



**Stadt Leverkusen**

Vorlage Nr. 2022/1914

**Der Oberbürgermeister**

V/61-613-250/III-Mü/Ext  
**Dezernat/Fachbereich/AZ**

15.02.2023

**Datum**

| <b>Beratungsfolge</b>                                   | <b>Datum</b> | <b>Zuständigkeit</b> | <b>Behandlung</b> |
|---|--------------|----------------------|-------------------|
| <b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen</b> | 06.03.2023   | Beratung             | öffentlich        |
| <b>Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III</b>        | 16.03.2023   | Beratung             | öffentlich        |
| <b>Rat der Stadt Leverkusen</b>                         | 30.03.2023   | Entscheidung         | öffentlich        |

**Betreff:**

Bebauungsplan 250/III „Schlebusch – südlich Von-Diergardt-Straße“

- Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss

**Beschlussentwurf:**

1. Über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (Anlage 6 der Vorlage) entschieden. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

A Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

- A 1: Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 1
- A 2: Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 2
- A 3: Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 3
- A 4: Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 4
- A 5: Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 5
- A 6: Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 6
- A 7: Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 7

B      Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

- B 1:    Bergisch Gladbach
- B 2:    Bezirksregierung Köln, Dezernat 33
- B 3:    Bezirksregierung Köln, Dezernat 35
- B 4:    Bezirksregierung Köln, Dezernat 52
- B 5:    Burscheid
- B 6:    Deichverband Leverkusen
- B 7:    Evangelische Kirche Leverkusen
- B 8:    Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG (EVL)
- B 9:    Gascade GmbH
- B 10:   Geologischer Dienst
- B 11:   Monheim
- B 12:   PLEdoc
- B 13:   Polizeipräsidium Köln
- B 14:   Telekom Technik GmbH Richtfunk
- B 15:   Telekom Technik GmbH
- B 16:   Thyssengas
- B 17:   Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH (WFL)
- B 18:   Wupsi GmbH
- B 19:   Vodafone GmbH
- B 20:   Wupperverband
- B 21:   Nahverkehr Rheinland
- B 22:   Industrie- und Handelskammer zu Köln

C      Stellungnahmen der Dienststellen der Stadt Leverkusen:

- C 1:    Dezernat V (Planen und Bauen)

- C 2: Fachbereich 02 (Konzernsteuerung)
- C 3: Fachbereich 30 (Recht und Vergabestelle)
- C 4: Fachbereich 36 (Ordnung und Straßenverkehr)
- C 5: Fachbereich 37 (Feuerwehr)
- C 6: Fachbereich 61 (Stadtplanung)
- C 7: Fachbereich 62 (Kataster und Vermessung)
- C 8: Fachbereich 65 (Gebäudewirtschaft)
- C 9: Fachbereich 66 (Tiefbau)
- C 10: Technische Betriebe der Stadt Leverkusen, AöR (TBL)
- C 11: Fachbereich 32 (Umwelt)

2. Der Bebauungsplan 250/III „Schlebusch – südlich „Von-Diergardt-Straße“ bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen,

wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, und BauO NRW in Kraft getreten am 4. August 2018 und zum 1. Januar 2019 (GV NRW 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021, sowie Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. d. B. vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 vom 25. März 2022 (GV. NRW. S. 412), in Kraft getreten am 15. April 2022; Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490), in Kraft getreten am 26. April 2022 sowie in Kraft getreten am 1. Januar 2023 (Nummer 13 und 14) als Satzung beschlossen.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung  
Deppe

**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 |

## **Begründung:**

### Anlass, Ziel und Zweck der Planung:

Die Gemeinbedarfsnutzung an der Von-Diergardt-Str. 7 (Christophorushaus, sozialtherapeutische Einrichtung für Sucht- und Alkoholabhängige mit Wohnappartements) wurde seitens des Trägers an der Stelle aufgegeben. Die Grundstücksbesitzerin hat der Stadtverwaltung am 27.01.2021 einen Antrag für die geplante Wohnnutzung und somit für die Änderung der heute im Rahmen des Bebauungsplans 25/77/III „Schlebusch-Ortsmitte“ festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung - sozialen Zwecken dienende Einrichtungen) zukommen lassen.

Auf dem derzeit brachliegenden Grundstück soll ein neues Mehrfamilienhaus mit 14 Wohnungen sowie eine Tiefgarage erstellt werden. Nach dem Vorbild der umgebenden Wohnnutzungen soll im Wesentlichen eine dreigeschossige Straßenrandbebauung mit zusätzlicher Dachgeschossnutzung (vornehmlich Staffelgeschoss) ermöglicht werden. Der betreffende Bereich der Gemarkung Schlebusch (Flurstück 408 in Flur 11) umfasst eine Fläche von 1.534 m<sup>2</sup>. Über die Aufstellung des Bebauungsplans soll die Grundlage für eine Nutzungsänderung von einer Fläche für den Gemeinbedarf in ein Wohngebiet planungsrechtlich vorbereitet werden. Die Antragstellerin rechnet mit einer Realisierung ab 2023.

### Planrechtfertigung:

Die Stadt Leverkusen ist mit der Lage im rheinischen Ballungsgebiet zwischen Köln und Düsseldorf mit einem hohen Wohnraumbedarf konfrontiert. Der Bau neuer Wohnungen besonders im Innenbereich auf bereits versiegelten Grundstücken kommt daher und in Hinblick auf den sparsamen Flächenverbrauch eine hohe Bedeutung zu.

### Verfahren:

Das Bebauungsplanverfahren soll als sogenanntes beschleunigtes Verfahren (Nachverdichtung, Bebauungsplan der Innenentwicklung, vereinfachtes Verfahren) gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. Die hierfür notwendigen Voraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 BauGB werden wie folgt erfüllt:

Die Obergrenze für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB wird mit einer zulässigen Grundfläche von 1.534 m<sup>2</sup> unterschritten. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die eine Beeinträchtigung der nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter des BauGB - Natura 2000-Gebiete, FFH-Gebiete (Fauna-Flora-Habitat-Gebiete) - erwarten lassen. Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs.1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des möglichen Einflussbereiches von Störfallbetrieben/-anlagen.

### Hinweis:

Anders als im Regelbebauungsplanverfahren ermöglicht es das beschleunigte Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB, statt einer vorhergehenden frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB die öffentliche Auslegung nach Beschluss direkt vorzunehmen. Statt einer regulären Umweltprüfung kann eine konzentrierte Prüfung der Umweltbelange vorgezogen werden. Weil das Bebauungsplan-

verfahren hinsichtlich der kleinen Fläche und dessen Auswirkungen relativ übersichtlich ist soll das schnellere Verfahren genutzt werden, um der Deckung des Wohnungsbaus möglichst umgehend Rechnung tragen zu können.

### Verfahrensschritte

#### Aufstellungsbeschluss und Beteiligung der Fachdienststellen:

Am 13.09.2021 wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen (SPB) und in der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III am 23.09.2021 der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 250/III „Schlebusch – südlich Von-Diergardt-Straße“ gefasst. Ergänzend wurde beschlossen, dass 30 % der Wohnnutzung als sozial geförderter Wohnungsbau vorgesehen werden soll.

Aus der Beteiligung hiesiger Ämter (eingeleitet am 02.03.2022) sind wesentliche Inhalte hervorgegangen wie folgt:

- Der Fachbereich Kinder und Jugend (FB 51) weist bereits am 09.09.2021 auf das Defizit an Kindertageseinrichtungen im angesprochen Bereich hin und bittet darum, zumindest zum Teil neue Einrichtungsmöglichkeiten oder auch Maßnahmen der Großtagespflege vorzusehen.

#### Ergebnis:

Die Investorin hat mitgeteilt, dass die Unterbringung von Kindertageseinrichtungen nicht konzipiert werden kann.

- Der Fachbereich Umwelt (FB 32) weist darauf hin, dass u. a. die Versickerung der Niederschläge geprüft werden soll.

#### Ergebnis:

Die Anregung wurde überprüft. Das heute bebaute Grundstück ist bereits mit der Kanalisation verbunden. Ein weitergehender Kanalanschlussschein wurde bereits erteilt. Unter anderem stellt sich die technische Umsetzung aufgrund der notwendigen Abstandsflächen von Versickerungsanlagen zum Grundwasser und zu den Grundstücksgrenzen verhältnismäßig problematisch dar. Von der Einrichtung soll daher ausnahmsweise abgesehen werden. Gemäß § 44 (1) Landeswassergesetz (LWG) und § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und hinsichtlich der Hochwassersituation soll von der Versickerungspflicht befreit werden.

- Schallimmissionen seitens des Verkehrs.

#### Ergebnis:

Laut Mitteilung des Gutachters debakom vom 27.06.2022 kann den einschlägigen Lärmkarten entnommen werden, dass im Plangebiet der LDEN zu < 60 dB(A) berechnet wurde. Zur Nachtzeit ist der LN<sub>Night</sub> mit < 50 dB(A) berechnet. Die Lärmkarten für Straßenverkehr des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MULNV) weist eine unkritische Pegelverteilung im Plangebiet ausgehend der Mülheimer Straße aus. Gegenüber des im Plangebiet vorgesehenen allgemeinen Wohngebietes (WA) wird kein Bedarf für weitergehende Untersuchungen gesehen.

- Der Fachbereich Stadtgrün (FB 67) verweist auf drei Linden unterschiedlicher Größe im Straßenraum des geplanten Neubaus, die im Rahmen des Bauvorhabens zu berücksichtigen sind. Es sei außerdem ein Freianlagenplan vorzulegen, der die Vorgaben der städtischen Kleinkinderspielflächensatzung berücksichtigt und vorhandene, zu erhaltende oder fällende Bäume darstellt und Kompensationsmaßnahmen enthält.

#### Ergebnis:

In den Bebauungsplan wurde unter Punkt 2 Baumschutz folgender Hinweis aufgenommen: „Die Vorgaben der DIN 18920 und RAS LP 4 sind zu beachten. Die entlang der Straße vorhandenen drei Linden sind zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige Bäume zu ersetzen. Bei Tiefbauarbeiten innerhalb des Kronentraufbereichs der Linden müssen diese durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden.“ Der Baumbestand ist im Lageplan zum Bebauungsplan eingetragen. Der Schutz der Linden ist über die Hinweise im Bebauungsplan und die vorgesehene ökologische Baubegleitung berücksichtigt. Ein Freianlagenplan ist für den Bebauungsplan nicht vorgesehen und nicht erforderlich, ein Angebotsbaugebäudeplan verfügt in der Regel nicht über derartige Detailplanungen. Kinderspielplatzflächen sind im Bauantragsverfahren nachzuhalten.

#### Öffentliche Auslegung:

Die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB an der Bauleitplanung wie folgt beteiligt:

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (Internetpräsenz und Aushang) fand in der Zeit vom 02.11. bis 02.12.2022 statt. Die Beteiligung der Dienststellen (FB) und der Träger öffentlicher Belange (TÖB) fand in der Zeit vom 14.11. bis 15.12.2022 statt. Die bis dahin vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen werden somit nach Prüfung und Auswertung durch die Verwaltung den politischen Gremien zur Beschlussfassung (Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen) vorgelegt.

- Aus der Öffentlichkeit gingen sechs Stellungnahmen ein, die sich gegen eine Umwandlung von Gemeinbedarfsflächen in Wohnbauflächen und für den Erhalt der sozialen Nutzung aussprechen.

#### Ergebnis:

Für die derzeitige Festsetzung „soziale Zwecke“ besteht kein Bedarf mehr, da der Betreiber der jahrzehntelangen Betreuungseinrichtung den Mietvertrag gekündigt hat und das Objekt verlassen hat. Eine alternative Nutzung durch eine andere Einrichtung war trotz intensiver Bemühung der Eigentümerin nicht zu finden. Außerdem entspricht das Objekt vom baulichen Zuschnitt und baulichen Zustand nicht mehr den gesetzlichen und verordnungsrechtlichen Vorschriften für den Betrieb einer Betreuung und deren Förderung. Insoweit würde ein Bebauungsplan mit dem fortgeschriebenen Inhalt „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ mangels Nachfrage scheitern. Der Bedarf an der Errichtung von Wohnungen ist zudem gegeben, da in Leverkusen eine Wohnungsknappheit herrscht, wie aus dem Wohnungsmarktbericht Leverkusen von 2021 hervorgeht. Mit der Einleitung und Aufstellung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, dem aktuell mangelnden Angebot an Wohnraum Rechnung zu tragen. Es ist an der Stelle eine konkrete Investition vorgesehen, dies soll unterstützt werden.

- Der Geologische Dienst verweist auf die Erdbebengefährdung und auf die Verwendung von Mutterboden.

Ergebnis:

Zur Erdbebengefährdung und zur Verwendung von Mutterboden wurden Hinweise im Bebauungsplan ergänzt.

- Das Polizeipräsidium Köln gibt Hinweise zur städtebaulichen Kriminalprävention und verweist auf das kostenlose Beratungsangebot.
- Die Telekom weist darauf hin, dass der Bestand und Betrieb der vorhandenen TL-Linien weiterhin gewährleistet sein muss.
- Der Wupperverband sieht Bauvorhaben im Überschwemmungsgebiet grundsätzlich kritisch. Hier wird eine bestehende Bebauung jedoch durch einen Neubau ersetzt und dabei die Hochwasser- und Starkregenvorsorge angepasst. Auf dieser Grundlage kann der Wupperverband dem Vorhaben zustimmen. Er weist darauf hin, dass auch bei einer hochwasserangepassten Bebauung, wie sie hier vorgesehen ist, Hochwasserschäden auf dem Grundstück und an der Bebauung zukünftig jedoch nicht komplett ausgeschlossen werden können.
- Die Industrie- und Handelskammer (IHK) regt an, den Ausschluss von nicht störenden gewerblichen Nutzungen zu überdenken.

Ergebnis:

Ziel der Planung ist eine überwiegende Wohnnutzung zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Gewerbliche Nutzungen sollen hier nicht zulässig sein. Davon ausgenommen sind Räume für Freie Berufe ebenso wie Arbeitszimmer für Heimarbeit. Seitens des Fachbereichs Ordnung und Straßenverkehr (FB 36) werden keine Hinweise auf Kampfmittel gemeldet. Da eine Kampfmittelfreiheit des Grundstücks gleichwohl nicht gewährt werden kann, wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

- Der FB 67 verweist auf drei Linden unterschiedlicher Größe im Straßenraum des geplanten Neubaus, die im Rahmen des Bauvorhabens zu berücksichtigen sind. Es soll außerdem ein Freianlagenplan vorgelegt werden, der die Vorgaben der städtischen Kleinkinderspielflächensatzung berücksichtigt und vorhandene, zu erhaltende oder fallende Bäume darstellt und Kompensationsmaßnahmen enthält.

Ergebnis:

In den Bebauungsplan wurde unter Punkt 2 Baumschutz folgender Hinweis aufgenommen: „Die Vorgaben der DIN 18920 und RAS LP 4 sind zu beachten. Die entlang der Straße vorhandenen drei Linden sind zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige Bäume zu ersetzen. Bei Tiefbauarbeiten innerhalb des Kronentraufbereichs der Linden müssen diese durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden.“ Der Baumbestand ist im Lageplan zum Bebauungsplan eingetragen. Der Schutz der Linden ist über die Hinweise im Bebauungsplan und die vorgesehene ökologische Baubegleitung berücksichtigt. Ein Freianlagenplan ist nicht vorgesehen,

im Rahmen des hier zur Umsetzung kommenden Angebotsbebauungsplans ist dies nicht üblich. Die nähere Ausgestaltung der Freianlagen ist somit variabel.

- Die Untere Immissionsschutzbehörde fordert eine Geräuschemissionsprognose, um beurteilen zu können, ob sich ein Konflikt zwischen dem zu errichtenden Wohngebäude und dem angrenzenden Kindergarten ergibt.

Ergebnis:

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an den maßgeblichen Immissionsorten innerhalb des Plangebietes wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen. Durch eine ergänzende gutachterliche Stellungnahme wurde nachgewiesen, dass im Sinne der DIN 18005 eine Erhaltung ruhiger Wohnlagen gegeben ist. Die prognostizierten Beurteilungspegel ausgehend von den der Kita zuzuordnenden Pkw-Fahr- und Parkvorgängen unterschreiten an allen Immissionsorten die dort geltenden schalltechnischen Orientierungswerte zur städtebaulichen Planung für die Gebietseinstufung allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß DIN 18005-1 [1] zur Tagzeit um mindestens 13 dB(A). Zur Nachtzeit findet kein Kita-Betrieb statt. Das Gutachten ist als Anlage 10 der Vorlage beigefügt.

- Die Untere Abfallwirtschaftsbehörde wird im Rahmen des Abbruch-/ Genehmigungsverfahrens beteiligt, da bei der Errichtung von Gebäuden häufig auch schadstoffhaltige Baumaterialien verwendet wurden. Die Untere Abfallwirtschaftsbehörde fordert die Berücksichtigung ausreichend großer Stellplatzflächen für ebenerdige Abfallsammelbehälter.

Ergebnis:

In der weiteren Planung sind die Vorgaben des § 18 Absatz 2 der Abfallentsorgungssatzung (AES) zu beachten. Die Einrichtung eines ebenerdigen Müllstandplatzes ist im Plangebiet innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplans möglich, Änderungen der Festsetzungen sind nicht erforderlich.

Nächster Verfahrensschritt:

Nach Beschlussfassung, Ausfertigung und ortsüblicher Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtswirksam.

Hinweis:

Zusätzlicher Bestandteil der Planung ist ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB. Zwischen der Stadtverwaltung Leverkusen und der Vorhabenträgerin wird über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus vereinbart, dass 30 % der Wohnungen (4 von 14 Wohneinheiten) als mietpreisbegünstigt berücksichtigt werden.

Hinweis des Fachbereichs Oberbürgermeister, Rat und Bezirke:

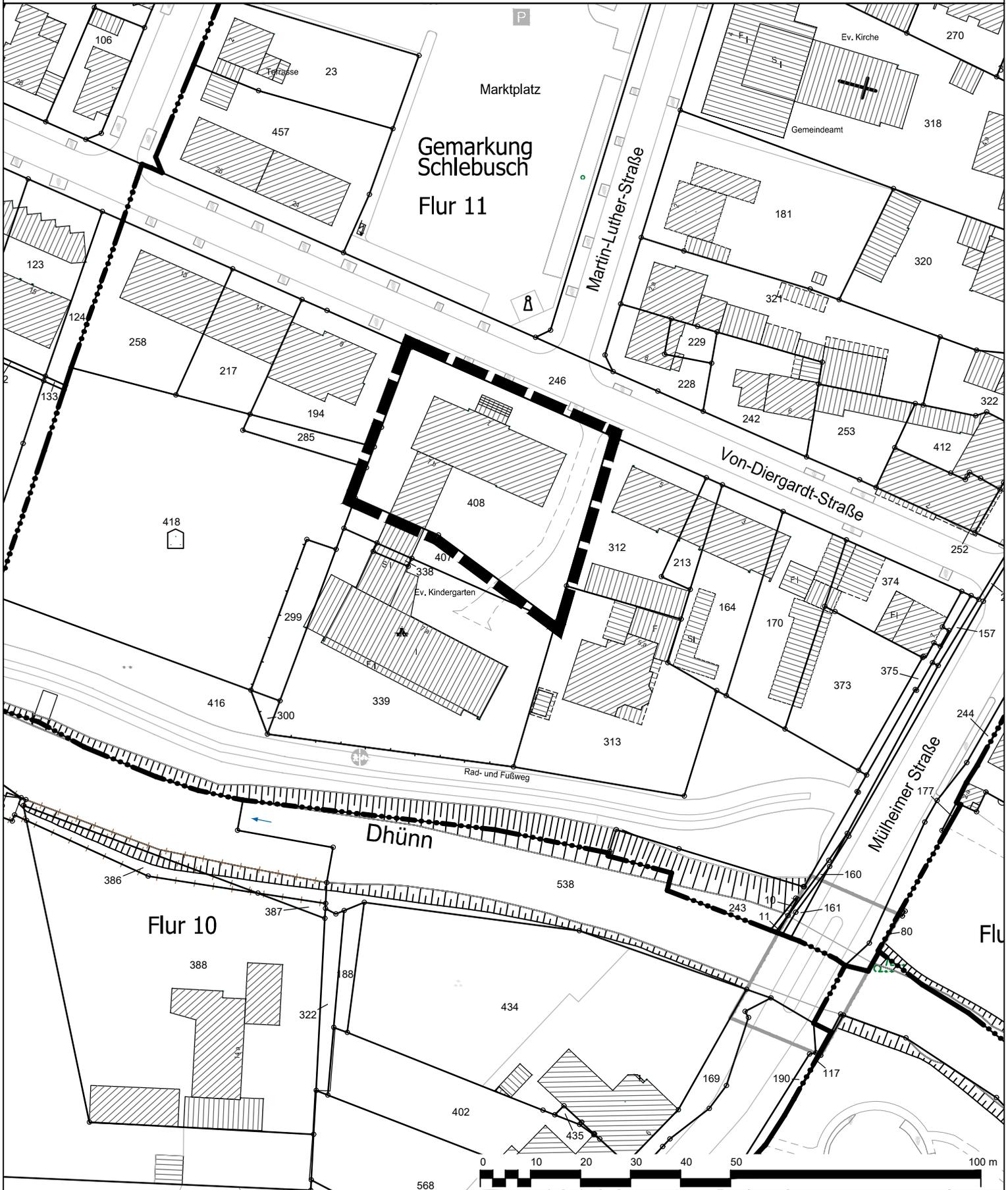
Im Ratsinformationssystem Session ist die Anlagen 3.1 (Bebauungsplan in der Originalgröße) einzusehen. Die Anlagen 7.1 bis 10 werden nicht mit der Vorlage gedruckt, sie stehen ausschließlich im Ratsinformationssystem digital zur Einsichtnahme zur Verfügung.

**Anlage/n:**

- 250\_III\_Anlage 1 Geltungsbereich
- 250\_III\_Anlage 2 Vorhandener Bebauungsplan (Kopie)
- 250\_III\_Anlage 3.1 Bebauungsplan\_Original230127
- 250\_III\_Anlage 3.2 Bebauungsplan\_A4
- 250\_III\_Anlage 4 Textliche Festsetzungen
- 250\_III\_Anlage 5 Begründung
- 250\_III\_Anlage 6 Abwägung Stellungnahmen
- 250\_III\_Anlage 7.1 Überflutungsnachweis
- 250\_III\_Anlage 7.2 Erläuterung zur hochwasserangepassten Bauausführung
- 250\_III\_Anlage 8 Schallschutzgutachten\_TG\_Verkehr
- 250\_III\_Anlage 9 Artenschutzprüfung I\_Vorprüfung (Kopie)
- 250\_III\_Anlage 10 Schallgutachten Kitazufahrt

# Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 250/III "Schlebusch - südlich Von-Diergardt-Straße"

Anlage 1  
zur Vorlage  
2022/1914



 Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 250/III  
"Schlebusch - südlich Von-Diergardt-Straße"

 **Stadt Leverkusen** Fachbereich Stadtplanung

Projekt: Bebauungsplan Nr. 250/III  
"Schlebusch - südlich Von-Diergardt-Straße"

Maßstab 1:1000 Stand: März 2021

Abt.: 613 Sachbearbeitung: MÜ Bearb./CAD: Jo Geplottet/gedruckt am: 19.03.2021

Pfad: G:\613\02\_CAD\_GIS\01\_B\Pläne\250\_III\_Schlebusch\_südlich\_Von\_Diergardt\_Str\01\_B\Plan

Dateiname: 250\_III\_Geltungsbereich\_.dwg

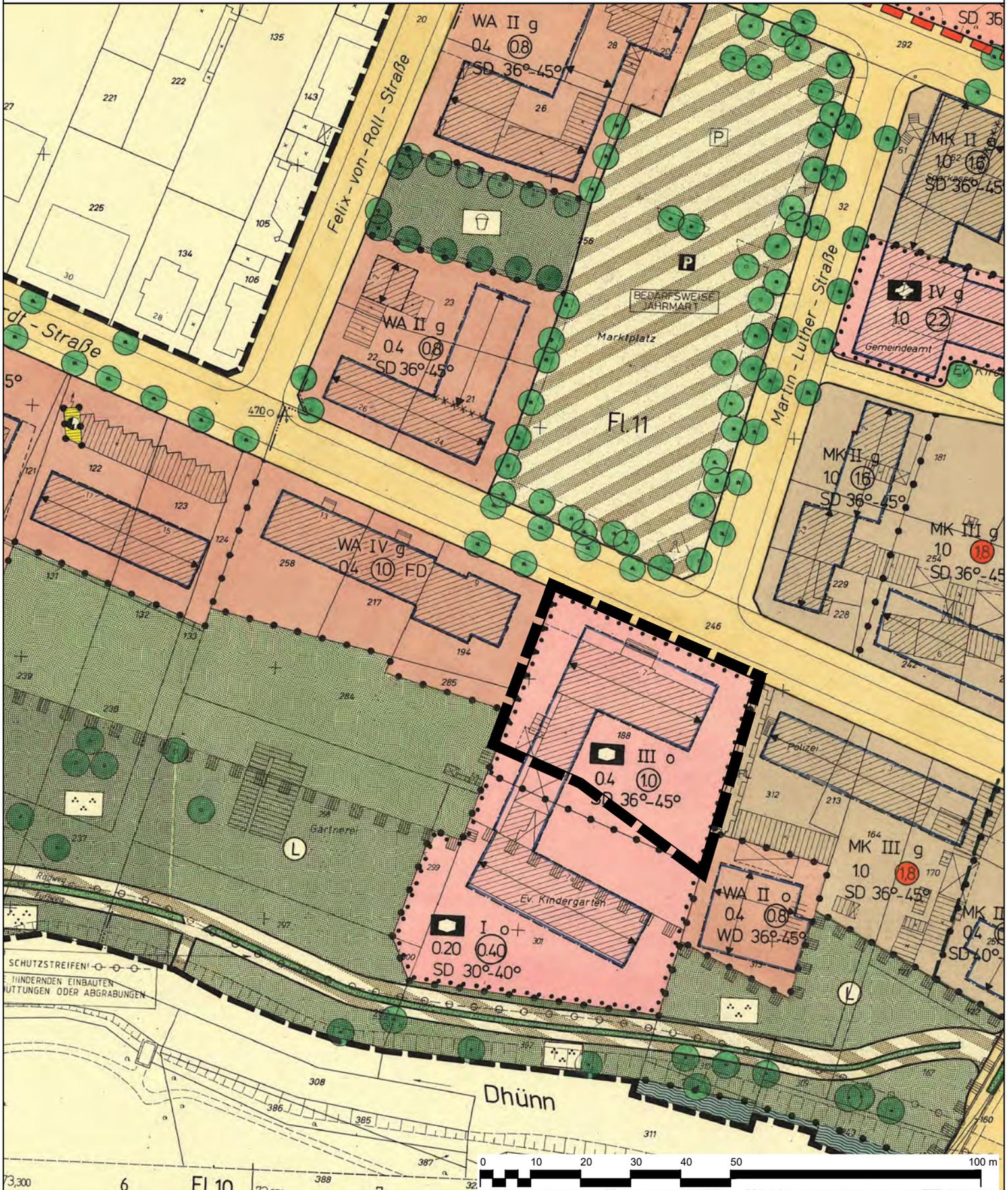
Zuletzt gespeichert am: 19.03.2021





**Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 25/77/III**  
**"Schlebusch - Ortsmitte"**  
 (Rechtskräftig seit 26.05.1986)

Anlage 2  
 zur Vorlage  
 2022/1914



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 250/III  
 "Schlebusch - südlich Von-Diergardt-Straße"

**Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung**

Projekt: Bebauungsplan Nr. 250/III  
 "Schlebusch - südlich Von-Diergardt-Straße"

Maßstab 1:1000 Stand: März 2021

Abt.: 613 Sachbearbeitung: Mu Bearb./CAD: Jo Geplottet/gedruckt am: 19.03.2021  
 Pfad: G:\613\02\_CAD\_GIS\01\_BPläne\250\_III\_Schlebusch\_südlich\_Von\_Diergardt\_Str\01\_BPlan\ Dateiname: 250\_III\_Geltungsbereich\_\_dwg Zuletzt gespeichert am: 19.03.2021





# Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 250/III "Schlebusch - südlich Von-Diergardt-Straße"

Anlage 3.2  
zur Vorlage  
2022/1914



 Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 250/III  
"Schlebusch - südlich Von-Diergardt-Straße"

 **Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung**  
Projekt: Bebauungsplan Nr. 250/III "Schlebusch - südlich Von-Diergardt-Straße"

Maßstab 1:500    Stand: 20.12.2022





## **STADT LEVERKUSEN**



### **Bebauungsplan Nr. 250/III** **"Schlebusch - südlich Von-Diergardt-Straße"**

#### **Textliche Festsetzungen**

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

Bearbeitung:  
Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung  
Stadtplanung Zimmermann GmbH, Köln

## **A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

(gemäß § 9 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

### **1. Art der baulichen Nutzung**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 i. V. m. § 1 BauNVO) festgesetzt.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Nr. 4 „Gartenbaubetriebe“
- Nr. 5 „Tankstellen“

nicht Bestandteile des Bebauungsplanes sind.

Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass ausschließlich Solarenergienutzung als sonstige nicht störende gewerbliche Nutzung im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig ist.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass alle weiteren Arten der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

### **2. Höhe baulicher Anlagen**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

Die Oberkante Fertigfußboden (OK FF) im Erdgeschoss wird mit 57,94 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Die OK FF kann ausnahmsweise unterschritten werden, wenn im Hochwasserfall das Eindringen von Wasser gutachterlich ausgeschlossen werden kann.

Die zeichnerisch festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 71,00 m NHN bezieht sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN).

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile oder bauliche Anlagen - z. B. haustechnische Anlagen, Treppenhäuser, Antennen, Photovoltaikanlagen, Aufzugsüberfahrten, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter - überschritten werden. Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurücktreten.

### **3. Überschreitung der zulässigen Grundfläche und der festgesetzten Baugrenzen**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 19, 23 BauNVO)

#### **3.1 Überschreitung der GRZ**

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (einschließlich der vorhandenen Zufahrt zur Kita) bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.

### **3.2 Überschreitung der Baugrenzen**

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 in Verbindung mit Abs. 2 Satz 3 BauNVO dürfen die Baugrenzen durch Terrassen und Balkone auf maximal 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite um maximal 1,5 m überschritten werden.

### **4. Stellplätze und Garagen**

(gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze (St) sind ausschließlich unterirdisch in der für Tiefgaragen festgesetzten Fläche zulässig. Die Errichtung von oberirdischen Garagen und Carports ist unzulässig.

### **5. Nebenanlagen**

(gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Plangebiet, mit Ausnahme der erforderlichen Kleinkinderspielflächen, Fahrradabstellflächen, Müllstandplätze und der zur Heizung gehörenden Außengeräte wie Wärmepumpen etc., einschließlich deren Überdachungen, unzulässig.

### **6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

(gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung der vorhandenen Zufahrt zur benachbarten Kita wird das im Grundbuch von Schlebusch Blatt 3299, Abt II/7, verzeichnete Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Flurstückes 407 übernommen.

### **7. Anlagen und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

(gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB)

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. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

Es ist zu gewährleisten, dass die Auswirkungen der Tiefgaragenzufahrt auf die westlich an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung des allgemeinen Wohngebietes (WA) den schalltechnischen Orientierungswerten zur städtebaulichen Planung für die Gebietseinstufung allgemeines Wohngebiet (WA) gem. DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung“, Juli 2022, entsprechen.

## **8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB)

### **8.1 Begrünung**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Sie sind mindestens durch die Aussaat von Rasen zu begrünen. Das Anlegen von Splitt-, Kies- und Schotterflächen sowie der Einbau von Folien sind nicht zulässig. Dabei sind mindestens 10 % dieser Flächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen/Hecken zu bepflanzen.

Je angefangene 200 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksflächen ist außerdem ein standortgerechter mittel- oder großkroniger Laubbaum bevorzugt mit Bodenanschluss zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet.

### **8.2 Dach- und Tiefgaragenbegrünung**

Die Dachflächen von Flachdächern sind mit einer extensiven Dachbegrünung (Aufbauhöhe mind. 15 cm inkl. Drainage- und Retentionsschicht) zu versehen und als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser im Starkregenfall auszubilden. Die Dächer von Tiefgaragen sind mit einer intensiven Dachbegrünung (Aufbauhöhe mind. 45 cm inkl. Drainage- und Retentionsschicht) zu versehen und ebenfalls als Retentionsdach zur Rückhaltung von Niederschlagswasser im Starkregenfall auszubilden.

Die überdachten Bereiche der Tiefgaragenzufahrt sind mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Substratschicht muss hierbei eine Höhe von mind. 8 cm aufweisen.

## **9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

(gemäß § 9 Absatz 4 BauGB)

### **9.1 PV-Anlagen**

Photovoltaik-Anlagen auf den Dachflächen sind grundsätzlich zulässig.

### **9.2 Erforderliche Stellplätze**

Je Wohneinheit sind die gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Leverkusen erforderlichen Pkw- und Fahrradstellplätze nachzuweisen.

### **9.3 Einfriedungen**

Einfriedungen sind ausschließlich in Form von Hecken oder Hecken in Verbindung mit Maschendraht- oder Stabgitterzäunen bis zu einer Höhe von max. 1,80 m und einer Tiefe von max. 0,80 m zulässig. Maschendraht- oder Stabgitterzäune dürfen nicht mit blickdichten Sichtschutzelementen versehen werden.

### **9.4 Standflächen für Abfallbehältnisse**

Dauerhafte Standflächen für bewegliche Abfallbehälter sind einzugrünen.

## **B HINWEISE**

### **1. DIN Normen**

Die DIN-Vorschriften und sonstigen privaten Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen wird, werden bei der Stadt Leverkusen, Dezernat V, Abteilung 613 Städtebauliche Planung, Hauptstraße 101, 51373 Leverkusen, vollumfänglich zur Einsicht bereitgehalten.

### **2. Baumschutz**

Die Vorgaben der DIN 18920 und RAS LP 4 sind zu beachten. Die entlang der Straße vorhandenen 3 Linden sind zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige Bäume zu ersetzen. Bei Tiefbauarbeiten innerhalb des Kronentraufbereiches der Linden müssen diese durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden.

### **3. Artenschutz**

Es wird empfohlen, maximal fünf Tage vor Beginn von Gebäudeabrissarbeiten eine Nachsuche auf Hinweise zu einer Besiedlung (Kotspuren, Drüsensekret) von Fledermäusen über eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen. Da einige Gebäudeteile schwer einsehbar sind, ist aus artenschutzrechtlicher Sicht anzuraten, zudem eine abendliche Ausflugsbeobachtung mit Ultraschalldetektoren durchzuführen. Um mögliche Beeinträchtigungen derjenigen europäischen Vogelarten, die nicht zu den planungsrelevanten Arten gerechnet werden, zu vermeiden, werden zeitliche Beschränkungen für das Entfernen von Gehölzen festgelegt. Unter der Berücksichtigung zeitlicher Beschränkungen für das Entfernen von Gehölzen werden die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG auch für die potenziell betroffenen, nicht planungsrelevanten, europäischen Vogelarten nicht ausgelöst. Gehölzrodungen und Abbrucharbeiten müssen außerhalb der Vogelbrutzeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.

### **4. Abfallentsorgung**

Die Vorgaben des § 16 Absatz 2 Abfallentsorgungssatzung (AES [https://www.leverkusen.de/vv/produkte/FB32/Abfallentsorgungssatzung\\_der\\_Stadt\\_Leverkusen.php](https://www.leverkusen.de/vv/produkte/FB32/Abfallentsorgungssatzung_der_Stadt_Leverkusen.php)) sind zu berücksichtigen.

### **5. Hochwasserschutz**

Das Plangebiet liegt gemäß Hochwassergefahrenkarte in Teilbereichen im Überschwemmungsgebiet der Dhünn (HQ100 = Hochwasserabfluss, der im statistischen Mittel einmal in 100 Jahren erreicht oder überschritten wird.). Eine hochwasserangepasste Bauausführung ist zu berücksichtigen.

### **6. Kampfmittel**

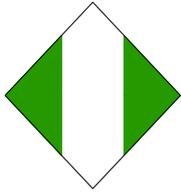
Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

### **7. Erdbebengefährdung**

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 0 sowie der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen. Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch dringend empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.

#### **8. 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.



## Stadt Leverkusen

### Bebauungsplan Nr. 250/III

#### „Schlebusch – südlich Von-Diergardt-Straße“



#### Begründung

#### gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 26.01.2023



## Inhaltsverzeichnis

|        |  |    |
|--------|--|----|
| Teil A | Begründung .....   | 4  |
| 1      | Geltungsbereich .....  | 4  |
| 2      | Anlass und Ziel der Planung .....                                    | 4  |
| 2.1    | Anlass der Planung.....  | 4  |
| 3      | Planrechtfertigung.....  | 5  |
| 4      | Verfahren.....   | 5  |
| 4.1    | Verfahrensart.....   | 5  |
| 4.2    | Verfahrensschritte.....  | 5  |
| 5      | Planungsbindungen .....  | 9  |
| 5.1    | Regionalplan.....  | 9  |
| 5.2    | Flächennutzungsplan.....   | 9  |
| 5.3    | Planungsrecht, rechtskräftige Bebauungspläne .....                   | 9  |
| 5.4    | Landschaftsplan .....  | 10 |
| 5.5    | Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene .....                     | 10 |
| 5.6    | Artenschutz.....   | 10 |
| 5.7    | Wasserschutzgebiete, Grundwasser .....                               | 10 |
| 5.8    | Oberflächengewässer, Hochwasser .....                                | 10 |
| 5.9    | Boden, Altlasten .....   | 11 |
| 5.10   | Kampfmittel, Erdbebengefährdung .....                                | 11 |
| 5.11   | Luft, Klima .....  | 11 |
| 5.12   | Denkmalschutz .....  | 12 |
| 6      | Fachplanungen.....   | 12 |
| 6.1    | Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept .....                            | 12 |
| 6.2    | Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten ..... | 12 |
| 6.3    | Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung des Einzelhandels.....       | 12 |
| 6.4    | Gewerbeflächenkonzept .....  | 12 |
| 6.5    | Gesamtstädtisches Mobilitätskonzept .....                            | 12 |
| 6.6    | Stadtteilentwicklungskonzept.....                                    | 12 |
| 7      | Bestand, Ausgangssituation .....                                     | 12 |
| 8      | Planung, Städtebauliches Konzept .....                               | 13 |
| 9      | Begründung der Festsetzungen.....                                    | 13 |
| 9.1    | Planungsrechtliche Festsetzungen .....                               | 13 |
| 9.1.1  | Art der baulichen Nutzung .....                                      | 13 |
| 9.1.2  | Maß der baulichen Nutzung.....                                       | 14 |
| 9.1.3  | Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....                        | 14 |
| 9.1.4  | Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....               | 14 |



|        |  |    |
|--------|--|----|
| 9.1.5  | Verkehrsflächen.....   | 15 |
| 9.1.6  | Ruhender Verkehr, Stellplatz-/Mobilitätskonzept.....                     | 15 |
| 9.1.7  | Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen..... | 15 |
| 9.1.8  | Flächen zum Anpflanzen sowie mit Pflanzbindung .....                     | 15 |
| 9.1.9  | Weitere Festsetzungen/Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....                 | 16 |
| 9.2    | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....                                | 16 |
| 9.2.1  | Dachformen, Dachneigungen .....  | 16 |
| 9.2.2  | Weitere Festsetzungen .....  | 16 |
| 10     | Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise .....            | 16 |
| Teil B | Auswirkung der Planung, Abwägung und Sonstiges .....                     | 17 |
| 11     | Auswirkungen der Planung .....   | 17 |
| 12     | Ökologische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung .....                      | 19 |
| 13     | Städtebauliche Kennziffern .....   | 19 |
| 14     | Bodenordnung .....   | 20 |
| 15     | Kosten und Durchführung der Planung .....                                | 20 |
| 16     | Städtebaulicher Vertrag Durchführungsvertrag .....                       | 20 |
| 17     | Gutachten .....  | 20 |
| 18     | Rechtsgrundlagen.....  | 21 |



## Teil A Begründung

### 1 Geltungsbereich

Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfes liegt im Stadtteil Schlebusch im Südosten des Stadtgebietes von Leverkusen. Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 4,5 km vom Stadtzentrum auf der Von-Diergardt-Straße 7 in direkter Nähe zum Marktplatz Schlebusch. Dieser liegt im Norden des Plangebietes jenseits der Von-Diergardt-Straße. Im Westen und im Osten befinden sich hauptsächlich durch Wohnnutzung geprägte Gebäude. Im Süden liegt ein Grundstück, welches durch eine Kindertagesstätte genutzt wird. Dieses Grundstück wird durch eine Zufahrt angedient, die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfes erfasst ist. Die Zufahrt bleibt bestehen. Sie wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 250/III „Schlebusch – südlich Von-Diergardt-Straße“ gesichert. Die Südgrenze des Bebauungsplangebietes wird durch die KITA gebildet, weiter südlich schließt der Landschaftsfreiraum der Dhünn an. Die genaueren Abgrenzungen können den Anlagen 1, 2, 3.1 und 3.2 der Vorlage 2022/1597 entnommen werden.

Im Plangebiet befindet sich ein Gebäude, welches durch eine betreute Wohneinrichtung für Suchtkranke (Christophorus-Haus) genutzt wurde. Die Gemeinbedarfsnutzung wurde seitens des Trägers an diesem Standort aufgegeben. Das Grundstück liegt derzeit brach.

### 2 Anlass und Ziel der Planung

#### 2.1 Anlass der Planung

Die derzeitige Gemeinbedarfsnutzung (derzeit Einrichtung der Caritas für Sucht- und Alkoholabhängige - „Christophorus-Haus“) an der Von-Diergardt-Straße 7 wurde seitens des Trägers an der Stelle aufgegeben, der Gebäudebestand stellt sich heute sanierungsbedürftig dar. Das Grundstück liegt somit brach. Die Grundstücksbesitzerin hat am 27.01.2021 einen Antrag für eine ersatzweise geplante Wohnnutzung eingereicht. Für den betreffenden Bereich und dessen eingehende Änderungen ist eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes vorgesehen. Wesentlicher Inhalt des neu aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 250/III „Schlebusch – südlich von Diergardt-Straße“ wird die Änderung von Fläche für den Gemeinbedarf in allgemeines Wohngebiet – WA- sein.

#### 2.2 Ziel der Planung

Anstelle des heutigen sozial genutzten Altbaus soll ein neues Mehrfamilienhaus mit 14 Wohnungen sowie eine Tiefgarage erstellt werden. Nach dem Vorbild der umgebenden Wohnnutzungen soll eine dreigeschossige Straßenrandbebauung mit zusätzlicher Dachgeschossnutzung (vornehmlich Staffelgeschoss) ermöglicht werden. Der betreffende Bereich der Gemarkung Schlebusch (Flurstück 408 in Flur 11) umfasst eine Fläche von 1.534 m<sup>2</sup>. Über die Aufstellung des Bebauungsplans soll die Grundlage für eine Nutzungsänderung von einer Fläche für den Gemeinbedarf und künftig in Form eines allgemeinen Wohngebietes planungsrechtlich vorbereitet werden.



### 3 Planrechtfertigung

Die Stadt Leverkusen ist mit der Lage im rheinischen Ballungsgebiet zwischen Köln und Düsseldorf mit einem hohen Wohnraumbedarf konfrontiert. Der Bau neuer Wohnungen besonders im Innenbereich auf bereits versiegelten Grundstücken kommt daher und im Hinblick auf den sparsamen Flächenverbrauch eine hohe Bedeutung zu.

### 4 Verfahren

#### 4.1 Verfahrensart

Das Bebauungsplanverfahren soll als sogenanntes beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden, da es sich um eine Nachverdichtung im bereits bebauten Innenbereich handelt.

Die hierfür notwendigen Voraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 BauGB sind wie folgt gegeben:

- Die Obergrenze für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB wird mit einer zulässigen Grundfläche von 1.534 m<sup>2</sup> unterschritten.
- Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die eine Beeinträchtigung der nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter des Baugesetzbuches (BauGB) - Natura 2000-Gebiete, FFH-Gebiete - erwarten lassen.
- Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs.1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des möglichen Einflussbereiches von Störfallbetrieben/-anlagen.

#### 4.2 Verfahrensschritte

##### **Aufstellungsbeschluss und Beteiligung der Fachdienststellen:**

Am 13.09.2021 wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen (SPB) und in der Bezirksvertretung III am 23.09.2021 der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Nr. 250/III – südlich Von-Diergardt-Straße“ gefasst. Ergänzend wurde beschlossen, dass 30 % der Wohnnutzung als sozial geförderter Wohnungsbau vorgesehen werden soll.

Aus der Beteiligung hiesiger Ämter (eingeleitet am 02.03.2022) sind wesentliche Inhalte hervorgegangen wie folgt:

- Der Fachbereich Kinder und Jugend (51) weist bereits am 09.09.2021 auf das Defizit an Kindertageseinrichtungen im angesprochenen Bereich hin und bittet darum, zumindest zum Teil neue Einrichtungsmöglichkeiten oder auch Maßnahmen der Großtagespflege vorzusehen.

Ergebnis:

Die Investorin hat mitgeteilt, dass die Unterbringung von Kindertageseinrichtungen nicht konzipiert werden kann.



- Der Fachbereich Umwelt (32) weist darauf hin, dass u. a. die Versickerung der Niederschläge geprüft werden soll.

**Ergebnis:**

Die Anregung wurde überprüft, das heute bebaute Grundstück ist bereits mit der Kanalisation verbunden. Ein weitergehender Kanalanschlussschein wurde bereits erteilt. Unter anderem stellt sich die technische Umsetzung aufgrund der notwendigen Abstandsflächen von Versickerungsanlagen zum Grundwasser und zu den Grundstücksgrenzen verhältnismäßig problematisch dar. Von der Einrichtung soll daher ausnahmsweise abgesehen werden. Gemäß § 44 (1) Landeswassergesetz (LWG) und § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und hinsichtlich der Hochwassersituation soll von der Versickerungspflicht befreit werden.

- Schallimmissionen seitens des Verkehrs

**Ergebnis:**

Laut Mitteilung des Gutachters debakom vom 27.06.2022 kann den einschlägigen Lärmkarten entnommen werden, dass im Plangebiet der LDEN zu < 60 dB(A) berechnet wurde. Zur Nachtzeit ist der L<sub>Night</sub> mit < 50 dB(A) berechnet. Die Lärmkarten für Straßenverkehr des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MULNV) weist eine unkritische Pegelverteilung im Plangebiet ausgehend der Mülheimer Straße aus.

Gegenüber des im Plangebiet vorgesehenen allgemeinen Wohngebietes (WA) wird kein Bedarf für weitergehende Untersuchungen gesehen.

- Der Fachbereich 67 verweist auf drei Linden unterschiedlicher Größe im Straßenraum des geplanten Neubaus, die im Rahmen des Bauvorhabens zu berücksichtigen sind.

**Ergebnis:**

In den Bebauungsplan wurde unter Punkt 2 Baumschutz folgender Hinweis aufgenommen: „Die Vorgaben der DIN 18920 und RAS LP 4 sind zu beachten. Die entlang der Straße vorhandenen 3 Linden sind zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige Bäume zu ersetzen. Bei Tiefbauarbeiten innerhalb des Kronentraufbereiches der Linden müssen diese durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden.“

Der Baumbestand ist im Lageplan zum Bebauungsplan eingetragen. Der Schutz der Linden ist über die Hinweise im Bebauungsplan und die vorgesehene ökologische Baubegleitung berücksichtigt. Ein Freianlagenplan ist für den Bebauungsplan nicht vorgesehen und nicht erforderlich, ein Angebotsbebauungsplan verfügt in der Regel nicht über derartige Detailplanungen. Kinderspielflächen sind im Bauantragsverfahren nachzuhalten.

## **Öffentliche Auslegung:**

Die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB an der Bauleitplanung wie folgt beteiligt:



Die Beteiligung der Öffentlichkeit (Internetpräsenz und Aushang) fand in der Zeit vom 02.11 bis 02.12.2022 statt. Die Beteiligung der Dienststellen (FB) und der Träger öffentlicher Belange (TÖB) fand in der Zeit vom 14.11 bis 15.12.2022 statt.

Die bis dahin vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen werden somit nach Prüfung und Auswertung durch die Verwaltung den politischen Gremien zur Beschlussfassung (Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen) vorgelegt.

- Aus der Öffentlichkeit gingen sieben Stellungnahmen ein, die sich gegen eine Umwandlung von Gemeinbedarfsflächen in Wohnbauflächen und für den Erhalt der sozialen Nutzung aussprechen.

Ergebnis:

Für die derzeitige Festsetzung „soziale Zwecke“ besteht kein Bedarf mehr, da der Betreiber der jahrzehntelangen Betreuungseinrichtung den Mietvertrag gekündigt hat und das Objekt verlassen hat. Eine alternative Nutzung durch eine andere Einrichtung war trotz intensiver Bemühung der Eigentümerin nicht zu finden. Außerdem entspricht das Objekt vom baulichen Zuschnitt und baulichen Zustand nicht mehr den gesetzlichen und verordnungsrechtlichen Vorschriften für den Betrieb einer Betreuung und deren Förderung. Insoweit würde ein Bebauungsplan mit dem fortgeschriebenen Inhalt „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ mangels Nachfrage scheitern. Der Bedarf an der Errichtung von Wohnungen ist außerdem gegeben, da in Leverkusen eine Wohnungsknappheit herrscht, wie aus dem Wohnungsmarktbericht Leverkusen von 2021 hervorgeht. Mit dem Aufstellungsbeschluss hat der Rat der Stadt Leverkusen entschieden, dass der Bedarf an Wohnraum in diesem Fall höher gewichtet werden kann.

- Der Geologische Dienst verweist auf die Erdbebengefährdung und auf die Verwendung von Mutterboden.

Ergebnis:

Zur Erdbebengefährdung und zur Verwendung von Mutterboden wurden Hinweise im Bebauungsplan ergänzt.

- Das Polizeipräsidium Köln gibt Hinweise zur städtebaulichen Kriminalprävention und verweist auf das kostenlose Beratungsangebot.
- Die Telekom weist darauf hin, dass der Bestand und Betrieb der vorhandenen TL-Linien weiterhin gewährleistet sein muss.
- Der Wupperverband sieht Bauvorhaben im Überschwemmungsgebiet grundsätzlich kritisch. Hier wird eine bestehende Bebauung jedoch durch einen Neubau ersetzt und dabei die Hochwasser- und Starkregenvorsorge angepasst. Auf dieser Grundlage kann der Wupperverband dem Vorhaben zustimmen. Er weist darauf hin, dass auch bei einer hochwasserangepassten Bebauung, wie sie hier vorgesehen ist, Hochwasserschäden auf dem Grundstück und an der Bebauung zukünftig jedoch nicht komplett ausgeschlossen werden können.
- Die IHK regt an, den Ausschluss von nicht störenden gewerblichen Nutzungen zu überdenken.



Ergebnis:

Ziel der Planung ist eine überwiegende Wohnnutzung zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Gewerbliche Nutzungen sollen hier nicht zulässig sein. Davon ausgenommen sind Räume für Freie Berufe ebenso wie Arbeitszimmer für Heimarbeit.

- Von Fachbereich 36 werden keine Hinweise auf Kampfmittel gemeldet. Da eine Kampfmittelfreiheit des Grundstücks gleichwohl nicht gewährt werden kann, wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Der Fachbereich 67 verweist auf drei Linden unterschiedlicher Größe im Straßenraum des geplanten Neubaus, die im Rahmen des Bauvorhabens zu berücksichtigen sind. Es sei außerdem ein Freianlagenplan vorzulegen, der die Vorgaben der städtischen Kleinkinderspielflächensatzung berücksichtigt und vorhandene, zu erhaltende oder fällende Bäume darstellt und Kompensationsmaßnahmen enthält.

Ergebnis:

In den Bebauungsplan wurde unter Punkt 2 Baumschutz folgender Hinweis aufgenommen: „Die Vorgaben der DIN 18920 und RAS LP 4 sind zu beachten. Die entlang der Straße vorhandenen 3 Linden sind zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige Bäume zu ersetzen. Bei Tiefbauarbeiten innerhalb des Kronentraufbereiches der Linden müssen diese durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden.“

Der Baumbestand ist im Lageplan zum Bebauungsplan eingetragen. Der Schutz der Linden ist über die Hinweise im Bebauungsplan und die vorgesehene ökologische Baubegleitung berücksichtigt. Ein Freianlagenplan ist für den (Angebots-)Bebauungsplan nicht vorgesehen und nicht erforderlich.

- Die Untere Immissionsschutzbehörde fordert eine Geräuschimmissionsprognose, um beurteilen zu können, ob sich ein Konflikt zwischen dem zu errichtenden Wohngebäude und dem angrenzenden Kindergarten ergibt.

Ergebnis:

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten innerhalb des Plangebietes wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen. Durch eine ergänzende gutachterliche Stellungnahme wurde nachgewiesen, dass im Sinne der DIN 18005 eine Erhaltung ruhiger Wohnlagen gegeben ist. Die prognostizierten Beurteilungspegel ausgehend von den der Kita zuzuordnenden Pkw-Fahr- und Parkvorgängen unterschreiten an allen Immissionsorten die dort geltenden schalltechnischen Orientierungswerte zur städtebaulichen Planung für die Gebietseinstufung allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß DIN 18005-1 [1] zur Tagzeit um mindestens 13 dB(A). Zur Nachtzeit findet kein Kita Betrieb statt.

- Die Untere Abfallwirtschaftsbehörde wird im Rahmen des Abbruch-/Genehmigungsverfahrens beteiligt, da bei der Errichtung von Gebäuden häufig auch schadstoffhaltige Baumaterialien verwendet wurden. Die Untere Abfallwirtschaftsbehörde fordert die Berücksichtigung ausreichend großer Stellplatzflächen für ebenerdige Abfallsammelbehälter.



#### Ergebnis:

In der weiteren Planung sind die Vorgaben des § 18 Absatz 2 der Abfallentsorgungssatzung (AES) zu beachten. Die Einrichtung eines ebenerdigen Müllstandplatzes ist im Plangebiet innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich, Änderungen der Festsetzungen sind nicht erforderlich.

## 5 Planungsbindungen

### 5.1 Regionalplan

Das Bebauungsplangebiet liegt im aktuellen Regionalplan Teilabschnitt Region Köln in der 7. Planänderung: Siedlungsbereich Leverkusen – Schlebusch (Hornpottweg). Der Regionalplan stellt für das Plangebiet einen allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Südlich des Plangebietes ist ein Waldbereich mit der Dhünn, überlagert mit Flächen für Regionale Grünzüge sowie Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung dargestellt.

### 5.2 Flächennutzungsplan

Das Bebauungsplangebiet ist als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Weiterhin befindet sich in dem Bereich die Symboldarstellung „Kindereinrichtung“, Jugendeinrichtung, sozialen Zwecken dienende Einrichtung. Die Gemeinbedarfsfläche ist an zwei Seiten von einer Wohnbauflächendarstellung begrenzt. Im Osten ist eine Kerngebietsdarstellung benachbart. Die wohnbauliche Nutzung des nördlichen Teiles des als Gemeinbedarfsfläche dargestellten Bereiches ergänzt die benachbarte Wohnbaufläche auf sinnvolle Weise. Die Funktion der Gemeinbedarfsfläche als Standort für einen Kindergarten bleibt weiterhin erhalten. Die in Rede stehende Planung entspricht den Grundzügen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung, ein Planerfordernis zur Aufstellung einer FNP-Änderung besteht daher nicht.

### 5.3 Planungsrecht, rechtskräftige Bebauungspläne

Das Plangebiet ist derzeit durch den Bebauungsplan Nr. 25/77/III „Bereich Schlebusch Ortsmitte“ aus dem Jahr 1986 erfasst. Festgesetzt ist eine Fläche für Gemeinbedarf mit sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen. Es ist eine offene, III-geschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,0 festgesetzt. Für die Dachform ist das Satteldach mit einer Neigung zwischen 36 und 45 Grad vorgegeben. Angrenzend an das vorliegende Plangebiet befindet sich eine weitere Fläche für den Gemeinbedarf mit einem Kindergarten im Süden. Westlich und südöstlich liegt ein allgemeines Wohngebiet und östlich ein Kerngebiet. Es grenzt außerdem eine Grünfläche mit teilweiser Überlagerung durch ein Landschaftsschutzgebiet an.

Der südlich gelegene evangelische Kindergarten verfügt über eine Zufahrt die östlich durch das Plangebiet führt. Diese soll planungsrechtlich als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger gesichert werden.



## 5.4 Landschaftsplan

Das Landschaftsschutzgebiet L 2.2-12 „Bachtäler der Mittelbergischen Hochflächen zur Dhünn“ befindet sich südlich des Vorhabens außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Ebenfalls südlich liegen das gemäß § 30 BNatSchG/ § 42 LNatSchG geschützte Biotop BT-4908-0080-2015 „Mittelgebirgsfluss“, das Biotopkataster BK-4908-0024 „Dhünn zwischen Siedlung Freudenthal und AK Leverkusen“, sowie die Biotopverbundflächen VB-K-4907-007 „Grünland und Überschwemmungsbereiche im Unteren Dhünntal, mehrere Teilflächen“ und VB-K-4908-105 „Mittleres Dhünntal“.

## 5.5 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene

Die Fläche liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans und es sind keine Schutzgebiete oder nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz geschützten Biotope betroffen. Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene sind nicht betroffen.

## 5.6 Artenschutz

Bei Umsetzung des Vorhabens kann nicht ausgeschlossen werden, dass geschützte Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigt werden. Ebenfalls können sogenannte „planungsrelevante Arten“ eingriffsrelevant betroffen sein. Es wurde daher eine Artenschutzprüfung (ASP Stufe I, Planungsgruppe Grüner Winkel, Nümbrecht, März 2022) erstellt. In dem Gutachten wurde geprüft, ob Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG (2010) durch die Realisierung des Planvorhabens verwirklicht werden.

Im Ergebnis werden unter der Berücksichtigung zeitlicher Beschränkungen für das Entfernen von Gehölzen die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG auch für die potenziell betroffenen, nicht planungsrelevanten, europäischen Vogelarten nicht ausgelöst.

## 5.7 Wasserschutzgebiete, Grundwasser

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Aufgrund fehlender Grundwassermessstellen und fehlender Pegelstände der Dhünn kann zu den Grundwasserverhältnissen keine Aussage getroffen werden, es ist jedoch davon auszugehen, dass diese maßgeblich von den Wasserständen der südlich verlaufenden Dhünn beeinflusst werden. Der Grundwasserpegel ist daher im Zuge der Baugrunduntersuchung durch einen Bodengutachter bewerten zu lassen.

## 5.8 Oberflächengewässer, Hochwasser

Das Plangebiet befindet sich angrenzend im Bereich der Dhünn und ist in jedem Fall hochwassergefährdet. Die Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahme (Dhünn-deich) wird noch einige Zeit in Anspruch nehmen, sodass zunächst das Szenario der Hochwassergefahr mit einbezogen werden muss. Im Plangebiet selbst befinden sich keine Gewässer. Die überplante Fläche befindet sich im Überschwemmungsgebiet der etwa 70 bis 80 m weiter südlich verlaufenden Dhünn.



Gemäß der Hochwasserrisiko- und Maßnahmenplanung der Bezirksregierung Köln vom Dezember 2021 sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und Änderungen von Bebauungsplänen Hinweise zum hochwasserangepassten Bauen zu berücksichtigen. Es ist beispielsweise festgesetzt, dass der Erdgeschossfußboden deutlich über dem Stand des 100-jährlichen Hochwassers (HQ 100) zu liegen kommt. Ferner werden zusätzliche Hinweise für die spätere Bauausführung gegeben. (Anlagen 7.1 und 7.2 der Vorlage).

Nach Abgleich mit der Hochwassergefahrenkarte liegt das Plangebiet in Teilbereichen im Überschwemmungsgebiet (HQ100) der Dhünn. Hiervon betroffen sind primär die Grundstücksrandbereiche entlang der Von-Diergardt-Straße, sowie die nicht überplante Grünfläche im nordwestlichen Grundstücksbereich. Da für den Bereich Schlebusch keine Bemessungs-Hochwasserstände (HQ100) vorliegen, wurde die Hochwasserkarte digital auf das Plangebiet übertragen. Auf Grundlage des übertragenen Hochwasserstands und der eingemessenen Geländehöhen des Bestandsgeländes ergibt sich hieraus eine Hochwassergefahr bei HQ100 bis zu einer Geländehöhe von 57,85 NN. Diese Geländehöhe wird bei der weiteren Betrachtung und Festlegung der hochwasserangepassten Bauausführung als Bemessungshöhe festgesetzt.

## 5.9 Boden, Altlasten

Altlastenverdachtsflächen sind weder bekannt noch vermutet.

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 Bebauungsplans Nr. 250/III „Schlebusch – südlich Von-Diergardt-Straße“ keine Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.

Die Tatsache, dass nach heutigem Kenntnisstand schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 250/III „Schlebusch – südlich Von-Diergardt-Straße“ nicht bekannt sind, schließt nicht aus, dass im Zuge der Bautätigkeit Bodenbelastungen vorgefunden werden können.

Bei der Errichtung von Gebäuden wurden in der Vergangenheit häufig auch schadstoffhaltige Baumaterialien verwendet. Diese Materialien können bei Rückbau- und Sanierungsarbeiten als Abfälle anfallen, die als gefährlich einzustufen und ordnungsgemäß zu entsorgen sind. Gleiches gilt für technische Anlagen und Einbauten (wie z. B. Nachtspeicheröfen oder Ölheizungen) die ebenfalls Schadstoffe enthalten können.

## 5.10 Kampfmittel, Erdbebengefährdung

Aussagen zu Kampfmitteln oder Erdbebengefährdung liegen nicht vor.

## 5.11 Luft, Klima

Das Plangebiet liegt im bereits bebauten Bereich. Durch die Planung ist eine Verschlechterung der Luftgüte oder der klimatischen Situation nicht zu erwarten. Die



festgesetzten Begrünungsmaßnahmen tragen zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei.

## 5.12 Denkmalschutz

Denkmalschutz im Plangebiet ist nicht bekannt.

## 6 Fachplanungen

### 6.1 Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept

Das Plangebiet ist von gesonderten Planungszonen der städtischen Störfallbetriebe nicht erfasst (Störfallverordnung – „Gesamtstädtisches Gutachten zur Verträglichkeit von Störfallbetriebsbereichen im Stadtgebiet Leverkusen mit zukünftigen Planungen unter dem Gesichtspunkt des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bzw. Art. 12 der Seveso-Richtlinie).

### 6.2 Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten

Das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Leverkusen empfiehlt für den Bereich des noch rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 25/77/III die Überarbeitung von diesem mit Ausschluss von Vergnügungsstätten.

### 6.3 Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung des Einzelhandels

Der Bebauungsplan sieht keinen Einzelhandel vor. Daher wird das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Leverkusen hier nicht genauer beleuchtet.

### 6.4 Gewerbeflächenkonzept

Der Bebauungsplan sieht kein Gewerbe vor. Im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfes werden keine Gewerbeflächen geplant. Daher wird das Gewerbeflächenkonzept nicht weiter betrachtet.

### 6.5 Gesamtstädtisches Mobilitätskonzept

Im Mobilitätskonzept Mobilität 2030+ ist die Von-Diergardt-Straße als Hauptfußweg vorgeschlagen.

### 6.6 Stadtteilentwicklungskonzept

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Stadtteilentwicklungskonzepts.

## 7 Bestand, Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt im Leverkusener Stadtteil Schlebusch an der Von-Diergardt-Straße, ca. 4 km östlich des Stadtzentrums. Der Vorort bildet einen Übergang der



dicht bebauten Rheinschiene zum ländlich geprägten Bergischen Land. Die städtische Bebauung wird von Wohngebäuden, Versorgungseinrichtungen und größeren Infrastruktureinrichtungen wie Schulen und Krankenhäusern charakterisiert. Als naturnahe Bereiche sind einige Erholungsflächen und Grünanlagen bei Schloss Morsbroich und an dem Fließgewässer Dhünn hervorzuheben.

Das Straßenbild der Von-Diergardt-Straße ist geprägt durch Reihenhäuser, Mehrfamilienhäusern und Schulgebäuden, begleitet durch Straßenbaumreihen. Die Straße verläuft nördlich parallel zur Dhünn in Ost-West-Richtung.

## 8 Planung, Städtebauliches Konzept

Der Maßstab der östlich und westlich anschließenden Wohnnutzungen soll übernommen werden. Die festgesetzten Höhen sind so gewählt, dass ein dreigeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss entstehen kann.

Das geplante Haus soll parallel zur Straße gebaut werden. Der rückseitige Bereich des Grundstückes ist als private Grün- und Freifläche mit einem privaten Kinderspielplatz entsprechend der Spielplatzsatzung der Stadt Leverkusen geplant. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist entlang der westlichen Grundstücksgrenze geplant. Durch die geplante Zufahrt zur Tiefgarage entfallen keine öffentlichen Stellplätze. Die aus der Tiefgaragenzufahrt resultierenden Emissionen auf die westliche Nachbarbebauung wurden schallschutztechnisch untersucht und unterschreiten die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß DIN 18005-1.

Die im Bestand vorhandene Zufahrt zur Kindertagesstätte im östlichen Grundstücksbereich bleibt bestehen und sichert die Erschließung der bestehenden Kindertageseinrichtung auf dem südlich angrenzenden Grundstück. Die Zufahrt wird als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt.

## 9 Begründung der Festsetzungen

### 9.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 9.1.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist es, im Plangebiet ein Mehrfamilienhaus mit 14 Wohnungen sowie eine Tiefgarage zu errichten. Entsprechend der Zielsetzung wird das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Da das Plangebiet zu Wohnzwecken entwickelt wird und um der Bestandsnutzung der Nachbarschaft gerecht zu werden, soll das Wohnen im Plangebiet Vorrang haben. Die in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese Nutzungen sind sehr flächenintensiv (Gartenbaubetriebe) oder nicht verträglich mit der Wohnnutzung (Tankstellen).

Solarenergienutzung als sonstige nicht störende gewerbliche Nutzung im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO bleibt ausnahmsweise zulässig. Alle weiteren Arten der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit ausgeschlossen.



## Vergnügungsstätten

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Vergnügungsstätten weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig.

### 9.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Oberkante Fertigfußboden (OK FF) im Erdgeschoss wird mit 57,94 m NHN festgesetzt. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens kann ausnahmsweise unterschritten werden, wenn im Hochwasserfall das Eindringen von aufsteigendem Wasser ausgeschlossen werden kann und dies gutachterlich belegt wird. Diese Festsetzung stellt sicher, dass das Erdgeschoss des Gebäudes im Rahmen des 100-jährlichen Hochwassers (HQ100) nicht überflutet wird.

Die zeichnerisch festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 71 m Normalhöhennull (NHN) entspricht einem Gebäude mit einer Gesamthöhe von 13,00 m und beinhaltet einen Karenzzuschlag von 0,5 m zur aktuellen Hochbauplanung.

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile oder bauliche Anlagen - z. B. haustechnische Anlagen, Treppenhäuser, Antennen, Photovoltaikanlagen, Aufzugsüberfahrten, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter - überschritten werden. Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurücktreten. Diese Festsetzung ermöglicht den erforderlichen Spielraum in der Ausführungsplanung für technische Aufbauten.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (einschließlich der vorhandenen Zufahrt zur Kita) bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden. Diese Festsetzung wird erforderlich, um die geplante Tiefgarage umsetzen zu können und die vorhandene Zufahrt zum Nachbargrundstück zur Kita, die erhalten und im Bebauungsplan gesichert wird, ausreichend zu würdigen.

### 9.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es wurde die offene Bauweise festgesetzt. Das bedeutet, dass das Gebäude mit Grenzabstand zu errichten ist und eine Länge von 50 m nicht überschreiten darf.

### 9.1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Stellplätze sind ausschließlich unterirdisch in der für die Tiefgarage festgesetzten Fläche zulässig. Die Errichtung von oberirdischen Garagen und Carports ist unzulässig. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass oberirdisch keine Stellplätze entstehen und die nicht überbaute Grundstücksfläche gärtnerisch gestaltet und als Retentionsfläche genutzt werden kann.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Plangebiet, mit Ausnahme der erforderlichen Kleinkinderspielflächen, Fahrradabstellflächen, Müllstandplätzen und der zur Heizung gehörenden Außengeräte wie Wärmepumpen etc., einschließlich ihrer Überdachungen, unzulässig.

Die Planung sieht die Stellplatzflächen für Abfallsammelbehälter in einem Müllraum in der Tiefgarage vor. Der Raum berücksichtigt eine ausreichende Aufstellfläche für



Restmüll, Papier/Pappe, „gelber Sack“ und Bioabfälle gemäß Satzung über Abfallentsorgung der Stadt Leverkusen.

Des Weiteren sind in der Tiefgarage die gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Leverkusen erforderlichen Pkw-Stellplätze und Fahrradstellplätze geplant sowie Abstellflächen für Gehhilfen, Kinderwagen etc. in den allgemeinen Kellerflächen. Weitere Fahrradabstellplätze können ebenerdig östlich der Zufahrt zur Kita untergebracht werden

#### 9.1.5 Verkehrsflächen

Das Plangebiet grenzt an die öffentliche Verkehrsfläche der Von-Diergardt-Straße an und ist über diese erschlossen. Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt. Dies dient der Andienung der südlich angrenzenden Kindertagesstätte.

#### 9.1.6 Ruhender Verkehr, Stellplatz-/Mobilitätskonzept

Nach Maßgabe der am 30.08.2021 beschlossenen Stellplatzsatzung der Stadt Leverkusen verfügt die Planung über eine gute Verbindung zu Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs. Die Bushaltestellen der Linien 260 und 222, ferner 202, 207 und 208 sind kurzfristig zu erreichen.

Auf dieser Grundlage können gem. der Stellplatzsatzung der Stadt Leverkusen die notwendigen Stellplätze um 30 % reduziert werden:

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Personenkraftwagen (Pkw) | 1,2 Stellplätze je 100 m <sup>2</sup> BGF x 0,7 |
| Fahrräder                | 3,0 Stellplätze je 100 m <sup>2</sup> BGF       |

Bezüglich der bautechnischen Ausführung sind die Maßgaben der zugrundeliegenden Stellplatzsatzung einzuhalten.

Für das geplante Bauvorhaben berechnen sich hieraus 12 erforderliche Pkw-Stellplätze, die innerhalb des Plangebietes in der Tiefgarage untergebracht werden.

#### 9.1.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

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. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

#### 9.1.8 Flächen zum Anpflanzen sowie mit Pflanzbindung

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Sie sind mindestens durch die Aussaat von Rasen zu begrünen. Das Anlegen von Splitt-, Kies- und Schotterflächen sowie der Einbau von Folien sind nicht zulässig. Dabei sind mindestens 10 % dieser Flächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen/Hecken zu bepflanzen. Je angefangene 200 m<sup>2</sup> der



nicht überbauten Grundstücksflächen ist außerdem ein standortgerechter mittel- oder großkroniger Laubbaum bevorzugt mit Bodenanschluss zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet. Diese Festsetzung dient der Sicherstellung der Durchgrünung des Plangebietes.

Die Tiefgaragendecke und das Flachdach sind als Retentions Gründächer geplant, um im Starkregenfall das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückzuhalten. Hierbei wird die Tiefgaragendecke als Retentionsgründach mit einer intensiven Dachbegrünung und einem Gesamtaufbau von min. 45 cm ausgebildet. Der Substrataufbau wird hierbei so gewählt, dass eine Bepflanzung mit Rasen, Hecken und mittelgroßen Sträuchern gewährleistet ist. Das Flachdach wird ebenfalls als Retentionsgründach, jedoch mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Gesamtaufbau von min. 15 cm ausgebildet.

Die überdachten Bereiche der Tiefgaragenzufahrt (Rampe) werden als Gründächer mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von min. 8 cm ausgebildet.

#### 9.1.9 Weitere Festsetzungen/Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die auf der Ostseite des Grundstücks vorhandene Zufahrt für die Kindertagesstätte wird durch die Planung als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger übernommen. Dies dient der Andienung der südlich angrenzenden Kindertagesstätte.

### 9.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### 9.2.1 Dachformen, Dachneigungen

Es wird keine eingehende Dachform festgesetzt, danach sollen sowohl Satteldächer als auch Flachdächer möglich sein. Darüber hinaus sind geringfügige Dachaufbauten oder Fahrstuhlüberfahrten und auch Aufbauten für Solaranlagen möglich.

#### 9.2.2 Weitere Festsetzungen

PV-Anlagen auf Dachflächen sind grundsätzlich zulässig, um eine Installation von PV-Anlagen zu ermöglichen.

Einfriedungen sind ausschließlich in Form von Hecken oder Hecken in Verbindung mit Maschendraht- oder Stabgitterzäunen bis zu einer Höhe von max. 1,80 m und einer Tiefe von max. 0,80 m zulässig. Maschendraht- oder Stabgitterzäune dürfen nicht mit blickdichten Sichtschutzelementen versehen werden. Diese Festsetzungen dienen der ortsverträglichen Gestaltung.

### 10 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Die in den Bebauungsplan aufgenommenen Hinweise zum Baumschutz, zum Artenschutz, zum Immissionsschutz, zur Abfallentsorgung und zum Hochwasserschutz dienen der möglichst umfassenden Information für Bauwillige und für die Bauaufsichtsbehörde.



## Teil B Auswirkung der Planung, Abwägung und Sonstiges

### 11 Auswirkungen der Planung

#### 11.1 Immissionsschutz

##### Tiefgaragenzufahrt

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens sind die Auswirkungen der Tiefgaragenzufahrt auf die westlich angrenzende Wohnbebauung im allgemeinen Wohngebiet (WA) durch ein Prognosegutachten zu beurteilen. Die Ergebnisse des Gutachtens (Prognose bezüglich der Geräuschemissionen, ausgehend einer geplanten Tiefgaragenutzung am Standort Von-Diergardt-Straße 7 in 51375 Leverkusen, de-BAKOM, Odenthal, 06.05.2022) zeigen, dass die prognostizierten Beurteilungspegel ausgehend von dem geplanten Vorhaben an allen Immissionsorten die dort geltenden schalltechnischen Orientierungswerte zur städtebaulichen Planung für die Gebietseinstufung allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß DIN 18005-1 [1] zur Tagzeit um mindestens 20 dB(A) und zur Nachtzeit um mindestens 11 dB(A) unterschreiten. Im Sinne der DIN 18005 [1] ist somit eine Erhaltung ruhiger Wohnlagen gegeben.

##### Umgebungslärm durch nahegelegenen Verkehr

Gemäß den Lärmkarten für Straßenverkehr des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MULNV) wurde im Plangebiet der Tag-Abend-Nacht-Lärmindex über 24 Stunden zur Bewertung der allgemeinen Lärmbelästigung ( $L_{DEN}$ ) mit  $< 60$  dB(A) und zur Nachtzeit ein  $L_{Night}$  mit  $< 50$  dB(A) berechnet.

Des Weiteren zeigen die Abbildungen die unkritischen Pegelverteilungen im Plangebiet ausgehend der Mülheimer Straße auf.

Gegenüber des im Plangebiet vorgesehenen allgemeinen Wohngebietes (WA) liegt somit – auch auf der Grundlage der Verkehrszählungen der Stadt Leverkusen - kein relevanter Umgebungslärm durch nahegelegenen Verkehr vor.

##### Kita-Zufahrt

Durch die Nutzung von Pkw Stellplätzen und der den Stellplätzen zuzuordnenden Pkw-Fahrbewegungen der benachbarten Kita ergeben sich an den betrachteten Immissionsorten Beurteilungspegel durch Schallimmissionen von 41 dB(A) an der Südfassade und 42 dB(A) an der Ostfassade des geplanten Wohngebäudes (Prognose der Geräuschemissionen und –immissionen ausgehend der einer Kita zugeordneten Pkw Stellplätze auf die geplante Wohnbebauung innerhalb des Bebauungsplans Nr. 250/III „Von-Diergardt-Straße“, de-BAKOM Odenthal, 24.01.2023).

Die Ergebnisse des Gutachtens zeigen, dass die prognostizierten Beurteilungspegel ausgehend von den der Kita zuzuordnenden Pkw-Fahr- und Parkvorgängen an allen Immissionsorten die dort geltenden schalltechnischen Orientierungswerte zur städtebaulichen Planung für die Gebietseinstufung allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß DIN 18005-1 [1] zur Tagzeit um mindestens 13 dB(A) unterschreiten. Zur Nachtzeit findet kein Kita Betrieb statt.

Im Sinne der DIN 18005 [1] ist somit eine Erhaltung ruhiger Wohnlagen gegeben.

Einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen durch das Pkw „Türe schlagen“ sind gemäß Beschluss des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg vom 20.07.1995 für Parkplätze in Wohnanlagen nicht zu berücksichtigen, da sie keine erheblichen, unzumutbaren Störungen hervorrufen.



## 11.2 Artenschutz

Die Artenschutzprüfung ergab, dass durch das Vorhaben nach derzeitigem Stand keine planungsrelevanten Arten betroffen sind und somit bei planungsrelevanten Arten keine Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Daher sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für planungsrelevante Arten nicht erforderlich. Maßnahmen zur Vermeidung potenzieller Beeinträchtigungen werden aufgezeigt.

Es wurden bei den Untersuchungen zwar keine durch Fledermäuse belegten Quartiere gefunden, doch ist bekannt, dass Fledermäuse ihre Quartiere häufig wechseln. Daher wird empfohlen, maximal fünf Tage vor Beginn von Gebäudeabrissarbeiten eine Nachsuche auf Hinweise zu einer Besiedlung (Kotspuren, Drüsensekret) von Fledermäusen über eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen. Da einige Gebäudeteile schwer einsehbar sind, ist aus artenschutzrechtlicher Sicht anzuraten, zudem eine abendliche Ausflugbeobachtung mit Ultraschalldetektoren durchzuführen.

Um mögliche Beeinträchtigungen derjenigen europäischen Vogelarten, die nicht zu den planungsrelevanten Arten gerechnet werden, zu vermeiden, werden zeitliche Beschränkungen für das Entfernen von Gehölzen festgelegt. Gehölzrodungen und Abbrucharbeiten müssen außerhalb der Vogelbrutzeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Unter der Berücksichtigung zeitlicher Beschränkungen für das Entfernen von Gehölzen werden die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG auch für die potenziell betroffenen, nicht planungsrelevanten, europäischen Vogelarten nicht ausgelöst.

Mit dem Vorkommen von Arten, die nur in Anhang II der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie gelistet sind, ist aufgrund der Habitats im Bereich des Plangebiets sowie in dessen direktem Umfeld nicht zu rechnen.

## 11.3 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt gemäß Hochwassergefahrenkarte in Teilbereichen im Überschwemmungsgebiet der Dhünn (HQ100). Eine hochwasserangepasste Bauausführung wurde im Erläuterungsbericht zur hochwasserangepassten Bauausführung entsprechend berücksichtigt. Die Gründung des unterkellerten Gebäudes und seiner Tiefgarage erfolgt über eine tragende Bodenplatte (Plattengründung) ggf. mit muldenförmigen Vertiefungen im Bereich von Einzellasten aus Stützen etc. Die Auftriebssicherheit des Gebäudes ist bis zur erforderlichen Auflast durch das aufgehende Gebäude, bzw. die Aussteifung durch die Tiefgaragendecke durch ggf. notwendige Flutung des unterkellerten Gebäudebereiches zu gewährleisten. Mit Rohbaufertigstellung ist die Auftriebssicherheit des Vorhabens durch die eigene Gebäudelast gewährleistet.

Das anfallende Niederschlagswasser und das Schmutzwasser des Mehrfamilienhauses „Von-Diergardt-Straße 7“ sollen den öffentlichen Kanälen der Technischen Betriebe der Stadt Leverkusen AöR (TBL), zugeleitet werden. Ein entsprechender Kanalanschlussschein der Technischen Betriebe Leverkusen liegt vor.

Die Tiefgaragendecke und das Flachdach sind als Retentions Gründächer geplant, um im Starkregenfall das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückzuhalten. Hierbei wird die Tiefgaragendecke als Retentionsgründach mit einer intensiven Dachbegrünung und einem Gesamtaufbau von min. 45 cm ausgebildet. Das Flachdach wird ebenfalls als Retentionsgründach, jedoch mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Gesamtaufbau von min. 15 cm ausgebildet.



Das Retentionsdach ist auf lokale Starkregenereignisse ausgerichtet. Zunächst wird das Niederschlagswasser vom Vegetationsaufbau aufgefangen und darin gespeichert. Sobald die Speicherkapazität im Vegetationsaufbau ausgeschöpft ist, sickert das Niederschlagswasser in die Retentionsschicht und wird dort in Retentionselementen (Spacer) zwischengespeichert und über eine statische Drossel am Ablauf zeitverzögert an den Regenwasserkanal abgegeben. Die zeitverzögerte Abgabe des Niederschlagswassers kann je nach Regenereignis 24 Stunden bis mehrere Tage betragen, wodurch der städtische Regenwasserkanal bei Starkregenereignissen entlastet wird. Nach Abgabe des im Retentionsaufbau zwischengespeicherten Niederschlagswassers an den städtischen Regenwasserkanal, stehen die Spacer des Retentionsaufbaus erneut als Speicher für das nächste Starkregenereignis zur Verfügung.

Die Rückhaltung erfolgt in den jeweiligen Teilflächen, deren Niederschlagswasser über die Drosselabläufe zunächst dem privaten Stauraumkanal DN 500 zugeführt und von dort an den städtischen Kanal abgeschlagen wird.

Der Einstau in den Teilflächen erfolgt im Bereich der Flachdächer über die Anordnung der Notabläufe und die Drosselabläufe sowie im Bereich der Freianlagen über entsprechende Geländemodellierungen in Form von muldenförmigen Vertiefungen unterschiedlicher Ausbildung und eine Überhöhung der Grundstückseinfassungen.

Aus den Berechnungen ergaben sich für die Dachflächen Einstauhöhen von zwei bis drei cm in den jeweiligen Teilflächen. Der Rückhalt auf den Hausdächern erfolgt über die Drosselabläufe und das Höhersetzen der Notüberläufe der Dachentwässerung um die jeweils ermittelte Einstauhöhe. Im Regelfall erfolgt ein Einstau ohne die Notentlastung und eine gedrosselte, zeitverzögerte Ableitung über die Retentionsaufbauten, Drosselabläufe, Fallrohre und den Stauraumkanal. Im Katastrophenfalle werden die Notüberläufe anspringen und abschlagen.

In den Außenanlagen erfolgt die Rückhaltung über eingetieft Rückhalteflächen mit 5 cm Tiefe in den rückseitigen Grünflächen, eine Überhöhung der Grundstückseinfassungen von rd. 10 cm gegenüber den angrenzenden Grundstücksgrenzen und in Form von Mulden mit einer Tiefe von 30 cm an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze sowie in einem in Summe 30,1 m langen Stauraumkanal mit einem Durchmesser DN 500 straßenseitig des geplanten Mehrfamilienhauses. Das Niederschlagswasser wird durch die geplanten Einstaubereiche und die Retentionsaufbauten zunächst auf dem Grundstück zurückgehalten und über den Stauraumkanal zeitverzögert dem öffentlichen Kanal zugeführt. Aus der gedrosselten Abführung resultiert eine Entlastung des städtischen Kanals.

## 12 Ökologische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Das Grundstück ist bereits bebaut und versiegelt. Durch die Planung wird ein Anteil an 30 % nicht versiegelter und nicht unterbauter Grundstücksfläche mit Bodenanschluss sichergestellt.

## 13 Städtebauliche Kennziffern

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 entsprechen den Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete der Baunutzungsverordnung.



## 14 Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht vorgesehen.

## 15 Kosten und Durchführung der Planung

Der Stadt Leverkusen entstehen durch die Planung und Ausführung der Planung keine Kosten. Mit der Grundstückseigentümerin wurde ein entsprechender Vertrag geschlossen.

## 16 Städtebaulicher Vertrag Durchführungsvertrag

Im weiteren Verfahren wird vor Satzungsbeschluss zwischen der Stadt und der Grundstückseigentümerin ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem weitere Inhalte der Planung geregelt werden. Der Vertragsentwurf ist derzeit noch in der Abstimmung.

Die jeweiligen Eigentümer\*innen des im Bebauungsplan liegenden Grundstücks kommt dem Wunsch nach, für ca. 30 % der entstehenden Wohneinheiten (4 von 14 Wohneinheiten) eine dem sozialen Wohnungsbau angenäherte Miethöhe, im Rahmen eines verpflichtenden städtebaulichen Vertrages zu gewährleisten. Gemäß diesem Vertrag soll auf die Inanspruchnahme finanzieller öffentlicher Förderungen verzichtet werden, ersatzweise soll die jeweilige Miethöhe für die Dauer von 25 Jahren auf einen circa gemittelten Zwischenbetrag aus jeweiliger Kostenmiete und Marktmiete begrenzt werden.

## 17 Gutachten

Folgende Gutachten liegen als Anlagen der in Rede stehenden Vorlage 2022/1914 zugrunde:

- Anlage **7.1** Überflutungsnachweis nach DIN 1986 100 Mehrfamilienhaus Von-Diergardt-Straße 7, Ingenieurbüro Ennenbach, Lohmar, Mai 2022,
- Anlage **7.2** Stellungnahme zum hochwasserangepassten Bauen, Architekturbüro Düster & Baumert, Langenfeld, 18.05.2022,
- Anlage **8** Prognose bezüglich der Geräuschimmissionen ausgehend einer geplanten Tiefgaragennutzung am Standort Von-Diergardt-Straße 7 in 51375 Leverkusen, de-BAKOM, Odenthal, 06.05.2022,
- Anlage **9** ASP Stufe I, Planungsgruppe Grüner Winkel, Nümbrecht, März 2022,
- Anlage **10** Prognose der Geräuschemissionen und -immissionen ausgehend der einer Kita zugeordneten Pkw Stellplätze auf die geplante Wohnbebauung innerhalb des Bebauungsplans Nr. 250/III „Von -Diergardt-Straße“ 51375 Leverkusen, de-BAKOM, Odenthal, 24.01.2023.



## 18 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in Kraft getreten am 4. August 2018 und zum 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021.
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 25. März 2022 (GV. NRW. S. 412), in Kraft getreten am 15. April 2022; Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490), in Kraft getreten am 26. April 2022.
- Planungssicherstellungsgesetz vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), in Kraft getreten am 28.05.2020.

Leverkusen, ....  
Stadt Leverkusen  
Fachbereich Stadtplanung

Stefan Karl





**STADT LEVERKUSEN**

**Bebauungsplan Nr. 250/III "Schlebusch – südlich Von-Diergardt-Straße"**

**Stellungnahmen zur Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie Abwägungsvorschlag der Verwaltung mit Beschlussentwurf**

Stand: 26.01.2023

**Bearbeitung:**

**Fachbereich Stadtplanung – 61**

Erstellt in Zusammenarbeit mit:  
Stadtplanung Zimmermann, Linzer Straße 31, 50939 Köln

# Inhaltsverzeichnis

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>A</b> | <b>Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung .....</b>            | <b>4</b>  |
| A 1:     | Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 1.....                                 | 4         |
| A 2:     | Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 2.....                                 | 6         |
| A 3:     | Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 3.....                                 | 8         |
| A 4:     | Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 4.....                                 | 12        |
| A 5:     | Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 5.....                                 | 14        |
| A 6:     | Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 6.....                                 | 16        |
| A 7:     | Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 7.....                                 | 18        |
| <b>B</b> | <b>Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange ..</b> | <b>26</b> |
| B 1:     | Stadt Bergisch Gladbach .....   | 26        |
| B 2:     | Bezirksregierung Köln, Dezernat 33.....                                     | 28        |
| B 3:     | Bezirksregierung Köln, Dezernat 35.....                                     | 30        |
| B 4:     | Bezirksregierung Köln, Dezernat 52.....                                     | 32        |
| B 5:     | Stadt Burscheid .....   | 34        |
| B 6:     | Deichverband Leverkusen .....   | 36        |
| B 7:     | Evangelische Kirche Leverkusen .....  | 38        |
| B 8:     | EVL (Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG) .....                      | 40        |
| B 9:     | Gascade GmbH.....   | 42        |
| B 10:    | Geologischer Dienst .....   | 44        |
| B 11:    | Stadt Monheim .....   | 47        |
| B 12:    | PLEdoc.....   | 49        |
| B 13:    | Polizeipräsidium Köln.....  | 52        |
| B 14:    | Telekom Technik GmbH Richtfunk.....   | 54        |
| B 15:    | Telekom Technik GmbH .....  | 56        |
| B 16:    | Thyssengas .....  | 58        |
| B 17:    | WFL GmbH.....   | 60        |
| B 18:    | wupsi GmbH .....  | 62        |
| B 19:    | Vodafone GmbH.....  | 64        |
| B 20:    | Wupperverband .....   | 66        |
| B 21:    | Nahverkehr Rheinland .....  | 69        |
| B 22:    | IHK (Industrie- und Handelskammer zu Köln) .....                            | 71        |
| <b>C</b> | <b>Stellungnahmen der Dienststellen der Stadt Leverkusen.....</b>           | <b>73</b> |
| C 1:     | Dezernat 5 (Planen und Bauen).....  | 73        |
| C 2:     | Fachbereich 02 (Konzernsteuerung).....                                      | 75        |
| C 3:     | Fachbereich 30 (Recht und Vergabestelle).....                               | 77        |
| C 4:     | Fachbereich 36 (Ordnung und Straßenverkehr).....                            | 79        |
| C 5:     | Fachbereich 37 (Feuerwehr).....   | 83        |
| C 6:     | Fachbereich 61 (Stadtplanung – Abteilung 612, Generelle Planung) .....      | 85        |

|       |   |    |
|-------|---|----|
| C 7:  | Fachbereich 62 (Kataster und Vermessung).....           | 87 |
| C 8:  | Fachbereich 65 (Gebäudewirtschaft) .....                | 89 |
| C 9:  | Fachbereich 66 (Tiefbau).....                           | 91 |
| C 10: | TBL (Technische Betriebe der Stadt Leverkusen AöR)..... | 93 |
| C 11: | FB 32 (Umwelt).....                                     | 95 |

## A Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung

### A 1: Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 1

[REDACTED]

---

Von: [REDACTED]  
Gesendet: Mittwoch, 2. November 2022 14:46  
An: [REDACTED]  
Betreff: Einwendung gegen Bebauungsplan Nr. 250/III "Schlebusch - südlich Von-Diergardt-Straße"

Sehr geehrter Herr [REDACTED]

dem Leverkusener Stadt-Anzeiger habe ich entnommen, dass das Grundstück an der Von-Diergardt-Straße in Schlebusch seine soziale Bindung verlieren soll und stattdessen dort eine Privatinvestorin Eigentumswohnungen errichten möchte.

Das Grundstück in dieser bevorzugten Lage von Schlebusch bietet sich sicherlich für den Bau von Eigentumswohnungen an und der Bedarf ist mit Sicherheit ebenfalls gegeben.

Allerdings stellt sich mir die Frage, was aus dem dort ansässigen Projekt für die Integration ehemals suchtkranker Menschen nach ihrer Suchtbehandlung wird. Dazu gab es in dem Zeitungsbericht leider keine Informationen. Gibt es dafür einen alternativen Standort oder soll das Projekt ersatzlos gestrichen werden?

Sollte es hier um ein Entweder-Oder gehen, müsste die Entscheidung eigentlich feststehen. Dann kann es nur zugunsten des Fortbestehens des Christopherushauses ausfallen!

Es ist schlimm genug, dass die Kirchen immer häufiger ihre Grundstücke wie beliebige Investoren meistbietend und ohne Auflagen verkaufen und damit ihrer sozialen Verantwortung nicht mehr gerecht werden (siehe u.a. Alkenrath).

Aber auch oder gerade deshalb haben auch die Kommunen eine soziale Verantwortung. Wir bräuchten in jedem Stadtteil **Projekte und Begegnungsorte für Menschen** und nicht nur für Investoren: für Kinder, für Jugendliche, für Senioren, für Mütter, Väter, Alleinerziehende, Arbeitslose und Ehrenamtler, für Menschen mit und ohne Handicaps, Ausländer und Asylsuchende, für Menschen in jeder Lebensphase und jeder Lebenslage. Dafür müssten deutlich mehr Flächen und Gebäude für Sozialzwecke ausgewiesen und bereitgestellt werden und nicht weniger.

Als Bürgerin dieser Stadt bin ich entschieden gegen die Umwandlung einer Gemeindefläche und die Aufhebung der Zweckbindung des Grundstückes an der von-Diergardt-Straße in Schlebusch, wenn es für das dort bestehende Wohnprojekt keine gleichwertige Alternative gibt.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Für die derzeitige Festsetzung „soziale Zwecke“ besteht kein Bedarf mehr, da der Betreiber der jahrzehntelangen Betreuungseinrichtung den Mietvertrag gekündigt und das Objekt verlassen hat. Eine alternative Nutzung durch eine andere Einrichtung ist trotz intensiver Bemühung nicht zu finden. Außerdem entspricht das Objekt vom baulichen Zuschnitt und baulichen Zustand nicht mehr den gesetzlichen und verordnungsrechtlichen Vorschriften für den Betrieb einer Betreuung und deren Förderung. Insoweit würde ein Bebauungsplan mit dem fortgeschriebenen Inhalt „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ mangels Nachfrage scheitern. Der Bedarf an der Errichtung von Wohnungen ist außerdem gegeben, da in Leverkusen eine Wohnungsknappheit herrscht, wie aus dem Wohnungsmarktbericht Leverkusen von 2021 hervorgeht. Mit dem Aufstellungsbeschluss hat der Rat der Stadt Leverkusen entschieden, dass der Bedarf an Wohnraum in diesem Fall höher gewichtet werden kann.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## A 2: Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 2

Mitteilung:

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ich möchte folgende Eingabe zu dem unten genannten Bebauungsplan/ Christophorushaus, Von-Diergardt-Str. Sollte ich das falsche Dezernat angesprochen haben, bitte ich Sie die Mail an die entsprechende Stelle weiterzuleiten. Vielen Dank!

1. In Schlebusch sind in den vergangenen Jahren bereits viele Neubauten von privaten Investoren entstanden, so dass ich keinen zwingenden Grund erkennen kann, warum eine sozial genutzte Fläche umgewidmet und dem Profit der Privatinvestoren geopfert werden muss.

2. Eine heterogene Gesellschaft ist wünschenswert und durch die Unterzeichnung der UN-Behindertenrechtskonvention hat sich Deutschland zur Inklusion bekannt und verpflichtet, diese voranzutreiben. Durch den Abriss des Christophorushauses handelt die Stadt Leverkusen gegen die UN-Konvention und stellt sich in ein schlechtes Licht.

3. Jede soziale Einrichtung ist auch der Arbeitsplatz vieler Menschen, die ebenfalls das Stadtbild in Schlebusch prägen und die Einkaufsmöglichkeiten von Ort nutzen. Verlieren diese Menschen ihren Arbeitsplatz in Schlebusch, ist dies ein weiterer Verlust für unseren Stadtteil.

Ich fordere deshalb den Stadtrat der Stadt Leverkusen auf, gegen den geplanten Neubau eines Privatinvestors zu stimmen und die Nutzung der Fläche weiterhin für ein soziales Projekt festzulegen.

Mit freundliche Grüßen



Aktenzeichen/Vertragsgegenstand: Bebauungsplan 250/III Schlebusch

Datenschutzerklärung: ✓

[<https://www.leverkusen.de/leben-in-lev/bauen-und-wohnen/index.php?sp-mode=email&sp-email=dezernatV%3Ci%3Estadt.leverkusen%3C%2F%3Ede&sp-email-crypt=efa38e7815da711e8f06a1632819324639b284b854f810f373566702d5c7acad>]

## **Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Zu 1.:

Für die derzeitige Festsetzung „soziale Zwecke“ besteht kein Bedarf mehr, da der Betreiber der jahrzehntelangen Betreuungseinrichtung den Mietvertrag gekündigt hat und das Objekt verlässt. Eine alternative Nutzung durch eine andere Einrichtung ist trotz intensiver Bemühung nicht zu finden. Außerdem entspricht das Objekt vom baulichen Zuschnitt und baulichen Zustand nicht mehr den gesetzlichen und verordnungsrechtlichen Vorschriften für den Betrieb einer Betreuung und deren Förderung. Insoweit würde ein Bebauungsplan mit dem fortgeschriebenen Inhalt „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ mangels Nachfrage scheitern. Mit dem Aufstellungsbeschluss hat der Rat der Stadt Leverkusen entschieden, dass der Bedarf an Wohnraum in diesem Fall höher gewichtet werden kann.

Zu 2.:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 3.:

Bei der ehemaligen Nutzung handelte es sich um eine Einrichtung der Caritas, welche lediglich ausgezogen ist. Es wird davon ausgegangen, dass die Arbeitsplätze an anderer Stelle erhalten werden.

## **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **A 3: Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 3**

26. Oktober 2022

#### **Bebauungsplan 250/III "Schlebusch - südlich Von-Diergardt-Straße" Stellungnahme nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch**

Sehr geehrter Herr [REDACTED], sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem mit Amtsblatt der Stadt Leverkusen Nr. 43 vom 21.10.2022 veröffentlichten Bebauungsplanvorhaben nehmen wir wie folgt Stellung:

#### **1. Mangel an Kindergartenplätzen als Beispiel für bestehenden Gemeinbedarf in Leverkusen**

Die Stadt Leverkusen sucht dringend nach Flächen zum Bau von Kindertagesstätten. Die vorliegende Fläche wäre hierfür augenscheinlich hervorragend geeignet, da sie für den Gemeinbedarf ausgewiesen ist und auf dem Grundstück bereits eine Kindertagesstätte existiert.

Im Juli 2017 hat der Rat der Stadt Leverkusen einen Grundsatzbeschluss gefasst: Um dem chronischen Mangel an Kitaplätzen entgegenzuwirken und den damals eingeführten Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz ab dem zweiten Lebensjahr zu gewährleisten, hatte der Rat seinerzeit beschlossen, daß der Neu-, Aus-, und Umbau

von Kindertagesstätten vorangetrieben werden soll und hierbei auch für den Stadtteil Schlebusch eine Mangellage attestiert.

Anfang 2022 meldete der Leverkusener Anzeiger, daß in den fünf seit dem Grundsatzbeschuß vergangenen Jahren gerade einmal 8 (acht!) Kindergartenplätze geschaffen worden seien und noch 1100 Plätze fehlen. Das politische Ziel wurde also weit verfehlt. Der Mangel an Kita-Plätzen in der Stadt ist dramatisch und spitzt sich, nicht zuletzt durch die hochwasserbedingten Beschädigungen und Verluste von Kita-Standorten (z.B. Adalbert-Stifter-Straße, Opladen) weiter zu.

## **2. Entwicklung des Wohnungsbaus in der Stadt Leverkusen**

Wirft man dagegen einen Blick auf den Wohnungsbau, so ist dieser in den vergangenen Jahren erfolgreich vorangetrieben worden. Erwähnt sei hier nur das Ziel von 1500 neuen Wohnungen in Leverkusen, das sich Herr Oberbürgermeister Richrath für seine erste Amtszeit gesetzt und schließlich sogar übertroffen hat. Fast 2000 Wohnungen sind in der ersten Amtszeit unseres Oberbürgermeisters neu entstanden.

Die Neubautätigkeit in Leverkusen im Bereich Wohnungsbau ist weiterhin rege, da es auch nicht an potenten und kompetenten Playern fehlt. Hier seien mit der WGL, der GBO, der nbso oder den Firmen Paeschke und Cube Real Estate nur die prominentesten Vertreter genannt.

## **3. Abwägung zwischen Belangen des Gemeinbedarfes und des Wohnungsbaus**

Es handelt sich derzeit um eine Fläche für den Gemeinbedarf, die nun der Wohnnutzung zugeführt werden soll.

Im Beschlußentwurf für die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes formuliert das Baudezernat: "Der Fachbereich Kinder und Jugend (FB 51) wies bereits am 09.09.2021 auf das Defizit an Kindertageseinrichtungen im angesprochen Bereich hin und bittet darum, zumindest zum Teil neue Einrichtungsmöglichkeiten oder auch Maßnahmen der Großtagespflege vorzusehen." Das Baudezernat nimmt hierzu wie folgt Stellung: "Die Investorin hat mitgeteilt, daß die Unterbringung von Kindertageseinrichtungen nicht konzipiert werden kann."

Die Einlassung der Investorin, der Bau einer Kindertagesstätte sei auf dem Grundstück nicht konzipierbar, ist offensichtlich interessengeleitet und, jedenfalls soweit für die Öffentlichkeit erkennbar, nicht ansatzweise ausreichend begründet. Das Baudezernat setzt sich mit dieser Argumentation nicht auseinander, sondern macht sie sich in ein paar dünnen Worten zu eigen. Eine fachliche Auseinandersetzung mit der Behauptung der Investorin erfolgt nicht.

Die Stellungnahme des Fachbereiches Kinder und Jugend als "Bitte" abzutun, wird ihr nicht gerecht und verkennt ganz offensichtlich die Dringlichkeit der von dort angesprochenen Thematik. Angesichts der eingangs dargestellten Mangellage ist kaum vorstellbar, daß der Fachbereich 51 eine mögliche Nutzung als Kindertageseinrichtung tatsächlich nur einmal höflich angefragt hatte.

#### **4. Ergebnis**

Bei der Entscheidung über den Bebauungsplan ist eine Güterabwägung vorzunehmen zwischen der Schaffung von Wohnraum und anderen städtischen Aufgaben, wie zum Beispiel der Schaffung von Nutzungen im Gemeinbedarf. In der Beschlüßvorlage wurde ganz offensichtlich das Ziel der Wohnraumschaffung weit übergewichtet, während Belange des Gemeinbedarfes lapidar abgetan wurden. Die Beschlüßvorlage weist somit erhebliche Mängel auf und kann nicht zur Grundlage für eine ausgewogene, den Belangen der Stadt Leverkusen gerecht werdende Entscheidung gemacht werden. Der Fachbereich 51 muß vor einer Entscheidung über das Planvorhaben nochmals angehört werden. Die Interessen der Leverkusener Familien in dem Verfahren müssen stärkeres Gehör erhalten.

Eine Kopie dieses Schreibens erhalten Herr Oberbürgermeister Uwe Richrath sowie Herr Stadtdirektor Marc Adomat als zuständiger Dezernent für den Fachbereich 51.

Mit freundlichen Grüßen



## **Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Zu 1.:

In Leverkusen herrscht neben dem Mangel an Kita-Plätzen auch ein Mangel an Wohnraum, wie aus dem Wohnungsmarktbericht Leverkusen 2021 hervorgeht. Mit dem Aufstellungsbeschluss hat der Rat der Stadt Leverkusen diesen Mangel erkannt und an dieser Stelle den Bedarf an Wohnraum über den Bedarf an Einrichtungen sozialer Zwecke gestellt.

Zu 2.:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 3.:

Für die derzeitige Festsetzung „soziale Zwecke“ besteht kein Bedarf mehr, da der Betreiber der jahrzehntelangen Betreuungseinrichtung den Mietvertrag gekündigt hat und das Objekt verlassen hat. Eine alternative Nutzung durch eine andere Einrichtung ist trotz intensiver Bemühung nicht zu finden. Außerdem entspricht das Objekt vom baulichen Zuschnitt und baulichen Zustand nicht mehr den gesetzlichen und verordnungsrechtlichen Vorschriften für den Betrieb einer Betreuung und deren Förderung. Insoweit würde ein Bebauungsplan mit dem fortgeschriebenen Inhalt „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ mangels Nachfrage scheitern.

Zu 4.:

Siehe zu 1.

## **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## A 4: Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 4

[REDACTED]

---

**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Donnerstag, 24. November 2022 09:14  
**An:** [REDACTED]  
**Betreff:** Mitteilung über das Mailformular (Stadt Leverkusen)

[REDACTED]

**Mitteilung:**  
Einspruch bzgl. Bebauungsplan 250/III Schlebusch Gegen die Aufhebung 'Gemeindefläche für soziale Zwecke' lege ich Einspruch ein. Es kann in Zeiten von sozialer Not nicht Sinn und Zweck sein, Flächen für Wohnangebote bzw. Nutzungen unter sozialen Aspekten zu 'vernichten'.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Für die derzeitige Festsetzung „soziale Zwecke“ besteht kein Bedarf mehr, da der Betreiber der jahrzehntelangen Betreuungseinrichtung den Mietvertrag gekündigt hat und das Grundstück liegt derzeit brach. Eine alternative Nutzung durch eine andere Einrichtung ist trotz intensiver Bemühung nicht zu finden. Außerdem entspricht das Objekt vom baulichen Zuschnitt und baulichen Zustand nicht mehr den gesetzlichen und verordnungsrechtlichen Vorschriften für den Betrieb einer Betreuung und deren Förderung. Insoweit würde ein Bebauungsplan mit dem fortgeschriebenen Inhalt „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ mangels Nachfrage scheitern.

Der Bedarf an der Errichtung von Wohnungen ist außerdem gegeben, da in Leverkusen eine Wohnungsknappheit herrscht, wie aus dem Wohnungsmarktbericht Leverkusen von 2021 hervorgeht. Mit dem Aufstellungsbeschluss hat der Rat der Stadt Leverkusen entschieden, dass der Bedarf an Wohnraum in diesem Fall höher gewichtet werden kann.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## A 5: Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 5

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: [REDACTED]  
Gesendet: Donnerstag, 24. November 2022 18:21  
An: [REDACTED]@stadt.leverkusen.de>  
Betreff: Mitteilung über das Mailformular (Stadt Leverkusen)

[REDACTED]

Mitteilung:

Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit möchten wir unseren Widerspruch gegen die Umwandlung von Gemeindefläche für soziale Zwecke ( Christophorushaus in der von-Diergardt-Straße) in ein Haus mit Eigentumswohnungen aussprechen. Schon lange werden in Leverkusen die geschäftstüchtigen Investoren bevorzugt behandelt auf Kosten von sozialen Projekten! In diesem Fall wäre der Bau einer Kita viel dringlicher! Diese Mitteilung erfolgt auch im Namen meines Mannes, [REDACTED]  
Aktenzeichen/Vertragsgegenstand: Bebauungsplan 250/III Schlebusch

Datenschutzerklärung: ✓

[REDACTED]

### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Für die derzeitige Festsetzung „soziale Zwecke“ besteht kein Bedarf mehr, da der Betreiber der jahrzehntelangen Betreuungseinrichtung den Mietvertrag gekündigt und das Gebäude freigezogen hat. Eine alternative Nutzung durch eine andere Einrichtung ist trotz intensiver Bemühung nicht zu finden. Außerdem entspricht das Objekt vom baulichen Zuschnitt und baulichen Zustand nicht mehr den gesetzlichen und verordnungsrechtlichen Vorschriften für den Betrieb einer Betreuung und deren Förderung. Insoweit würde ein Bebauungsplan mit dem fortgeschriebenen Inhalt „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ mangels Nachfrage scheitern. Der Bedarf an der Errichtung von Wohnungen ist außerdem gegeben, da in Leverkusen eine Wohnungsknappheit herrscht, wie aus dem Wohnungsmarktbericht Leverkusen von 2021 hervorgeht. Mit dem Aufstellungsbeschluss hat der Rat der Stadt Leverkusen entschieden, dass der Bedarf an Wohnraum in diesem Fall höher gewichtet werden kann.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## A 6: Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 6

**Betreff:** Bebauungsplan 250/III v.-Diergardt-Str. 7, 51375 Leverkusen

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister, sehr geehrte Ratsmitglieder, sehr geehrter [REDACTED]

Als langjährige Bewohnerin des Stadtteils Schlebusch möchte ich mein Entsetzen darüber ausdrücken, welchen Bebauungsplan die Stadt Leverkusen in der von-Diergardt-Straße 7 verfolgt und heabsichtigt, das Gelände so umzuwidmen, dass es mit Luxuswohnungen bebaut werden kann.

Der Überschrift im Leserbrief vom 24. November, veröffentlicht im Kölner Stadtanzeiger,

„Unsozial und nicht im Gemeinwohlinteresse“

kann ich nur voll zustimmen und mich dem Inhalt der unter dieser Überschrift veröffentlichten beiden Leserbriefe, deren Kenntnis ich bei Ihnen voraussetze, anschließen.

Dass die Stadt Leverkusen ihr soziales Gewissen beruhigen will, indem die Investorin vier „Sozialwohnungen“ verspricht (es ist äußerst fragwürdig, ob die Stadt Leverkusen aus diesem Versprechen einen Rechtsanspruch herleiten kann), ehrt sie. Mehr aber nicht.

Überdenken Sie diese gravierenden Pläne und erteilen Sie dem Projekt eine Absage, indem Sie der Umwidmung nicht zustimmen!

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Für die derzeitige Festsetzung „soziale Zwecke“ besteht kein Bedarf mehr, da der Betreiber der jahrzehntelangen Betreuungseinrichtung den Mietvertrag gekündigt hat und das Gebäude freigezogen hat. Eine alternative Nutzung durch eine andere Einrichtung ist trotz intensiver Bemühung nicht zu finden. Außerdem entspricht das Objekt vom baulichen Zuschnitt und baulichen Zustand nicht mehr den gesetzlichen und verordnungsrechtlichen Vorschriften für den Betrieb einer Betreuung und deren Förderung. Insoweit würde ein Bebauungsplan mit dem fortgeschriebenen Inhalt „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ mangels Nachfrage scheitern. Der Bedarf an der Errichtung von Wohnungen ist außerdem gegeben, da in Leverkusen eine Wohnungsknappheit herrscht, wie aus dem Wohnungsmarktbericht Leverkusen von 2021 hervorgeht.

Der Bebauungsplan 250/III schafft außerdem mit der über den städtebaulichen Vertrag generierten Verpflichtung der Eigentümerin, sich auf eine deutlich unterhalb der Marktmiete preisbegünstigend orientierte Miethöhe zu beschränken, einen wohnwirtschaftlichen Vorteil für Mietinteressenten, die mit der Marktmiete überfordert wären. Diese soziale Komponente des Bebauungsplanes ist im weiteren Sinne gemeinnützig.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## A 7: Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 7

1. Fr Deppa zlc 20/18 16.04/12  
2. GA zlc  
Hilf. H. Rohwig 11.04/02  
K. P. B. 13

Leverkusen, den 30.11.2022

Des 19/11/22

██████████ Leverkusen

c/o

██████████

Stadt Leverkusen  
Friedrich-Ebert-Platz 1  
51373 Leverkusen  
FAX: 0241 / 406 - 1172

### Stellungnahme zum Bebauungsplan 250/III „Schlebusch- südlich Von- Diergardt-Straße“

Sehr geehrte Damen und Herren,  
Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

### Stellungnahme zum Bebauungsplan 250/III „Schlebusch- südlich Von- Diergardt-Straße“

1.

Dem Planvorhaben kann in der derzeitigen Fassung **nicht** zugestimmt werden.

Bei der geplanten B-Planfläche handelt es sich planungsrechtlich um  
Gemeinbedarfsflächen im baulichen Innenbereich.

Errichtet werden soll an dieser Stelle Geschosswohnungsbau, vornehmlich mit  
Eigentumswohnungen.

Um das Bauvorhaben planungsrechtlich genehmigen zu können, müsste vorab oder  
zumindest gleichzeitig der derzeit rechtsgültig bestehende Flächennutzungsplan  
geändert werden.

Der Flächennutzungsplan sieht derzeit ausschließlich Gemeinbedarfsflächen an dieser Stelle vor.

Derzeit befindet sich im Plangebiet ein von der „Caritas“ betreutes Wohnheim für suchtkranke Menschen.

Weiterhin befindet sich im rückwärtigen Bereich eine von der evangelischen Kirche geleitete Kindertagesstätte.

## 2.

Nach dem Kinderbildungsgesetz NRW besteht eine rechtliche Verpflichtung ( der Kommunen ) zur ausreichenden Versorgung von Kindern mit Betreuungsplätzen.

Gemäß § 24 SGB VIII haben Kinder ab Vollendung des 1. Lebensjahres Anspruch auf frühkindliche Bildung und Erziehung.

Nach Auskunft der Stadt Leverkusen besteht insbesondere bei der Betreuung von Kindern zwischen 0 und 3 Jahre ein erheblicher Mangel an Betreuungsplätzen.

Demnach kommt die Stadt Leverkusen derzeit der rechtlichen Verpflichtung zur Betreuung von Kindern in Kindertagesstätten nach den gesetzlichen Vorgaben nicht bzw. nicht vollumfänglich nach.

## 3.

In Leverkusen herrscht weiterhin erheblicher Mangel an gemeinwohlorientiertem und bezahlbarem Wohnraum.

Insbesondere Menschen mit geringem Einkommen und Menschen mit besonderem Betreuungsbedarf finden in Leverkusen kaum bzw. keine entsprechenden Wohnungen vor.

## 4.

Das derzeit bestehende „Christophorushaus“ an der Von-Diergardt-Straße hat eine lange Tradition und diente bislang stets als Unterkunft für Menschen mit geringem Einkommen.

Das Gebäude an sich stellt seit Jahrzehnten einen markanten Baukörper an der Von-Diergardt-Straße dar.

5.

In Leverkusen mangelt es weiter, wie in anderen Kommunen auch, an Flüchtlingsunterkünften.

Aufgrund der andauernden Kriegereignisse in Syrien, dem Irak, der Ukraine sowie sozialen Spannungen im Iran, dem Libanon und vielen weiteren Ländern des afrikanischen Kontinents ist zukünftig weiterhin mit einer sich verstetigenden Migration nach Europa, Deutschland, das Rheinland und somit auch Leverkusen auszugehen.

6.

Der Abriss des „Christophorushauses“ als Wohnstätte für Menschen mit geringem Einkommen und/oder besonderem Betreuungsbedarf ist daher derzeit **nicht** angezeigt.

7.

Den Kommunen obliegt bauplanerisch das Recht und die Pflicht, soziale Belange einer Stadt und/oder eines Quartiers im Sinne des Allgemeinwohls planungsrechtlich zu steuern und zu regeln.

8.

In Leverkusen und insbesondere im Stadtteil Schlebusch besteht objektiv **kein** Mangel an hochpreisigem Wohnungsbau.

Aufgabe und Ziel einer gemeinwohlorientierten Stadtplanung ist es, zu einer sozial ausgewogenen Bevölkerungsstruktur in Städten und Quartieren zu sorgen.

9.

Bauplanungsrechtliche Vorgaben von Kommunen tangieren **nicht** die Rechte von Grundstückseigentümer\*innen.

Eigentümer\*innen genießen weiterhin keinen rechtlichen Anspruch, ob und in welcher Weise ihre Grundstücke einer Bebauung zugeführt werden sollen.

## 10.

Auch die Errichtung von Kindertagesstätten, Wohnheimen und sozial gebundenen Mietwohnungen stellen für Grundstückseigentümer\*innen und Investor\*innen wirtschaftlich profitable Investitionen dar.

## 11.

Der Rat der Stadt Leverkusen hat durch seinen Fachausschuss Stadtentwicklung, Planen und Bauen die Grundstückseigentümerin rechtlich verpflichtet, mindestens 30 v.H. sozial gebundene Wohnungen zu errichten.

Diese Verpflichtung wird mit der vorliegenden Verwaltungsvorlage **nicht** umgesetzt.

Da die Wohnungen frei und nicht mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus errichtet werden sollen, unterliegen sie auch nicht den Maßgaben des Wohnraumförderungs- und des Wohnungsbindungsgesetzes.

Die Wohnungen können demnach **nicht** von Menschen mit Wohnberechtigungsschein angemietet werden.

Die Mieteinnahmen werden somit erheblich über denen des sozialen Wohnungsbaus liegen und daher nicht für Mieter mit geringen Einkommen geeignet sein.

## 12.

Die Von-Diergardt-Straße wurde vom Starkregenereignis im Juli 2021 erheblich beeinträchtigt.

Flüsse und Bäche wie die Dhünn und der Oplovener Mühlenbach sind zudem aus ihren Uferbetten getreten.

Der Standort ist somit stark Hochwassergefährdet.

Diesem Überschwemmungs- und Überflutungsrisiko wird der vorliegende Bebauungsplan in keiner Weise gerecht.

13.

Eine Sanierung von Gebäuden im Bestand, sofern notwendig und erforderlich, ist aufgrund der derzeitigen Verfügbarkeit und Kosten von Baumaterialien außerordentlich angezeigt.

Sofern das Bestandsgebäude im Kern nicht erhalten werden sollte, stellen sich, wie oben dargelegt, genügend Planungsalternativen dar.

Es ist daher inhaltlich nicht nachvollziehbar, inwieweit die Stadt Leverkusen ohne Abänderung des bestehenden Flächennutzungsplans das Vorhabengebiet aus der Gemeinbedarfsnutzung entlassen und einer reinen (hochpreisigen) Wohn(eigentums)bebauung „opfern“ will.

Die Notwendigkeit, weiterhin ausreichend Gemeinbedarfsflächen für Schlebusch und das Stadtgebiet aufgrund der Demographie vorzuhalten, sollte innerhalb der Stadt und der Verwaltung der Stadt Leverkusen unstrittig sein.

14.

Die Errichtung von privatem Wohnungsbau auf bestehenden Gemeinbedarfsflächen darf daher bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt als schwerwiegender Abwägungsfehler erachtet werden.

15.

Das avisierte Plan- und Bauvorhaben darf daher eingehend als fachlich und rechtlich unzulässig zurückgewiesen werden.

Mit freundlichen Grüßen,

i.A.



## **Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Zu 1.:

Die Funktion der im Flächennutzungsplan dargestellten Gemeinbedarfsfläche als Standort für einen Kindergarten bleibt weiterhin erhalten. Ein Planerfordernis zur Aufstellung einer FNP-Änderung besteht nicht. Gemäß § 13 a BauGB kann der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden. Ein Planänderungsverfahren ist nicht erforderlich.

Zu 2.:

In Leverkusen herrscht neben dem Mangel an Kita-Plätzen auch ein Mangel an Wohnraum, wie aus dem Wohnungsmarktbericht Leverkusen 2021 hervorgeht. Mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren hat der Rat der Stadt Leverkusen diesen Mangel erkannt und an dieser Stelle den Bedarf an Wohnraum über den Bedarf an Einrichtungen sozialer Zwecke gestellt.

Zu 3.:

Der Bebauungsplan 250/III schafft außerdem mit der über den städtebaulichen Vertrag generierten Verpflichtung der Eigentümerin, sich auf eine deutlich unterhalb der Marktmiete preisbegünstigend orientierte Miethöhe zu beschränken, einen wohnwirtschaftlichen Vorteil für Mietinteressenten, die mit der Marktmiete überfordert wären.

Zu 4.:

Der Betreiber der jahrzehntelangen Betreuungseinrichtung hat den Mietvertrag gekündigt und das Objekt verlassen. Darüber hinausentspricht das Objekt nicht den betrieblichen Anforderungen einer solchen Einrichtung, eine entsprechende Nachnutzung ist aus dem Grunde auszuschließen.

Zu 5.:

Der Unterbringung von geflüchteten Menschen steht dem Bebauungsplan mit der Zielsetzung Wohnnutzung nicht entgegen.

Zu 6.:

Das Objekt entspricht vom baulichen Zuschnitt und baulichen Zustand nicht mehr den gesetzlichen und verordnungsrechtlichen Vorschriften für den Betrieb einer Betreuung und deren Förderung. Der Betreiber der jahrzehntelangen Betreuungseinrichtung hat den Mietvertrag gekündigt und das Gebäude freigezogen hat.

Zu 7.:

In der Stadt Leverkusen herrscht Wohnungsknappheit, wie auch aus dem Wohnungsmarktbericht Leverkusen von 2021 hervorgeht. Der Bedarf an der Errichtung von Wohnungen damit ebenfalls gegeben. Mit dem Aufstellungsbeschluss hat der Rat der Stadt Leverkusen an dieser Stelle entschieden, dass die Ausweisung neuen Wohnraums ein bedeutendes städtisches Ziel darstellt, die Erhaltung einer Gemeinbedarfsfläche ist danach unterzuordnen.

Zu 8.:

In einem städtebaulichen Vertrag kommt die Eigentümerin des im Bebauungsplan liegenden Grundstücks dem Wunsch nach, für ca. 30% der entstehenden Wohneinheiten (4 von 14 Wohneinheiten) eine dem sozialen Wohnungsbau angenäherte Miethöhe, im Rahmen eines verpflichtenden städtebaulichen Vertrages zu gewährleisten. Sie verzichtet in diesem Vertrag auf die Inanspruchnahme finanzieller öffentlicher Förderungen und wird die jeweilige Miethöhe für die Dauer von 25 Jahren auf einen circa gemittelten Zwischenbetrag aus jeweiliger Kostenmiete und Marktmiete begrenzen.

Zu 9.:

Ein Rechtsanspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplanes besteht nicht. Der Rat der Stadt Leverkusen hat bereits mit dem Aufstellungsbeschluss zu diesem Verfahren das neue Planungsziel „Wohnnutzung“ anerkannt.

Zu 10.:

Eine alternative Nutzung durch eine andere soziale Einrichtung war trotz intensiver Bemühung nicht zu finden. Das Objekt entspricht vom baulichen Zuschnitt und baulichen Zustand her nicht mehr den gesetzlichen und verordnungsrechtlichen Vorschriften für den Betrieb einer Betreuung und deren Förderung.

Zu 11.:

In einem im Entwurf vorliegenden und vor Satzungsbeschluss unterzeichneten städtebaulichen Vertrag kommt die Eigentümerin des im Bebauungsplan liegenden Grundstücks dem Wunsch nach, für ca. 30 % der entstehenden Wohneinheiten (4 von 14 Wohneinheiten) eine dem sozialen Wohnungsbau angenäherte Miethöhe, im Rahmen eines verpflichtenden städtebaulichen Vertrages zu gewährleisten. Sie verzichtet in diesem Vertrag auf die Inanspruchnahme finanzieller öffentlicher Förderungen und wird die jeweilige Miethöhe für die Dauer von 25 Jahren auf einen circa gemittelten Zwischenbetrag aus jeweiliger Kostenmiete und Marktmiete begrenzen.

Zu 12.:

Das Plangebiet liegt gemäß Hochwassergefahrenkarte in Teilbereichen im Überschwemmungsgebiet der Dhünn, bezogen auf das 100-jährliche Hochwasserereignis (HQ100). Eine hochwasserangepasste Bauausführung wird entsprechend berücksichtigt. Die Gründung des unterkellerten Gebäudes und seiner Tiefgarage erfolgt über eine tragende Bodenplatte (Plattengründung) ggf. mit muldenförmigen Vertiefungen im Bereich von Einzellasten aus Stützen etc. Die Auftriebssicherheit des Gebäudes ist bis zur erforderlichen Auflast durch das aufgehende Gebäude, bzw. die Aussteifung durch die Tiefgaragendecke durch ggf. notwendige Flutung des unterkellerten Gebäudebereiches zu gewährleisten. Mit Rohbaufertigstellung ist die Auftriebssicherheit des Vorhabens durch die eigene Gebäudelast gewährleistet.

Zu 13.:

Siehe Stellungnahmen zu 1 bis 12.

Zu 14.:

Die bestehenden Gemeinbedarfsflächen werden in Teilen überplant und künftig als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, womit die Errichtung von privatem Wohnungsbau möglich wird.

Zu 15.:

Das Planverfahren wird nach den Regelungen des Baugesetzbuches betrieben.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## B Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange

### B 1: Stadt Bergisch Gladbach

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die vorgelegte Planung melde ich für die Stadt Bergisch Gladbach **Fehlanzeige**.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Marco Lassotta

Stadt Bergisch Gladbach - Der Bürgermeister  
FB 6-60 Mobilität und Stadtentwicklung

Rathaus Bensberg  
Wilhelm-Wagener-Platz  
51429 Bergisch Gladbach

Tel.: (02202) 14-14 97  
Fax: (02202) 14-70 14 97  
[www.stadtentwicklung-gl.de](http://www.stadtentwicklung-gl.de)  
[m.lassotta@stadt-gl.de](mailto:m.lassotta@stadt-gl.de)

**Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Die Stadt Bergisch Gladbach hat keine Bedenken gegen die Planung.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## B 2: Bezirksregierung Köln, Dezernat 33

**Saglam, Sinem**

---

Von: Frauenrath, Sandra <sandra.frauenrath@bezreg-koeln.nrw.de>  
Gesendet: Mittwoch, 26. Oktober 2022 09:35  
An: BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de  
Betreff: 250\_STN\_Ausleg\_TÖB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o.a. Planung sind aus Sicht der von mir wahrzunehmenden öffentlichen Belange der allgemeinen Landeskultur und der Landentwicklung keine Bedenken vorzubringen.  
Planungen bzw. Maßnahmen des Dezernates 33 sind in dem Planungsbereich nicht vorgesehen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Sandra Frauenrath

-----  
Bezirksregierung Köln  
Dezernat 33 Ländliche Entwicklung, Bodenordnung  
50606 Köln

Dienstgebäude: Börsenplatz 1, 50667 Köln  
Tel: 0221/147-2470  
Fax: 0221/147-4181

**Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Die Bezirksregierung Köln, Dezernat 33 hat keine Bedenken gegen die Planung.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## B 3: Bezirksregierung Köln, Dezernat 35

**Saglam, Sinem**

---

**Von:** Reiß, Nicole <nicole.reiss@bezreg-koeln.nrw.de>  
**Gesendet:** Montag, 24. Oktober 2022 07:39  
**An:** BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de  
**Betreff:** 250\_STN\_Ausleg\_TÖB

Sehr geehrte Frau Saglam,

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](mailto:nicole.reiss@brk.nrw.de)

<http://www.brk.nrw.de>  
<https://twitter.com/BezRegKoeln>  
<https://www.facebook.com/BezirksregierungKoeln>

**Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Seitens des Dezernats 35 der Bezirksregierung Köln bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## B 4: Bezirksregierung Köln, Dezernat 52

**Saglam, Sinem**

---

**Von:** Langen, Andrea <andrea.langen@bezreg-koeln.nrw.de>  
**Gesendet:** Donnerstag, 20. Oktober 2022 13:02  
**An:** BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de  
**Betreff:** 250\_STN\_Ausleg\_TÖB

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch den Bebauungsplan Nr. 250/III "Schlebusch – südlich Von-Diergardt-Straße" werden die Belange des Dezernates 52 der Bezirksregierung Köln nicht berührt  
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

Andrea Langen

--

Bezirksregierung Köln  
Dezernat 52 – Kreislaufwirtschaft  
50606 Köln

Dienstgebäude: Zeughausstr. 2-10, 50667 Köln  
Telefon: + 49 (0) 221 - 147 - 2027  
Telefax: + 49 (0) 221 - 147 - 3185  
E-Mail: [andrea.langen@bezreg-koeln.nrw.de](mailto:andrea.langen@bezreg-koeln.nrw.de)

<https://www.bezreg-koeln.nrw.de/>  
<https://twitter.com/BezRegKoeln>  
<https://www.facebook.com/BezirksregierungKoeln>

**Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Das Dezernat 52 der Bezirksregierung Köln ist von der Planung nicht betroffen. Die entsprechenden Behörden für Altdeponien und Bodenschutz wurden beteiligt.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## B 5: Stadt Burscheid

### Saglam, Sinem

---

**Von:** Bauz, Helen <h.bauz@burscheid.de>  
**Gesendet:** Freitag, 28. Oktober 2022 11:59  
**An:** BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de  
**Betreff:** 250\_STN\_Ausleg\_TÖB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 250/III „Schlebusch – südlich Von-Diergardt-Straße“. Da die Planungen die Belange der Stadt Burscheid nicht berühren, sehen wir von einer Stellungnahme ab und melden lediglich eine Fehlanzeige.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Helen Bauz

Stadt Burscheid  
Amt für Stadtentwicklungsplanung, Umwelt und Liegenschaften  
Höhestraße 7-9  
51399 Burscheid

Telefon: 02174 670-417  
Fax: 02174 670-19417  
E-Mail (pers.): [h.bauz@burscheid.de](mailto:h.bauz@burscheid.de)  
E-Mail (Amt): [planung@burscheid.de](mailto:planung@burscheid.de)

---

**Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Die Stadt Burscheid meldet eine Fehlanzeige.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## B 6: Deichverband Leverkusen

### Saglam, Sinem

---

**Von:** Heiner Pohlmann | Deichverband Leverkusen <Info@deichverband-leverkusen.de>  
**Gesendet:** Donnerstag, 20. Oktober 2022 11:19  
**An:** BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de  
**Betreff:** B-Plan 250/III

Sehr geehrte Damen,

sehr geehrte Herren,

der Deichverband Leverkusen hat in diesem Stadtteil keine Verbandsflächen.

Mit freundlichen Grüßen

Heiner Pohlmann

**Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Der Deichverband Leverkusen ist nicht betroffen.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## B 7: Evangelische Kirche Leverkusen

### Saglam, Sinem

---

**Von:** Pfennigsdorf, Natalie <Natalie.Pfennigsdorf@kirche-leverkusen.de>  
**Gesendet:** Freitag, 21. Oktober 2022 08:45  
**An:** BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de  
**Cc:** Müller, Detlef  
**Betreff:** AW: 250\_STN\_Ausleg\_TÖB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Ev. Kirchengemeinde Leverkusen-Schlebusch gibt eine FEHLANZEIGE ab.

Viele Grüße

Natalie Pfennigsdorf

Kirchenkreis Leverkusen

Verwaltungsamt

Auf dem Schulberg 8

51399 Burscheid

Telefon: 02174 8966-260 / Fax: 02174 8966-4260

[natalie.pfennigsdorf@kirche-leverkusen.de](mailto: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!

**Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Die evangelische Kirchengemeinde Leverkusen meldet eine Fehlanzeige.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## B 8: EVL (Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG)



Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG

Overfeldweg 23  
51371 Leverkusen

Ansprechpartner: Herr Rühl  
Fachbereich: GBE

Telefon: 0214 / 86 61-588  
Telefax: 0214 / 86 61-517

Torsten.Ruehl@evl-gmbh.de  
www.evl-gmbh.de

### Stellungnahme GBG und GBE

|             |  |                          |
|-------------|--|--------------------------|
| Projekt     | <b>Bebauungsplan Nr. 250/III „Schlebusch – südlich Von-Diergardt-Straße“</b>   |                          |
| Teilnehmer  | <b>Frau Saglam, Stadt Leverkusen</b>   |                          |
| Aufgestellt | <b>GBG Herr Prenn (Gas/Wasser)</b><br><b>GBG Herr Boßhammer (Wasserschutz)</b><br><b>GBG Frau Bruchmann (Fernwärme)</b><br><b>GBE Herr Rühl (Strom)</b><br><b>GBE Herr Schmitz (Telekommunikation)</b> | <b>Stand: 24.10.2022</b> |

| Nr. | Zu erledigen  | Erledigt am |
|-----|---|-------------|
|     | <p>Mit Bezug auf die Anfrage von Frau Saglam, Stadt Leverkusen, FB-Stadtplanung, vom 19.10.2022, anbei die Stellungnahme von GBG und GBE für die Gewerke Gas, Wasser, Fernwärme, Strom und Telekommunikation. Die Stellungnahme gilt vorbehaltlich der Angabe der uns vorgelegten Unterlagen und Ausführungspläne.</p> <p><b>Strom:</b><br/>Es bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.</p> <p><b>Telekommunikation:</b><br/>Es bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.</p> <p><b>Fernwärme:</b><br/>Es bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.</p> <p><b>Gas/Wasser/Wasserschutz</b><br/>Es bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.</p> <p><b>Allgemein:</b><br/>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:

Es bestehen keine Bedenken.

### Zu Telekommunikation:

Es bestehen keine Bedenken.

### Zu Fernwärme:

Es bestehen keine Bedenken.

### Zu Gas/Wasser/Wasserschutz:

Es bestehen keine Bedenken.

### Zu Allgemein:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Notwendigkeit der Lokalisierung bestehender Leitungen wird an die Projektseite weitergegeben.

## **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## B 9: Gascade GmbH

---

### Saglam, Sinem

---

Von: Bach, Dimitrius <Dimitrius.Bach@gascade.de> im Auftrag von Leitungsauskunft GASCADE <leitungsauskunft@gascade.de>  
Gesendet: Freitag, 28. Oktober 2022 09:05  
An: BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de  
Betreff: Versuch Nr. 2: 250\_STN\_Ausleg\_TÖB  
Anlagen: BIL-Flyer-Kommune\_Jan-2021.pdf; BIL-Boardingpass.pdf; Prüfbericht.eml

Aktenzeichen: 20221028-085919

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben.

Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG.

Nach Prüfung Ihres Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt **nicht betroffen** sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.

**Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass Anfragen zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie zu Leitungsauskünften, Schachtgenehmigungen etc. an die oben genannten Anlagenbetreiber über das kostenfreie BIL-Onlineportal unter**

**<https://portal.bil-leitungsauskunft.de>**

**eingeholt werden können.**

Nachdem das BIL-Portal mittlerweile sehr umfangreich auch von Behörden und Planungsbüros für die oben beschriebenen Aufgaben genutzt wird, würden wir es sehr begrüßen, wenn auch Sie von dieser Möglichkeit Gebrauch machen würden und Ihre zukünftigen Anfragen an uns, direkt an das BIL-Portal richten.

.....  
*Das BIL-Online-Portal ist eine Initiative und ein Zusammenschluss einer Vielzahl von Leitungsbetreibern und stellt eine umfassende spartenübergreifende sowie bundesweite Online-Leitungsauskunft bereit.*

*Die Nutzung der BIL-Leitungsauskunft ermöglicht Ihnen, Ihre Bau-/Planungsanfrage direkt online einfach und schnell zu formulieren.*

***BIL eG und ALIZ GmbH & Co. KG vereinbaren enge Zusammenarbeit!***

*Ab Juli 2019 vereinbaren die führenden Unternehmen zur Leitungsrecherche für Netzbetreiber (BIL eG) und der Bauwirtschaft (ALIZ GmbH & Co. KG) eine umfassende Zusammenarbeit zur Bereitstellung einer zentralen Onlineplattform für Bauanfragen in Deutschland. Mit Inkrafttreten der Kooperationsvereinbarung können nunmehr spartenübergreifend alle bekannten Leitungsbetreiber der beiden etablierten Leitungsauskunftsportale mit einer einzigen Bauanfrage zentral über das BIL-Portal erreicht werden.*

***Ihr Vorteil:*** Sie müssen Ihre Anfrage nur einmalig eingeben und erreichen direkt alle an BIL sowie ALIZ angeschlossenen Leitungsbetreiber. Bei Zuständigkeit erfolgt die Stellungnahme durch die Netzbetreiber und rechtssichere Archivierung des gesamten Anfragevorganges vollständig digital und übersichtlich innerhalb des BIL-Portals.

Weitere Informationen über BIL können Sie der Seite <http://bil-leitungsauskunft.de> entnehmen.

**Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Seitens der Gascade GmbH bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch dringend empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.

Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen etc.

#### **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.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag:



(Dieck)

### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

#### Zu Erdbebengefährdung:

Der Geologische Dienst NRW verweist auf die Erdbebengefährdung. Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.

#### Verwendung von Mutterboden:

Der Hinweis zur Verwendung von Mutterboden wird in den Bebauungsplan übernommen.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wurden entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.

## B 11: Stadt Monheim

### Saglam, Sinem

---

Von: Wischnack, Nadin <NWischnack@monheim.de>  
Gesendet: Montag, 28. November 2022 14:16  
An: BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de  
Betreff: AW: 250\_STN\_Ausleg\_TÖB

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Frau Saglam,

mit Schreiben vom 19.10.2022, eingegangen per Mail am 20.10.2022 haben Sie die Stadt Monheim am Rhein über Ihre Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 250/III „Schlebusch – südlich Von-Diergardt-Straße“ informiert und um Stellungnahme gebeten.

Zum genannten Planverfahren werden seitens der Stadt Monheim am Rhein gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB keine städtebaulichen Anregungen vorgebracht. Es bestehen auch keine Bedenken.

Ich bitte um weitere Beteiligung in den Planverfahren.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Nadin Wischnack  
Bauassessorin und Stadtplanerin AKNW



Stadt Monheim am Rhein  
Sachbearbeitung Stadtplanung

Rathausplatz 2  
40789 Monheim am Rhein  
Telefon: +49 2173 951-689  
Telefax: +49 2173 951-25-612  
E-Mail: [nwischnack@monheim.de](mailto:nwischnack@monheim.de)  
Internet: [www.monheim.de](http://www.monheim.de)

**Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Die Stadt Monheim erstattet Fehlanzeige. Folglich bestehen keine Einwände gegen die Planung.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## B 12: PLEdoc

**PLEDOC**

Ein Unternehmen der OGE

### Netzauskunft

PLEdoc GmbH - Postfach 12 02 55 - 45312 Essen

Telefon 0201/36 59 - 0  
E-Mail [netzauskunft@pledoc.de](mailto:netzauskunft@pledoc.de)

Stadt Leverkusen  
Fachbereich Stadtplanung (FB 61)  
Sinem Saglam  
Hauptstraße 101  
51373 Leverkusen

zuständig Ramona Klügge  
Durchwahl 0201/3659-310

| Ihr Zeichen    | Ihre Nachricht vom | Anfrage an | unser Zeichen | Datum      |
|----------------|--------------------|------------|---------------|------------|
| 610-250/III-SG | 19.10.2022         | PLEdoc     | 20221102656   | 14.11.2022 |

**Bebauungsplan Nr. 250/III „Schlebusch – südlich Von-Diergardt-Straße“ der Stadt Leverkusen;  
Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2  
Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (*hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH*)

**Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich.  
Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.**

**Achtung:** Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Mit freundlichen Grüßen  
PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-

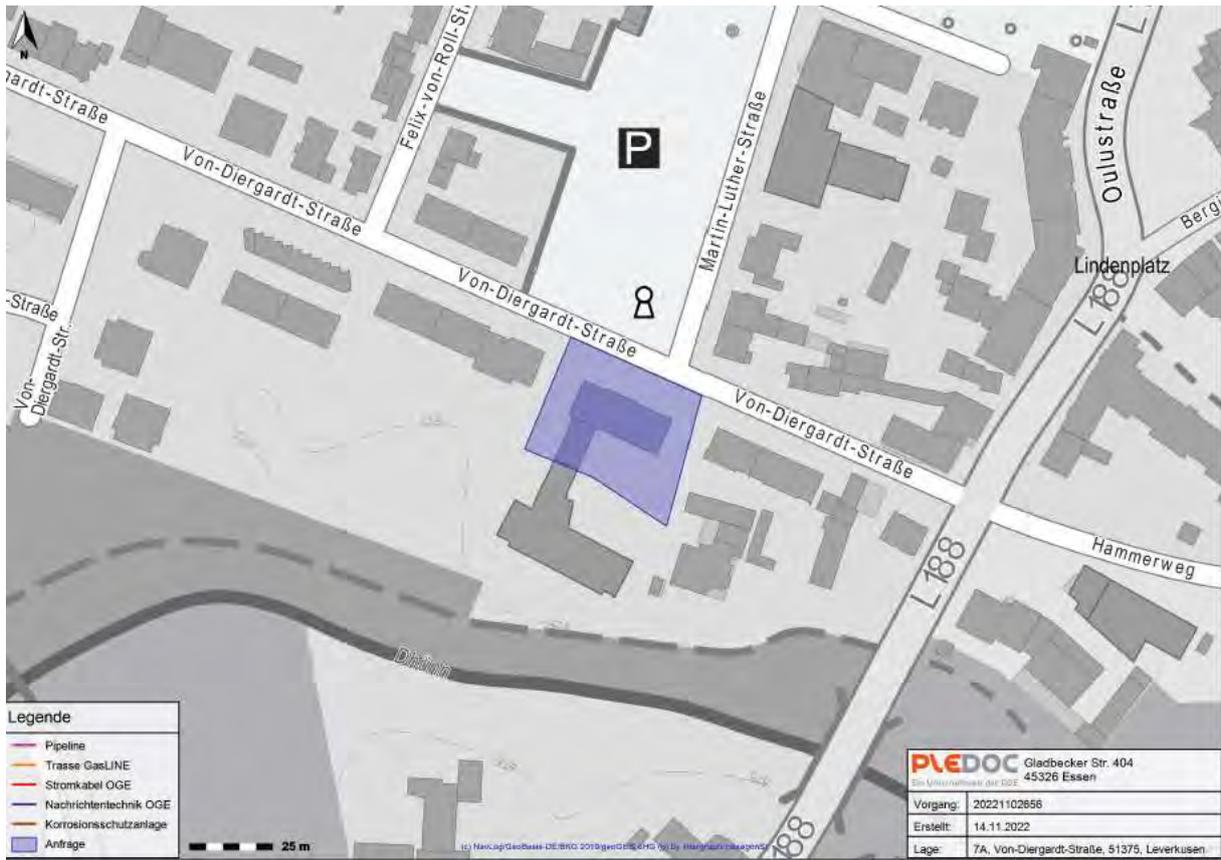
Anlage(n)  
Übersichtskarte (© NavLog/GeoBasis-DE / BKG 2020 / geoGLIS OHG (p) by Intergraph)

---

Geschäftsführer: Marc-André Wegener

PLEdoc GmbH · Gladbecker Straße 404 · 45326 Essen  
Telefon: 0201 / 36 59-0 · Internet: [www.pledoc.de](http://www.pledoc.de)  
Amtsgericht Essen - Handelsregister B 9864 · USt-IdNr. DE 170738401

Seite 1 von 1



**Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Die PLEdoc teilt mit, dass keine Bedenken bestehen.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## B 13: Polizeipräsidium Köln

Polizeipräsidium  
Köln



Polizeipräsidium Köln, 51103 Köln

27.10.2022

Seite 1 von 1

Stadt Leverkusen  
Stadtplanung  
z. Hd. Frau Saglam  
Hauptstraße 101  
51311 Leverkusen

Aktenzeichen:  
610-250/III-SG

bei Antwort bitte angeben:  
231/22/KK KP/OED

I **Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**  
**Bebauungsplan Nr. 250/III „Schlebusch – südlich Von-Diergardt-Straße“**  
**Bezug: Ihr Schreiben vom 19.10.2022**

Elke Döhler  
Telefon 0221 229-8943  
Telefax 0221 229-8652  
Elke.Döhler@polizei.nrw.de

Sehr geehrte Frau Saglam,

**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](mailto:Kriminalpraevention.koeln@polizei.nrw.de) sowie 0221-229-8655 oder 0221-229-8008.**

Eine Terminabsprache kann gerne unter der Telefonnummer 0221 – 229 – 8943 erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen

Ralf Trippe  
Erster Kriminalhauptkommissar  
Leiter KK Kriminalprävention/Opferschutz

Dienstgebäude:  
Walter-Pauli-Ring 2-5  
51103 Köln

Telefon 0221 229-0  
Telefax 0221 229-2002  
[poststelle.koeln@polizei.nrw.de](mailto:poststelle.koeln@polizei.nrw.de)  
<https://koeln.polizei.nrw>

Öffentliche Verkehrsmittel:  
Straßenbahnlinien 1 und 9  
Haltestelle: Kalk Post  
S-Bahnlinien S 12, S 13, S 19  
sowie RB 25  
Haltestelle: Trimbornstraße

Zahlungen an:  
Landeshauptkasse  
Nordrhein-Westfalen  
IBAN:  
DE27 3005 0000 0004 0047 19  
BIC:  
WELADED  
TV-Nr.: 03036316

**Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Die Hinweise zur städtebaulichen Kriminalprävention und auf das kostenlose Beratungsangebot des Polizeipräsidiums Köln werden an die Projektseite weitergegeben.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## B 14: Telekom Technik GmbH Richtfunk

### Saglam, Sinem

---

**Von:** Richtfunk-Trassenauskunft-Dttgmbh@telekom.de  
**Gesendet:** Dienstag, 22. November 2022 15:58  
**An:** BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de  
**Betreff:** AW: 250\_STN\_Ausleg\_TÖB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung.

Wir betreiben derzeit in diesem Bereich keine Richtfunkverbindung. Die benachbarte Richtfunkstrecke hat genügend Abstand zum Planungssektor. Deshalb haben wir auch keine Einwände gegen die Planung.

Mit freundlichen Grüßen  
Andreas Moller

Deutsche Telekom Technik GmbH  
Best Mobile (T-BM)  
Netzausbau (T-NAB)  
Squad **R**essourcen, **B**udget und **I**ntegration  
Andreas Moller  
Ziegelreihe 2-4, 95448 Bayreuth  
+49 921 18-2254 (Tel.)  
E-Mail: [MollerA@telekom.de](mailto:MollerA@telekom.de)  
[www.telekom.de](http://www.telekom.de)

**ERLEBEN, WAS VERBINDET.**

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter:  
[www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik](http://www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik)

Große Veränderungen fangen klein an - Ressourcen schonen und nicht jede E-Mail drucken.

**Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Die Richtfunk-Trassenauskunft der Deutschen Telekom meldet keine Bedenken.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## B 15: Telekom Technik GmbH



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH, T NL West, PTI 22  
Venloer Str. 156, 50672 Köln

Stadt Leverkusen  
Stadtplanung  
Frau Sinem Saglam  
Postfach 10 11 40  
51311 Leverkusen

Ihre Referenz: 610-250/III-SG  
Anspruchspartner: T NL West; PTI 22, B 1, Karl-Heinz Enderichs  
Durchwahl: +49 221 - 3398 36564  
Unser Zeichen: KEn - 2022 - 480 - 6974  
Datum: 29.11.2022  
Betrifft: BP Nr. 250-III Schlebusch – südlich Von-Diergardt-Straße  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2  
Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte(r) Frau Sinem Saglam,

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 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 Entsorgungsanlagen" der Forschungsgeellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsanschlüssen ist die Verlegung zusätzlicher Telekommunikationsanlagen erforderlich. Falls notwendig, müssen hierfür bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass uns Beginn und Ablauf der Erschließungsanlagen im Bebauungsplangebiet der Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL West, PTI 22 so

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Technische Infrastruktur (Niederlassung West, Karl-Lange-Str. 29, 44791 Bochum;  
Besucheradresse: Innere Kanalstr. 96, 50672 Köln | Hausanschrift: Straße 29, 44791 Bochum  
Postanschrift: Postfach 10 07 09, 44782 Bochum | Pakete: Venloer Str. 156, 50672 Köln  
Telefon +49 234 5054, Telefax +49 234 505 4110, Internet www.telekom.de

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), No.-Nr. 248 586 66 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 66 | SWIFT-BIC: PSBKDE33  
Aufsichtsrat: Niek-Jan van Damme (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Digma, Vöckler-Busch  
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | UStIdNr.: DE 614645263

**Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Seitens der Telekom Deutschland bestehen keine Einwände gegen die Planung. Es wird darum gebeten, eine Festsetzung zum Trassenschutz in Straßen und Gehwegen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Festsetzung erfolgt nicht, da sich innerhalb des Plangebietes keine öffentlichen Straßen und Gehwege befinden.

## B 16: Thyssengas

Thyssengas GmbH, Postfach 13 40 Kf. 44137 Dortmund

Stadt Leverkusen  
 Fachbereich Stadtplanung (FB 61)  
 Postfach 10 11 40  
 51311 Leverkusen

Liegenschaften und  
 Geoinformation/ Dokumentation

Ihre Zeichen: 610-250/III-SG  
 Ihre Nachricht: 15.10.2022  
 Unsere Zeichen: B-i-D/An 2022-TÖB-1133  
 Name: Herr Anke  
 Telefon: +49 231 91291-6431  
 Telefax: +49 231 91291-2266  
 E-Mail: leitungsauskunft@thyssengas.com

15. 11. 22 *SS*

|            |                                     |
|------------|-------------------------------------|
| 2          | STADT LEVERKUSEN<br>Eingegangen am: |
| 14. 11. 22 | 9 13 Uhr                            |
| FB:        | Az.:                                |

*ka 2013*  
*Qua AM 17*  
*→ Müller*

Dortmund, 8. November 2022

### Bebauungsplan Nr. 250/III „Schlebusch – südlich Von-Diergardt-Straße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrer Nachricht vom 19.10.2022 teilen Sie uns die o. g. Maßnahme/n mit:

- Durch die o. g. Maßnahme werden keine von Thyssengas GmbH betreuten Gasfernleitungen betroffen.
- Neuerlegungen 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  
 I www.thyssengas.com

Geschäftsführung:  
 Dr. Thomas Gößmann  
 (Vorsitzender)  
 Jörg Kempfau

Aufsichtsratsvorsitzender:  
 Hiko Schomau

Sitz der Gesellschaft:  
 Dortmund  
 Eingetragen beim  
 Amtsgericht Dortmund  
 Handelsregister-Nr.  
 HR B 21273

Bankverbindung:  
 Commerzbank Essen  
 BLZ 360 400 39  
 Kto.-Nr. 140 2908 00  
 IBAN:  
 DE64 3604 0039 0140 2908 00  
 BIC: COBADE3300

USt-IdNr. DE 119497635

**Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Thyssengas ist von der Planung nicht betroffen.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## B 17: WFL GmbH

### Saglam, Sinem

---

**Von:** Moritz Genschel | WFL GmbH <genschel@wfl-leverkusen.de>  
**Gesendet:** Freitag, 21. Oktober 2022 08:22  
**An:** BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de  
**Betreff:** AW: 250\_STN\_Ausleg\_FB

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten der WFL sind keine Bedarfe vorhanden.

Freundliche Grüße  
Moritz Genschel

Bitte beachten Sie: Die Wirtschaftsförderung Leverkusen zieht um. Ab dem 01.09.2022 finden Sie uns im Probiertwerk Leverkusen mit folgender Adresse: Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH, Stauffenbergstraße 14-20 in 51379 Leverkusen.



### WFL LEVERKUSEN

Wirtschaftsförderung Leverkusen  
Economic Development

#### Moritz Genschel

Unternehmensservice Gewerbe  
Stauffenbergstraße 14-20 51379 Leverkusen  
Tel. +49 214.83 31-40 Fax +49 214.83 31-11

[genschel@wfl-leverkusen.de](mailto:genschel@wfl-leverkusen.de) [www.wfl-leverkusen.de](http://www.wfl-leverkusen.de)



WFL - Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH | Amtsgericht Köln, HRB 49372  
Amtlich anerkannte Vorsitzende Claudia Wiese | Geschäftsführung Markus Mörtens



---

**Von:** BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de <BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de>  
**Gesendet:** Donnerstag, 20. Oktober 2022 10:55  
**An:** BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de  
**Cc:** Müller, Detlef <Detlef.Mueller@stadt.leverkusen.de>  
**Betreff:** 250\_STN\_Ausleg\_FB

**Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Seitens der WFL GmbH gibt es keine Einwände.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## B 18: wupsi GmbH

### Saglam, Sinem

---

Von: Blömacher, Georg <Georg.Bloemacher@wupsi.de>  
Gesendet: Donnerstag, 20. Oktober 2022 13:41  
An: BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de  
Betreff: AW: [Extern]250\_STN\_Ausleg\_TÖB

Sehr geehrte Damen und Herren,

für das beigefügte Anliegen ist von unserer Seite kein weiterer Klärungsbedarf vorhanden.

Mit freundlichen Grüßen

**i. A. Georg Blömacher**

Leiter Angebotsplanung ÖPNV

---

Tel: +49(2171)5007-420  
Mail: Georg.Bloemacher@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=80cdb430-b571-4d2c-8eeb-6cd278f27769&auth=395b53e6896de7226ee9ad623b8cc14e4ce7f6cc-bb3c9de204e3ad895f1202d3e05b9e9b96919313>

Sitz der Gesellschaft: Leverkusen  
Registergericht: Köln, HRB 87780  
Steuernummer: 230/5746/0012

Geschäftsführer: Marc Krętkowski  
Aufsichtsratsvorsitzender: Martin Bosbach

\*\*\*

Mobilität mit Zukunft – auch für Quereinsteiger. Jetzt bewerben auf [busfahrer.wupsi.de](https://busfahrer.wupsi.de)

**Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Die wupsi GmbH ist von der Planung nicht betroffen.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## B 19: Vodafone GmbH

**Henrike Neumann**

---

**Von:** Koordinationsanfrage Vodafone DE  
<koordinationsanfragen.de@vodafone.com>  
**Gesendet:** Freitag, 9. Dezember 2022 08:17  
**An:** BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de  
**Betreff:** Stellungnahme S01216948, VF und VDG, Stadt Leverkusen, 610-250/III-SG, Bebauungsplan Nr. 250/III „Schlebusch – südlich Von-Diergardt-Straße“

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH  
DZ-Park 5 \* 40878 Ratingen

Stadt Leverkusen - Stadtplanung - Sinem Saglam  
Hauptstraße 101  
51373 Leverkusen

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01216948  
E-Mail: TDRB-W.Dortmund@Vodafone.com  
Datum: 09.12.2022  
Stadt Leverkusen, 610-250/III-SG, Bebauungsplan Nr. 250/III „Schlebusch – südlich Von-Diergardt-Straße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 20.10.2022.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone 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 Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

**Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Die Vodafone GmbH ist von der Planung nicht betroffen.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## B 20: Wupperverband

**Henrike Neumann**

---

**Von:** Frauke Kreuder <fkr@wupperverband.de>  
**Gesendet:** Mittwoch, 14. Dezember 2022 17:28  
**An:** BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de  
**Cc:** Ursula Koukolitschek; Wencke Karthaus-Sausen  
**Betreff:** 250\_STN\_Ausleg\_TÖB

### **Bebauungsplan 250/III Schlebusch - südlich Von-Diergardt-Straße**

#### **Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Ihr Schreiben vom 20. Oktober 2022 (Ihr Zeichen: 810-250/III-SG)  
Unser Zeichen: 2022.0365

Sehr geehrte Frau Saglam,

vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren des o. g. Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 250/III soll die planungsrechtliche Grundlage für die Nutzungsänderung einer Fläche mit Zweckbestimmung "Fläche für Gemeinbedarf" in "Allgemeines Wohngebiet" an der Von-Diergardt-Straße im Stadtteil Schlebusch geschaffen werden.  
Momentan wird das Bestandsgebäude gemeinnützig als betreute Wohneinrichtung für Suchtkranke genutzt. Da diese Nutzung erdet, plant die Eigentümerin die bestehende sanierungsbedürftige Bebauung abzureißen und eine Wohnbebauung mit 14 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 14 Stellplätzen an gleicher Stelle zu errichten.

Die Grundstücksfläche befindet sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet Dhünn. Es ist davon auszugehen, dass das ins Vorland abstromende Wasservolumen durch den geplanten Ersatzneubau nicht oder nur geringfügig verändert wird, und das Retentionsvolumen der Dhünn von der Baumaßnahme weitgehend unbeeinflusst bleiben wird. Somit sind durch die Baumaßnahme keine negativen Einflüsse auf das Hochwassergeschehen zu erwarten. Ein Nachweis liegt jedoch nicht vor.

Da das Bauvorhaben jedoch hochwassergefährdet ist, wurde eine hochwasserangepasste Bauausführung erarbeitet. Als Bemessungshöhe dient die bestehende Hochwassergefahr bis zu einer Geländehöhe von 57,85 m NNH (HQ100).

Die Erdgeschossbodenhöhe und alle weiteren geländenahen Bauteile werden oberhalb des hochwassergefährdeten Bereichs auf einer Höhe von +/- 57,94 m NNH angesetzt. Das ergibt ein Freibord von ca. 9 cm bei einem HQ100. Zusätzlich sind Maßnahmen festgelegt, um den Eintritt von Oberflächenwasser in die Tiefgarage zu verhindern (Druckwasserfeste Licht- und Luftschächte etc.). Zum Schutz vor eindringendem Grundwasser sind Abdichtungsmaßnahmen (Weiße Wanne) vorgesehen und auch gegen eindringendes Kanalisationswasser sind Vorkehrungen geplant.

Für den Fall, dass es dennoch zum Eindringen von Wasser kommt, gilt die "Hochwasserschutzstrategie Nachgeben". Die dafür notwendigen Vorkehrungen sind im beigefügten Erläuterungsbericht näher beschrieben.

Die Auftriebssicherheit des Gebäudes wird mit Rohbaufertigstellung gewährleistet.

Neben dem Schutz vor Hochwasser wurde auch der Schutz vor Starkregenereignissen berücksichtigt. Alle nicht überbauten Grundstücksflächen werden als Retentionsfläche und die Dächer als Retentionsgrunddächer geplant. Die Tiefgaragendecke erhält einen Aufbau von 45 cm, das Flachdach einen Aufbau von 15 cm und der überdachte Bereich der Garagenzufahrt einen Aufbau von 8 cm. Das anfallende Niederschlagswasser kann vom Substrat aufgefangen, gespeichert und danach gedrosselt in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Da nachgewiesen wurde, dass auf dem Grundstück keine Versickerung möglich ist, wird das gesamte Niederschlagswasser in den Kanal eingeleitet. Ein Kanalanschluss ist vorhanden. Die geplante Retention soll somit einer Überlastung des Kanals entgegen wirken.

Aus Sicht des Wupperverbands teile ich Ihnen mit, dass wir Bauvorhaben im Überschwemmungsgebiet grundsätzlich kritisch sehen. Bei dem genannten Grundstück wird eine bestehende Bebauung durch einen Neubau ersetzt, und

dabei die Hochwasser- und Starkregenvorsorge angepasst. Auf dieser Grundlage kann der Wupperverband dem Vorhaben zustimmen

Ich weise dennoch darauf hin, dass das Schaffen von neuem Risiko- und Schädenspotenzial in Überschwemmungsgebieten bzw. hochwassergefährdeten Bereichen bereits auf Ebene der Bauleitplanung grundsätzlich vermieden, und nur in begründeten Einzelfällen zugelassen werden sollte. Auch bei einer hochwasserangepassten Bebauung, wie sie hier vorgesehen ist, können Hochwasserschäden auf dem Grundstück und an der Bebauung zukünftig nicht komplett ausgeschlossen werden. Das jüngste Hochwasserereignis von Juli 2021 hat in dramatischer Weise gezeigt, wie Gebäude und sogar auch Personen in hochwassergefährdeten Bereichen großen Schaden nehmen können bis hin zu Personenschäden und zur kompletten Zerstörung von Gebäuden.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Frauke Kreuder

Stellungnahmen TOB  
Bereich T4 Gewässerentwicklung

Wupperverband  
Untere Lichtenplatzer Straße 100  
42289 Wuppertal

Tel. +49 202 583 451

E-Mail: [fk@wupperverband.de](mailto:fk@wupperverband.de)

+++++

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](mailto:info@wupperverband.de) - <https://smex-ctp.trendmicro.com:443/wis/clicktime/v1/query?url=www.wupperverband.de&umid=a2c9cb2f-26a8-4ae2-896a-2d8fcb227a99&auth=395b53e6896de7226ee9ac623b8cc14e4ca7f6cc-69861425ad48cadfcc560e8f2398e2e53531bec1>

[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 wollen uns kontinuierlich verbessern. Unsere aktuellen Zertifizierungen und Auszeichnungen finden Sie hier:

<https://www.wupperverband.de/ueber-uns/allgemeines/zertifizierungen-und-auszeichnungen>

+++++

### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Der Wupperverband sieht Bauvorhaben im Überschwemmungsgebiet grundsätzlich kritisch. Hier wird eine bestehende Bebauung jedoch durch einen Neubau ersetzt und dabei die Hochwasser- und Starkregenvorsorge angepasst. Der Wupperverband weist darauf hin, dass auf dieser Grundlage zugestimmt werden kann.

Auch bei einer hochwasserangepassten Bebauung, wie sie hier vorgesehen ist, können Hochwasserschäden auf dem Grundstück und an der Bebauung zukünftig jedoch nicht komplett ausgeschlossen werden.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## B 21: Nahverkehr Rheinland

**Henrike Neumann**

---

**Von:** Kuhn, Nathalie <Nathalie.Kuhn@nvr.de>  
**Gesendet:** Mittwoch, 14. Dezember 2022 13:37  
**An:** BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de  
**Betreff:** 250\_STN\_Auslag\_TOB

Sehr geehrte Damen und Herren,  
die Belange des NVR werden durch die Planung nicht berührt. Es bestehen daher keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen  
i. A. **Nathalie Kuhn** M.Sc.  
Regionale Mobilitätsentwicklung  
Nahverkehr Rheinland GmbH

Telefon: +49 221 20808-6687  
Fax: +49 221 20808-86687  
nathalie.kuhn@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 DE87370501961901359578 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 Nahverkehr Rheinland GmbH ist von der Planung nicht betroffen.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## B 22: IHK (Industrie- und Handelskammer zu Köln)



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 Nachricht vom  
**616-256/IB-SG | 19.10.2022**

Unser Zeichen | Ansprechpartner  
**Holt | Sebastian Holthus**

E-Mail  
**sebastian.holthus@koeln.ihk.de**

Telefon | Fax  
**+49 2171 4908-9003 | +49 2171 4908-9909**

Datum  
**15. Dezember 2022**

**Bebauungsplan Nr. 250/III „Schlebusch – südlich Von-Diergardt-Straße“  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

prinzipiell unterstützen wir Planungen, die neue Wohnbauflächen vorsehen, um die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt in der Region abzumildern und die Attraktivität des Standortes für Fachkräfte durch diesen weichen Standortfaktor zu steigern – so auch im vorliegenden Planverfahren. Wir empfehlen jedoch, den generellen Ausschluss von nicht störendem Gewerbe (außer der Solarenergienutzung) zu überdenken und somit die in den letzten Jahren stärker in den Fokus gerückte Heimarbeit zu fördern.

Mit freundlichen Grüßen

Industrie- und Handelskammer zu Köln

Sebastian Holthus  
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](http://www.ihk-koeln.de)  
Tel. +49 2171 4908-0 | Fax: +49 2171 4908-909

**Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Der Anregung der IHK, den Ausschluss von nicht störenden gewerblichen Nutzungen zu überdenken, wird nicht gefolgt. Ziel der Planung ist eine überwiegende Wohnnutzung zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Gewerbliche Nutzungen sollen hier nicht zulässig sein. Davon ausgenommen sind Räume für Freie Berufe ebenso wie Arbeitszimmer für Heimarbeit.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## **C    Stellungnahmen der Dienststellen der Stadt Leverkusen**

### **C 1:    Dezernat 5 (Planen und Bauen)**

**Saglam, Sinem**

---

**Von:** Möhring, Jan  
**Gesendet:** Donnerstag, 20. Oktober 2022 12:44  
**An:** BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de  
**Betreff:** 2022-10-20 61 250\_STN\_Ausleg\_FB  
**Anlagen:** 250\_STN\_Ausleg\_FB.pdf

Für Dezernat V erstatte ich Fehlanzeige.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Jan Möhring  
M.Sc. Raumplanung  
Bauassessor

Stadt Leverkusen  
Stabsstelle für nachhaltige Stadtentwicklung  
Dezernat V – Planen und Bauen  
Hauptstr. 101  
51373 Leverkusen  
Telefon: 0214 / 406 8896  
Fax: 0214 / 406 8852  
Email: [jan.moehring@stadt.leverkusen.de](mailto:jan.moehring@stadt.leverkusen.de)  
Internet: [www.leverkusen.de](http://www.leverkusen.de)

Informationen zur Verarbeitung personenbezogener Daten durch die Stadt Leverkusen finden Sie unter [Datenschutz | Stadt Leverkusen](#).

### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Dezernat V (Planen und Bauen) erstattet Fehlanzeige.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## C 2: Fachbereich 02 (Konzernsteuerung)

**Saglam, Sinem**

---

**Von:** Bartz, Elisabeth  
**Gesendet:** Mittwoch, 26. Oktober 2022 15:42  
**An:** BETEILIGUNGEN,FB61@stadt.leverkusen.de  
**Betreff:** WG: 250\_STN\_Ausleg\_FB  
**Anlagen:** WG: Bebauungsplan Nr. 250/III "Schlebusch - südlich Von-Diergardt-Straße"

Sehr geehrtes Team,

ich erteile für den FB 02-Liegenschaften Fehlanzeige und verweise in dem Zusammenhang auch auf die E-Mail von Herrn Ferber vom 14.04.2022.

Freundliche Grüße  
Elisabeth Bartz

02-Liegenschaften  
☎ 22 68

**Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Fachbereich 02 (Konzernsteuerung) erstattet Fehlanzeige.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### C 3: Fachbereich 30 (Recht und Vergabestelle)

**Saglam, Sinem**

---

**Von:** Schünemann, Hanna  
**Gesendet:** Freitag, 21. Oktober 2022 08:45  
**An:** BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de  
**Betreff:** AW: 250\_STN\_Ausleg\_FB

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dieser Angelegenheit erfolgt seitens des FB 30 eine Fehlanzeige.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Hanna Schünemann

Stadt Leverkusen  
Fachbereich Recht und Vergabestelle  
Abteilung Rechtsberatung  
Haus-Vorster Straße 8  
51379 Leverkusen  
Tel: 0214/406-3005  
Fax: 0214/406-3002  
E-Mail: [hanna.schuenemann@stadt.leverkusen.de](mailto:hanna.schuenemann@stadt.leverkusen.de)  
Internet: [www.leverkusen.de](http://www.leverkusen.de)

Informationen zur Verarbeitung personenbezogener Daten durch die Stadt Leverkusen finden Sie unter [Datenschutz | Stadt Leverkusen](#).

**Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Fachbereich 30 (Recht und Vergabestelle) erstattet Fehlanzeige.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## C 4: Fachbereich 36 (Ordnung und Straßenverkehr)

### Saglam, Sinem

---

**Von:** Nachtsheim, Jan  
**Gesendet:** Montag, 21. November 2022 13:17  
**An:** BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de  
**Cc:** Müller, Detlef  
**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 250/III „Schlebusch – südlich Von-Diergardt-Straße“  
**Anlagen:** 5316000-80-14--LBA-Bericht-Karte--19-09-2014.pdf; 5316000-80-14--LBA-Bericht-Text--22-09-2014.pdf; Leitfaden vom 16.03.2022.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

der von Ihnen beantragte Bereich wurde bereits im Jahre 2014 einer Luftbildauswertung unterzogen.

Im Anhang finden Sie die entsprechenden Unterlagen.

Sollte die hier vorliegende Luftbildauswertung den gewünschten Geltungsbereich nicht vollumfänglich abdecken, bitte ich um eine entsprechende Rückmeldung.

Hinweis: Die Kampfmittelverordnung NRW wurde zum 01.06.2022 geändert. Wesentliche Änderungen betreffen die Durchführung der Sicherheitsdetektion und der baubegleitenden Kampfmittelräumung. Weitergehende Informationen finden Sie auf der folgenden Internetseite: <https://www.brd.nrw.de/themen/ordnung-sicherheit/kampfmittelbeseitigung/aenderung-der-kampfmittelverordnung>

Mit freundlichen Grüßen

Jan Nachtsheim

Stadt Leverkusen  
Fachbereich Ordnung und Straßenverkehr  
Miselohestraße 4  
51379 Leverkusen  
Tel. 0214/406 - 36131  
Fax. 0214/406 - 36002

E-Mail: [jan.nachtsheim@stadt.leverkusen.de](mailto:jan.nachtsheim@stadt.leverkusen.de)  
Internet: [www.leverkusen.de](http://www.leverkusen.de)

Informationen zur Verarbeitung personenbezogener Daten durch die Stadt Leverkusen finden Sie unter [Datenschutz | Stadt Leverkusen](#)



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Leverkusen  
Fachbereich Recht und Ordnung  
Miselohestr. 4  
51379 Leverkusen

Datum 22.09.2014  
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:  
22.5-3-5318000-80/14/  
bei Antwort bitte angeben

Herr Mandelkow  
Zimmer 117  
Telefon:  
0211 475-9710  
Telefax:  
0211 475-9040  
kbo@brd.nrw.de

**Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung**  
Leverkusen, Schlebusch, Von-Diergardt-Str.

Ihr Schreiben vom 16.09.2014, Az.: 301-20-03-78/14

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. 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 Baugrundeinriffe](#).

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite [www.brd.nrw.de/ordnung\\_aefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp](http://www.brd.nrw.de/ordnung_aefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp)

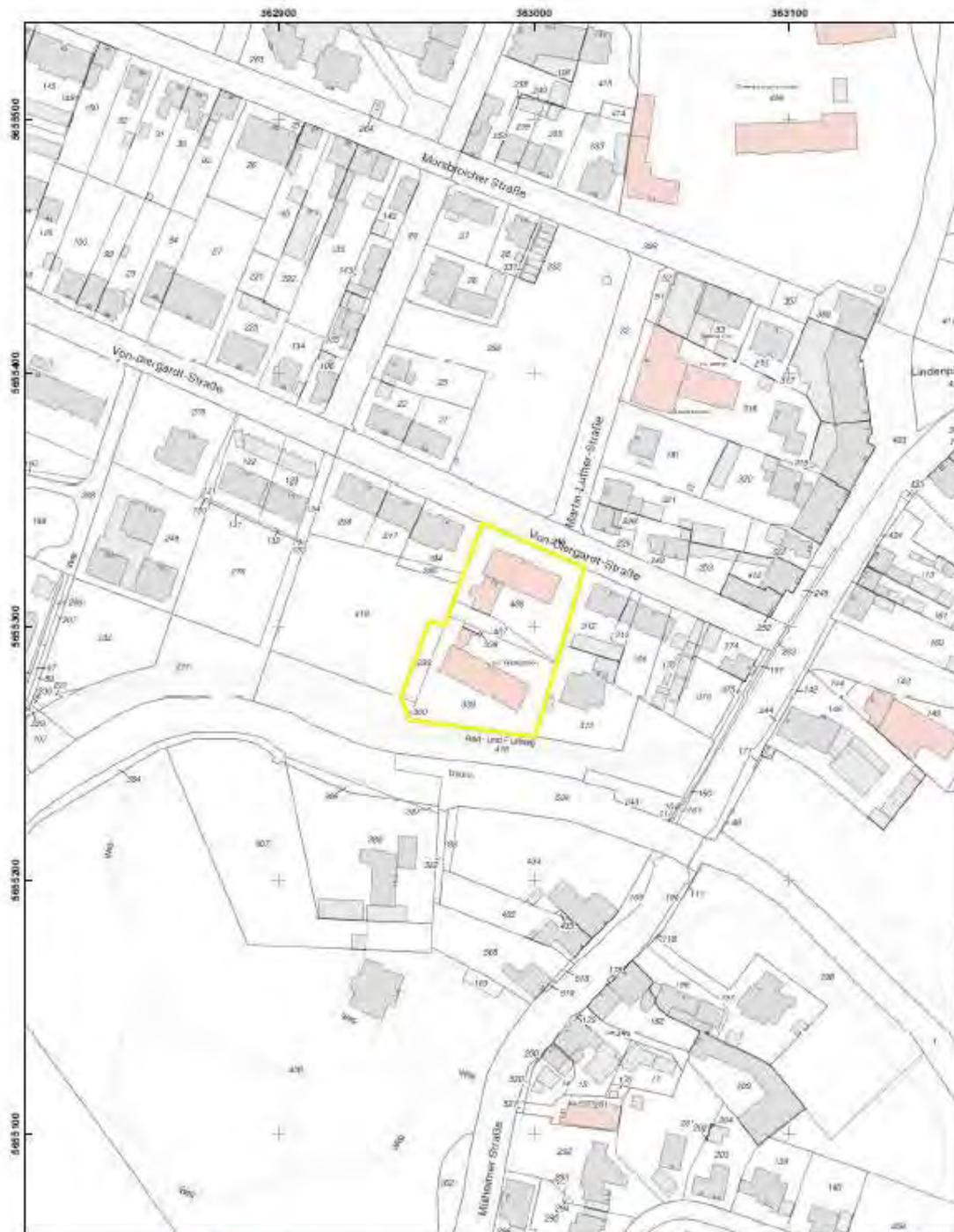
Im Auftrag

(Mandelkow)

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

Zahlungen an:  
Landeskasse Düsseldorf  
Konto-Nr.: 4 100 012  
BLZ: 300 500 00 Helaba  
IBAN:  
DE4130050000004100012  
BIC:  
WELADED



|  |  |   |  |
|--|--|---|--|
| <p>Bezirksregierung<br/>Düsseldorf</p>  | <p>Diese Karte darf nur gemeinsam mit der zugehörigen textlichen Stellungnahme verwendet werden.</p> <p>Nicht relevante Objekte ausserhalb des beantragten Bereichs sind ausgeblendet.</p> | <p><b>Legende</b></p>   |  |
| <p>Aktenzeichen :<br/>22.5-3-5316000-80/14</p>   |  | <ul style="list-style-type: none"> <li> aktuelle Antragsfläche</li> <li> Antragsfläche</li> <li> Blindengerverwechslungspunkt</li> <li> gekürzte Blindgänger</li> <li> gekürzte Fläche</li> <li> Detektion nicht möglich</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li> Laufgaben</li> <li> Pannengraben</li> <li> Schützereich</li> <li> militärische Anlage</li> <li> Stellung</li> </ul> |
| <p>Maßstab : 1:2.000<br/>Datum : 22.09.2014</p>  |  |   |  |

**Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Von Fachbereich 36 (Ordnung und Straßenverkehr) werden keine Hinweise auf Kampfmittel gemeldet. Da eine Kampfmittelfreiheit des Grundstücks gleichwohl nicht gewährt werden kann, wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

## C 5: Fachbereich 37 (Feuerwehr)

372.1  
Morczinietz  
☎ 7505-330  
☎ 7505-332

24.10.2022

### 1. FB 61

|                   |   |
|-------------------|---|
| AktZ./ BauNr. :   | 37/30/12/S 2022-00185   |
| Ihr Zeichen       | -   |
| hier :            | Stellungnahme nach § 50 i.V.m. § 58 Abs. 5 der BauO NRW               |
| Art des Vorhabens | Bebauungsplan Nr. 250/III „Schlebusch – südlich Von-Diergardt-Straße“ |
| Bauadresse        | Von-Diergardt-Str. 7 / 7a   |
| Gemarkung :       | Schlebusch Flurstück 408  |
| Bauherr:          | -   |

Die eingereichten Planunterlagen wurden zur brandschutztechnischen Beurteilung gemäß § 50 i. V. m. § 58 Abs. 5 BauO NRW vorgelegt.

Die Prüfung erstreckt sich auf folgende Punkte:

- Löschwasserversorgung,
- Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen,
- Lage und Anordnung der zum Anleitern bestimmten Stellen,
- Lage und Anordnung von Löschwasser-Rückhalteanlagen,
- Anlagen, Einrichtungen und Geräte für die Brandbekämpfung und für den Rauch- und Wärmeabzug bei Bränden,
- Anlagen und Einrichtungen für die Brandmeldung und die Alarmierung im Brandfall,
- Betriebliche Maßnahmen zur Brandverhütung und –bekämpfung sowie zur Rettung von Menschen und Tieren.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Überprüfung von weiteren Vorgaben des baurechtlichen Brandschutzes aufgrund des Bauordnungsrechtes über die o. a. Punkte durch die Feuerwehr nicht stattfand.

Zur Beurteilung herangezogene Unterlagen:

- Vorlage 2022/1597 vom 09.08.2022

Seitens der Brandschutzdienststelle bestehen gegen die Änderung des Bebauungsplanes 250/III bezüglich o.g. Punkte keine Bedenken.

**Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Seitens des Fachbereichs 37 (Feuerwehr) der Stadt Leverkusen bestehen keine Einwände gegen die Planung.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## C 6: Fachbereich 61 (Stadtplanung – Abteilung 612, Generelle Planung)

**Saglam, Sinem**

---

**Von:** Sikorski, Serena  
**Gesendet:** Montag, 7. November 2022 13:12  
**An:** BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de  
**Betreff:** 250\_STN\_Ausleg\_FB

Die Abteilung 612 meldet Fehlanzeige.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Serena Sikorski  
Abteilungsleitung

---

Fachbereich Stadtplanung  
Abteilung 612 Generelle Planung

Telefon 0214-406-6120

**Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Seitens des Fachbereichs 61 (Stadtplanung – Abteilung 612, Generelle Planung) der Stadt Leverkusen wird eine Fehlanzeige gemeldet. Folglich bestehen keine Einwände gegen die Planung.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## C 7: Fachbereich 62 (Kataster und Vermessung)

### Saglam, Sinem

---

Von: Görgen, Daniel  
Gesendet: Montag, 7. November 2022 07:40  
An: BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de  
Betreff: AW: 250\_STN\_Ausleg\_FB

Guten Morgen Frau Saglam,

ich habe gerade den Bebauungsplan 250/III geprüft.

Die Katastergrundlage stammt von uns.

Es sieht aus als wäre die Datei doppelt mit einem leichten Versatz. Besonders gut erkennt man es an den Texten, welche aussehen als hätten sie einen kleinen „Schatten“. Außerdem erkennt man es an den Kreisförmigen Punkte (besonders im nord-osten).

Bitte prüfen Sie das noch einmal.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zu Verfügung

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Daniel Görgen

Stadt Leverkusen  
Fachbereich Kataster und Vermessung  
Hauptstraße 101  
51373 Leverkusen  
Tel: 02 14-4 06-62 30  
Fax: 02 14-4 06-62 02  
E-Mail: [daniel.goergen@stadt.leverkusen.de](mailto:daniel.goergen@stadt.leverkusen.de)  
Internet: [www.leverkusen.de](http://www.leverkusen.de)

Informationen zur Verarbeitung personenbezogener Daten durch die Stadt [Leverkusen](#)  
finden Sie unter [Datenschutz | Stadt Leverkusen](#)

---

Von: BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de <BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de>  
Gesendet: Donnerstag, 20. Oktober 2022 10:55  
An: BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de  
Cc: Müller, Detlef <Detlef.Mueller@stadt.leverkusen.de>  
Betreff: 250\_STN\_Ausleg\_FB

Hinweis: Diese Email wurde aus Datenschutzgründen BCC versendet.  
Alle im o. g. Beteiligungsverfahren zu beteiligenden Träger öffentlicher  
Belange haben diese Email erhalten.

Dieser Email ist eine Abfrage gemäß § 4 Abs. 2 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 Stellungnahme, mir diese über die Absenderadresse zukommen zu lassen.

**Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Seitens des Fachbereichs 62 (Kataster und Vermessung) der Stadt Leverkusen wird ein Problem mit der Kartengrundlage gemeldet. Zwischenzeitlich konnte geklärt werden, dass es sich hierbei um einen Dateifehler beim Download handelte und dementsprechend kein Problem besteht.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## C 8: Fachbereich 65 (Gebäudewirtschaft)

**Saglam, Sinem**

---

Von: Brumm, Sabine  
Gesendet: Donnerstag, 27. Oktober 2022 14:58  
An: BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de  
Cc: Orloff, Dennis  
Betreff: AW: 250\_STN\_Ausleg\_FB

Guten Tag,  
für den FB 65 melde ich eine Fehlanzeige zurück.  
Gruß  
Sabine Brumm

---

**Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Seitens des Fachbereichs 65 (Gebäudewirtschaft) der Stadt Leverkusen wird eine Fehlanzeige gemeldet. Folglich bestehen keine Einwände gegen die Planung.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## C 9: Fachbereich 66 (Tiefbau)

### Saglam, Sinem

---

**Von:** Schmitz, Reinhard  
**Gesendet:** Freitag, 21. Oktober 2022 12:25  
**An:** BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de  
**Cc:** Moser, Ulrich  
**Betreff:** WG: 250\_STN\_Ausleg\_FB  
**Anlagen:** 250\_STN\_Ausleg\_FB.pdf

Hallo Herr Müller,  
der FB 66 ist vom B-Plan nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag  
Reinhard Schmitz  
Fachbereichsleiter

Stadt Leverkusen  
Tiefbau  
Friedrich-Ebert-Straße 17  
51373 Leverkusen  
Tel.: 0214-406-6600  
Fax: 0214-406-6602  
[reinhard.schmitz@stadt.leverkusen.de](mailto:reinhard.schmitz@stadt.leverkusen.de)  
Internet: [www.leverkusen.de](http://www.leverkusen.de)

Informationen zur Verarbeitung personenbezogener Daten durch die Stadt Leverkusen finden Sie unter [Datenschutz](#)  
| [Stadt Leverkusen](#).

**Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Seitens des Fachbereiches 66 (Tiefbau) bestehen keine weiteren Änderungswünsche. Folglich bestehen keine Einwände gegen die Planung.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## C 10: TBL (Technische Betriebe der Stadt Leverkusen AöR)

Technische Betriebe der Stadt Leverkusen AöR

TBL

Anstalt des öffentlichen Rechts

Der Vorstand

T B L • Postfach 10 11 35 • 51311 Leverkusen

Stadt Leverkusen  
Fachbereich Stadtplanung  
Postfach 10 11 40  
51311 Leverkusen

|                  |  |
|------------------|--|
| Dienststelle:    | Abtl. 693 - Stadtenwässerung   |
| Dienstgebäude:   | Friedrich-Ebert-Str. 17  |
| Sachbearbeitung: | Herr Klein   |
| Tel: 02 14/406-0 |  |
| Durchwahl: 406 - | 69 50  |
| Telefax: 406 -   | 69 69  |
| Ihr Zeichen/vom  |  |
| Mein Zeichen     | TBL693-kn264   |
| Internet:        | <a href="http://www.tbl-leverkusen.de">www.tbl-leverkusen.de</a>                   |
| E-Mail           | <a href="mailto:thomas.klein@tbl-leverkusen.de">thomas.klein@tbl-leverkusen.de</a> |
| Datum            | 15.12.2022   |

### Bebauungsplan Nr. 250/III „Schlebusch – südl. Von-Diergardt-Str“ – Beteiligung der Fachbereiche

Sehr geehrte Damen und Herren,  
mit Schreiben vom 19.10.2022 wurden die TBL als Fachbereich aufgefordert, zum oben genannten Bebauungsplan Stellung zu nehmen. Die TBL nehmen wie folgt Stellung.

#### 1. Erschließung / Vorhandene Kanalsituation

Das Bebauungsplangebiet liegt in Schlebusch, einem Stadtteil Leverkusens mit Trennkanalisation. Das geplante Erweiterungsgebiet wird kanaltechnisch im Norden über eine leistungsfähige Trennkanalisation direkt erschlossen.

#### 2. Anschluss von Schmutzwasser (SW)

Der Anschluss von SW ist ohne Mengenbegrenzung an den Schmutzwasserkanal möglich.

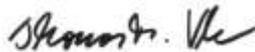
#### 3. Versickerung von Niederschlagswasser

In Teilen wird jetzt schon und wird auch zukünftig das Regenwasser der Zufahrt zum südl.-gelegenen Kindergarten versickert.

#### 4. Starkregen / Überflutungsschutz / -nachweis nach DIN 1986-100

Beim o. g. B-Plangebiet ist laut Starkregenkarte bei sehr starkem Regen mit einer Überflutung von bis zu 30 cm zu rechnen.

Der Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 wurde in Rahmen des schon durchgeführten Kanalschlussverfahrens erbracht.



Klein

Technische Betriebe der Stadt Leverkusen AöR

Vorstand: Dipl.-Ing. Hans-Michael Bappert, Vorsitzender des Verwaltungsrates: Beigeordnete der Stadt Leverkusen Andrea Deppe

Bankverbindung: Sparkasse Leverkusen, IBAN: DE13 3755 1400 0100 1058 57; BIC: WELADEDLLEV;

Ust.IdNr.: DE255151062

**Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Seitens der TBL (Technische Betriebe der Stadt Leverkusen AöR) bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## C 11: FB 32 (Umwelt)

322-Dau  
Michael Daum  
Tel. 32 42

15.12.2022

61 – Herrn Müller

### **Bebauungsplan Nr. 250/III "Schlebusch – südlich von-Diergardt-Straße"**

- Ihre Bitte um Stellungnahme vom 20.10.2022

Nach Prüfung der eingestellten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

#### **1. Natur- und Landschafts-/Artenschutz (Frau Dr. Hilgers, 32 25)**

Nach Durchsicht der Unterlagen gibt es aus der Sicht der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) für die Belange des Natur-, Landschafts- und Artenschutzes keine erheblichen Bedenken hinsichtlich der Aufstellung zum B-Plan 250/III „Schlebusch - südlich von-Diergardt- Straße“.

Das Artenschutzgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung der empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen keine Betroffenheit planungsrelevanter Arten und kein Verstoß gegen § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eintritt. Die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und im Folgenden dargestellten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen müssen somit Bestandteil der Abbruchgenehmigung werden.

Maximal fünf Tage vor Beginn der Gebäudeabbrucharbeiten ist eine Nachsuche auf Hinweise (z.B. Kotspuren, Drüsensekret, Nester, Federn, Skelette) zu einer Besiedlung von Säugetieren (insbesondere Fledermäusen) oder Gebäudebrütern von einer sachkundigen Person (ökologische Baubegleitung) durchzuführen. Da einige Gebäudeteile schwer einsehbar sind, muss zudem eine abendliche Ausflugbeobachtung mit Ultraschalldetektoren durchgeführt werden. Bei Hinweisen auf eine Besiedlung durch gebäudebewohnende Tierarten ist die UNB unverzüglich zu benachrichtigen, um das weitere Vorgehen zu erörtern und ggf. kurzfristige Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ergreifen zu können. Sofern keine Hinweise auf eine Besiedlung durch gebäudebewohnende Tierarten gefunden wurden, sind offene Fenster und Türen im Anschluss zu verschließen und bis zum Gebäudeabbruch verschlossen zu halten. Auf diese Weise kann einer Neubesiedlung vorgebeugt werden.

Die Gehölzrodungen und Abbrucharbeiten müssen außerhalb der Vogelbrutzeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.

Generell sollte im Abbruch- sowie auch Baugenehmigungsverfahren angestrebt werden älteren vitalen Baum- und Strauchbestand zu bewahren.

## **2. Klima/Luft (Herr Pietsch, 32 45)**

Aus lufthygienischer und stadtklimatischer Sicht sind zum jetzigen Verfahrensstand keine Ergänzungen oder Änderungen erforderlich.

## **3. Vorbeugender Immissionsschutz - Verkehrslärm (Herr Becher 32 48)**

### **I) Schutzausbezogenen Informationen**

Die Geräuschverhältnisse im Plangebiet werden im Wesentlichen durch die Mülheimer Straße sowie die von-Diergardt-Straße bestimmt.

Es ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ im Plangebiet am Tag und in der Nacht für eine Allgemeines Wohngebiet kleinräumig überschritten werden können, die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV am Tag und in der Nacht allerdings eingehalten werden.

### **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 freizuhaltenen 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 BImSchG haben aktive Schallschutzmaßnahmen grundsätzlich Vorrang vor passiven Maßnahmen

Als Bewertungsmaßstab für die Berücksichtigung des Schallschutzes im Rahmen der städtebaulichen Planung wird die DIN 18005 herangezogen.

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 heißt es zu der Problematik der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte:

„In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen einer Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und

Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen, insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“

In der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen NRW (VV TB NRW), Ausgabe Juli 2021, wird vorgeschrieben, dass ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen erforderlich ist, wenn der Bebauungsplan festsetzt, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm am Gebäude zu treffen sind (§ 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB) oder der "maßgebliche Außenlärmpegel" (Abschnitt 4.4.5 der DIN 4109 2:2018 01) auch nach den vorgesehenen Maßnahmen zur Lärminderung gleich oder höher ist als 61 dB(A) bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen sowie bei Bettenräumen in Krankenhäusern und Sanatorien.

### III) Anregungen / Hinweise

Die textlichen Festsetzungen enthalten folgende Festsetzung: „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. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.“

Eine solche Festsetzung würde einen maßgeblichen Außenlärmpegel von 61 dB(A) voraussetzen. Dieser Grenzwert wird in den technischen Baubestimmungen als Mindestaußenlärmpegel für die Erstellung eines Schallschutznachweises gemäß DIN 4109 definiert. Folglich kann diese Festsetzungen entfallen. Die Werte werden im Plangebiet nicht erreicht.

Es bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans.

#### **4. Wasser (Frau Marschollek, 32 15)**

Die Belange der Unteren Wasserbehörde sind ausreichend berücksichtigt und in das Planverfahren eingebracht worden, sodass keine weiteren Anregungen vorgetragen werden.

#### **5. Altlasten (Herr Dietz, 32 44)**

Die seitens der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) im Rahmen der 1. Beteiligung der Fachbereiche zum Bebauungsplan „250/III – Schlabusch südlich von-Diergardt-Straße“ erstellte Stellungnahme zur Thematik „Altlasten und/oder sonstige schädliche Bodenveränderungen“ mit Datum vom 29.03.2022, hat nach wie vor Bestand. Neue Erkenntnisse zum Thema „Altlasten und/oder sonstige schädliche Bodenveränderungen“, die ggfs. eine Überarbeitung der vorliegenden Stellungnahme im Zuge öffentlichen Auslegung (2. Beteiligung) erfordern würde, liegen der UBB nicht vor.

## **6. Vorsorgender Bodenschutz (Frau Schneider/Herr Dietz 3238/32 44)**

Nach Durchsicht der Unterlagen bestehen seitens der Unteren Bodenschutzbehörde zum Thema „vorsorgender Bodenschutz“ keine Bedenken bezüglich der Aufstellung zum B-Plan 250/III „Schlebusch - südlich von-Diergardt- Straße“.

Auflagen zum Bodenschutz erfolgen im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren.

## **7. Untere Immissionsschutzbehörde (Herr Hillenbrand 32 35)**

### **I) Schutzgutbezogene Informationen**

Im Rahmen der Behördenbeteiligung sind zur Prüfung und Beurteilung der relevanten Themenstellungen nachfolgende Unterlagen vorgelegt worden:

- Anlage 1 Geltungsbereich
- Anlage 2 Vorhandener Bebauungsplan
- Anlage 3.1 Bebauungsplan DIN A0 M 1:500, Stand 17.08.2022
- Anlage 3.2 Geltungsbereich DIN A4 M 1:500, Stand Juli 2022
- Anlage 4 Textliche Festsetzungen
- Anlage 5 Begründung zur Offenlage, Stand 09.08.2022
- Anlage 7.1 Erfahrungsbericht zum Überflutungsnachweis, Stand Mai 2022
- Anlage 7.2 Erläuterung zur hochwasserangepassten Bauausführung, Stand 18.05.2022
- Anlage 8 Prognose bezüglich der Geräuschimmissionen, Stand 06.05.2022
- Anlage 9 Artenschutzprüfung Stufe I: Vorprüfung, Stand 14.03.2022

### **II) Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen**

- Bundes-Immissionsschutzgesetz
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)

### **III) Anregungen/Hinweise**

Die Zufahrt zum südlich an das Plangebiet angrenzende Flurstück 339, auf dem der Ev. Kindergarten gelegen ist, wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Die Zufahrt läuft östlich durch das Plangebiet direkt an dem geplanten Wohngebäude vorbei.

Die sich durch den Zu- und Abgangsverkehr zum Kindergarten sowie durch entsprechende Parkvorgänge ergebenden Geräuschimmissionen, sind dem Betrieb des Kindergartens zuzurechnen. In der Geräuschimmissionsprognose ist zu ermitteln, ob sich ein Konflikt zwischen dem zu errichtenden Wohngebäude im Plangebiet und dem angrenzenden Kindergarten ergibt. Je nach Ergebnis sind dann Maßnahmen vorzuschlagen, wie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten innerhalb des Plangebietes eingehalten werden können.

## 8. Untere Abfallwirtschaftsbehörde (Frau Weißenberg 32 11)

### I) Schutzgutbezogene Informationen

Laut Beschlussentwurf soll dem Antrag der Eigentümerin, für die im Geltungsbereich dargestellte Fläche der Gemeinbedarfsnutzung die planungsrechtliche Änderung mit dem Ziel Wohnnutzung vorzunehmen, stattgegeben werden. Anstelle des heutigen sozial genutzten Altbaus soll ein neues Mehrfamilienhaus mit 14 Wohnungen sowie eine Tiefgarage erstellt werden.

Soweit mit dem Rückbau des vorhandenen Altbaus ein baurechtliches Antrags- oder Anzeigeverfahren verbunden ist, bittet die Untere Abfallwirtschaftsbehörde (UAB) um Beteiligung.

Bei der Errichtung von Gebäuden wurden in der Vergangenheit häufig auch schadstoffhaltige Baumaterialien verwendet. Diese Materialien können bei Rückbau – und Sanierungsarbeiten als Abfälle anfallen, die als gefährlich einzustufen und ordnungsgemäß zu entsorgen sind. Gleiches gilt für technische Anlagen und Einbauten (wie z. B. Nachtspeicheröfen oder Ölheizungen) die ebenfalls Schadstoffe enthalten können.

Darüber hinaus sind bei der weiteren Planung ausreichend große Stellplatzflächen für Abfallsammelbehälter zu berücksichtigen. Dabei sind die Fraktionen Restmüll, Papier/Pappe, „gelber Sack/Tonne“ sowie Bioabfälle einzukalkulieren.

Aufgrund der zu erwartenden Einwohnerzahl sind bei der Planung die Vorgaben des § 16 Abs. 2 der Abfallentsorgungssatzung (AES) (neu: § 18 Abs. 2 AES) zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplanentwurf enthält die textlichen Festsetzungen zur kommunalen Abfallentsorgung entsprechend der vorangegangenen Stellungnahme der UAB. Allerdings sind die Standplätze für die Abfallbehälter in der Tiefgarage vorgesehen (Anlage 5 – Begründung zur Offenlage, Seite 12, Pkt. 9.1.4). Dies widerspricht der Vorgabe des § 18 Abs. 2 AES (§ 16 Abs. 2 AES alt). Insofern ist hier noch die Einrichtung eines ebenerdigen Standplatzes unter Beachtung des § 18 Abs. 2 AES zu planen.

### II) Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

§ 17 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)

§ 47 KrWG

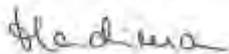
§ 2a Landeskreislaufwirtschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LKrWG NRW)

§ 5 LKrWG

Verpackungsgesetz (VerpackG)

Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Leverkusen (AES)

Für Rückfragen stehen die v. g. Mitarbeiter gerne zur Verfügung.



Hardiman

### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Zu 1.: Ein Hinweis auf die Erforderlichkeit einer ökologischen Baubegleitung ist im Bebauungsplan enthalten. Im Rahmen des Abbruch- und Baugenehmigungsverfahrens wird der Erhalt älterer vitaler Baum- und Strauchbestände geprüft.

Zu 2.: Kenntnisnahme

Zu 3.: Die Abteilung Vorsorgender Immissionsschutz regt an, die Festsetzung zum Lärmschutz entfallen zu lassen, da die entsprechenden Werte im Plangebiet nicht erreicht werden. Da die Festsetzung andererseits aber unschädlich ist, wird keine Änderung nach Offenlage vorgenommen.

Zu 4.: Die Belange der Unteren Wasserbehörde sind ausreichend berücksichtigt.

Zu 5.: Die Untere Bodenschutzbehörde äußert keine neuen Erkenntnisse.

Zu 6.: Die Untere Bodenschutzbehörde äußert keine Bedenken.

Zu 7.: Die Untere Immissionsschutzbehörde fordert eine Geräuschimmissionsprognose, um zu beurteilen, ob sich ein Konflikt zwischen dem zu errichtenden Wohngebäude und dem angrenzenden Kindergarten ergibt. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten innerhalb des Plangebietes wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen.

Durch eine ergänzende gutachterliche Stellungnahme (Anlage 10 der Vorlage 2022/1914) wurde nachgewiesen, dass im Sinne der DIN 18005 eine Erhaltung ruhiger Wohnlagen gegeben ist. Die prognostizierten Beurteilungspegel ausgehend von den der Kita zuzuordnenden Pkw-Fahr- und Parkvorgängen unterschreiten an allen Immissionsorten die dort geltenden schalltechnischen Orientierungswerte zur städtebaulichen Planung für die Gebietseinstufung allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß DIN 18005-1 [1] zur Tagzeit um mindestens 13 dB(A). Zur Nachtzeit findet kein Kita-Betrieb statt.

Zu 8.: Die Untere Abfallwirtschaftsbehörde wird im Rahmen des Abbruch-/Genehmigungsverfahrens beteiligt, da bei der Errichtung von Gebäuden häufig auch schadstoffhaltige Baumaterialien verwendet wurden.

In der weiteren Planung werden die Vorgaben des § 18 Absatz 2 der Abfallentsorgungssatzung (AES) beachtet und ausreichend große Stellplatzflächen für ebenerdige Abfallsammelbehälter berücksichtigt. Die Einrichtung eines ebenerdigen Standplatzes ist im Plangebiet innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich, Änderungen der Festsetzungen sind nicht erforderlich.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.