine bodenkundliche Baubegleitung sowie konkreten Angaben zum Bodenmanagement (schonender Umgang mit Böden von der Erschließung bis zur hochwertigen Verwendung von Überschussmassen). Das Konzept ist durch einen Fachgutachter erstellen zu lassen. Die Umsetzung der im Konzept beschriebenen Maßnahmen ist zu dokumentieren und von einem Fachgutachter zu begleiten.
Unter der Voraussetzung, dass – wie in der Vorlage Nr. 20/20/0094 beschrieben - die Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz ausgearbeitet und umgesetzt werden (Bodenschutzkonzept), bestehen seitens der UBB keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Umsetzung des vorhabenbezogenen B-Planes V 33/I „Rheindorf – Wohnbebauung Muldestraße“.

Diese Stellungnahme ist vorläufig. Eine endgültige Stellungnahme erfolgt mit Vorlage des Umweltberichtes sowie des Bodenschutzkonzeptes.

7. Untere Immissionsschutzbehörde (Herr Ruhm 32 22)

I) Schutzgutbezogene Informationen

Eine schalltechnische Begutachtung in Hinblick auf den anlagenbezogenen Immissionsschutz ist nicht Bestandteil der Planunterlagen.

II) Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Nach dem Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) bzw. die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB) zu berücksichtigen. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, gewährleisten. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts unberührt bleiben, festgesetzt werden. Darüber hinaus sind die umfangreichen Vorgaben des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und seiner Verordnungen zum Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten und einzuhalten.

III) Anregungen/Hinweise

Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes kann auf die Festsetzung von Maßnahmen zum Immissionsschutz verzichtet werden, da aufgrund der zukünftigen Nutzung ein immissionsschutzrechtlicher Konflikt nicht zu erwarten ist. Aus Sicht des anlagenbezogenen Lärmschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans.

8. Untere Abfallwirtschaftsbehörde (Frau Weißenberg 32 34)

I) Schutzgutbezogene Informationen

Unter der Voraussetzung, dass folgende Aspekte Berücksichtigung finden bzw. angepasst werden, kann seitens der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde (UAB) das Müllkonzept mitgetragen werden, auch wenn im Interesse einer optimalen Abfalltrennung grundsätzlich Müllverbände als kontraproduktiv angesehen werden:

Es werden mindestens 3 Müllstandplätze (1 Platz für jeweils 9 Reihenhäuser) eingerichtet. Bei der Planung der Stellplatzflächen sind die Fraktionen Restmüll, Papier und gelbe Tonne sowie ab 2023 Behälter für Bioabfälle zu berücksichtigen. Bei der Bemessung des Behältervolumens sind die Vorgaben der jeweils geltenden Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Leverkusen (AES) zu berücksichtigen. Ab 2022 werden über die dualen Systeme 1.100 Liter-Behälter für Verpackungsabfälle mit Wohneinheiten ab 20 Einwohnern gestellt. Dies ist aufgrund der geplanten Müllverbände hierbei zu berücksichtigen. Auch ist der Müllverband vertraglich zu regeln, da die AES grundsätzlich den einzelnen Grundstückseigentümer je Hausnummer veranlagt. Für die Reinigung der Stellplätze der Abfallbehälter, die temporäre Aufstellfläche und das Bereitstellen der Abfallbehälter am Abfuhrtag ist eine privatrechtliche Regelung (Hausmeisterdienst) sicherzustellen.

Aufgrund der Planung der Erschließung des Neubaugebietes durch eine Privatstraße mit Sackgasse kann diese nicht durch das Müllfahrzeug befahren werden. Auch bei Widmung der Straße als öffentliche Verkehrsfläche bestehen erhebliche Bedenken, dass ein Wenden des Müllfahrzeugs durch Falschparker behindert wird. Der Anschluss an das bestehende Straßennetz (Peenestr.) scheidet mangels verfügbarer Grundstücksflächen durch den Investor aus.

Dementsprechend ist im Bereich der derzeit geplanten öffentlichen Parkplätze in Höhe der Kurve (Muldestr. 37) eine temporäre Aufstellfläche für die Abfallbehälter einzurichten. Bei der Bemessung der Größe ist zu beachten, dass die Fraktionen Papier/Kartonage und gelbe Tonne (Verpackungsabfälle) teilweise zeitgleich geleert werden. Gleiches ist voraussichtlich für die Fraktion Restmüll und Bioabfälle ab 2023 zu berücksichtigen. Auch Sperrmüllabfälle sind von den Anwohnern des Neubaugebietes auf dieser Fläche bereitzustellen.

II) Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

- § 17 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)
- § 47 KrWG
- Verpackungsgesetz (VerpackG)
- Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Leverkusen (AES)

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


Hedden



Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu 1: Natur- und Landschafts-/Artenschutz

Die Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Für das Plangebiet wird eine geringe Artenvielfalt aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung angenommen. Es wurden vor Ort keine planungsrelevanten Arten innerhalb des Plangebietes gesichtet. Das Plangebiet stellt dennoch ein Nahrungshabitat für Tiere dar. Durch die 150 m entfernte Autobahn A 59 sind die Habitateigenschaften des Plangebietes bereits im Bestand beeinträchtigt. Im Rahmen der Artenschutzprüfung wird festgestellt, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit hoher Wahrscheinlichkeit keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vorbereitet werden.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden vorsorglich allgemeine Hinweise zum Artenschutz aufgenommen.

Zu 1: I) Schutzgutbezogene Informationen und II) rechtliche Grundlagen

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung sowie im Umweltbericht berücksichtigt.

Zu 1: III) Anregungen und Hinweise

Die Umsetzung der im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag angegebenen Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind im Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen. Die Berücksichtigung der dort angegebenen weitergehenden Empfehlungen obliegt der Bauaufsichtsbehörde.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden vorsorglich allgemeine Hinweise zum Artenschutz, insbesondere zur Rodungszeit außerhalb der Brutzeiten aufgenommen.

Zu 2: Klima/Luft

Es werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Realisierung des Vorhabens mitgeteilt. Die schutzbezogenen Informationen, rechtlichen Grundlagen und fachgesetzlichen Regelungen sowie weitere Vorgaben und Ziele der Stadt Leverkusen werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung sowie im Umweltbericht berücksichtigt.

Zu 2: III) Anregungen und Hinweise

Die im Rahmen des Vorhabens mögliche Dachbegrünung bezieht sich auf planungsrechtlich zulässige Nebenanlagen. Die im Rahmen der Planung ermöglichten Wohngärten und die Begrünung von zulässigen Nebenanlagen stellen durch ein erhöhtes Retentionsvermögen sowie Grundwasserneubildung positive Beiträge zum Wasserhaushalt und zum Klimaschutz dar.

Durch die vorgesehenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie die grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet wird der zulässige Versiegelungsgrad durch die Neubebauung definiert und auf ein für eine wohnbauliche Nutzung übliches und gebietsverträgliches Maß begrenzt. Eine ortsnahe Versickerung des Niederschlagswassers ist im Plangebiet, beispielsweise durch eine

genehmigungsbedürftige Rigolenversickerung, grundsätzlich möglich. Auf das vorliegende Versickerungsgutachten und die Ausführungen zur Entwässerungsplanung wird verwiesen. Aufgrund der Lage des Plangebietes in einem Wasserschutzgebiet darf nur unbelastetes Niederschlagswasser vor Ort versickert werden. Diesem Umstand wird insofern Rechnung getragen, als dass die Niederschlagswasserbeseitigung der Verkehrsflächen über Anschluss an das bestehende Kanalnetz erfolgt. Eine Versickerung ist nur für das Regenwasser im Bereich der Wohnbebauung über die privaten Gartenflächen sowie für die privaten Stellplätze (unter Genehmigungsvorbehalt) über Rigolen vorgesehen.

Die Klimabausteine werden wie folgt in der Planung berücksichtigt:

Variante 1 stellt eine Süd-Ost Ausrichtung der Gebäude dar und begünstigt dadurch die Nutzung von Photovoltaikanlagen auf dem gartenseitigen Dach. (Klimabaustein 2)

Der Investor sieht für die Gebäude einen KfW 55-EE Standard vor. Hierfür ist die Einhaltung einer über den Neubau-Mindeststandard hinausgehende energetische Qualität der Gebäudehülle erforderlich. Mit erhöhten Dämmstandards (Außenwände, Dach, Boden, Fenster und Türen) kann hier der Wärmeverlust über die Gebäudehülle verringert werden, was den Energiebedarf (primär Energie zur Wärmeversorgung) reduziert. Für die zusätzliche Klassifizierung „EE“ (Erneuerbare Energien) ist ein Mindestanteil von 55 % an regenerativer Energie bei der Wärmeversorgung nachzuweisen. Hierfür soll das Plangebiet mit einer zentralen Energieversorgung durch die Nutzung von Holzpellets über eine Technikzentrale mit Nahwärmenetz versorgt werden. Als Variante zur Pelletanlage wird die Realisierung einer Wärmepumpe geprüft. Damit kann die Nutzung regenerativer Energien (Solarstrom) oder Reststoffen (Holz) gesichert werden, auf den Einsatz fossiler Energieträger wird verzichtet. (Klimabaustein 4)

Die geplante Wohnbebauung soll in aufgelockerter Bauweise erfolgen und die Siedlungskörper sehen umrahmende Grünsäume vor. Im Norden des Plangebietes soll die vorhandene landwirtschaftlich genutzte Fläche zu Grünland qualifiziert werden und den Bezug in die angrenzenden Landschaftsräume erhalten. Zudem ist es vorgesehen, im Westen entlang des Geltungsbereiches grünordnerische Maßnahmen umzusetzen. Insgesamt soll so eine adäquate Grünversorgung im neuen Siedlungsbereich gewährleistet werden. (Klimabaustein 5)

Zu 3: Vorbeugender Immissionsschutz – Verkehrslärm

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein schalltechnisches Fachgutachten¹ erstellt.

Die Verkehrsdaten (inbes. Schwerlastverkehrsanteile der Autobahn A 59 und L 108) werden in Abstimmung mit der Stadt Leverkusen gemäß der Verkehrszählung aus dem Jahr 2010 berücksichtigt, da gemäß den Angaben der Stadt der dort ermittelte Schwerverkehrsanteil für die Verkehrsbelastung aufgrund der zu diesem Zeitpunkt noch nicht vorhandenen Sperrung der Leverkusener Brücke für Fahrzeuge über 3,5 t repräsentativer ist, als die Daten aus dem Jahr 2015.

¹ Schalltechnisches Fachgutachten zur Errichtung einer Wohnanlage mit 27 Reihenhäusern an der Muldestraße in Leverkusen-Rheindorf, ACCON Köln GmbH, Köln, 10.09.2021

Die in der schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegten Verkehrslärmimmissionen wurden nach den aktuellen Richtlinien für Lärmschutz an Straßen RLS-19 berechnet.

Dem Fachgutachten lässt sich entnehmen, dass die höchste Lärmbelastung von der Autobahn ausgeht. Die östlich des Plangebietes verlaufende Landstraße L 108 und die Bahngleise wirken sich nur in geringem Maße auf das Plangebiet aus.

Die im Süden geplanten Reihenhäuser sind am stärksten belastet. Dort liegt ein Beurteilungspegel bis maximal 61 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts vor.

Durch die bereits im Bestand vorhandene Geräuschimmissionsbelastung sind die für reine Wohngebiete zulässigen Immissionsgrenzwerte sowohl bei Tag als auch bei Nacht überschritten.

Zur Beurteilung der Verkehrsgeräuschimmissionen werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 berücksichtigt. Da die Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 vorliegen, sollen bei Neubauten schallschützende Maßnahmen geprüft werden, die zu einer Verminderung der Geräuschbelastung an den schutzbedürftigen Nutzungen führen können. Dies kann in Form von aktiven Maßnahmen erfolgen. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie die Umsetzung von Geschwindigkeitsbegrenzungen oder den Bau einer geräuschmindernden Fahrbahnoberfläche obliegen dem Baulastträger des Verkehrsweges und demnach können diese Maßnahmen zunächst nicht angewandt werden. Eine weitere Möglichkeit wäre die Errichtung von Lärmschutzwänden oder Lärmschutzwällen entlang der A 59. Eine bereits bestehende Lärmschutzwand wurde in der Berechnung berücksichtigt. Eine Erhöhung der Lärmschutzwand würde ebenfalls dem Baulastträger des Verkehrsweges obliegen. Zudem müsste bei der Ausführung dieser Maßnahme eine ausreichende Höhe erzielt werden. Eine ausreichende Höhe bedeutet, dass mindestens die Sichtverbindung zwischen dem schutzbedürftigen Raum und der Quelle (Straße) unterbrochen ist. Weiterhin zeigt aufgrund von Beugungseffekten eine Lärmschutzwand in ausreichender Höhe nur ihre volle Wirksamkeit, wenn diese unmittelbar an der Geräuschquelle (Verkehrsweg) errichtet wird. Aus dem schalltechnischen Fachgutachten geht hervor, dass die Realisierung von aktiven Maßnahmen nicht sinnvoll umsetzbar ist, da sie einen unverhältnismäßig hohen Kostenaufwand bedeuten und zudem nicht ausreichend zur Einhaltung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 beitragen.

Für die geplante Wohnbebauung werden daher im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Maßnahmen zum passiven Schallschutz festgesetzt.

Hierzu zählen Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Türen, Wände und Dächer), zur Sicherstellung des Lärmschutzes für Aufenthaltsräume (maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109;2018-1 "Schallschutz im Hochbau") sowie fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen (schalldämmte Lüftungssysteme). Die fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen beziehen sich auf Fassaden mit Beurteilungspegeln ≤ 45 dB(A) nachts.

Zu 4: Wasser

Unter Berücksichtigung und Einhaltung der gesetzlichen und fachlichen Vorgaben bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Die Wasserschutzgebietszone III A wird nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Laut § 2 Abs.1 Wasserschutzgebietsverordnung soll in Zone III der Schutz von weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und vor radioaktiven Verunreinigungen gewährleistet werden. Da es sich bei dem Plangebiet um die Gebietskategorie „Wohnen“ gem. § 12 Abs. 3 BauGB handelt, kann eine Beeinträchtigung weitreichend ausgeschlossen werden. Eine erforderliche wasserrechtliche Genehmigung ist vor Umsetzung des Bebauungsplans im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einzuholen.

Ein Konzept zur Niederschlagswasserversickerung wurde mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt. Das Versickerungsgutachten sowie weitere Aussagen zur entwässerungstechnischen Erschließung werden, soweit möglich und erforderlich, in den Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Regenwassers erfolgt im Trennsystem über den Ausbau und Anschluss an die vorhandene Kanalisation in den umliegenden Straßen. Seitens der Technischen Betriebe Leverkusen werden aus entwässerungstechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Planung vorgetragen.

Das Niederschlagswasser kann allerdings nur eingeschränkt über das städtische Kanalnetz entsorgt werden. Daher ist eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Flurstück 1162 vorgesehen. Es muss technisch sichergestellt werden, dass kein zusätzliches Niederschlagswasser auf das Flurstück 241 fließt und somit keine zusätzliche hydraulische Belastung des Regenwasserkanals ausgelöst wird. Bei Bedarf (sollte eine Versickerung technisch nicht möglich sein) ist eine gedrosselte Einleitung des Regenwassers in das städtische Kanalnetz zu prüfen, die für die Rückhaltung erforderlichen Flächen sind seitens des Vorhabenträgers und auf dessen Kosten zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten.

Das Versickerungsgutachten zur Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund wurde mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt und entsprechend der mitgeteilten Anforderungen angepasst.

Die Untere Wasserbehörde wird im weiteren Verfahren beteiligt.

Zu 5: Altlasten

Aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es liegen keine Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen im Plangebiet vor, ein Vorkommen kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Es besteht kein Abwägungserfordernis.

Zu 6: Vorsorgender Bodenschutz

Die schutzgutbezogenen Hinweise zu Böden sowie rechtliche Vorgaben und fachgesetzliche Regelungen werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung sowie im Umweltbericht berücksichtigt.

Im Zuge des Verfahrens wird ein Bodenschutzkonzept erstellt, dieses sieht auf Grundlage der durchgeführten Untersuchungen allgemeine Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vor, welche in den Umweltbericht eingearbeitet wurden und im Zuge der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu berücksichtigen sind.

Zu 7: Untere Immissionsschutzbehörde

Zu I) Die schutzgutbezogenen Hinweise sowie rechtliche Vorgaben und fachgesetzliche Regelungen werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung sowie im Umweltbericht berücksichtigt.

Zu II) Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für reine Wohngebiete (50 dB(A) tags und 35/40 dB(A) nachts) unter Berücksichtigung der freien Schallausbreitung im Plangebiet überschritten werden. Es ergeben sich Beurteilungspegel tags zwischen 51 dB(A) und 61 dB(A) und nachts zwischen 47 dB(A) und 56 dB(A).

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte und der fehlenden Wirkung möglicher aktiver Schallschutzmaßnahmen sind passive Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen an den Gebäuden erforderlich.

Unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen können im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch im Umfeld des Plangebietes im Sinne des Baugesetzbuches gewährleistet werden.

Zu III) Aus Sicht des anlagenbezogenen Lärmschutzes bestehen keine Bedenken.

Zu 8: Untere Abfallwirtschaftsbehörde

Die Anforderungen in Bezug auf die Stellflächen für Abfallsammelbehälter werden im Rahmen der Genehmigungsplanung gemäß den Vorgaben der Abfallentsorgungssatzung (AES) der Stadt Leverkusen berücksichtigt. Gemäß § 16 Abs. 4 AES sind bei der Bebauung von Grundstücken, bei Umbauten, Erweiterungen und Nutzungsänderungen von Gebäuden oder Grundstücksteilen von bebauten Grundstücken bereits bei der Planung die Anlage von ausreichend Standplätzen für die erforderlichen Abfallbehälter – einschließlich absehbarer Erweiterungsflächen für Belange der Abfallwirtschaft – vorzusehen.

Die Hinweise zur optimalen Abfalltrennung werden an den Investor weitergegeben.

Für die Abfallentsorgung sind im Plangebiet drei gemeinschaftliche Abfallsammelplätze vorgesehen, die sich entlang der geplanten Privatstraße zwischen den Stellplätzen befinden. Der Anregung, eine zentrale temporäre Aufstellfläche für die Abfallbehälter in Höhe der Kurve Muldestraße 37 anzuordnen, wird gefolgt. Das Befahren der Privatstraße ist durch ein Müllfahrzeug somit nicht notwendig und wird nicht erfolgen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Zu 1: Die Äußerung zu Natur- und Landschafts-/Artenschutz zu schutzgutbezogenen Informationen wird zur Kenntnis genommen und, bezogen auf das Ergebnis des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, wird dieses durch die Planung berücksichtigt.

Zu 2: Die Äußerung zu Klima/Luft wird zur Kenntnis genommen und hinsichtlich der Klimabausteine zur Solarenergie gefolgt.

Zu 3: Der Äußerung zu Verkehrslärm wird hinsichtlich der Berücksichtigung von lärmschützenden Maßnahmen an den Gebäuden gefolgt. Die Errichtung von lärmabschirmenden Mauern oder Wällen wird nicht vorgesehen.

Zu 4: Die Äußerungen zum Schutzgut Wasser werden berücksichtigt. Die Anregungen und Hinweise zu Grundwasser, Wasserschutzgebiet, Abwasserbehandlung und -ableitung sowie zur Niederschlagswasserversickerung werden grundsätzlich berücksichtigt. Die Grundwasserstände im Plangebiet wurden im Rahmen der Bodenuntersuchung ermittelt, die Ergebnisse werden im Bodenschutzkonzept² sowie im Umweltbericht dargelegt.

Zu 5: Die Äußerung zu Altlasten wird zur Kenntnis genommen.

Zu 6: Der Äußerung zum vorsorgenden Bodenschutz wird gefolgt und ein Bodenschutzkonzept erarbeitet.

Zu 7: Die Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen.

Zu 8: Der Äußerung der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde zum Müllkonzept wird gefolgt.

² Ingenieurbüro Feldwisch (14.04.2021): Bodenschutzkonzept B-Plan 20010 Leverkusen, Muldestraße

II/C 3: Fachbereich 364 – Ordnung und Straßenverkehr

364-01-tm
Timo Mailänder
☎ 36 81

22.03.2021

61 - Herr Bauerfeld

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 33/I „Rheindorf – Wohnbebauung Muldestraße“

- Beteiligung der Fachbereiche

Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen grundsätzlich aus verkehrsrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Trotzdem ist zu erwähnen, dass der Parkdruck in diesem Gebiet besonders hoch ist. Insofern ist bei der weiteren Planung darauf zu achten, dass genügend Parkflächen vorhanden sind.

Bei weiteren Themen, die den Verkehr, auch hinsichtlich möglicher Zufahrten, betreffen, bitte ich darum den FB 36 einzubinden.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Aus verkehrsrechtlicher Sicht werden vom Fachbereich 36 – Ordnung und Straßenverkehr keine Bedenken geäußert.

Um eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen im Plangebiet selbst anzuordnen, werden hierzu entsprechende Flächen berücksichtigt. Für das Plangebiet sind insgesamt 41 Pkw-Stellplätze vorgesehen. Dies entspricht bei dem Bau von 27 Wohneinheiten einen Stellplatzschlüssel von 1,5 und erfüllt somit die städtischen Vorgaben. Zusätzlich sind 33 Fahrradbügel vorgesehen, die insgesamt Stellfläche für 66 Fahrräder bieten.

Der Fachbereich 36 - Ordnung und Straßenverkehr wird bei der weiteren Erschließungs- und Ausführungsplanung beteiligt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II/C 4: Fachbereich 372 – Feuerwehr

372.1
Leuchgens
☎ 7505-330
☎ 7505-332

20.04.2021

1. FB 61

AktZ./ BauNr. : 37/30/12/S 2021-00104
hier : Stellungnahme nach § 54 der BauO NRW
Art des Bebauungsplan V 33/I "Rheindorf - Wohnbebauung Muldestraße"
Vorhabens
Bauadresse
Gemarkung :
Bauherr:
Ihr Zeichen 610-V33-bau

Zu dem oben genannten Bebauungsplan wird aus brandschutztechnischer Sicht wie folgt Stellung genommen:

1. Löschwasserversorgung und die Einrichtung zur Löschwasserversorgung

Eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung muss nach §3 Ansatz 2 des Gesetzes über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz (BHKG) vom 17.12.2015 durch die Gemeinde sichergestellt werden. Die Löschwasserversorgung wird in Leverkusen gemäß Löschwassersicherungsvertrag durch den Energieversorger der Stadt Leverkusen sichergestellt. Weiterhin muss aus Sicht der Feuerwehr Leverkusen die AGBF Empfehlungen 2009-11 „Löschwasserversorgung“ beachtet werden.

Darüber hinaus gehende Anforderungen bezüglich der Löschwasserversorgung (z. B. Abstände von Hydranten etc.) und der Löschwassermenge wird in gesonderten objektspezifischen Bauanträgen festgelegt.

Inbesondere die Nutzbarkeit der Hydranten für die Feuerwehr muss sichergestellt werden, dabei dürfen keine besonderen Hindernisse zwischen dem Einsatzobjekt oder den Einsatzobjekten und den für die Feuerwehr nutzbaren Hydranten dazwischenliegen (z. B. Bahnstrecken, Autobahnen, große Firmengelände, Stützmauer oder hohe Böschungen etc).

2. Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen für die Feuerwehr sowie Zufahrten, Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr

Die Zugänglichkeiten für die Feuerwehr für die zukünftigen Bebauung bzw. der noch zu planenden baulichen Anlagen muss gemäß § 5 der BauO NRW und in Anlehnung an die VV BauO NRW sichergestellt werden.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Löschwasserversorgung wird im Rahmen der Erschließungsplanung geregelt. Die Zugänglichkeit für die Feuerwehr wird durch die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan grundsätzlich ermöglicht. Die Straßenverkehrsflächen sind so dimensioniert, dass eine Befahrung durch Feuerwehrfahrzeuge möglich ist. Der konkrete Nachweis zur Zugänglichkeit durch die Feuerwehr ist vorhabenbezogen im Rahmen nachgelagerter, konkretisierender Planungen zu erbringen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Stellungnahme zur Zugänglichkeit für die Feuerwehr wird gefolgt. Die Stellungnahme zu Löschwasserversorgung wird zur Kenntnis genommen.

II/C 5: Fachbereiche 40 und 51 – Schulen, Kinder und Jugend

Von: [Weber, Anna-Lena](mailto:Weber,Anna-Lena)
An: BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de
Cc: [Klippers, Michael](mailto:Klippers,Michael); [Hillen, Angela](mailto:Hillen,Angela); [Werner, Andrea](mailto:Werner,Andrea)
Betreff: AW: V33_Äuß_frühz_Bet_FB
Datum: Mittwoch, 14. April 2021 08:39:23

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

bezüglich der o. g. Beteiligung gibt es keine Belange der Fachbereiche 51 und 40.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Anna-Lena Weber

Stadt Leverkusen
Fachbereich Schulen
Goetheplatz 1-4
51379 Leverkusen
Tel: 02 14-4 06-40 84
Fax: 02 14-4 06-40 99
E-Mail: Anna-Lena.Weber@stadt.leverkusen.de
Internet: www.leverkusen.de

Von: BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de <BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de>
Gesendet: Donnerstag, 18. März 2021 12:08
An: Hennecke, Frank <frank.hennecke@stadt.leverkusen.de>;
BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de
Betreff: V33_Äuß_frühz_Bet_FB

Dieser Email ist eine Abfrage gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) angefügt.
Ich bitte um die Weiterleitung der E-Mail in die Abteilungen Ihres Fachbereiches, siehe Verteiler im angefügten Anschreiben.

Ich bitte um Kenntnisnahme und im Falle einer Äußerung, mir diese über die **Absenderadresse** zukommen zu lassen.
Sollte keine Äußerung ihrerseits erfolgen, **bitte ich um eine Fehlanzeige**.

Bitte übernehmen sie für die Antwortmail den gleichen Text aus dem Betreff dieser Mail, dann ist mir eine bessere Zuordnung verschieden laufender Beteiligungen möglich.
Rückantwort bitte nur an diese Adresse: BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de

Weiter bitte ich um Mitteilung, falls sich Ihre Emailadresse ändern sollte.

Gruß
Ingo Bauerfeld

FB 61

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Belange der Fachbereiche 40 - Schulen und 51- Kinder und Jugend werden nicht berührt. Es besteht kein Abwägungserfordernis.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II/C 6: Fachbereich 63 – Bauaufsicht

Von: [Schier, Gregor](#)
An: BETEILIGUNGEN_FB63@stadt.leverkusen.de
Betreff: AW: V33_Auß_früHz_Bet_FB
Datum: Mittwoch, 24. März 2021 12:20:09

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die frühzeitige Beteiligung der Unteren Denkmalbehörde.
Es sind **keine** Denkmalbelange betroffen.

Mit freundlichen Grüßen

Gregor Schier

Stadt Leverkusen
Fachbereich Bauaufsicht
Untere Denkmalbehörde
Dipl.-Ing. Architekt Gregor Schier
Hauptstr. 101
51373 Leverkusen

Tel.: 0214/406-6315
Fax.: 0214/406-6302

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Belange des Fachbereiches 63 - Bauaufsicht werden nicht berührt. Es besteht kein Abwägungserfordernis.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II/C 7: Fachbereich 66/660 – Verkehrsplanung

660 - FBT - Fr
Susan Frommke
☎ 66 14

15.04.2021

61- Städtebauliche Planung

Entwurfsplanung Straßenerweiterung „Muldestraße“ - Stellungnahme 660 Straßenbau- u. Verkehrsplanung

Nach vorliegender Entwurfsplanung bestehen keine Bedenken zur gesicherten Erschließung der Erweiterung Muldestraße.

Durch die beengten Verkehrsverhältnisse, mit einer vorhandenen Breite von 5,00m im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße, ist ein Begegnungsverkehr LKW/ PKW nicht möglich. Dieses kann durch das geringe Verkehrsaufkommen und einer Wartepflicht an Einmündungen vernachlässigt werden.

Zur Unterscheidung öffentlicher bzw. privater Verkehrsfläche sollte eine bauliche Abgrenzung (Tiefbord, Rinne) hergestellt werden.

Da die innere Erschließung privat bleiben soll, obliegt eine Beschilderung als Spielstraße dem Eigentümer. Sollte eine Beschilderung des Eigentümers als Spielstraße erfolgen, könnte das öffentliche Straßenstück ebenfalls als Spielstraße mit ausgewiesen werden.

Angesichts der bestehenden Fahrradroute könnte der öffentliche Bereich der Stichstraße aber auch als Fahrradstraße beschildert werden.

Zur rechtlichen Umsetzung ist nach Ausbau und Übernahme eine Aufhebung der heutigen Beschränkung (siehe W1904) des öffentlichen Teiles durch eine Neuwidmung als Gemeinde-/ Anliegerweg erforderlich.

660-fr
Susan Frommke

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zur gesicherten Erschließung der Erweiterung Muldestraße bestehen keine Bedenken.

Der Hinweis zu den beengten Verkehrsverhältnissen wird zur Kenntnis genommen. Für die öffentliche Verkehrsfläche wird der heutige Katasterzuschnitt mit einer Breite von rund 5 m im östlichen Bereich, angrenzend an die bestehende Muldestraße, beibehalten und im weiteren Verlauf der Ausbau auf eine Breite von rund 6 m zukunftsgerichtet vorbereitet. Mit diesem Querschnitt der Straßenverkehrsfläche stehen ausreichende Flächen für Begegnungsverkehr, Rettungs- und Lieferfahrzeuge sowie rangierende Fahrzeuge (Parken auf den senkrecht zur Straße angeordneten Stellplätzen), aber auch für Radverkehr und Fußwegeflächen zur Verfügung.

Die Unterscheidung von öffentlicher und privater Verkehrsfläche durch bauliche Abgrenzung und Beschilderung werden im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Der Hinweis zur rechtlichen Umsetzung der Straßenerweiterung wird dem Bauleitplanverfahren nachgelagert berücksichtigt. Die Widmung von Straßen und Beschilderungen ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanverfahrens.

Die Muldestraße wird weiterhin als öffentliche Verkehrsfläche zur Verfügung stehen und innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans nach Maßgabe eines mit der Stadt zu vereinbarenden Erschließungsvertrages ausgebaut.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II/C 8: Fachbereich 66/661 – Verkehrsplanung (Verwaltungsabteilung)

Von: [Lingg, Deborah](#)
An: BEFTEILIGUNGEN_FB61@stadt.leverkusen.de
Cc: [Schmitz, Reinhard](#)
Betreff: WG: V33_Auß_frühz_Bet_FB
Datum: Dienstag, 23. März 2021 12:36:04
Anlagen: [V33_10_Anschr_FB.pdf](#)

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

zur o. g. Anfrage erstattet 661 Fehlanzeige.

Der Stellungnahme von Herrn Krebs vom 28.02.2020, die bereits in die Begründung der Vorlage aufgenommen wurde, ist nach derzeitigem Stand nichts hinzuzufügen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Deborah Lingg

Stadt Leverkusen
Fachbereich Tiefbau
Friedrich-Ebert-Straße 17
51373 Leverkusen
Tel: 02 14-4 06-6682
Fax: 02 14-4 06-6695
E-Mail: deborah.lingg@stadt.leverkusen.de
Internet: www.leverkusen.de

Informationen zur Verarbeitung personenbezogener Daten durch die Stadt Leverkusen finden Sie unter [Datenschutz | Stadt Leverkusen](#).

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Belange des Fachbereiches 66/661 - Tiefbau werden nicht berührt. Es besteht kein Abwägungserfordernis.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II/C 9: Stabsstelle Mobilität

Dez. V-ut
Stabsstelle Mobilität
Ralf Uttich
☎ 88 98

22.03.2021

61 – Herr Hennecke

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V33 / I „Rheindorf-Wohnbebauung Muldestraße“

Mit Schreiben vom 18.03.2021 wird im Rahmen der Beteiligung der Fachbereiche um Stellungnahme zu o.g. B-Plan gebeten.

Das Planvorhaben sieht vor, auf einer 11.0000 qm² umfassenden Fläche 27 zweigeschossige Doppelhaushälften mit ausgebauten Dachboden zu errichten.

Begleitet werden soll diese Bebauung mit insgesamt 41 Garagen und Stellplätzen für den motorisierten Fahrzeugverkehr.

Darüber hinaus ist geplant, einen Vorgartenschrank zu jedem Reihenhaushaus zu errichten, der laut Planvorlage grundsätzlich Platz für jeweils 3-4 Fahrräder bietet.

Diese Planung, eine Fahrradabstellung in Form eines Vorgartenschanks errichten zu wollen, findet nicht die Zustimmung der Stabsstelle Mobilität. Solche Aussagen zu den Fahrradabstellmöglichkeiten sind allgemeiner Art und nicht verbindlich. So kann dies in der späteren Praxis dazu führen, dass Hauseigentümer diese Vorgartenschränke für Gartenutensilien, wie z.B. Schaufel, Spaten, Eimer etc. oder auch Liegen, Tische, Gartenmobiliar verwenden. Bestes Beispiel hierfür sind in der Vergangenheit immer baulich hergestellte Garagen gewesen, die heutzutage von vielen Hauseigentümmern als Abstellkammer für alles Mögliche dienen, die Abstellung eines Fahrzeuges in diesem Raum, bildet eher die Ausnahme.

Hier wird seitens der Stabsstelle Mobilität dringend empfohlen, richtig überdachte Fahrradabstellanlagen zu planen und baulich herzustellen, die mindestens 4 (oder mehr) Abstellmöglichkeiten für den Radverkehr bieten. Mittlerweile gibt es unzählige Hersteller von solchen Fahrradabstellmobiliaren, die dekorativ, zweckmäßig und sicher sind.

Darüber hinaus wird dringend empfohlen, in dem Wohngebiet für eine entsprechende Ladesäuleninfrastruktur zu sorgen, um auch den infrastrukturellen Anforderungen für ein zukunftsorientiertes Mobilitätsnetz Rechnung zu tragen.



G:\60\Z05 Stabsstelle Mobilität\Bebauungspläne\2021-03-22-MO-STN 61 zum B-Plan V33 I Rheindorf- Wohnbebauung Muldestraße.docx

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Planung wurde dahingehend angepasst, dass 33 Fahrradbügel, die insgesamt Stellfläche für 66 Fahrräder bieten, westlich der Pkw-Stellplätze zur Verfügung gestellt werden. Bei Bedarf können optimierte Fahrradbügel für Lastenräder ausgetauscht werden. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, Fahrräder im Vorgartenschränk der jeweiligen Wohneinheit unterzustellen und ggf. Akkus von E-Bikes zu laden.

Im Bebauungsplan werden die erforderlichen Flächen durch die Festsetzung von Pkw-Stellplätzen (St) und Fahrrad-Stellplätzen (FSt) gesichert. Zusätzlich obliegt den Anwohnenden die Möglichkeit, ihre Fahrräder geschützt im Vorgartenschränk ihrer Wohneinheit abzustellen. Die Pkw-Stellplätze mit Maßnahmen der Elektromobilität auszustatten, ist nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Eine Festsetzungsmöglichkeit besteht nicht. Der Investor sieht allerdings die Vorbereitung für Ladestationen bei privaten Stellplätzen vor.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Stellungnahme zu den Fahrradabstellmöglichkeiten wird gefolgt.

Die Anregung zur Elektromobilität wird zur Kenntnis genommen.

II/C 10: Sportpark Leverkusen (SPL)

Von: [Hacke, Jana](#)
An: BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de
Cc: [Schneider, Nelly](#)
Betreff: AW: V33_Äuß_frühz_Bet_FB
Datum: Dienstag, 23. März 2021 11:27:33

Sehr geehrte Damen und Herren,

es sind keine Belange des SPL betroffen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Jana Hacke
Büro Betriebsleitung

Sportpark Leverkusen
Bismarckstraße 125
51373 Leverkusen

Tel.: 0214/868 40 13
Fax: 0214/868 40 60
E-Mail: jana.hacke@sportpark-lev.de
Internet: www.sportpark-lev.de

Von: BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de <BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de>
Gesendet: Donnerstag, 18. März 2021 12:08
An: Hennecke, Frank <frank.hennecke@stadt.leverkusen.de>;
BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de
Betreff: V33_Äuß_frühz_Bet_FB

Dieser Email ist eine Abfrage gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) angefügt.
Ich bitte um die Weiterleitung der E-Mail in die Abteilungen Ihres Fachbereiches, siehe Verteiler im angefügten Anschreiben.

Ich bitte um Kenntnisnahme und im Falle einer Äußerung, mir diese über die **Absenderadresse** zukommen zu lassen.
Sollte keine Äußerung ihrerseits erfolgen, **bitte ich um eine Fehlanzeige**.

Bitte übernehmen sie für die Antwortmail den gleichen Text aus dem Betreff dieser Mail, dann ist mir eine bessere Zuordnung verschiedenen laufender Beteiligungen möglich.
Rückantwort bitte nur an diese Adresse: BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de

Weiter bitte ich um Mitteilung, falls sich Ihre Emailadresse ändern sollte.

Gruß
Ingo Bauerfeld

FB 61
Tel: 61 03

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Belange des Sportparks Leverkusen werden nicht berührt. Es besteht kein Abwägungserfordernis.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II/C 11: Wirtschaftsförderung

Von: [Rainer Bertelsmeier](#)
An: BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de; [Hennecke, Frank](#); BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de
Betreff: Re: V33_Auß_frühz_Bet_FB
Datum: Montag, 22. März 2021 12:37:02

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Belange oder Interessen der Wirtschaftsförderung Leverkusen sind nach Sichtung der Unterlagen durch das Bauleitplanverfahren nicht betroffen.

Freundliche Grüße
Rainer Bertelsmeier



Rainer Bertelsmeier

Prokurist
Unternehmensservice Gewerbe und Handel, Zentrenentwicklung
Dönhoffstraße 39 51373 Leverkusen
Tel. +49 214.83 31-30 Fax +49 214.83 31-11
bertelsmeier@wfl-leverkusen.de www.wfl-leverkusen.de

Xing Facebook RSS News

WFL - Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH - Amtsgericht Köln, HRB 43372
Aufsichtsratsvorsitzende Claudia Wiese Geschäftsführung Martin Mörens



Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Belange der Wirtschaftsförderung Leverkusen werden nicht berührt. Es besteht kein Abwägungserfordernis.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.