

Stadt Leverkusen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 36/I
„Wiesdorf – westlich Heinrich-von-Stephan-Straße/nördliches Postgelände “
einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

**Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung
gem. § 3 (2) und § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB) sowie
Abwägungsvorschlag der Verwaltung mit Beschlussentwurf**

Stand: 22.11.2023

Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung - 61
erstellt in Zusammenarbeit mit:

FIRU Koblenz GmbH | Schloßstraße 5 | 56068 Koblenz | Tel.: 0261/914 798-0 | FIRU-KO@FIRU-KO.de



INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
II/A STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT	4
II/A 1: 3(2)_Stellungnahme_01 – Schreiben vom 11.01.2023	4
II/A 2: 3(2)_Stellungnahme_02 – Schreiben vom 02.02.2023	7
II/A 3: 3(2)_Stellungnahme_03 – Schreiben vom 03.02.2023	11
II/A 4: 3(2)_Stellungnahme_04 – Schreiben vom 03.02.2023	15
II/A 5: 3(2)_Stellungnahme_05 – Schreiben vom 26.01.2023	25
II/A 6: 3(2)_Stellungnahme_06 – Schreiben vom 27.01.2023	27
II/A 7: Bundesagentur für Arbeit– Schreiben vom 01.02.2023	38
II/B STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	41
II/B 1: Eisenbahn-Bundesamt – Schreiben vom 03.01.2023	44
II/B 2: Ericsson Services GmbH – Schreiben vom 23.12.2022	47
II/B 3: Polizeipräsidium Köln– Schreiben vom 28.12.2022	49
II/B 4: Deutsche Telekom Technik GmbH– Schreiben vom 31.01.2023	51
II/B 5: Deutsche Telekom Technik GmbH – Schreiben vom 10.02.2023	55
II/B 6: Deutsche Bahn AG– Schreiben vom 10.01.2023	61
II/B 7: Deutsche Bahn AG – Schreiben vom 09.02.2023	63
II/B 8: PLEdoc – Schreiben vom 02.02.2023	73
II/B 9: Industrie- und Handelskammer Köln – Schreiben vom 03.02.2023	87
II/B 10: Bezirksregierung Köln – Dezernat 25 – Schreiben vom 31.01.2023	90
II/B 11: Bezirksregierung Düsseldorf – Dezernat 26 – Schreiben vom 31.01.2023	93
II/B 12: WfL Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH – Schreiben vom 03.02.2023	95
II/B 13: Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH – Schreiben vom 08.02.2023	98
II/B 14: Bezirksregierung Köln – Dezernat 53 – Schreiben vom 10.03.2023	100
II/B 15: Bezirksregierung Köln – Dezernat 53 – Schreiben vom 12.05.2023	116
II/B 16: Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-	



Westfalen – Schreiben vom 25.09.2023	118
II/C STELLUNGNAHMEN DER STÄDTISCHEN FACHBEREICHE UND BETRIEBE 129	
II/C 1: AVEA GmbH & Co. KG – Schreiben vom 03.02.2023	130
II/C 2: EVL – Energieversorgung Leverkusen GmbH Co. KG – Schreiben vom 05.01.2023	134
II/C 3: Fachbereich 31 – Schreiben vom 30.01.2023	137
II/C 4: TBL – Technische Betriebe der Stadt Leverkusen AöR – Schreiben vom 03.02.2023	139
II/C 5: Fachbereich 37 – Schreiben vom 24.01.2023	145
II/C 6: Fachbereich 66 – Schreiben vom 26.01.2023	148
II/C 7: Fachbereich 32 – Schreiben vom 03.02.2023	152
II/C 8: Fachbereich 67 – Schreiben vom 03.02.2023	159
II/C 9: Fachbereich 36 – Schreiben vom 11.01.2023	161



II/A STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT

II/A 1: 3(2)_Stellungnahme_01 – Schreiben vom 11.01.2023

Sehr geehrte Frau Drinda, sehr geehrter Herr Burau,

mit großer Sorge beobachten wir, die Parents for Future Leverkusen, die geplanten Bauprojekte für unsere Stadt.

Der deutsche Erdüberlastungstag 2022 war der 3. Mai. D.h. wir verhalten uns so, als hätten wir drei Erden zur Verfügung. Oder mit anderen Worten: 2/3 des Jahres leben wir auf Kosten der zukünftigen Generationen.

Für Klimagerechtigkeit hätten wir vom 4. Mai bis zum 31. Dezember innehalten müssen. Kein Konsum, kein Verkehr, keine Heizung, keine Bauprojekte ...

Stattdessen werden fleißig weitere Megabauprojekte geplant.

Ist ihnen bewusst welchen Anteil an der Klimakatastrophe der Bausektor zu verantworten hat?

„Das CO₂, das die Baubranche jährlich ausstößt, ist für etwa 38 Prozent der Emissionen von Kohlenstoffdioxid weltweit verantwortlich.“

„Um Zement herzustellen, wird Kalkstein genutzt, das wiederum hauptsächlich aus Kalziumkarbonat besteht. Es setzt sich aus einem Kalzium- und einem Karbonat-Ion zusammen. Beim Erhitzen kommt es zu einer chemischen Reaktion, bei der das gebundene CO₂ aus dem Kalkstein gelöst wird. Das macht etwa 50 Prozent des bei der Zement-Herstellung freigesetzten Kohlenstoffdioxids aus. Die restlichen 40 Prozent entstehen durch die Öfen, die auf eine bestimmte Temperatur gebracht werden müssen, um die für die Verbrennung nötige Hitze entwickeln zu können. Die verbleibenden 10 Prozent kommen beim Abbau und Transport des Kalksteins zusammen.“

[Beton als Klimakiller: Wie Zement auf den Klimawandel einwirkt | wetter.de](#)

Die geplanten Bauvorhaben, wie z.B. im Postgelände, das Montanusquartier und am Opladener Busbahnhof befeuern nicht nur die globale Erdüberhitzung, sie widersprechen auch dem Leverkusener Klimaanpassungskonzept. Schon jetzt sind Wiesdorf und Opladen über die Maßen verdichtet, so dass sich dort gefährliche Hitzeinseln entwickeln. Entsiegelung und Restaurierung bestehender Bausubstanz sollten das heutige Handeln bestimmen.

Das Urteil des Bundesverfassungsgerichts zum Klimaschutzgesetz im April 2022 markiert eine Zeitenwende. Seitdem kann es keine auf Klimagerechtigkeit ungeprüfte Umsetzung von Bau- und Verkehrsplanungen mehr geben.

Wir bitten Sie, die Klimakatastrophe, die Gesundheit der Leverkusener Bürger*innen und die Handlungsfreiheit unserer Kinder und Enkel ernst zu nehmen.

1)

Bitte informieren Sie uns und den Stadtrat über den klimarelevanten Fußabdruck der genannten Bauvorhaben und über Berechnungen der Wirkung dieser Bauten auf die Hitzentwicklung der Umgebung!

Mit freundlichen Grüßen

Parents for Future Leverkusen

11.01.2023 erhalten



Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Zu 1):

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Bei der Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Städtebauliches Ziel der Innenentwicklung ist es, den zukünftigen Flächenbedarf möglichst weitgehend durch die Nutzung von innerörtlichen, bereits erschlossenen Flächen zu decken, die nicht mehr bzw. untergenutzt sind. Dabei handelt es sich nach dem Klimaschutzplan der Bundesregierung um eine Maßnahme, den Flächenverbrauch bis 2050 auf Netto-Null zu reduzieren. Daher sind innerörtliche, bereits erschlossene Flächen, die nicht mehr bzw. untergenutzt sind, einer Nutzung zuzuführen. Ein flächenhaftes Wachstum der Städte in den Außenbereich hinein wird vermieden. Eine Innenentwicklung trägt somit auch den Belangen des Klimaschutzes Rechnung, indem insb. klimawirksame Flächen im Außenbereich geschont werden.

In besonderer Weise trägt der Bebauungsplan dem Klimaschutz und der Klimaanpassung Rechnung, indem eine hohe städtebauliche Nutzungsdichte im innerstädtischen Bereich sowie in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs und des zentralen Busbahnhofs einschließlich Mobility Hub mit weiteren alternativen Mobilitätsangeboten entsteht.

Bei dem Plangebiet handelt sich bereits im Bestand um eine fast vollständig versiegelte Fläche, die einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Durch die Planung wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet nicht erhöht. Zur Berücksichtigung der Belange der Klimaanpassung setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Maßnahmen fest und trifft Regelungen in der Vorhabenbeschreibung als Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP), die sich positiv auf die kleinklimatischen Verhältnisse innerhalb des Plangebiets auswirken, insbesondere durch Verschattung, Kühlung und Verzögerung des Niederschlagsabflusses. Dazu zählen u.a. Dach- und Grundstücksbegrünung (insb. Begrünung der zentralen Achse), Fassadenbegrünung sowie Umsetzung eines Wasserspiels. Zudem bleibt ein überwiegender Teil der Böschungsbegrünung entlang des Europarings erhalten.

Des Weiteren wurden sowohl im Bebauungsplan als auch im Umweltbericht die mit dem Klimawandel einhergehenden Folgen (u.a. Themenfeldern Hitzebelastung, Extremniederschläge, Klimaschutzmaßnahmen) berücksichtigt. Zudem wurde im Umweltbericht das Schutzgut Klima und Luft betrachtet und im Rahmen dessen auch das städtischen Klimaanpassungskonzept berücksichtigt.

Die Berücksichtigung der klimatischen Auswirkungen erfolgt im Umweltbericht verbalargumentativ sowie im Rahmen der multifunktionalen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Eine rechnerische Gesamtbilanz der klimatischen Auswirkungen unter Berücksichtigung von Bau und Betrieb ist auf der Ebene der Bauleitplanung nicht leistbar und nicht gefordert. Eine Quantifizierung möglicher CO₂-Auswirkungen der Planung ist angesichts des breiten Nutzungsspektrums des geplanten Vorhabens mit verhältnismäßigem Aufwand nicht valide möglich, insbesondere im Vergleich zur Bestandsnutzung.

Zur Reduzierung der Auswirkungen auf das Klima wurden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan bzw. Regelungen in die Vorhabenbeschreibung aufgenommen. Die Maßnahmen sind somit verbindlich geregelt und zwingend umzusetzen. Hierzu zählen u.a. Verwendung heller



Farben, Reduzierung des Energieverbrauchs, Umsetzung klimafreundlicher und effizienter Gebäudetechnik. Diese Maßnahmen können ebenfalls einen positiven Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimafolgenanpassung leisten. Die Vorgabe bestimmter Baumaterialien aus Gründen des allgemeinen Klimaschutzes ist regelmäßig nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die Anregung wird an den Vorhabenträger weitergegeben.

Eine Würdigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung ist somit im Rahmen des Bebauungsplanes erfolgt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.



II/A 2: 3(2)_Stellungnahme_02 – Schreiben vom 02.02.2023

Parents for Future Leverkusen



2.2.2023

An
Stadt Leverkusen

Oberbürgermeister: 01@stadt.leverkusen.de
Baudezernat: 60@stadt.leverkusen.de
Dezernat V Planen und Bauen: dezernatV@stadt.leverkusen.de
Stadtplanung: 61@stadt.leverkusen.de
bebauungsplanung@stadt.leverkusen.de
Kopie an Herrn Burau burkhard.burau@stadt.leverkusen.de

Stellungnahme zur Planung der Stadt Leverkusen für das alte Postgelände in Wiesdorf

Wir beziehen uns auf offizielle Informationen der Stadt, auf die in der Presse (Leverkusener Stadtanzeiger) bekanntgegebene Planung sowie auf unser Gespräch mit dem Leverkusener Projektleiter Stadtplanung, Städtebauliche Planung, Herrn Burau am 11.1.23 und machen von der Möglichkeit Gebrauch, Einwendungen gegen die Planung vorzubringen. Wir haben erhebliche Bedenken gegen das geplante Bauvorhaben:

1. Aus städteplanerischen und sozialen Gründen:

Neben dem Postgelände liegt die seit Jahren weitgehend leerstehende City C mit Geschäfts- und Büroraum. Im vorigen Jahr wurde die Stadtteilentwicklungsgesellschaft Wiesdorf/Mänfort gegründet, um die Revitalisierung der City C voranzutreiben und darüber hinaus zur Aufwertung der Stadtteile Wiesdorf und Mänfort beizutragen.

In Wiesdorf gibt es in unmittelbarer Nachbarschaft zum alten Postgelände und zur City C, das sog. Montanusgelände. Hier sollen Büroflächen und Wohnraum geschaffen werden.

Ferner gibt es in Wiesdorf das sog. Kreativquartier an der Niederfeldstraße. Dort sollen ein Gewerbegebiet und Unternehmen der sozialen Fürsorge, wie z. B. Wohnbetreuung angesiedelt werden sowie attraktiver Freiraum entstehen.

Für das alte Postgelände ist die Schaffung von Büroraum, Hotel und anderweitig gewerblich zu nutzenden Einrichtungen vorgesehen.

1)

Bei allen diesen vier (Bau-) Stellen in der Stadt dominieren für die vorgesehene Nutzung gewerbliche Interessen. Als Bürgerinnen dieser Stadt fordern wir die Stadt auf, eine Umgewichtung der Schwerpunkte mit deutlicher Ausweitung des sozialen Angebots vorzunehmen. Wir brauchen in der Stadt dringend bezahlbaren, ansprechenden Wohnraum, Einrichtungen zur Förderung des sozialen Miteinanders, (nicht-kommerzielle) Begegnungsstätten, Freizeit- und Betreuungseinrichtungen für Menschen aller Altersgruppen, insbesondere für Kinder und Jugendliche. Ein attraktives Freizeitangebot insbesondere für randständige Gruppen sollte deren Verantwortungsbewusstsein für das Allgemeingut stärken und als Präventionsmaßnahme gegen den in der Stadt allgegenwärtigen Vandalismus dienen.



- 2) Wir schlagen daher vor, dass die Stadtteilentwicklungsgesellschaft von der Stadt den Auftrag erhält, ein integriertes Gesamtkonzept für alle betroffenen Flächen zu entwickeln, das den sozialen Bedürfnissen und Notwendigkeiten entspricht und insbesondere das Potential des alten Postgeländes für soziale Zwecke berücksichtigt.

2. Aus städteplanerisch-baulicher Sicht:

Wir erwarten von einer Stadtentwicklung für die Zukunft, dass sie zukunftsfähig ist. Diesen Aspekt sehen wir aus mehreren Gründen nicht gegeben:

- 3) Die derzeitige Planung sieht ganz weitgehend die Verwendung herkömmlicher Betonbaustoffe vor. Vereinzelt Dach- und Fassadenbegrünung sind allenfalls hübsche Deckmäntelchen. Der höchst renommierte deutsche Klimaforscher, der Physiker und Gründer des [Potsdam-Instituts für Klimafolgenforschung](#), Hans Joachim Schellnhuber, weist auf das enorme Potential der CO₂-Einsparung durch die Verwendung nachhaltiger Baustoffe hin: Wenn wir mit Holz statt mit Stahl und Beton bauen würden, ließen sich fast 40 % der heute global ausgestoßenen Treibhausgase einsparen, so seine These.

- 4) Wir Parents for Future vermissen bei der Planung die Berücksichtigung ökologischer Aspekte, insbesondere der CO₂-Bilanz und der Gefahr der Ausweitung von Hitzeinseln und der Problematik durch Bodenversiegelungen.

Wir dürfen wohl von den EntscheidungsträgerInnen der Stadt Respekt ihren eigenen Beschlüssen gegenüber erwarten und davon ausgehen, dass sie mit dem gebotenen Nachdruck für deren Umsetzung einstehen. Wir verweisen auf das Leverkusener Klimaanpassungskonzept, das eine Vernetzung der Ämter in der Stadtverwaltung vorsieht, um Maßnahmen zum Schutz des Klimas sowie zur Vorbeugung gegen die bereits eingetretenen und gegen die noch zu erwartenden Folgen des Klimawandels (wie z. B. gehäufte Extremwetter wie Hitze, Starkregen etc.) zu treffen. Die vorgelegte Planung für das alte Postgelände muss diesbezüglich nachgebessert werden. Dies gilt vor allem für die Baumaterialien wie auch für die vorgesehene Infrastruktur.

3. Aus städteplanerisch-verkehrstechnischer Sicht:

- 5) Wir begrüßen, dass das alte Postgelände zur (weitgehend) autofreien Zone werden soll, was sich aufgrund seiner zentralen Lage in Verbindung mit Bahnhof, Busbahnhof, Fahrradweg als Modellprojekt für die Verkehrstransformation der Zukunft geradezu anbietet.

Wir bitten zu überprüfen, weshalb in der Planung der Bau einer Tiefgarage für PKW vorgesehen ist. Um diese Tiefgarage zu erreichen, soll eigens eine Querverbindung vom Europaring aus neu gebaut werden. Wo Straße ist, wird versiegelt. Wo Straßen und PKW-Stellplätze vorgehalten werden, entsteht Autoverkehr. Diese Entwicklung widerspricht dem Klimaanpassungskonzept der Stadt, dem Mobilitätskonzept 2030+ und dem „Leitbild Grün und Klimawandel“. Nicht zu vergessen, dass durch den Neubau der Straße und die übrigen Baumaßnahmen über Jahre die dortige Infrastruktur des Rad- und Fußverkehrs gestört werden wird, was der benötigten Mobilitätswende und der im Mobilitätskonzept beschlossenen Stärkung der Radfahrenden und zu Fuß Gehenden entgegensteht. Die Stadt sollte die bereits bestehende Straße nutzen und auf den Neubau verzichten, um das Quartier auch tatsächlich "autofrei" zu gestalten. Durch die Planstraße entsteht immerhin Querungsverkehr, der wieder einschränkend für alle anderen Verkehrsteilnehmer wäre. Wir halten die Planung aus den genannten Gründen für respektlos sowohl gegenüber den BürgerInnen der Stadt als auch ihren MandatsträgerInnen und denjenigen gegenüber, die sich ernsthaft einer Umsetzung der beschlossenen Klimaschutzkonzepte verpflichtet fühlen. Wir betrachten es daher für geboten, die Planung für das Postgelände zu überarbeiten.

Mit freundlichen Grüßen,


für die Parents for Future Leverkusen



Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Zu 1):

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Eine Umgewichtung der zulässigen Nutzungen, hin zu insbesondere Wohnnutzungen, ist aufgrund der Berücksichtigung der bestehenden Belastungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm (Bahn, B8, CHEMPARK) sowie aufgrund von Erschütterungen der Bahn nicht verträglich. Freizeiteinrichtungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn eine Risikoerhöhung hinsichtlich schwerer Unfälle i. S. d. § 50 BimSchG auszuschließen ist. Es wird an den nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässigen Nutzungen festgehalten.

Zu 2):

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Das Vorhabengrundstück befindet sich in privatem Eigentum. Die Stadtentwicklungsgesellschaft hat keinen Zugriff auf das Grundstück.

Zu 3):

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zur Reduzierung der Auswirkungen auf das Klima wurden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan bzw. Regelungen in die Vorhabenbeschreibung aufgenommen. Die Maßnahmen sind somit verbindlich geregelt und zwingend umzusetzen. Hierzu zählen u.a. Verwendung heller Farben, Reduzierung des Energieverbrauchs, Umsetzung klimafreundlicher und effizienter Gebäudetechnik. Diese Maßnahmen können ebenfalls einen positiven Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimafolgenanpassung leisten. Die Vorgabe bestimmter Baumaterialien aus Gründen des allgemeinen Klimaschutzes ist regelmäßig nicht Gegenstand der Bauleitplanung und wurde daher auch im vorliegenden Fall nicht geregelt. Gleichwohl ist es im Interesse des Vorhabenträgers, nicht nur für die Qualität seines Projektes, sondern auch für die Vermarktung die Nachhaltigkeit des Projektes zu optimieren, bspw. durch die Verwendung nachhaltiger Baustoffe. Der Abbruch der vorhandenen Gebäude wird als zwingend erforderlich angesehen, um die städtebaulichen Ziele der Planung zu erreichen. Die Anforderungen an die Wiederverwertung bzw. Entsorgung von Abbruchmaterialien bestehen unabhängig vom Bebauungsplan. Die Anregung wird an den Vorhabenträger weitergegeben.

Zu 4):

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Berücksichtigung der klimatischen Auswirkungen erfolgt im Umweltbericht verbal-argumentativ sowie im Rahmen der multifunktionalen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Eine rechnerische Gesamtbilanz der klimatischen Auswirkungen unter Berücksichtigung von Bau und Betrieb ist auf der Ebene der Bauleitplanung nicht leistbar und nicht gefordert.

Durch die o.g. Maßnahmen wird die kleinräumige klimatische Situation verbessert, insbesondere die sommerliche Aufheizung verringert. Die Bewältigung von Starkregenereignissen („Überflutung“) hat allein auf den privaten Grundstücksflächen durch entsprechende temporäre Rückhaltemöglichkeiten zu erfolgen. Hierzu bedarf es einer rechtzeitig vorliegenden Konzeption der Vorhabenträgerin je Bauphase, erstmalig zum Bauantrag für HA 1. Somit wird gemäß des



gestreckten Entwicklungszeitraumes eine differenzierte Bereitstellung von Teil-Rückhaltevolumina gewährleistet. Bzgl. Starkregen ist der Nachweis des schadlosen Abflusses im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Die Vorhabenbeschreibung und der Durchführungsvertrag treffen hierzu entsprechende Regelungen. Eine Vorprüfung hat ergeben, dass der Nachweis grundsätzlich geführt werden kann.

zu 5):

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Anzahl der Stellplätze wird durch die bauliche Verdichtung im Bereich zentraler ÖPNV-Haltepunkte und durch das Mobilitätskonzept auf ein Mindestmaß beschränkt. Zur Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage besteht an dem Standort keine städtebauliche verträgliche Alternative. Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage sind unmittelbar am Europaring bzw. der bestehenden Heinrich-von-Stephan-Straße gelegen. Der Bau der Planstraße ist unabhängig von der Erschließung der Tiefgaragen zur Erschließung des Bahnhofs und weiterer vorhandener Nutzungen erforderlich. Dies ermöglicht erstmalig die Freihaltung des Bahnhofsvorplatzes von Autoverkehr. Insofern entsteht durch die Erschließung der Tiefgaragen auch keine zusätzliche Versiegelung.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme zur Umgewichtung der Planung hin zu insbesondere Wohnnutzungen, zur Erstellung eines integrierten Gesamtkonzeptes, zu Baumaterialien, zu Hitzeinseln infolge von Bodenversiegelungen sowie zur Errichtung einer Tiefgarage und der Planstraße wird nicht gefolgt.



II/A 3: 3(2)_Stellungnahme_03 – Schreiben vom 03.02.2023

Von: [REDACTED]
An: 61@stadt.leverkusen.de
Betreff: V36/I Wiesdorf westlich Heinrich-von-Stephan-Straße/nördliches Postgelände
Datum: Donnerstag, 2. Februar 2023 22:03:51

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o.g. Bauvorhaben möchte ich folgende Stellungnahme abgeben bzw. Vorschläge zur Veränderung der Planung einreichen:

- 1) 1. Vogelschlag an Glas vermeiden
durch den Einbau von UV-beschichtetem Glas in Fenster und Glastüren. Eine solche Beschichtung verhindert laut eines Berichts im Deutschlandfunk den den Vogelschlag zu mehr als 70 %. Alternativ können auch Streifen aufgeklebt werden. Ein gutes Beispiel gibt es in Leverkusen im Klinikum in der vor einigen Jahren neu erbauten Abteilung für Infektionskrankheiten. Hier handelt es sich um weiße Linien in engen Abständen, was als wirksam nachgewiesen ist. Das Muster hat die Anmutung von Ästen und Zweigen, was sehr ästhetisch wirkt.
<https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen/vogelanprall-an-glasflaechen>
<https://www.deutschlandfunk.de/tolle-idee-was-wurde-daraus-uv-beschichtung-gegen-100.html>
- 2) 2. Fassadenbegrünung
Die Fassadenbegrünung fällt eher schmal aus, so mein Eindruck bei der Betrachtung der Planung. Die Erläuterung von Herrn Burau, dass die Begrünung aufgrund der Pflege bei 6 m Gebäudehöhe endet, ist zusätzlich eine starke Einschränkung, da die Begrünung zum einen das Klima im Gebäude günstig beeinflusst und andererseits auch auf das Mikroklima des Platzes zwischen den Gebäuden kühlend wirkt, der ohnehin wenig Grün und eine hohe Flächenversiegelung aufweist. Möglich wäre ggf. auch eine zusätzliche fassadengebundene Begrünung der Gebäude, die natürlich höhere Kosten mit sich bringt aber auch sehr viel Nutzen und eine gute optische Wirkung hat.
- 3) 3. Hohe Flächenversiegelung
Ich wurde von Herrn Burau bereits darauf hingewiesen, dass die Versiegelung der Fläche und die geringe Begrünung der Tiefgarage unter dem Komplex geschuldet ist. Trotzdem bin ich der Meinung, dass noch einmal überprüft werden sollte, ob eine derart hohe Versiegelung wirklich nötig ist, auch hinsichtlich des Hitzeschutzes im Sommer. Außerdem könnte geprüft werden, ob eine Pflasterung mit Versickerungsmöglichkeit von Regenwasser in teilweise möglich ist.
- 4) 4. Sichere Stellplätze für Fahrräder
Es ist zwar schon an Abstellplätze für Fahrräder gedacht worden, aber ich bin der Meinung, dass es noch besser geht. Wenn die Stadt mehr Menschen überzeugen möchte, das Rad zum Arbeitsplatz zu nutzen, muss es zunächst, gerade in Bahnhofsnähe, sichere Fahrradparkplätze geben. Es gibt bisher einige wenige sichere Fahrradboxen an mehreren Haltepunkten des ÖPNV, aber das ist noch nicht ausreichend, da sie bereits überwiegend belegt sind. Fahrräder müssen sicher vor Diebstahl und Vandalismus abgestellt werden können, wenn die Stadt Leverkusen fahrradfreundlich werden will.
Deshalb schlage ich vor, dass in der geplanten Tiefgarage sichere Fahrradstellplätze eingeplant werden und dass das Parkhaus mit dem Fahrrad



gleichberechtigt befahren werden darf.

Alternativ wäre ein Parkhaus nur für Fahrräder ein echtes Leuchtturmprojekt, das in anderen Städten bereits realisiert wurde:

<https://www.radstationkoeln.de/de/parken/>

<https://www.continental-tires.com/at/de/b2c/stories/innovative-bike-parking-solutions.html>

<https://www.mobilikon.de/massnahme/fahrradparkhaus>

Ich hoffe, dass meine Vorschläge geprüft und bestenfalls sogar umgesetzt werden.

Mit freundlichen Grüßen



Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Zu 1):

Kenntnisnahme. Eine Berücksichtigung kann im Rahmen der späteren Bauausführung erfolgen. Eine verbindliche Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Ein Hinweis zu Maßnahmen zum Kollisionsschutz ist im Bebauungsplan und auch im DV aufgenommen worden.

Zu 2):

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zur Berücksichtigung der möglichen Auswirkungen auf das Klima wurden neben einer Fassadenbegrünung weitere Maßnahmen innerhalb des Plangebietes berücksichtigt, u.a. Dach- und Grundstücksbegrünung (insb. der zentralen Achse) sowie die Herstellung eines Wasserspiels. Zudem sind im verbindlich anzuwendenden Gestaltungshandbuch Vorgaben zur Fassadengestaltung enthalten, die ebenfalls einen positiven Beitrag zur Reduzierung der Aufheizung im Bereich des Plangebietes leisten.

Zu 3):

Kenntnisnahme. Bei der Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innentwicklung mit einem hohen Ausnutzungsgrad aufgrund der Lagegunst des Areals mit optimaler Verkehrsanbindung, bei der auch die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, insbesondere des sommerlichen Hitzeschutzes berücksichtigt wurden. So werden im Rahmen des Bebauungsplanes Begrünungsmaßnahmen (u.a. Grundstücks- und Dachbegrünung sowie Fassadenbegrünung) festgesetzt. Des Weiteren wird die Umsetzung eines Wasserspiels verbindlich festgesetzt, welches sich ebenfalls positiv auf die sommerliche Hitzeentwicklung innerhalb des Plangebietes auswirkt.

Zur Reduzierung der Auswirkungen auf das Klima wurden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan bzw. Regelungen in die Vorhabenbeschreibung aufgenommen. Die Maßnahmen sind somit verbindlich geregelt und zwingend umzusetzen. Hierzu zählen u.a. Verwendung heller Farben, Reduzierung des Energieverbrauchs, Umsetzung klimafreundlicher und effizienter Gebäudetechnik. Diese Maßnahmen können ebenfalls einen positiven Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimafolgenanpassung leisten.

Eine gezielte Versickerung des anfallenden Regenwassers ist im Bestand auf dem Postgelände aufgrund der überwiegend vorliegenden Versiegelung nicht möglich. Auch zukünftig wird eine gezielte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich sein. Die Teile des Plangebiets V 36/1, in denen das Vorhaben „Büro- Dienstleistungs- und Beherbergungsquartier“ errichtet wird, werden zukünftig nahezu vollständig mit Tiefgaragen unterbaut sein, was zu einem auch zukünftig hohen Versiegelungsgrad des Plangebiets führt. Eine alternative Form der Unterbringung des ruhenden Verkehrs, der aufgrund der Lagegunst zum Verkehrsknoten Bf. Leverkusen- Mitte und alternativer Mobilitätsangebote in seinem Umfang bereits reduziert wurde, würde die städtebauliche Qualität des Quartiers erheblich beeinträchtigen. Die Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung tragen jedoch zu einer Erhöhung der Verdunstungsrate sowie zu einem verzögerten Abfluss des Niederschlagswassers bei.



Zu 4):

Kenntnisnahme. Innerhalb der Tiefgarage sind weitere Fahrradabstellplätze für Beschäftigte und Besucher des Quartiers eingeplant und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Am Bahnhof Leverkusen-Mitte wird durch ein öffentlich-nutzbares Fahrradparkhaus ein sicheres Abstellen ermöglicht.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme zur Fassadenbegrünung wird nicht gefolgt.

Die restlichen Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.



II/A 4: 3(2)_Stellungnahme_04 – Schreiben vom 03.02.2023

[REDACTED] GmbH & Co. OHG

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Hauptstraße 101

51373 Leverkusen

Ersatzweise per E-Mail an: 61@stadt.leverkusen.de

2023-02-03

21. Änderung Flächennutzungsplan und Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V36/I Wiesdorf – westlich Heinrich-von-Stephan-Straße/ nördliches Postgelände

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchten wir im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB – ergänzend zu bereits geführten informellen Gesprächen und unsere Stellungnahme vom 06.12.2019 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 243/I „Wiesdorf - zwischen Europaring, Heinrich-von-Stephan-Straße und Manforter Straße (Postgelände)“ einschließlich Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 114/74 „Friedrich-Ebert-Platz“ und Nr. 122a/I „Wiesdorf Süd – Europaring“- fristgerecht zum o.g. Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V36/I „Wiesdorf – westlich Heinrich-von-Stephan-Straße/ nördliches Postgelände“ Stellung nehmen.

Unsere Stellungnahme erfolgt in Vertretung der [REDACTED] GmbH & Co. OHG (im folgenden [REDACTED] eigenen Interessen als Betreiber und Manager des [REDACTED] sowie im Namen und Vertretung der nachfolgenden Betriebe im [REDACTED] :

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
51368 Leverkusen
Deutschland
Telefon: [REDACTED]
Mobil: [REDACTED]
[REDACTED]
Sitz der Gesellschaft:
Leverkusen
Eintragung: Amtsgericht Köln
[REDACTED]



Datum: 2023-02-03
Seite: 3

- 1) a) Die SEVESO-Betrachtung
...zeigt auf, dass sich in Bezug auf den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes die Anzahl der potenziell gleichzeitig anwesenden Personen im Bereich des Sicherheitsabstandes vervierfacht. Dabei ist sogar außer Betracht gelassen, dass sich derzeit faktisch im Bereich des Schulungszentrum Tertia-Gebäude, wegen Leerstand gar keine Personen aufhalten. In der SEVESO-Betrachtung wird dargelegt, dass sich (auch) bei anderen Ansätzen des Schutzniveaus die Anzahl der betroffenen Personen im Plangebiet nicht relevant erhöht. Wir haben die SEVESO-Betrachtung fachlich nicht im Detail geprüft, unterstellen aber, dass bei einer solchen „engen“ quantitativen Betrachtung, die Anforderungen an die durchgreifende und nachhaltige Wirkung der Schutzmaßnahmen zum Erreichen des neuen Schutzniveau hoch sind. Des Weiteren sind Möglichkeiten, dass Entwicklungen im Bebauungsplangebiet abweichend von den Annahmen der SEVESO-Betrachtung den Konflikt verschärfen, auszuschließen.
- 2) b) Textliche Festsetzungen
In Hinblick darauf halten wir auch die widerstreitende Argumentation (in der Begründung) für die Belegung des Quartiers mit Vergnügungsstätten aus dem Bereich „Freizeit“ für sehr kritisch, da sich - wie richtig benannt - eine Veränderung des Risikopotential einstellen könnte. Das ist u.E. ausdrücklich zu vermeiden. Wir bitten daher die ausnahmsweise Zulässigkeit gemäß TF 2.3 Nr. 1. zu streichen. Ein ausdrückliches und im Verhältnis zur SEVESO-Betrachtung zusätzliches Heranführen von ortsfremden Personen sehen wir mit den bestehenden Maßnahmen oder auch mit „anderen“ Maßnahmen nicht ohne weiteres überschaubar und faktisch beherrschbar. Diese Ermessensentscheidung sollte auch nicht außerhalb der in sich geschlossenen SEVESO-Betrachtung in diesem Bebauungsplan sowie außerhalb der Öffentlichkeit möglich gemacht werden.
- 3) Darüber hinaus lehnen wir auch die Zulässigkeit von Ausnahmen von den Festsetzungen gemäß der Textlichen Festsetzungen in TF 6.3 letzter Absatz ab. Bei einem Vorhabenbezogenen B-Plan sehen wir angesichts der erwarteten Planungsreife keine Notwendigkeit, Ausnahmen von den textlichen Festsetzungen zuzulassen und damit Möglichkeiten zu schaffen von der bisherigen Planung abzuweichen. Auch an dieser Stelle sollten relevante Änderungen der Planung bzw. der zugelassenen Bebauung nicht in das Ermessen der Baugenehmigungsbehörden und außerhalb der Betrachtung der Fachbehörden sowie der gesamtheitlichen Betrachtung und Abwägung dieses Bebauungsplanes gestellt werden. Die Ausnahmeregelung ist daher zu streichen.
- 4) Wie oben bereits dargelegt, ist es notwendig, dass die Maßnahmen nach TF 6.3 auch nach einer Umsetzung des Bebauungsplans nachhaltig greifen. Es müssten daher u.E. wiederkehrende Kontrollen und Prüfung der Umsetzung der Maßnahmen festgesetzt werden. Schließlich sind die Maßnahmen wesentliche Voraussetzung der Konfliktbewältigung. Diese müssen auch nach einem Erstbezug oder Fertigstellung dauerhaft sichergestellt werden.



Datum: 2023-02-03
Seite: 4

Anders als im Störfallrecht unterliegen sie im Baurecht grundsätzlich aber keiner regelmäßigen Überprüfung und Überwachung.

Für beide o.g. Aspekte bieten sich u.E. Instrumente auf Ebene des Durchführungsvertrages und zur dauerhaften Sicherstellung (inkl. Rechtsnachfolge) ggf. auf Basis von Dienstbarkeiten an.

2) Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier Gewerbelärm)

- 5) Im Nachfolgenden werden wir auf das Schallgutachten ACB 0822 – 408773-1340_5 von ACCON Environmental Consultants vom 18.02.2022 (kurz Schallgutachten), sowie allgemein auf das Thema Lärm in den Textlichen Festsetzungen sowie auf die Begründung eingehen.

Das Schallgutachten

...ist aus unserer Sicht in Bezug auf die berechneten und dargestellten Pegel des vom CHEMPARK Leverkusen ausgehenden Gewerbelärmes im Rahmen der Unsicherheiten einer Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 plausibel. Aufgrund der besonderen Bedeutung der relevanten Vorbelastung durch den CHEMPARK bitten wir Sie um Einbeziehung und Abstimmung, sollte es im Rahmen der Beteiligung der Behörden zu Diskussionen in Hinblick auf die Vorbelastung durch den CHEMPARK kommen.

Wir halten die getroffenen Maßnahmen im Rahmen des Schallschutzkonzeptes grundsätzlich für geeignet, den offenkundigen Verkehr/- und Gewerbelärmkonflikt zu bewältigen, wir sehen jedoch bei einzelnen Punkten Änderungs-/ bzw. Präzisierungsbedarf.

Hinweise

- 6) Im Schallgutachten wird nicht darauf eingegangen, welcher Gewerbelärm durch die neuen Nutzungen auf dem Plangebiet an den Immissionsorten in der Umgebung des Plangebietes hervorgerufen wird. Hier sind Büros, Verwaltung, Praxen, Beherbergungsbetriebe, Fitness-Studios und Einzelhandel vorgesehen, von dem ebenfalls durchaus Gewerbelärm ausgehen kann.

Die Immissionsorte in der Umgebung des Plangebietes sind durch die bereits vorliegenden Quellen (CHEMPARK, City Center etc.) vorbelastet; der jeweils anzusetzende Immissionsrichtwert nach TA-Lärm wird ggf. bereits ausgeschöpft. Durch die neuen Nutzungen auf dem Plangebiet können relevante Schallimmissionen an diesen Immissionsorten hinzukommen.

- 7) Im Bebauungsplan ist keine Regelung zur Begrenzung der künftigen, neuen Immissionen vorhanden. Die geplanten Nutzungen und ggf. auch die bereits in der näheren Umgebung einwirkenden Immissionen sind u.E. bei der Berechnung zu berücksichtigen.



Datum: 2023-02-03
Seite: 5

Ausschluss des „Kippens“ des Gebietscharakters hinsichtlich der Beherbergungsbetriebe

Textliche Festsetzungen

8)

Unter TF 2.1 werden u.a. sonstige Beherbergungsbetriebe geregelt, die dann für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Einzelnen definiert werden. Ziel ist es dabei, die notwendige Abgrenzung zu einer nach dem Bebauungsplan und auch nach der bestehenden Lärmbelastung (zumindest ohne weitere Konfliktminderungsmaßnahmen) unzulässigen Wohnnutzung zu schaffen. Die Festsetzungen erscheinen hierfür grundsätzlich geeignet, auch wenn es für die Abgrenzung zwischen Wohnnutzung und Beherbergung keinen normativen oder sonst abschließend geregelten Kriterienkatalog gibt.

Ein wesentlicher Aspekt dabei ist (auch zur Vermeidung von „Kettenaufenthalten“) die Ausgestaltung und Ausstattung der Nutzungseinheiten. Hierzu heißt es in der bisherigen Festsetzung, dass eine „Eigengestaltung des häuslichen Wirkungskreises und eine eigenständige Haushaltungsführung für die maximal zulässige Aufenthaltsdauer unzulässig ist“. Was darunter genau zu verstehen ist, bleibt im Hinblick auf die Konkretisierung jedoch unklar.

Um insofern ein „Umkippen“ in eine Wohn- oder wohnähnliche Nutzung, die nicht unter den Begriff Beherbergung fällt, zu vermeiden, empfehlen sich zusätzliche Vorgaben und Kriterien. Dazu gehören insbesondere Vorgaben zu den maximalen Größen der Nutzungseinheiten sowie vor allem auch Vorgaben dazu, dass den wechselnden Gästen ausschließlich vollständig möblierte Nutzungseinheiten angeboten werden dürfen.

Ferner bleibt die Kontrolle der maximalen Aufenthaltsdauer offen, die Beschränkung auf maximal sechs Monate sollten zur Sicherheit, dass eben keine Daueraufenthalte entstehen, nachvollziehbar kontrolliert werden. Hierbei stellt sich uns die Frage, von wem die Mietverträge und die Einhaltung des 6-Monate-Zeitraumes künftig geprüft werden? Wir bitten um dringende Aufklärung dieses Sachverhalts.

Deshalb bitten wir um Konkretisierung der textlichen Festsetzungen und Ausweitung der jeweiligen Nutzungsbeschreibungen:

1. Dazu gehören insbesondere Vorgaben zu den maximalen Größen der Nutzungseinheiten, sowie vor allem auch Vorgaben dazu, dass den wechselnden Gästen ausschließlich vollständig möblierte Nutzungseinheiten angeboten werden dürfen.
2. Maximale zulässige Aufenthaltsdauer nachvollziehbar absichern.

Verkehr



Datum: 2023-02-03
Seite: 6

Wir begrüßen, dass die ursprünglichen Planungen eines Kreisverkehrs durch einen Lichtzeichengesteuerten Knotenpunkt (KP 3) ersetzt wurden.

- 9) An dieser Stelle sehen wir jedoch folgendes kritisch. Teil der Verkehrsuntersuchung ist auch die Betrachtung aus dem Ziel des Mobilitätskonzepts den MIV-Anteil von 56% auf 48% zu reduzieren. Diese Annahme stützt sich wiederum auf die Umsetzung konkreter Maßnahmen, zu denen insbesondere auch der Ausbau der Rad-Pendlerroute von Opladen über Wiesdorf nach Köln gehört (siehe S. 70 Verkehrsgutachten der Bebauungspläne Wiesdorf-Süd). In diesem Zusammenhang wird auch der bessere Verkehrsfluss für Radfahrer am KP 2 (Manforter Straße / Carl-Duisberg Straße / Europaring) durch die Abbindung der östlichen Manforter-Straße betont. Nach uns vorliegenden Unterlagen soll jedoch die Planung/Realisierung des Rad-Pendlerroute mit dem Einzug einer Fahrspur auf der Carl-Duisberg-Straße bis hin zum KP 2 einher gehen.

Diesen geplanten Fahrbahneinzug sehen wir mit großer Sorge, da dies mindestens eine erhebliche Verschlechterung des Zu- und Abflusses am KP 2 auf der Carl-Duisberg-Straße (zwischen Manforter Straße und Carl-Duisberg-Straße) mit sich bringen wird. Die Auswirkungen auf den KP 2 und der Einzug der Fahrbahn bis hin zum Autohof bzw. LKW-Parkplatz sind für den CHEMPARK erheblich, da sich hiermit sowohl eine weitreichende Verschlechterung des Pendelverkehrs zum und vom CHEMPARK, des LKW-Verkehr zum und vom zentralen CHEMPARK-Autohof bzw. LKW-Parkplatz sowie für die Einhaltung der Hilfsfrist für Rettungskräfte vom CHEMPARK zum Entsorgungszentrum Bürrig ergeben.

Die Darstellung der Unschädlichkeit der Bebauungspläne auf u.a. eine Rad-Pendlerroute abzustützen, die ihrerseits erheblichen Eingriffe auf vorhandene Fahrspuren nehmen soll, macht diese Darstellung u.E. in sich unschlüssig. Unseres Erachtens legt diese Inkonsistenz ein Ermittlungsdefizit nahe, dem zur Vermeidung von rechtlichen Risiken Rechnung zu tragen ist. Das muss u.E., - wenn nicht im Rahmen dieses Bebauungsplanes - so doch mindestens durch ausdrückliche Vorgaben/Änderungen an die Rad-Pendler Route Beachtung finden, um die entstehenden Zusatzverkehre auch dauerhaft tatsächlich „ohne Probleme“ bewältigen zu können.

- 10) Allgemein halten wir es für bedauerlich, dass angesichts der diversen Entwicklungsvorhaben im Bereich Bahnhof, City-C, V36/I, 243/I ehemaliges Postgelände sowie Rad-Pendlerroute Köln -Leverkusen der Beobachtungsbereich nicht auf die im Süden befindlichen Knotenpunkte Titanstraße/Friedrich-Ebert-Straße, Friedrich-Ebert-Straße/Willy-Brandt-Ring und Carl-Duisberg-Straße/Willy-Brandt Ring ausgedehnt wurde. Da dieser Bebauungsplan Teil der Gesamtbetrachtung ist, möchten wir daher bereits hier anregen, dass Sie die Gesamtbetrachtung ausdehnen und auch Wechselwirkungen zur Planung der Rad-Pendlerroute und weiträumige Pendlerströme zum CHEMPARK betrachtet werden.

Unbeschadet der vorgenannten Maßnahmen regen wir an, sowohl am KP 2 sowie auch am KP 3 mit Bezug auf eine Zunahme der Verkehrsströme im Bereich der Kreuzung Manforter Straße / Carl Duisbergstraße, die Lichtsignalanlagen im Alarmfall manuell durch Rettungsdienste schaltbar zu machen.

- 11)



Datum: 2023-02-03
Seite: 7

Zusammenfassend bitten wir darum, die o.g. Anregungen und Hinweise zu beachten und stehen gerne für Rückfragen oder weitere Abstimmungen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Zu 1):

Kenntnisnahme. Die Ermittlung der betroffenen Personen im Vergleichsfall ohne Durchführung der Planung (Basisszenario) bezieht lediglich bestandskräftig genehmigte Nutzungen mit ein. Danach genehmigte Nutzungen können im Sinne einer autarken Entscheidung und unabhängig von der Einflussnahme Dritter jederzeit wieder aufgenommen werden. Die Einbeziehung dieser Nutzungen zur Bewertung der Planauswirkungen ist methodisch korrekt.

Der Ansatz der Risikobetrachtung beinhaltet nicht lediglich eine zahlenmäßige Gegenüberstellung der gleichzeitig anwesenden Personen, sondern eine qualifizierende Betrachtung der betroffenen Personen nach Umsetzung der festgesetzten Schutzmaßnahmen. Für die Plan-Situation wird zugrunde gelegt, dass die geplanten neuen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans bei einer Realisierung über objektbezogene Seveso-Schutzkonzepte verfügen werden. Zugleich wird für die bestehenden Nutzungen im Bebauungsplan-Gebiet davon ausgegangen, dass diese im Wesentlichen keine Seveso-Schutzkonzepte haben werden (lediglich Grundschutz) und sich dies zunächst auch nicht ändern wird, da die Gebäude und Nutzungen Bestandsschutz haben.

Demnach erhöhen sich durch die Planung zwar die städtebauliche Nutzungsdichte und die Anzahl der potenziell gleichzeitig anwesenden Personen erheblich. Gegenüber dem Ist- Zustand verhält sich die Anzahl der i. S. d. gutachterlichen Bewertung betroffenen Personen dennoch nahezu gleich, da in Folge der Neubebauung gegenüber dem Bestand bauliche, technische und organisatorische Schutzmaßnahmen umgesetzt werden müssen.

Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, das heißt der Nutzungsumfang ist bereits weitestgehend festgelegt. Die Gefahrenabschätzung wird in der Seveso-Betrachtung mit einem Worst-Case der flächenanteiligen Ausnutzung der textlichen Festsetzungen berücksichtigt. Von der Seveso-Betrachtung abweichende Entwicklungen sind daher nicht zu erwarten.

Zu 2):

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. An der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten aus dem Bereich „Freizeit“ wird festgehalten. Gleichwohl wird in den textlichen Festsetzungen auf die – vom Nutzungsumfang teils sehr weitreichenden – Beispiele verzichtet. Hingegen wird klarstellend als Voraussetzung für die Ausnahme formuliert, dass bei Vorhabenzulassung eine Risikoerhöhung auszuschließen ist und die Bewertungsmaßstäbe der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Seveso-Betrachtung der TÜV Rheinland Industrie Service GmbH vom 14.09.2022 zugrunde zu legen sind. Dieser Prüfungsvorbehalt war bereits Gegenstand der Begründung.

Zu 3):

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Im vorliegenden Fall hängen die umzusetzenden Maßnahmen von den jeweiligen konkreten Nutzungen ab. Im Rahmen der Vorhabenumsetzung können daher einzelne Nutzungen innerhalb des Plangebiets entstehen, bei denen nicht alle im Rahmen der Festsetzung benannten Einzelmaßnahmen erforderlich sind. Eine Risikoerhöhung durch die Ausnahmeregelung zur textlichen Festsetzung Nr. 6.3 wird nicht gesehen, da nach der



Festsetzung ein entsprechender Nachweis durch einen Sachverständigen vorzulegen ist. Durch die Ausnahmeregelung zur textlichen Festsetzung Nr. 6.3 wird keine abwägungsrelevante Änderung der Planung/der zugelassenen Bebauung ermöglicht. Die Genehmigungsbehörde prüft die Einhaltung des Rahmens der Festsetzung Nr. 6.3, gegebenenfalls unter Einbeziehung der zuständigen Fachbehörde.

Zu 4):

Der Stellungnahme zur Festsetzung von wiederkehrenden Kontrollen der Maßnahmen wird nicht gefolgt. Die Baugenehmigung wird als nachvollziehbares, zutreffendes und ausreichendes Mittel angesehen, um rechtlich und auf Dauer bindend die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen zu sichern. Eine Nicht-Einhaltung oder Abweichung von den in der Baugenehmigung festgelegten Maßnahmen bedeutet eine „illegale Umsetzung“, die überprüf- und sanktionierbar ist. Die Bauaufsicht verfügt – insbesondere auch veranlasst durch Hinweise – über entsprechende Mittel, gegen Verstöße ordnungsbehördlich einzuschreiten und vorzugehen. Im Übrigen ist der Bauantrag so zu stellen, dass dieser ohne Nebenbestimmungen erteilt werden kann.

Der Anregung wird aber dahingehend gefolgt, dass der Durchführungsvertrag an geeigneter Stelle ergänzt wird, dass die Weitergabe der Verpflichtungen kontinuierlich dokumentiert und dieser Nachweis auch jederzeit zur Einsichtnahme vorzuhalten ist. In den textlichen Festsetzungen erfolgt ein entsprechender Hinweis auf die getroffenen Regelungen im Durchführungsvertrag.

Weiterführende Maßnahmen zur Überwachung werden als nicht angemessen bewertet. An dieser Stelle wird auch darauf verwiesen, dass das Plangebiet in der Planungszone 2 gelegen ist.

Zu 5):

Kenntnisnahme.

Zu 6):

Kenntnisnahme. Bisher sind nur die Tiefgaragenzufahrten für das Bauvorhaben geplant. Auf Grund des regelmäßig von Tiefgaragen ausgehenden relevanten Gewerbelärms wurden diese bereits weitergehend durchgeplant und betrachtet. Aus der Dokumentation dieser Berechnungsergebnisse in Kapitel 8.5 des Lärmgutachtens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Abbildungen 8.5.1 bis 8.5.4) sowie in Kapitel 9.7 des Gutachtens (Tabelle 9.7.2) kann abgelesen werden, dass die Tiefgaragenzufahrten tags an den Gebäuden im Plangebiet nur zu Beurteilungspegeln führen, die im Bereich des Tages-Immissionsrichtwertes für Allgemeine Wohngebiete und nachts bei maximal 50 dB(A) liegen.

Ergänzend wurde eine Stellungnahme des Gutachters zu den Lärmeinwirkungen der Tiefgaragenzufahrten an schutzbedürftigen Nutzungen westlich außerhalb des Plangebiets eingeholt. Dazu hat der Gutachter eine Lärmberechnung für eine Höhe von 6 m über Grund durchgeführt. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass tags Beurteilungspegel von ca. 38 dB(A) und nachts von ca. 30 dB(A) zu erwarten sind. Damit liegen die Geräuscheinwirkungen um mindestens 15 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert für Kerngebiete und sind als irrelevanter Beitrag zur Gesamtbelastung zu bewerten.



Zu Geräten der technischen Gebäudeausrüstung liegen zum derzeitigen Planungsstand noch keine Detailplanungen vor, die es ermöglichen würden, deren Geräuschauswirkungen darzustellen. Diese Beurteilung muss im Rahmen der Detailplanung zur Baugenehmigung erfolgen. Im Rahmen derer werden auch die schalltechnischen Auswirkungen auf die Nachbarschaft berücksichtigt. Hier ist dann der Nachweis zu führen, dass derartige Emissionen zu keiner Erhöhung der Vorbelastung führen, wo bereits jetzt die Immissionsrichtwerte überschritten werden. Zwischen den Gebäuden östlich und westlich des Europarings liegen Abstände von ca. 70 m. Der Bereich westlich des Europarings ist mit dem Schutzanspruch entsprechend einem Kerngebiet zu berücksichtigen (Immissionsrichtwerte tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A)). Ausgehend von einer freien Schallausbreitung führen Schalleistungspegel von $LW = 75$ dB(A) zu Immissionspegeln von maximal 30 dB(A), so dass der Immissionsrichtwert um 15 dB(A) unterschritten wird. Durch technische Maßnahmen und geschützte Aufstellung von z.B. Klima- oder Wärmepumpengeräten kann dieser zulässige, immissionswirksame Schalleistungspegel eingehalten werden.

Zu 7):

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Aufgrund der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind keine relevanten Lärmemissionen mit Ausnahme der Tiefgaragenein- und Ausfahrten und untergeordnet gebäudetechnischen Einrichtungen zu erwarten. Die Geräusche der Tiefgarage wurden ermittelt und bewertet und sind durch die maximale zulässige Anzahl an Stellplätzen begrenzt. Weitere Festsetzungen zur Begrenzung möglicher Gewerbelärmimmissionen des Vorhabens sind nicht erforderlich.

Zu 8):

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die textliche Festsetzung Nr. 2.1 enthält bereits einen Passus zur zulässigen Höchstdauer des Aufenthalts (6 Monate) sowie des Weiteren eine auszulegende Anforderung an die Beschaffenheit der Räumlichkeiten und Ausstattungsqualität der sonstigen Beherbergungsbetriebe.

Eine Einhaltung der textliche Festsetzung Nr. 2.1 obliegt dem Vollzug im Genehmigungsverfahren. Die Festsetzung einer maximalen Größe sowie einer verbindlich vorgegebenen Möblierung ist für die Zweckbestimmung der geplanten sonstigen Beherbergungsbetriebe demnach nicht erforderlich. Die Festsetzung einer verbindlichen maximalen Größe würde zudem eine starke Einschränkung zukünftiger Betreiber darstellen und wird daher nicht als zielführend angesehen. Auch Beherbergungsbetriebe weisen typischerweise unterschiedliche Zimmer- bzw. Apartmentgrößen auf. Die Vorhabenbeschreibung als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes konkretisiert zudem nochmals die Abgrenzung der sonstigen Beherbergungsbetriebe zum Wohnen im bauplanungsrechtlichen Sinne.

Zu 9):

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Bauliche Veränderungen am Knotenpunkt KP 02 „Europaring/Manforter Straße“, bspw. Einzug einer Fahrspur für Fahrradfahrer wie in der Stellungnahme erwähnt, sind aufgrund der Planungen zu Radpendlerroute nicht vorgesehen. Aufgrund dessen sind aus fachlicher Sicht durch die Umsetzung der Radpendlerroute keine Auswirkungen und damit keine Verschlechterungen der verkehrlichen Situation am Knotenpunkt



KP 2 „Europaring/Manforter Straße Nord“ zu erwarten. Eine rechnerische Überprüfung wird daher als nicht erforderlich erachtet.

Bauliche Veränderungen sind am südlich des KP 02 gelegenen Knotenpunkts „Carl-Duisberg-Straße/Manforter Straße Süd“ geplant. Hier ist der Einzug eines Fahrstreifens innerhalb der Carl-Duisberg-Straße auf dem südlich des Knotenpunkts „Carl-Duisberg-Straße/Manforter Straße Süd“ gelegenen Abschnitts geplant. Die Leistungsfähigkeitsnachweise des Knotenpunkts lassen nicht erkennen, dass es durch die Fahrbahneinbeziehung zu erheblichen Veränderungen kommen wird, die zu einer Grenzleistungsfähigkeit führen. Eine rechnerische Überprüfung wird daher nicht als erforderlich erachtet.

Zu 10):

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Gemäß der Verkehrsuntersuchung Wiesdorf West von brenner BERNARD 2019 weist die Friedrich-Ebert-Straße im Bestand eine sehr gute bis gute Qualität des Verkehrsablaufs auf. Die Abbiegebeziehungen von und zur Titanstraße weisen im Bestand eine befriedigende bis ausreichende Qualität auf. Da das zusätzliche Verkehrsaufkommen der Bauvorhaben ausschließlich die Friedrich-Ebert-Straße belastet und keine Auswirkungen auf die Titanstraße hat, wurde keine Notwendigkeit gesehen, diesen Knotenpunkt in die Gesamtbetrachtung der Bauvorhaben in Wiesdorf Süd mit einzubeziehen. Die Qualität des Verkehrsablaufs am KP Titanstraße/Friedrich-Ebert-Straße wird fast ausschließlich durch das Signalprogramm bestimmt, für welches keine Änderung angenommen wurde.

Die beiden Knotenpunkte am Willy-Brandt-Ring liegen nicht mehr im unmittelbaren Einzugsbereich der Bauvorhaben.

Zu 11):

Kenntnisnahme. Die Stellungnahme betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Die Anregung wird an den Fachbereich 66 weitergeleitet.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

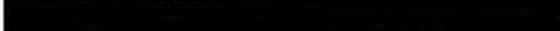
Der Stellungnahme hinsichtlich der Streichung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, zur Festsetzung von wiederkehrenden Kontrollen der Maßnahmen, einer Festsetzung zur Begrenzung der zukünftigen, neuen Immissionen, zur Anpassung der Festsetzung zu sonstigen Beherbergungsbetrieben sowie zur Verkehrsuntersuchung wird nicht gefolgt.

Die restlichen Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.



II/A 5: 3(2)_Stellungnahme_05 – Schreiben vom 26.01.2023

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: 

Gesendet: Donnerstag, 26. Januar 2023 14:31

An: Poststelle2 <Poststelle2@stadt.leverkusen.de>

Betreff: Mitteilung über das Formular im Seitenfuß (Stadt Leverkusen)



Mitteilung:

Bebauung Postgelände

1)

hier wird die Blockbebauung gelobt und die "ruhige Kante" zur B8. Eine Blockbebauung würde tatsächlich Ruhe und Qualität in eine Stadt wie Leverkusen bringen. Nicht aber, wenn die Gebäude die im Bauplan erlaubte Höhe von fast 30 Metern haben, dann ist leider das Gegenteil der Fall. Sie erschlagen die Mitte von Leverkusen mit überdimensionalen Bauten. Die liegen sicherliche im kurzfristigen Interesse von Bauunternehmen und Investoren, ist aber nicht im Sinne einer langfristigen Stadtentwicklung. Das Modell bildet leider nicht die erlaubten Höhen für die Gebäuderiegel ab, so dass die ganze Brutalität der neuen Bebauung erst nach Fertigstellung sichtbar wird. In 20-30 Jahren wird es ein neues Problemviertel

geben, aber keine nachhaltige Stadtentwicklung. Die Wiederbelebung des Lindwurmgedankens halte ich als Leverkusener und Wiesdorfer für fatal.

Mit freundlichem Gruß





Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Zu 1):

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Bei der Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die der städtebaulichen Zielsetzung der Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich und damit der Reduzierung bisher unbebauter Flächen im Außenbereich Rechnung trägt.

Die zulässigen Gebäudehöhen entsprechen der Rahmenplanung mit überwiegend 24,5 m bis 28 m – insb. entlang des Europarings / B 8 – und einem Hochpunkt in Hochbauabschnitt 2.1 mit einer Gebäudehöhe zwischen 53,2 m und 56 m. Durch die festgesetzten Gebäudehöhen wird die durch die Rahmenplanung angestrebte städtebauliche Figur hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung ermöglicht und auch sichergestellt.

Es wird unverändert an der festgesetzten Höhenentwicklung festgehalten.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme zur Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhe wird nicht gefolgt.



II/A 6: 3(2)_Stellungnahme_06 – Schreiben vom 27.01.2023

Umweltverein Leverkusen

c/o



08.02.2023
 ka → 013
 012
 Leverkusen, den 27.01.2023
 Der 01123
 21.01.2023
 09/02
 [Stamp: STADT LEVERKUSEN]

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

Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V 36/I „Wiesdorf -westlich Heinrich-von Stephan-Straße/nördliches Postgelände“

Stellungnahme zur 21. Änderung des Flächennutzungsplans - Bereich „Postgelände Leverkusen - Wiesdorf“

Sehr geehrte Damen und Herren.

Zu den oben genannten Verfahren darf wie folgt Stellung genommen werden.

1)

1.

Zu den oben genannten Vorhaben hat keine aktuelle, zu den derzeit vorliegenden geänderten Planungsentwürfen öffentliche Bürgerversammlung stattgefunden.

Den bauplanungsrechtlichen Vorgaben zur (frühzeitigen) und umfassenden Bürgerpartizipation und insbesondere Bürgerbeteiligung zu den nunmehr vorliegenden Planungsentwürfen wurde daher nicht entsprochen.

2)

2.

Das Planungsareal diente bislang als Postverteilungs Gelände.

Der Flächennutzungsplan trat bislang das Plangebiet als Kerngebiet ausgewiesen.

Zukünftig soll das Planungsgebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen werden, was eine deutliche Einschränkung der baulichen Nutzung nach sich ziehen wird.

3)

2.1

Ein neues Postverteilungs Gelände wurde inzwischen auf einer ehemaligen Streuobstwiese an der Stadtgrenze zum Rheinisch Bergischen Kreis (Gemeinde





Burscheid) errichtet.

4)

Bislang war an dieser Stelle planungsrechtlich im Wesentlichen die Etablierung von Wohnungen und Hotelgewerbe vorgesehen.

5)

Die nunmehr vorgesehene Planung sieht im Wesentlichen Bürogebäude, Hotel- und Beherbergungsgewerbe und Einzelhandel vor.

6)

5.

Die Innenstädte Deutschlands und somit auch die Innenstadt der Stadt Leverkusen werden bereits in naher Zukunft mit einem nachhaltigen Strukturwandel konfrontiert werden.

Aufgrund des fortschreitenden e-commerce und Online-Handels werden sich die Strukturen und Bedarfe insbesondere für den stationären Einzelhandel nachhaltig verändern.

Gleiches gilt für die Arbeitsstrukturen im Dienstleistungssektor.

Verstärkt durch die Pandemie und die hierdurch verordneten Einschränkungen der Bewegungsfreiheit, aber auch durch ein grundsätzlich verändertes Mobilitätsverhalten und Verständnis von Arbeit (d.h. eine bessere Vereinbarkeit von Familie, Freizeit und Beruf) wird der Anspruch und die Bereitschaft zum homeoffice weiterhin zunehmen.

Dies bedeutet im Ergebnis, dass der Bedarf an Büro- und Einzelhandelsflächen gerade auch im urban geprägten Raum zukünftig abnehmen wird.

Andererseits wird bedingt durch Demographie und Migration weiterhin ein erhöhter Bedarf an bezahlbarem Wohnraum insbesondere im urban geprägten Raum von Städten und Gemeinden bestehen.

7)

6.

Insofern ist nicht nachvollziehbar, warum auf dem ehemaligen Postgelände in Leverkusen in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Leverkusen-Mitte und zum Zentralen Omnibusbahnhof kein Wohnungsbau realisiert werden soll, obgleich dort bislang planungsrechtlich (Kerngebiet) Wohnbebauung zulässig gewesen ist.

8)

6,1

Durch den Ausbau eines zusätzlichen S-Bahngleises im Raum Leverkusen wird durch aktive Schallschutzmaßnahmen die schienengebundenen Lärmimmissionen noch einmal deutlich reduziert werden.

Die Bundesstraße 8 befindet sich im Zentrum von Leverkusen in einer sogenannten Trog-Lage.

Auch hier können durch zusätzliche aktive Schallschutzmaßnahmen vermehrte



Lärminderungen erreicht werden.

Darüber hinaus können weiterhin durch das Aufbringen von Flüsterasphalt und eine Herabsetzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit zusätzliche Lärminderungseffekte bewirkt werden.

Durch das geplante Aufbrechen des derzeit bestehenden Erdwalls zur Andienung der avisierten Tiefgarage über die Bundesstraße 8 werden hingegen zusätzliche Lärmimmissionen hervorgerufen.

9)

6.2

Die Zulässigkeit der privaten Andienung einer Tiefgarage unmittelbar über eine Bundesstraße darf aus verkehrsrechtlicher Sicht deutlich in Frage gestellt werden, zumal der Verkehrsfluss durch die Einrichtung einer Lichtsignalanlage an dieser Stelle erheblich beeinträchtigt werden würde.

10)

6.3

Weiterhin würde die Tiefgarageneinfahrt mit entsprechenden Ein- und Ausfädelungsspuren Platz und Raum für eine mögliche und gewollte Wiedererrichtung einer Straßenbahnlinie entlang der Bundesstraße 8 nehmen und diese im Ergebnis unmöglich machen.

11)

7.

Der Nachweis von zusätzlichem Bedarf an Büroraumflächen allgemein und explizit am Standort Leverkusen-Wiesdorf wurde bislang nicht erbracht.

Die Stadt Leverkusen hat selbst an der unteren Hauptstraße in Leverkusen-Wiesdorf vom Bayer Konzern nicht mehr benötigte Büroflächen erworben.

Diese sollen kurz bis mittelfristig als Büroflächen weiter vermarktet werden.

Zusätzlich sollen auf dem ehemaligen „Gansergelände“ (sogenanntes Montanusquartier) an der Friedrich Ebert -Straße in Leverkusen-Wiesdorf gleichsam Büroraumflächen errichtet werden.

Eine entsprechende Bedarfsanalyse wurde auch in diesem Verfahren bislang nicht durchgeführt bzw. vorgelegt.

12)

7.1

Bezüglich des angeblichen Bedarfs an zusätzlichen Hotel- und Beherbergungsplätzen für Leverkusen liegen gleichsam keine aktuellen Untersuchungen vor.

Ohne weitere Detailkenntnisse wird lediglich auf eine Untersuchung aus dem Jahr 2017 verwiesen, die den derzeit vorliegenden Planungsunterlagen jedoch nicht beigelegt worden ist.

Sie wäre zudem zeitlich überholt.

Sie würde zudem den durch die Corona-Krise hervorgerufenen Wandel im Bereich der Mobilität sowie des geänderten (Dienst)reiseverhaltens in keiner Weise Rechnung tragen.



- 13) 8.
Die Stadt Leverkusen verfügt als mittlere Großstadt über unterdurchschnittlich wenig Grün- und insbesondere Waidflächen.
- 14) 9.
Obgleich im Plangebiet weiterhin Wohnbebauung zulässig wäre, könnte dort alternativ auch eine öffentliche Grünfläche für den Stadtteil Wiesdorf hergestellt werden, die der Allgemeinheit und insbesondere den unmittelbaren Anwohner*innen des Plangebietes zugänglich gemacht werden.
- 15) 10.
Das Bauvorhaben entspricht nicht den Vorgaben und Ansprüchen an ein klimaresilientes und energieautarkes und CO² neutrales Bauen.
- 16) 10.1
Bedingt durch den fortschreitenden Klimawandel sollten Niederschlagswasser der natürlichen Bodenversickerung im unmittelbaren Umfeld der Bebauung und/oder der Nutzung als Brauchwasser für die Gebäude im Plangebiet zugeführt werden.
Aufgrund der Bodenvorbelastungen soll dieses im Plangebiet nicht möglich sein.
Im Gegenteil.
Um das Eindringen von Niederschlagswasser in den Boden zu verhindern, sollen die nicht überbauten Flächen zukünftig großräumig versiegelt werden.
Vor diesem Hintergrund bleibt nicht nachvollziehbar, inwieweit der Bau einer Tiefgarage und der damit verbundene umfangreiche Aushub von Bodenmaterial mit den erheblichen Verunreinigungen des Bodenmaterials in Einklang zu bringen ist.
- 17) 10.2
Fassaden und Dächer sollten begrünt werden.
Dies soll lediglich in völlig unzureichendem Maß erfolgen.
Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ausgesprochene innerstädtische Hitzeinsel.
Durch den immensen Versiegelungsgrad des Plangebiets wird ein thermisches Aufheizen nochmals deutlich begünstigt und verstärkt werden.
Durch die avisierten Gebäudehöhen und durch die geplante erhebliche bauliche Nachverdichtung des Bebauungsgebietes wird weiterhin ein möglicher Luftaustausch deutlich erschwert.



- 18) 10.3
Die Stromerzeugung sollte ausschließlich über eigene Photovoltaikanlagen mit Energiespeichern erfolgen.
Bislang ist lediglich vorgesehen, 25 vom Hundert der geplanten Dachflächen mit Photovoltaikanlagen zu versehen.
Dies wird für eine eigenständige Stromversorgung nicht ausreichend sein.
- 19) 10.4
Die Wärmerzeugung sollte über eigene Wärmepumpen (idealer Weise Erdwärmepumpen) erfolgen.
Bislang ist eine eigenständige Wärmerzeugung lediglich im Umfang von 65 vom Hundert vorgesehen.
Dies ist gemessen an den derzeitigen technischen Möglichkeiten und der energiepolitischen Notwendigkeiten eindeutig zu wenig.
- 20) 10.5
Bezüglich der geplanten Bebauung sollten großzügige Grünflächen mit heimischen, das heißt standortgerechten Gehölzen und Pflanzen versehen werden.
- 21) 10.6
Die Baumaterialien sollten gleichsam aus nachwachsenden, wieder in den Naturstoffkreislauf einfließenden und somit CO² neutralen Stoffen wie Holz, Lehm, Naturfasern etc. bestehen.
- 22) 11.
Das Bauvorhaben wird diesen klimarelevanten Kriterien bislang bedauerlicherweise nicht gerecht.
- 23) 12.
Obgleich für das Plangebiet eine hervorragende Anbindung an den ÖPNV sowie den schienengebundenen Regional- und Fernverkehr besteht, sollen zusätzlich circa 450 Stellplätze in einer privaten Tiefgarage mit direktem Anschluss an die Bundesstraße 8 errichtet werden.
Dies konterkariert die Mobilitätskonzepte von Bund, Land und Stadt Leverkusen, eine sukzessive zeitnahe Abkehr vom MiV (motorisierter Individualverkehr) hin zum ÖPNV (öffentlicher Personennahverkehr) zu erreichen.



24)

13.

Dem Planvorhaben kann daher in der gegenwärtigen Form und Ausprägung leider nicht zugestimmt werden.

Ihm stehen neben nationalen Umweltzielen das städtische Mobilitätskonzept, Klimaanpassungskonzept und Stadt(teil)entwicklungskonzept nachhaltig entgegen.

Mit freundlichen Grüßen,





Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Zu 1):

Kenntnisnahme. Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches durchgeführt. Eine Bürgerbeteiligung wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 243/I am 13.11.2019 durchgeführt. Der Bebauungsplan V 36/I wurde nach Beendigung der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 243/I aus diesem herausgelöst und als eigenständiges Verfahren fortgeführt. Eine erneute Beteiligung in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung ist nicht erforderlich.

Zu 2):

Kenntnisnahme. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine Gemeinbedarfsfläche mit Überlagerung eines Kerngebiets festgesetzt. Die zusätzliche Festsetzung eines Kerngebietes diene der Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung, nicht der Erweiterung der zulässigen Nutzungen auf dem Areal. Das heißt, dass bereits gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnnutzungen vorliegt. Demzufolge sind die Nutzungsmöglichkeiten bereits in der Ist-Situation eingeschränkt.

Das Plangebiet ist aber aufgrund bestehender hoher Lärmbelastungen, Einwirkungen durch Erschütterungen und sekundären Luftschall der Bahnstrecke nicht als geeigneter Standort für Wohnnutzungen anzusehen.

Zu 3):

Kenntnisnahme.

Zu 4):

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Der Bebauungsplan Nr. 114/74 setzt als Art der baulichen Nutzung im Plangebiet bisher eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post“ fest und zusätzlich eine Festsetzung als Kerngebiet (MK) mit Steuerung zum Maß der Nutzung. Hier ist nicht von den Zulässigkeiten eines MK nach Art der Nutzung auszugehen. Wohnnutzungen waren danach bisher nur untergeordnet in Form von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

Zu 5):

Kenntnisnahme.

Zu 6) und 7):

Kenntnisnahme. Aussagen zum Bedarf der geplanten Nutzungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten. Das Plangebiet wird aufgrund bestehender hoher Lärmbelastungen, Einwirkungen durch Erschütterungen und sekundären Luftschall der Bahnstrecke nicht als geeigneter Standort für Wohnnutzungen angesehen.

Zu 8):

Kenntnisnahme. Die Ausbauplanung zum RRX inkl. Lärmschutzwand sowie die Troglage der B8 wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan berücksichtigt.



Auch unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen und örtlichen Gegebenheiten ergeben sich im Plangebiet weiterhin erhebliche Verkehrslärmeinwirkungen. Zudem bestehen innerhalb des Plangebiets Gewerbelärmeinwirkungen. Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan kommt zu dem Ergebnis, dass Wohnnutzungen innerhalb des Plangebietes nicht realisierbar sind. Für die geplanten Nutzungen im Plangebiet werden entsprechende Festsetzungen zum Schallschutz im Bebauungsplan V 36/I getroffen.

Zu 9):

Kenntnisnahme. Die im Rahmen der Planung vorgesehen Planstraße dient neben der Erschließung des Plangebiets auch zukünftig der Anbindung der Heinrich-von-Stephan-Straße an den Europaring/B8 und im Zuge dessen auch der verkehrlichen Anbindung des Bahnhofs Leverkusen-Mitte. Die Planstraße dient nicht der reinen Erschließung der geplanten Tiefgaragenzufahrten. Die Tiefgarage ist somit nicht unmittelbar an den Europaring/B8 angeschlossen.

Zu 10):

Kenntnisnahme. Im Bereich des Europarings/B8 sind keine Aus- und Einfädelspuren zu der geplanten Tiefgarage vorgesehen. Eine mögliche Straßenbahnlinie ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung, gleichwohl würden die Rahmenbedingungen dafür bezüglich des verfügbaren Fahrbahnquerschnitts nicht verändert. .

Zu 11) und 12):

Kenntnisnahme. Aussagen zum Bedarf der geplanten Nutzungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan, basierend auf einer Büroflächenprognose sowie einer Studie zum Hotelmarkt, enthalten.

Auch für sonstige Beherbergungsbetriebe besteht ein erheblicher Bedarf. Insbesondere Geschäftsleute, die in Leverkusen oder in der Umgebung Projekte begleiten, suchen Aufenthaltsmöglichkeiten bewusst außerhalb von Hotels. Die sonstigen Beherbergungsbetriebe sind zum einen wirtschaftlich günstiger, zum anderen für Aufenthalte bis zu einer Dauer von sechs Monaten angenehmer als in klassischen Hotelzimmern. Vor diesem Hintergrund wird eine erhebliche Nachfrage gesehen.

Zu 13):

Kenntnisnahme.

Zu 14):

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Flächen des geplanten Vorhabens befinden sich nicht im öffentlichen Eigentum. Durch die Umsetzung des Vorhabens werden erstmals für die Öffentlichkeit zugängliche Bereiche geschaffen, die mit ihrer qualitätvollen begrünten Gestaltung eine Aufenthaltsfunktion insbesondere für die dort Beschäftigten und Besucher des Quartiers übernehmen.

Zu 15):

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zur Reduzierung der Auswirkungen auf das Klima wurden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan bzw. Regelungen in die



Vorhabenbeschreibung aufgenommen. Die Maßnahmen sind somit verbindlich geregelt und zwingend umzusetzen. Hierzu zählen u.a. Verwendung heller Farben, Reduzierung des Energieverbrauchs, Umsetzung klimafreundlicher und effizienter Gebäudetechnik. Diese Maßnahmen können ebenfalls einen positiven Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimafolgenanpassung leisten. Die Anregung wird an den Vorhabenträger weitergegeben.

Eine Würdigung der Belange des Klimaschutzes ist somit im Rahmen des Bebauungsplanes erfolgt.

Zu 16):

Kenntnisnahme.

Auf eine verbindliche Vorgabe zu einer gezielten Versickerung wurde verzichtet, da eine gezielte Versickerung des anfallenden Regenwassers bereits im Bestand auf dem Postgelände aufgrund der überwiegend vorliegenden Versiegelung nicht möglich ist. Auch zukünftig wird eine gezielte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich sein. Die Teile des Plangebiets V 36/I, in denen das Vorhaben „Büro- Dienstleistungs- und Beherbergungsquartier“ errichtet wird, werden zukünftig nahezu vollständig mit Tiefgaragen unterbaut sein, was zu einem auch zukünftig hohen Versiegelungsgrad des Plangebiets führt. Gleichwohl wird in der Vorhabenbeschreibung der Grundsatz aufgenommen, dass grundsätzlich Regenwasser unbelasteter Flächen nach Möglichkeit vor Ort zu belassen ist.

Im Bestand liegen innerhalb des Plangebietes Bodenbelastungen vor. Aufgrund der vorhandenen Versiegelung und Bebauung im Bestand wird ein Eindringen von Schadstoffen in das Grundwasser wirksam unterbunden.

Die im Bestand bestehende Bodenbelastungen werden im Rahmen des Aushubs zur Errichtung der Tiefgarage voraussichtlich vollständig beseitigt. Damit kann davon ausgegangen werden, dass mit der Nutzungsaufnahme durch die in den Auffüllungen lokal festgestellten leicht erhöhten bis erhöhten Schadstoffgehalte potenzielle Gefährdungen des Grundwassers zukünftig nicht zu besorgen sind.

Zu 17):

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Im Bebauungsplan V 36/I werden verschiedene Varianten der Begrünung (Freiflächenbegrünung, Begrünung von Tiefgaragendächern, Fassaden- und Dachbegrünung) festgesetzt, die negativen klimatischen Auswirkungen entgegenwirken sollen. Bezüglich der Durchlüftung sind auch aufgrund der parallelen Riegelbebauung der City C keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, da die City C die Durchlüftungssituation im Plangebiet bereits im Bestand erheblich beeinträchtigt.

Zu 18) und 19):

Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass der Bebauungsplan V 36/I einer klimafreundlichen, effizienten Energie- und Wärmenutzung sowie Erzeugung nicht entgegensteht. Die Nutzung erneuerbarer Energieträger ist in der weiteren Ausbauplanung zwingend wie folgt zu berücksichtigen: Gemäß den Regelungen des Durchführungsvertrages verpflichtet sich der Vorhabenträger eine nachhaltige Energieversorgung sicherzustellen. Darüber hinaus verpflichtet sich der Vorhabenträger gemäß der Vorhabenbeschreibung 25 % der



Bruttodachfläche zur Nutzung solarer Strahlungsenergie durch Photovoltaik- oder Solarthermie-Elemente vorzuhalten und einzusetzen. Entsprechende Möglichkeiten der Energieversorgung wurden im Rahmen des erstellten Energiekonzeptes dargelegt. Zudem sind im Rahmen der baulichen Umsetzung ab dem 01. Januar 2024 die Vorgaben der Novellierung des GEG, wonach alle neu eingebauten Wärmereizeuger auf Basis von mindestens 65 % erneuerbaren Energien betrieben werden sollen, sowie der ab dann geltenden Solarpflicht des Landes Nordrhein-Westfalen zu berücksichtigen.

Zudem soll angesichts des Realisierungshorizonts des Vorhabens auf dann entsprechende Standards und Techniken reagiert werden können.

Zu 20):

Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen wird, dass innerhalb des Plangebietes standortgerechte Gehölze anzupflanzen sind. Ansonsten enthält der Bebauungsplan Mindestfestsetzungen zur Herstellung von Grünflächen sowie Baumpflanzungen im Bereich des geplanten Stadtplatzes. Die Festsetzung erfolgte unter Berücksichtigung weiterer an den Stadtplatz zu stellender Anforderungen insb. Freihaltung von Rettungswegen, Außenflächen für Gastronomie und Fahrradabstellanlagen.

Zu 21):

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Vorgabe bestimmter Baumaterialien aus Gründen des allgemeinen Klimaschutzes ist regelmäßig nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Gleichwohl wird es aber auch das Interesse des Vorhabenträgers sein, nicht nur für die Qualität seines Projektes, sondern auch für seine Vermarktung so viele weitere Nachhaltigkeitsaspekte als möglich zu berücksichtigen. Die Anregung wird an den Vorhabenträger weitergegeben.

Zu 22):

Kenntnisnahme.

Zu 23):

Kenntnisnahme. Die Anzahl der im Plangebiet zu errichtenden Stellplätze ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes, bei denen die Ergebnisse des Mobilitätskonzeptes zur Verringerung des Verkehrsaufkommens berücksichtigt wurden. Dennoch ist aufgrund der geplanten Geschossfläche diese Anzahl an Stellplätzen vorzusehen.

Zu 24):

Kenntnisnahme. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden neben den nationalen Zielen auch die städtischen Planungsvorgaben berücksichtigt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Den Stellungnahmen zur Etablierung von Wohnungen im Plangebiet, zur Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche, hinsichtlich der Vorgaben für ein klimaresilientes, energieautarkes und CO₂-neutrales Bauen, zu Begrünungsmaßnahmen sowie zur Vorgabe bestimmter Baumaterialien wird nicht gefolgt.



Der Stellungnahme zur nachhaltigen Strom- und Wärmeversorgung wird dahingehend gefolgt, dass der Bebauungsplan einer entsprechenden Umsetzung nicht entgegensteht.

Der Stellungnahme zu standortgerechten Gehölzen und Bäumen wird dahingehend gefolgt, dass ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wird.

Die restlichen Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.



II/A 7: Bundesagentur für Arbeit – Schreiben vom 01.02.2023

 **Bundesagentur für Arbeit**
Agentur für Arbeit
Bergisch Gladbach

Agentur für Arbeit Bergisch Gladbach, Bensberger Str. 85, 51465 Bergisch Gladbach

Ihr Partner vor Ort

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht:
Mein Zeichen: 822 – 1602.1305

(Bei jeder Antwort bitte angeben)

Name: Frau Götting
Datum: 01. Februar 2023

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Hauptstraße 101
51373 Leverkusen

per E-Mail: 61@stadt.leverkusen.de

Betreff
V 36/I „Wiesdorf – westlich Heinrich-von-Stephan-Straße/nördliches Postgelände“;
hier: Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Auftrag der Geschäftsführerin der Agentur für Arbeit Bergisch Gladbach möchten wir zur Bekanntmachung „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Heinrich-Stephan-Straße/nördliches Postgelände“ folgende Stellungnahme abgeben und gehen davon aus, dass diese bei der Beschlussfassung entsprechende Beachtung findet:

1) Gesundheitsgefährdung durch den Aushub des Geländes sowie durch Baustaubpartikel

Für die Agentur für Arbeit stellt es sich auf Grund des Umweltberichtes so dar, dass die Stadt Leverkusen einen besonderen Fokus auf die Thematik der Bodenschadstoffe gelegt hat. Dennoch bestehen bei unseren Mitarbeitenden Befürchtungen der gesundheitlichen Gefährdung während des Aushubes von kontaminiertem Boden. Weiterhin bestehen Befürchtungen im Hinblick auf die Baustaubentwicklung und der damit ggf. einhergehenden Gesundheitsgefährdung.

Durch das Ergreifen geeigneter Maßnahmen muss verlässlich sichergestellt sein, dass zu keinem Zeitpunkt eine derartige Gesundheitsgefährdung besteht.

2) Eingeschränkte Dienstleistung und Gesundheitsgefährdung durch den kontinuierlichen Bau- lärm bis 2033

Die gesamte Bauphase umfasst keinen unerheblichen Zeitraum. Die Bauarbeiten aufgrund der Gleisverlegung führten bereits in der Vergangenheit dazu, dass die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Leverkusen die Dienstleistungen der Agentur für Arbeit nicht im üblichen Maße

- 2 -

Postanschrift Agentur für Arbeit Bergisch Gladbach Bensberger Str. 85 51465 Bergisch Gladbach Besucheradresse	Bankverbindung BA-Service-Haus Bundesbank IBAN: DE50 7600 0000 0076 0016 17 BIC: MARKDEF1760 Internet: www.arbeitsagentur.de	Öffnungszeiten Mo. - Fr. 07:30 - 12:30 Uhr Do. 13:30 - 15:30 Uhr sowie nach Vereinbarung	Sie erreichen uns: mit den AVV-Buslinien 17, 27, 37, 47, 77 und 147 Haltestelle: Arbeitsagentur/Bendplatz
---	---	--	--



- 2 -

in Anspruch nehmen konnten. Ein störungsfreier Rahmen für qualifizierte Gespräche war oftmals aufgrund der äußeren Rahmenbedingungen nicht gegeben.

Vermutlich wird es mit Baubeginn zu erneuten Beeinträchtigungen kommen. Auch hier gehen wir davon aus, dass diesem Aspekt bei der Bauplanung entsprechend Rechnung getragen wird und ggf. auf geeignete Schutzmaßnahmen zurückgegriffen wird bzw. werden kann. Die Bürgerinnen und Bürger der Stadt sollten hier keine Benachteiligung erfahren und die Gesundheit der Beschäftigten der Dienststelle Leverkusen, die nicht nur für ein Gespräch dem Lärm ausgesetzt sind, darf keinesfalls gefährdet sein.

3)

Zugang und Zufahrt zur Agentur für Arbeit Leverkusen

Damit die Bürgerinnen und Bürger die Dienstleistung der Agentur für Arbeit Leverkusen sowie der Jugendberufsagentur in Anspruch nehmen können, muss die Stadt Leverkusen (bzw. der Bauträger) sicherstellen, dass für diese und natürlich auch für die Beschäftigten der ungehinderte, barrierefreie Zugang zum Dienstgebäude und den Parkplätzen einschl. Tiefgarage jederzeit gegeben ist.

4)

Gesundheitsgefährdung durch die gefährdete Statik des Gebäudes

Während der Rückbau- und Neubauphase muss ebenso sichergestellt sein, dass durch Bodenerschütterungen die Statik unseres Hauses (Heinrich-von-Stephan-Straße 18) nicht gefährdet ist und ggf. schützende Vorkehrungen getroffen werden.

Wir werden mit unserer Tochtergesellschaft der Gebäude-, Bau- und Immobilienmanagement GmbH (GBI) abstimmen inwieweit die Erstellung eines Baugutachtens vor Baubeginn erforderlich scheint und behalten uns vor, bei positiver Beschlussfassung in diesem Zusammenhang erneut auf Sie zuzukommen.

Wir gehen davon aus, dass die Beachtlichkeit der eingebrachten Punkte Ihrerseits thematisiert wird und wir eine entsprechende Rückmeldung erhalten.

Vorab bitte ich jedoch noch um kurze Bestätigung des Eingangs meines Schreibens, gerne per Mail (Koeln.IS-RIM@arbeitsagentur.de). Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Heike Götting
Leiterin zugl. Spezialistin Immobilienservice
des Regionales Infrastrukturmanagement Köln



Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Zu 1) und 2):

Kenntnisnahme. Es wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen. Die Lärm- und Staubemissionen sind jedoch auf den Zeitraum der Bauphase bei Abriss vorhandener Gebäude sowie während des Bauens beschränkt. Durch Maßnahmen, z. B. Bauzeitenregelungen, Bewässerung während des Abrisses, können die Auswirkungen vermindert werden. Unter Berücksichtigung der abschnittsweisen Entwicklung im Plangebiet ist bei der geplanten Realisierung mit temporären Auswirkungen bis Ende 2035 zu rechnen.

Eine Berücksichtigung kann im Rahmen der Bauausführung erfolgen.

Zu 3):

Kenntnisnahme. Während der Bauphase kann eine Erschließung der Bundesagentur für Arbeit wie im derzeitigen Bestand erfolgen. Erst nach Herstellung der Planstraße wird sich die Erschließungssituation verändern. Im Durchführungsvertrag ist verbindlich ein Baustellenmanagement zwischen Stadt und Vorhabenträger vereinbart. Im Rahmen dessen können die aufgeführten Belange berücksichtigt werden.

Zu 4):

Kenntnisnahme. Vor Baubeginn erfolgt regelmäßig eine Beweissicherung der Nachbarbebauung durch Bausachverständige. Eine Berücksichtigung kann im Rahmen der Bauausführung erfolgen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.