



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

A	Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung	4
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	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange ..	26
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
C	Stellungnahmen der Dienststellen der Stadt Leverkusen.....	73
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

[REDACTED]

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 beabsichtigt, 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 De/S. 12.04.22
2. GA zlc
über Hr. Löhrig Mönch
12.06.22

Leverkusen, den 30.11.2022

De 12/22

██████████ 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 Wohnungsraum.

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 Schliebusch 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 Ophovener 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
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

<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

<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
E-Mail (Amt): 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



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

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>Strom: Es bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.</p> <p>Telekommunikation: Es bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.</p> <p>Fernwärme: Es bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.</p> <p>Gas/Wasser/Wasserschutz Es bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.</p> <p>Allgemein: 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.

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.

B 10: Geologischer Dienst

www.gd.nrw.de



Geologischer Dienst NRW – Landesbetrieb – Postfach 10 07 83 - D-47707 Krefeld

Stadtverwaltung Leverkusen
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

Landesbetrieb
De Greff Straße 195
D-47003 Krefeld
Fon +49 (0) 21 51 897-0
Fax +49 (0) 21 51 897-505
poststelle@gd.nrw.de
Helmut
Görzentrals
IBAN: DE11 0005 0000 0000 0006 17
BIC: WELADED33

Bearbeiter: Christian Dieck
Durchwahl: 897-499
E-Mail: christian.dieck@gd.nrw.de
Datum: 7. November 2022
Gesch.-Z.: 31.130/5990/2022

Bebauungsplan Nr. 250/III „Schlebusch – südlich Von-Diergardt-Straße“
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
Ihr Schreiben vom 19.10.2022; Ihr Zeichen: 610-250/III-SG

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Verfahren gebe ich folgende Informationen und Hinweise:

Erdbebengefährdung

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen.

- Das hier relevante Planungsgebiet liegt in der Stadt Leverkusen, Gemarkung Schlebusch und ist der Erdbebenzone 0 sowie der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen.

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

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
Internet: 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

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.

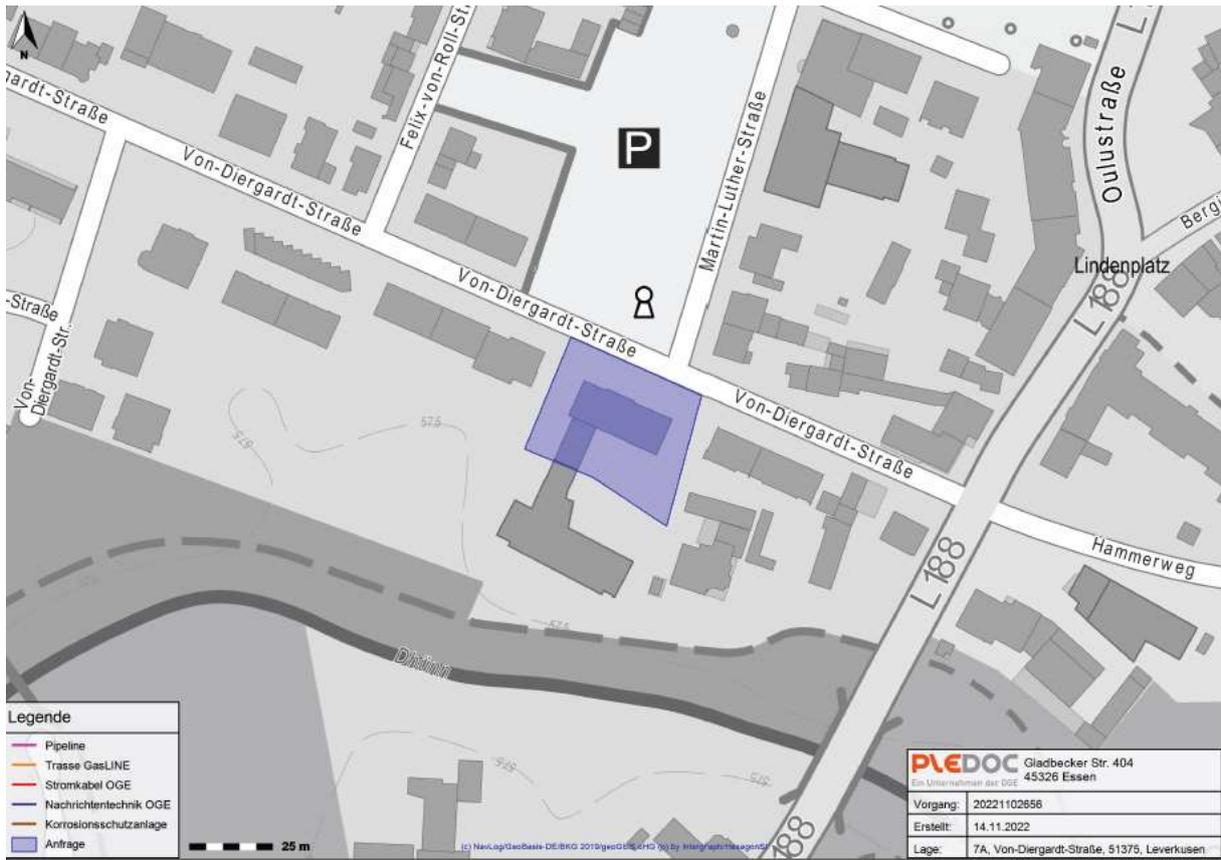
Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH

-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
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/O/ED

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 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 2-6
51103 Köln

Telefon 0221 229-0
Telefax 0221 229-2002
poststelle.koeln@polizei.nrw.de
<https://koeln.polizei.nrw>

Öffentliche Verkehrsmittel:
Straßenbahnlinien 1 und 9
Haltestelle: Kalk Post
S-Bahnlinien S 12, S 13, S19
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-Trassenauskuft-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
Ziegelteite 2-4, 95448 Bayreuth
+49 921 18-2254 (Tel.)
E-Mail: MollerA@telekom.de
www.telekom.de

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter:
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 Referenzen: 610-250/III-SG
_ Ansprechpartner: 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 Forschungsgesellschaft 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. 98, 50672 Köln | Hausanschrift: Straße 29, 44791 Bochum
Postanschrift: Postfach 10 07 09, 44782 Bochum | Pakete: Venloer Str. 156, 50672 Köln
Telefon +49 234 505-0, Telefax +49 234 505-4110, Internet www.telekom.de
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590
Aufsichtsrat: Niek-Jan van Damme (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | UStIdNr: DE 814645262

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

15. 11. 22 *SS*

2	STADT LEVERKUSEN Eingegangen am:	
14. 11. 22	9 13	Uhr
FB:	Az.:	

Thyssengas GmbH, Postfach 10 40 42, 44040 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 19.10.2022
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

ka 2013
Dr. Thome Göbmann
→ 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. Thome Göbmann
(Vorsitzender)
Jörg Kampheus

Aufsichtsratsvorsitzender:
Hiko Schomenus

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:
DE4 3604 0039 0140 2908 00
BIC: COBADEFF360

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 Probierviertel 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 www.wfl-leverkusen.de



WFL - Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH Amtsgericht Köln, HRB 49372
Aufsichtsratsvorsitzende Claudia Wiese Geschäftsführung Markus Märten



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=80cdb439-b571-4d2c-8eeb-6cd278f27769&auth=395b53e6896de7226ee9ac623b8cc14e4ce7f6cc-bb3c9de204e3ad895f1202d3e05b9e9b96919313>

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

Geschäftsführer: Marc Kretkowski
Aufsichtsratsvorsitzender: Martin Bosbach

Mobilität mit Zukunft – auch für Quereinsteiger. Jetzt bewerben auf 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
D2-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: 610-250/III-SG
Unser Zeichen: 2022.0355

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 endet, 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 abströmende 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 NHN (HQ100).

Die Erdgeschossbodenhöhe und alle weiteren geländenahen Bauteile werden oberhalb des hochwassergefährdeten Bereichs auf einer Höhe von +/- 57,94 m NHN 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 Retentionsgründächer 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 Schadenspotenzial 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 TÖB
Bereich T4 Gewässerentwicklung

Wupperverband
Untere Lichtenplatzer Straße 100
42289 Wuppertal

Tel. +49 202 583 451

E-Mail: fkr@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 - https://smex-
ctp.trendmicro.com:443/wis/clicktime/v1/query?url=www.wupperverband.de&umid=a2c9cb2f-26a8-4ae2-896a-
2d8fcb227a99&auth=395b53e6896de7226ee9ac623b8cc14e4ce7f6cc-
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_Ausleg_TÖB

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

Tel: +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 DE87370501981901359578 BIC:
COLSDE33XXX

Diese E-Mail könnte vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen enthalten. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail ist nicht gestattet.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die 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)



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
610-250/III-SG | 19.10.2022

Unser Zeichen | Ansprechpartner
Holt | Sebastian Holthus

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

Telefon | Fax
+49 2171 4908-9903 | +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
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
Internet: 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
Internet: 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
Internet: 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:
22.5-3-5316000-80/14/
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 Baugrundeingriffe](#).

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite www.brd.nrw.de/ordnung_und_sicherheitsdetektion/kampfmittelbeseitigung/index.jsp

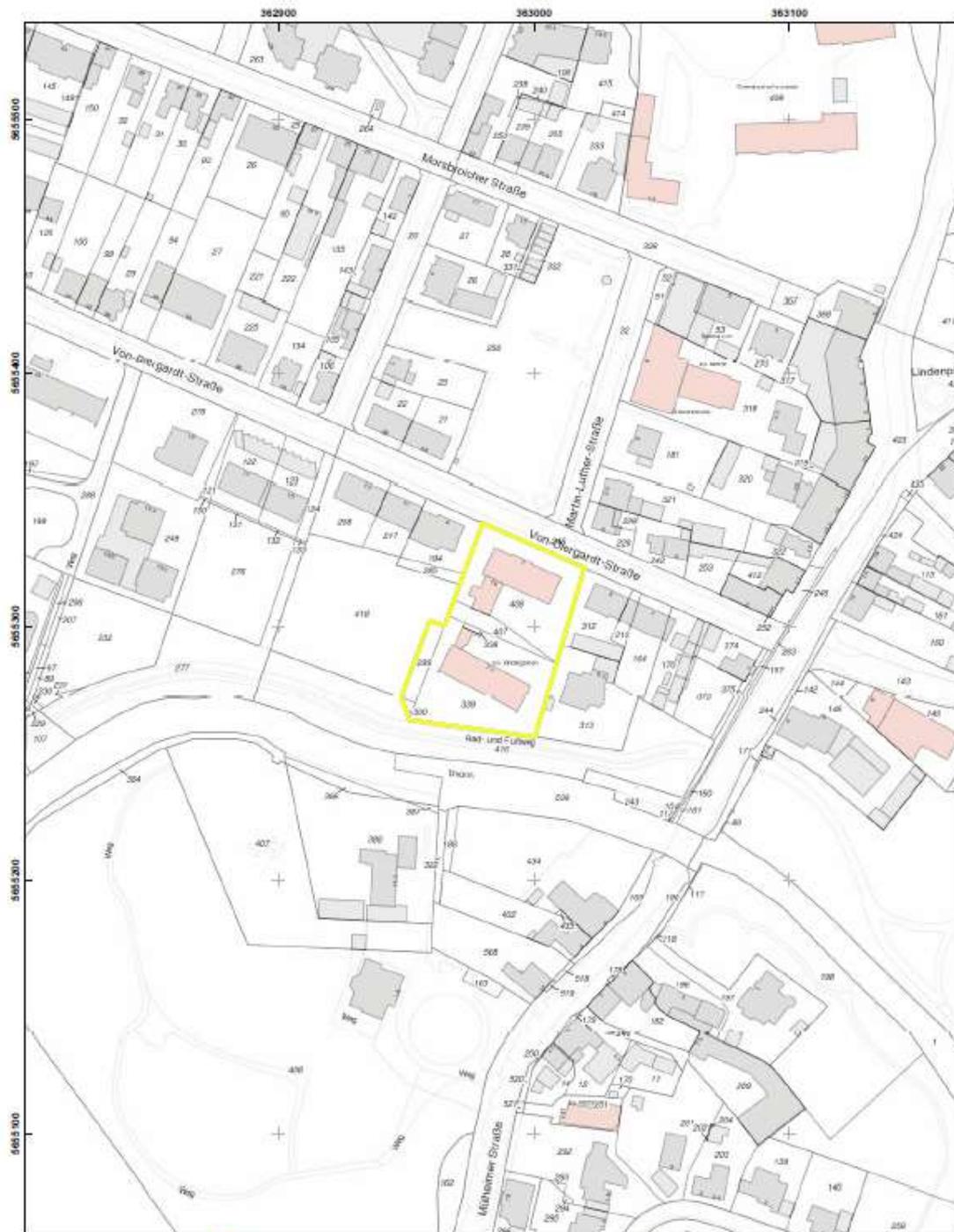
Im Auftrag

(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 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>Legende</p> <ul style="list-style-type: none"> aktuelle Antragsfläche Antragsfläche Blindfängerwechsellapunkt gekürzte Blindgänger gekürzte Fläche Detektion nicht möglich Laufgraben Panzergraben Schützenloch militärische Anlage Stellung
<p>Aktenzeichen : 22.5-3-5316000-80/14</p> <p>Maßstab : 1:2.000 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: Görger, 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 Görger

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
Internet: 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
Internet: 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:	www.tbl-leverkusen.de
E-Mail	thomas.klein@tbl-leverkusen.de
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.

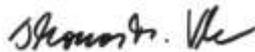
3. Versickerung von Niederschlagswasser

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) Schutzgutbezogenen 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 – Schlebusch 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.