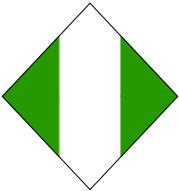


STADT LEVERKUSEN



BEBAUUNGSPLAN NR. 212/I

„HITDORFER KIRCHWEG/WEIDENSTRASSE“

**Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2
BauGB und der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB
zur Offenlage und Abwägungsvorschlag der Verwaltung mit Be-
schlussentwurf**



Inhaltsverzeichnis

B1	Bezirksregierung Düsseldorf Kampfmittelbeseitigungsdienst	3
B2	Deutsche Telekom Technik GmbH	6
B3	Geologischer Dienst NRW	9
B4	NABU Stadtverband Leverkusen / BUND/ LNU Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt	11
B5	IHK Köln	17
B6	Technische Betriebe der Stadt Leverkusen	19
B7	Unitymedia Kabel BW	21
B8	Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co.KG	23



Stellungnahmen

B 1

Bezirksregierung Düsseldorf

Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Dez. 22.5

Mündelheimerweg 51

40472 Düsseldorf

(Schreiben vom 09.10.2013)

Bezirksregierung Düsseldorf



He 15/10

1. 613

2610z.V.

Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Leverkusen
Ordnungsamt
Friedrich-Ebert-Platz 1
51373 Leverkusen

Datum 09.10.2013
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
22.5-3-5316000-35/13/
bei Antwort bitte angeben

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

Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung
Leverkusen, Bebauungsplan Nr. 212/1 Hitdorfer Kirchweg / Weidenstraße
Ihr Schreiben vom 30.09.2013, Az.: 610.11-bau

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im beantragten Bereich. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben). In der beigefügten Karte ist lediglich der konkrete Verdacht dargestellt. **Ich empfehle eine Überprüfung des konkreten Verdachtes sowie der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel.** Die Beauftragung dieser Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf unserer Internetseite¹.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Verwenden Sie dazu ebenfalls das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich zusätzlich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das Merkblatt für Baugründeingriffe.

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

Im Auftrag

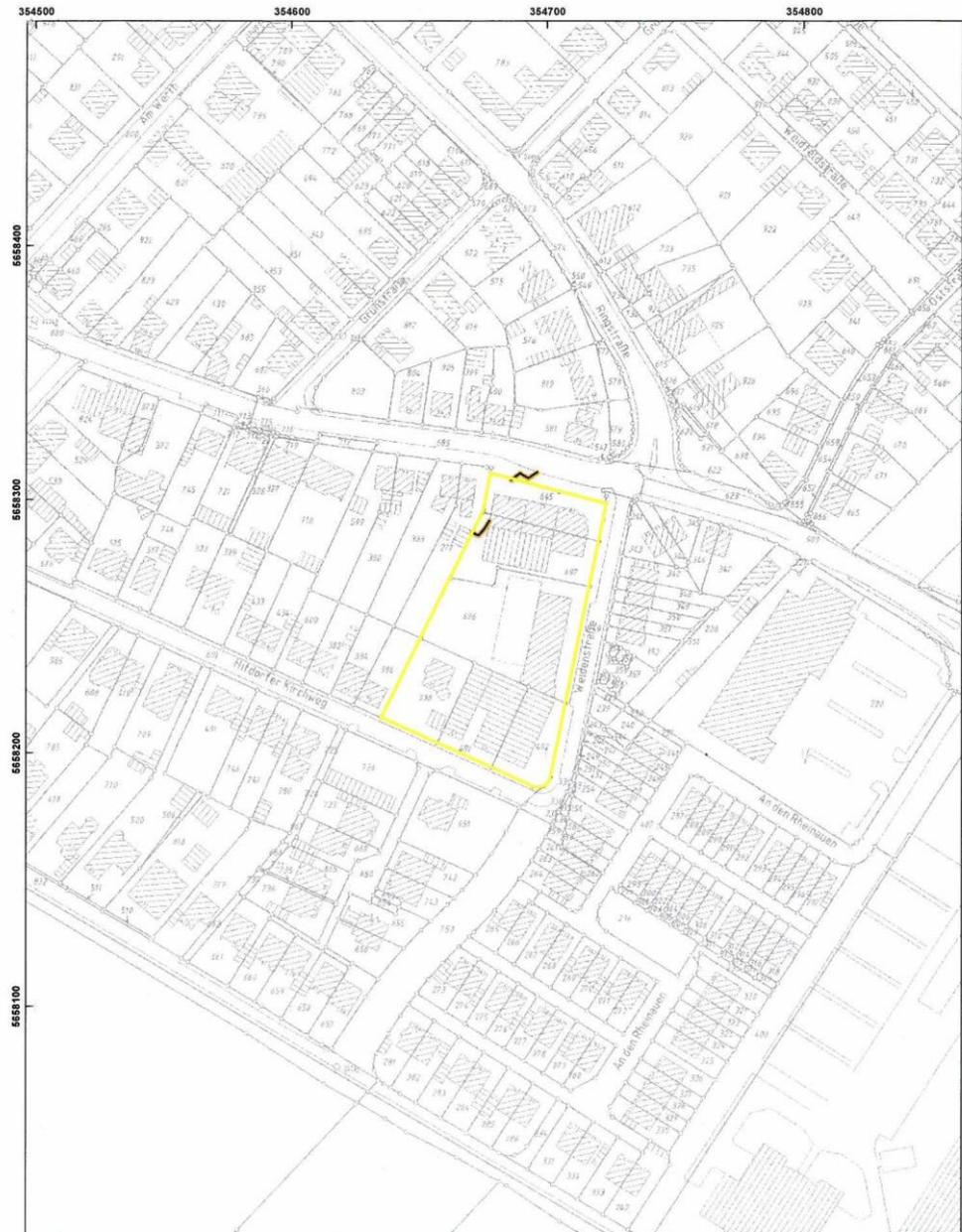
(Mandelkow)

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 West LB AG
IBAN:
DE4130050000004100012
BIC:
WELADED

¹ Zur Kampfmittelüberprüfung werden zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.



**Bezirksregierung
Düsseldorf** 

Aktenzeichen :
22.5-3-5316000-35/13

Maßstab : 1:2.000
Datum : 09.10.2013

Diese Karte darf nur gemeinsam mit der zugehörigen textlichen Stellungnahme verwendet werden.

Nicht relevante Objekte ausserhalb des beantragten Bereichs sind ausgeblendet.

Legende	
	aktuelle Antragsfläche
	Antragsfläche
	Blindgängerverdachtspunkt
	geräumte Blindgänger
	geräumte Fläche
	Detektion nicht möglich
	Laufgraben
	Panzergraben
	Schützenloch
	militärische Anlage
	Stellung



Stellungnahme der Verwaltung

Zu B 1

In der Begründung zum Bebauungsplan 212/I „Hitdorfer Kirchweg/Weidenstraße“ wurde im Kapitel Kampfmittel auf die vermutete Belastungssituation im Plangebiet und die zu treffenden Maßnahmen bei Erdarbeiten hingewiesen. Ein entsprechender Hinweis wurde unter „Hinweise, Punkt C“ im Bebauungsplan aufgenommen. Vor Baumaßnahmen ist eine Abstimmung mit dem KBD zu ersuchen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Beschlussempfehlung:

Der Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD), Dez. 22.5, wird gefolgt.



B 2
Deutsche Telekom Technik GmbH
Postfach 100709
44782 Bochum
(Schreiben vom 15.10.2013)

He 17110
1. 613
2. 610zv.

Deutsche Telekom Technik GmbH
Postfach 10 07 09, 44782 Bochum

Stadtplanung und Bauaufsicht

Herr Bauerfeld
Hauptstr. 101

51311 Leverkusen

Ihre Referenzen **Herr Bauerfeld**
Ansprechpartner **TI NL West, PTI 22, PB L4, Wilhelm Brochwitz**
Durchwahl **+49 221 3398-14446**
Datum **15.10.2013**
Betrifft

Bebauungsplan-Nr.: 212/I
Hitdorfer Kirchweg / Weidenstr.
Sehr geehrter Herr Bauerfeld;

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Netzproduktion 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:
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.
Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Mit freundlichen Grüßen

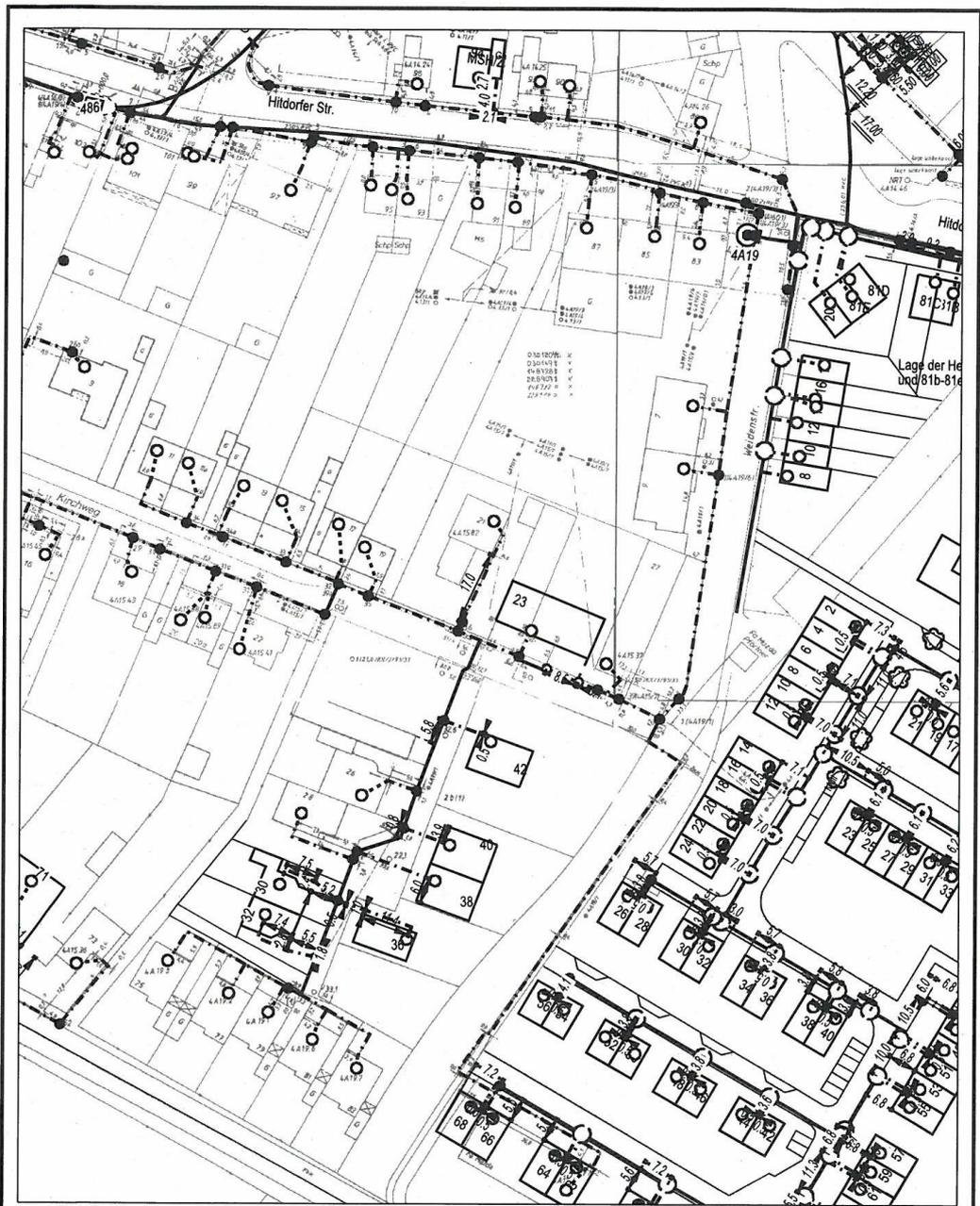
i.V.

i.A.

Willi Mausberg

Wilhelm Brochwitz

Hausanschrift Deutsche Telekom Technik GmbH
Technische Infrastruktur Niederlassung West, Karl-Lange-Str. 29, 44791 Bochum;
Besucheradresse: Innere Kanalstr. 98, 50672 Köln
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
Telekontakte Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668
Konto IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF
Aufsichtsrat Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender)
Geschäftsführung Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Matheis, Klaus Peren
Handelsregister Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn
USt-IdNr. DE 814645262



AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag	
TI NL	West (Bochum)				
PTI	Köln				
ONB	Langenfeld				
Bemerkung:	AsB	4	Sicht	Lageplan	
	VsB		Maßstab	1:1250	
	Name	Brochwitz.Wilhelm	Blatt	1	
	Datum	15.10.2013			



Stellungnahme der Verwaltung

Zu B 2

Für Versorgungsträger besteht innerhalb von Straßen und Gehwegen ein generelles Zugangsrecht (TKG-Gesetz). Das Freihalten oder die Festlegung von Korridoren und Leitungstrassen stellt eine Maßnahme der Straßenausbauplanung dar und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Zusätzliche Hinweise zur Festsetzung von Leitungstrassen im öffentlichen Straßenraum sind im Bebauungsplan daher nicht zwingend erforderlich.

Beschlussempfehlung:

Der Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH wird nicht gefolgt.



B 3
Geologischer Dienst NRW
Landesbetrieb
Postfach 100763
47707 Krefeld
(Schreiben vom 18.10.2013)

613 - Hr. Hannecke z.K. 21/10
21/10
He 21/10 → He
He 21/10 1.613
2.602.V

7 STADT LEVERKUSEN
Eingegangen am
21.10.13 11-12 Uhr
FB Az.:

Geologischer Dienst NRW

Landesbetrieb
De-Greiff-Straße 195
D-47803 Krefeld
Fon 02151 897-0
Fax 02151 897-505
poststelle@gd.nrw.de
Westdeutsche Landesbank
Girozentrale
Kto: 4 005 617
Biz: 300 500 00

Stadtverwaltung Leverkusen
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

Bearbeiter: Frau Dr. Hantl
Durchwahl: 897-430
E-Mail: hantl@gd.nrw.de
Datum: 18. Oktober 2013
Gesch.-Z.: 31.130/6861/2013

Aufstellung und Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 212/I „Hitdorfer Kirchweg / Weidenweg“ (Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Ihr Schreiben vom 30. September 2013, Zeichen 610.11-bau

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemarkung *Hitdorf* befindet sich in Erdbebenzone 1 mit der Untergrundklasse T

gemäß der *Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein - Westfalen (Juni 2006), Karte zu DIN 4149. April 2005.*

siehe auch: http://www.gd.nrw.de/g_details.php?id=2643

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


(Dr. Hantl)



Stellungnahme der Verwaltung

Zu B 3

In der Begründung zum Bebauungsplan 212/I „Hitdorfer Kirchweg/Weidenstraße“ wurde im Kapitel Geologie auf die Erdbebenzone 1 im Plangebiet hingewiesen. Ein entsprechender Hinweis wurde unter „Hinweise, Punkt D“ im Bebauungsplan aufgenommen.

Beschlussempfehlung:

Der Stellungnahme des Geologischen Dienstes NRW wird gefolgt.

**B 4****NABU Stadtverband Leverkusen****BUND Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.****LNU Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt****(Schreiben vom 14.11.2013)**LNU
Landesgemeinschaft
Naturschutz und UmweltStadt Leverkusen
Der Oberbürgermeister
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

STADT LEVERKUSEN	
Eingegangen am:	
15.11.2013	09:18
Abt. 613	Az.

Absender d. Schreibens
B. Rees

Leverkusen, den 14.11.2013

Stellungnahme zum B-Plan Nr. 212/I „Hitdorfer Kirchweg / Weidenstraße“Sehr geehrte Damen und Herren.
Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister.

Zu o.g. B-Plan wird wie folgt Stellung genommen:

1. Grundsätzlich ist es zu begrüßen, dass zusätzliche Wohnbebauung im baurechtlichen Innenbereich vorgenommen werden soll.

1.1 Die im Bereich Hitdorfer Kirchweg / Weidenstraße momentan ansässigen Gewerbebetriebe (Ökologischer Wohnbedarf und Metallverarbeitender Betrieb) müssen der avisierten Wohnbebauung jedoch ohne bislang erkennbaren Alternativstandort weichen.

Diese Vorgehensweise erscheint in zweierlei Hinsicht problematisch:

1.2 Es ist derzeit nicht auszuschließen, dass für die verdrängten Gewerbebetriebe neue Gewerbeflächen im baurechtlichen Außenbereich generiert werden (müssen).

Zudem ist es städtebaulich erstrebenswert, eine auskömmliche Mischung zwischen Wohn- und Gewerbeeinheiten zu gewährleisten, so wie es bislang im Bereich Hitdorfer Kirchweg / Weidenstraße der Fall gewesen ist.

2. Gerade im Leverkusener Stadtteil Hitdorf mangelt es nicht an (neu) ausgewiesenen Wohnbaugebieten.

Hitdorf stellt neben dem Stadtteil Opladen/Quettingen den in der Vergangenheit am stärksten gewachsenen Stadtteil dar, ohne das hierzu die erforderliche (Verkehrs-)infrastruktur mit gewachsen bzw. tatsächlich noch auszubauen wäre.

Der Stadtteil Hitdorf ist durch die rasante Zunahme der Wohnbevölkerung stark von innerstädtischen Verkehrsproblemen betroffen, die durch permanente Neuausweisung zusätzlicher Wohnbebauung weiterhin verschärft werden wird.



So werden die Lärmbeeinträchtigungen entlang der Hitdorfer Straße tatsächlich 4 bis 8 dB (A) über den zulässigen Grenzwerten und immerhin noch 3 dB (A) über den durch das Schallschutzgutachten ermittelten Werten liegen (vgl. Punkt 6.1 der Anlage 6 der Planunterlagen).

Diese tatsächlich gegebenen Schallpegel müssten ausweislich der zitierten Planunterlagen eigentlich für die vorgesehene Wohnbebauung Lärmschutzwände bedingen, auf die jedoch aus städtebaulichen Gründen verzichtet werden soll.

Stattdessen werden lediglich passive Schallschutzmaßnahmen an den neu zu errichtenden Wohnhäusern angestrebt.

4. Ein Verkehrsgutachten im engeren Sinn ist den schriftlichen Planunterlagen ebenso wenig zu entnehmen wie ein artenschutzrechtlichen Fachgutachten, auf das in den Planunterlagen zwar hingewiesen wird, diesem jedoch als relevante Planunterlagen nicht als Anlage beigelegt ist.

Die offensichtliche Unvollständigkeit der Planunterlagen muss daher an dieser Stelle ausdrücklich gerügt werden.

5. Eine abschließende artenschutzrechtliche/umweltrechtliche Bewertung des Bauvorhabens kann daher tatsächlich nicht vorgenommen werden.

6. Bei dem vorliegenden Bauvorhaben handelt sich um einen Investoren-/Vorhaben bezogenen B-Plan des Innenbereichs (§ 34 BauGB), durch den bestehende Gewerbeflächen in lukrative Wohnbauflächen umgewandelt werden sollen.

Eine Verdrängung gewachsener Gewerbebetriebe in Außenbereichslagen zugunsten zusätzlicher Wohnbebauung im Innenbereich muss daher aufgrund der zusätzlichen Verkehrs- und somit Emissions- und Immissionsbelastungen in Leverkusen-Hitdorf kritisch bis ablehnend gegenübergestellt werden.

7. Im vorliegenden Fall ist es sehr zu begrüßen, dass bei einer Baumaßnahme im baurechtlichen Innenbereich ein Bebauungsplanverfahren mit entsprechender Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt wird.

In diesem Zusammenhang ist daher nicht nachvollziehbar, warum bei der Umwandlung einer Gewerbefläche („Bus-Herweg“) in Leverkusen-Lützenkirchen (Bruchhauser Straße / Holzhauser Straße) in Wohnbauflächen **kein** entsprechendes Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden soll, obgleich die zu überplanende Fläche fast gleich und ebenso von einem Investor überplant werden soll.

Auch in diesem Fall wäre eine breite öffentliche Beteiligung außerordentlich wünschenswert.

Dieser Hinweis möge als entsprechende fachliche Anregung verstanden werden.

Mit freundlichen Grüßen,

i. A. Frank Gebler



Stellungnahme der Verwaltung

Zu B 4

Zu 1.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1.1

Für beide im Plangebiet befindlichen Gewerbebetriebe besteht die Möglichkeit zur Umsiedelung an einen Alternativstandort.

Die Firma „Traumfabrik 23 GbR“ hat einen neuen Standort in Leverkusen gefunden. Für die Firma „Weroplast GmbH“ besteht die Möglichkeit zur Verlagerung nach Köln-Pesch.

Zu 1.2

Die zur Umsiedlung infrage kommenden Standorte sind bereits entwickelte Bereiche der Städte Leverkusen und Köln. Eine Inanspruchnahme von unbeplanten Flächen im Außenbereich ist demnach nicht vorgesehen und erforderlich.

Grundsätzlich ist aus planerischen Gesichtspunkten eine Nutzungsmischung ein erstrebenswertes Ziel der Stadtplanung. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich gewerbliche Nutzungen in Form von Arztpraxen oder Dienstleistungsbetriebe, die der Wohnnutzung des Quartiers dienlich sein können. Bei den in Rede stehenden Gewerbebetrieben handelt es sich um größere gewerbliche Nutzungen, die nicht unmittelbar einem Wohnquartier dienen und darüber hinaus die im direkten Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen in ihrer Qualität beeinträchtigen können. Die Firma „Traumfabrik 23 GbR“ vertreibt ökologische Baustoffe, Möbel und Wohnaccessoires. Die Firma „Weroplast GmbH“ ist ein kunststoffverarbeitender Betrieb.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leverkusen als Wohnbaufläche dargestellt. Planerisches Ziel ist es, den bereits im Quartier vorhandenen Wohnschwerpunkt weiter zu entwickeln und planungsrechtlich zu sichern.

Zu 2.

Leverkusen-Hitdorf zählt zu den Stadtteilen mit steigenden Bevölkerungszahlen. Die Wohnbauflächen mit rechtsgültigen Bebauungsplänen sind größtenteils entwickelt. Mit dem Bebauungsplan wird die Verbesserung des Wohnraumangebots in Hitdorf im Sektor Einfamilienhäuser als konkretes Planungsziel verfolgt, da eine Nachfrage nach Einfamilienhäusern in Leverkusen-Hitdorf weiterhin besteht. Der Planungsbereich bietet für die Befriedigung dieser Nachfrage gute Voraussetzungen. Der Standort ist durch die vorhandenen Straßen und Wege gut erschlossen, liegt im Siedlungsgefüge und weist eine sehr gute Infrastruktur auf.



Zusätzliche Verkehre und Beeinträchtigungen sind durch die Realisierung des Bebauungsplans nicht zu erwarten, da die bereits am Standort vorhandenen Gewerbebetriebe Anliefer-, Transport-, Mitarbeiter- sowie Besucherverkehr erzeugen. Die Belastung durch die geplante Wohnnutzung ist in Gegenüberstellung zu den gewerblich verursachten Belastungen als wesentlich geringer einzustufen.

Die Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, werden schon heute an den Bestandsgebäuden an der Hitdorfer Straße überschritten. An den Nord-, Ost- und Westfassaden werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags/45 dB(A) nachts) um 4 bis 8 dB(A) überschritten. Auslöser dieser Überschreitung ist nicht die Neuplanung, sondern der vorhandene Verkehr. Wie zuvor ausgeführt, sind durch die neue Wohnnutzung keine Mehrbelastungen durch Verkehr und damit verbundene Lärmimmissionen zu erwarten.

Zur Minderung der Lärmvorbelastung kämen lediglich bebauungsplanübergreifende Maßnahmen wie beispielsweise Geschwindigkeitsbeschränkungen, Verkehrsverbot für Schwerlastverkehr und verkehrsberuhigende Umbauten in Betracht. Solche Minderungsmaßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplanes nicht geregelt, da der Bebauungsplan mit seinen geplanten Wohnnutzungen nicht der Auslöser für die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte ist.

Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände können zur Lärminderung an den Bestandsgebäuden nicht errichtet werden, da diese unmittelbar vor den bestehenden Gebäuden errichtet werden müssten. Damit wären unter anderem die Anforderungen an notwendige Belichtungen und Belüftungen nicht mehr gegeben. Darüber hinaus sind die notwendigen Flächenverfügbarkeiten für Schallschutzmaßnahmen nicht gegeben. Auch andere Maßnahmen des aktiven Schallschutzes, wie Einhausung oder Verlegung der Straße in einen Tunnel, kommen nicht zuletzt im Hinblick auf unverhältnismäßige Kosten und stadtgestalterische Aspekte nicht in Betracht.

Aus diesem Grund werden zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bebauungsplan für Teilbereiche des allgemeinen Wohngebietes passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 festgesetzt.

Zu 4.

Eine eigenständige Verkehrsuntersuchung wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 212/I „Hitdorfer Kirchweg/Weidenstraße“ nicht durchgeführt. Durch die im Plangebiet vorhandenen Gewerbebetriebe werden Anliefer-, Transport-, Mitarbeiter- und Besucherverkehre ausgelöst. Diese werden durch den Vollzug des Bebauungsplans entfallen. Durch die geplante Wohnbebauung (ca. 8 Wohneinheiten) werden Verkehre ausgelöst, die erfahrungsgemäß wesentlich niedriger ausfallen. Somit ist nicht mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens und einer erhöhten Verkehrsbelastung zu rechnen.

**Zu 5.**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt und die Ergebnisse in einem eigenständigen Gutachten dargelegt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass nach der Auswertung der Naturschutzfachinformationssysteme, dem Abgleich der vorherrschenden Lebensraumtypen und Kartierungen vor Ort und unter Berücksichtigung vorgenannter Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen der geplanten Bebauung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten sind.

Für die Beschlussvorlagen werden Vorlagen knapp und lesbar gehalten und nur die wichtigsten Unterlagen zur Verfügung gestellt. Die in der Sitzungsvorlage Nr. 2228/2013 aufgeführten Unterlagen konnten während der öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 07.10.2013 bis 15.11.2013 beim Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht, Elberfelder Haus, eingesehen werden. Die Ergebnisse des Artenschutzgutachtens sind in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 212/I „Hitdorfer Kirchweg/Weidenstraße“ dargelegt. Zusätzlich stand im Rahmen der öffentlichen Auslegung das Artenschutzgutachten jedermann zur Einsicht zur Verfügung.

Zu 6.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 212/I „Hitdorfer Kirchweg/Weidenstraße“ handelt es sich weder um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan noch um einen nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereich, da das bisher geltende Planungsrecht durch den Bebauungsplan Nr. 80/I „Wiesenstraße“ festgesetzt wird. Vielmehr handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung), der das bisherige Planungsrecht überlagert.

Durch die im Plangebiet vorhandenen Gewerbebetriebe werden bereits Anliefer-, Transport-, Mitarbeiter- und Besucherverkehre ausgelöst. Mit Vollzug des Bebauungsplans entfallen diese Verkehre. Die durch die geplante Wohnbebauung mit ca. 8 Wohneinheiten ausgelöste Verkehrsbelastung wird hingegen erfahrungsgemäß niedriger ausfallen. Somit ist nicht von einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens und einer erhöhten Verkehrs-, Emissions- und Immissionsbelastung auszugehen.

Zu 7.

Der Sachverhalt der beschriebenen Baumaßnahmen ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans Nr. 212/I „Hitdorfer Kirchweg/Weidenstraße“. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussempfehlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.



B 5
Industrie und Handelskammer zu Köln
Geschäftsstelle Leverkusen/Rhein-Berg
An der Schusterinsel 2
51379 Leverkusen
(Schreiben vom 15.11.2013)

*Hp 18/11 1. 613
2. 610 z.V.*



IHK Köln | Geschäftsstelle Leverkusen/Rhein-Berg
An der Schusterinsel 2, 51379 Leverkusen

Stadt Leverkusen
Stadtplanung und Bauaufsicht
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

Ihr Zeichen | Ihre Nachricht vom
610.11-bau | 30.09.2013

Unser Zeichen | Ansprechpartner
Holt | Sebastian Holthus

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

Telefon | Fax
+49 2171 4908-903 | +49 2171 4908-909

Datum
15. November 2013

**Aufstellung und Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 212/I „Hitdorfer Kirchweg/Weidenstraße“
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

B 5.1

grundsätzlich bedauern wir die Umwandlung von Mischgebieten in Wohngebiete, da somit die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Plangebietes vermindert wird. Auch in der vorliegenden Planung ist diese Umwandlung beabsichtigt.

B 5.2

Da sich im Plangebiet im südlichen Teilbereich zwei Unternehmen in einer gewerblich genutzten Halle befinden, könnten diese folglich nicht mehr an ihrem jetzigen Standort verbleiben. Wie in der Entwurfsbegründung erläutert, ist mit beiden Betrieben eine Mietaufhebungsvereinbarung bis zum Ende des Jahres 2013 vereinbart. Nach unserem Kenntnisstand ist ein Standortwechsel für eines der beiden Unternehmen altersbedingt nicht möglich, so dass hier voraussichtlich eine Geschäftsaufgabe mit dem Wegfall der damit verbundenen Arbeitsplätze die Folge wäre.

B 5.3

Demgegenüber stehen die Interessen des Eigentümers, der das Plangebiet – städtebaulich durchaus sinnvoll – einer Wohnnutzung zuführen möchte, die auch der näheren Umgebung entspricht. Denkbar wäre daher beispielsweise, den Satzungsbeschluss zeitlich zu verschieben, um eine einvernehmliche Lösung für beide involvierten Unternehmen zu finden.

Mit freundlichen Grüßen

Industrie- und Handelskammer zu Köln
Im Auftrag

Dipl.-Geogr. Sebastian Holthus
Referent | Leiter Standortpolitik
Geschäftsstelle Leverkusen/Rhein-Berg

Industrie- und Handelskammer zu Köln | Geschäftsstelle Leverkusen/Rhein-Berg
An der Schusterinsel 2, 51379 Leverkusen | Internet: www.ihk-koeln.de
Tel. +49 2171 4908-0 | Fax +49 2171 4908-909



Stellungnahme der Verwaltung

Zu B 5.1

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu B 5.2

Bei den Nutzern der Gewerbehallen handelt es sich um die Firma „Traumfabrik“ sowie die Firma „WEROplast“. Nach Rücksprache mit den Firmenbetreibern besteht für beide Gewerbebetriebe grundsätzlich die Möglichkeit zur Umsiedelung an einen Alternativstandort. Die Firma „Traumfabrik 23 GbR“ hat sich bereits für einen neuen Standort in Leverkusen-Hitdorf entschieden. Für die Firma „WEROplast“ besteht die Option zur Verlagerung der Produktion nach Köln-Pesch.

Der Wirtschaftsförderung Leverkusen (WGL) gegenüber wurden die Standortalternativen durch die jeweiligen Firmeninhaber bestätigt. Für die Fa. Traumfabrik stellt sich die Betriebsverlagerung als einvernehmliche Lösung dar, während die Firma „WEROplast“ einen Standortwechsel im günstigsten Fall vermeiden würde, da eine altersbedingte Betriebsaufgabe in ca. zwei bis drei Jahren sowieso vorgesehen ist. Zudem werden durch die Firma hohe Umzugskosten angegeben, so dass eine Verlagerung ggf. aus wirtschaftlichen Gründen auch scheitern könnte und dieses zu einer vorzeitigen Unternehmensschließung führen würde. Grundsätzlich ist aufgrund der benannten Standortalternativen eine Geschäftsaufgabe allerdings nicht zwingend anzunehmen.

Die befristeten Mietverträge wurden zwischenzeitlich bis Ende März 2014 verlängert.

Zu B 5.3

Auslöser des Planverfahrens ist das Interesse des Grundstückseigentümers und Inverstors, anstelle der gewerblich genutzten Hallen auf dem Eckgrundstück Hitdorfer Kirchweg/Weidenstraße Flächen für den Wohnungsbau zu entwickeln. Der Eigentümer der Grundstücksflächen hat die gewerblichen Nutzer bereits im Jahr 2012 auf die Notwendigkeit einer Betriebsverlagerung hingewiesen und seine Absichten zur Umnutzung der Hallengrundstücke mitgeteilt.

Gemäß der bereits im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leverkusen dargestellten Wohnbaufläche und im Zusammenhang mit der für Leverkusen-Hitdorf bestehenden Nachfrage nach Einfamilienhäusern stellt es das planerische Ziel dar, den bereits im Quartier vorhandenen Wohnschwerpunkt weiter zu entwickeln und planungsrechtlich zu sichern. Mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 212/I „Hitdorfer Kirchweg/Weidenstraße“ entsteht vom Grundsatz her eine Angebotsplanung.

Die Belange der von der Umnutzung betroffenen Gewerbetreibenden wurden gemeinsam mit der Wirtschaftsförderung Leverkusen (WFL) und den betroffenen Unternehmen ausführlich eruiert. Hierzu erfolgten



Gespräche der WFL mit den jeweiligen Firmenbetreibern. Demnach ist dem Unternehmer der Fa. Traumfabrik bewusst, das Objekt bis Ende März 2014 zu verlassen. Der Unternehmer hat sich für einen neuen Standort in Leverkusen-Hitdorf entschieden. Zudem steht für einen Umzug eine Zwischenlösung zur Verfügung, sollte der neue Standort nicht unmittelbar zur Verfügung stehen.

Für die Fa. WEROplast besteht nach Auskunft des Betriebsinhabers ebenfalls eine Alternativlösung. Dieser Standort befindet sich in Köln-Pesch. Die WFL vermutet jedoch, dass die mit dem Umzug verbundenen finanzieller Anforderungen zu einer vorzeitigen Betriebsschließung aus wirtschaftlichen Gründen führen könnten. Weiterhin wird jedoch auch die Annahme getroffen, dass ohne den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 212/I die Betriebsaufgabe „lediglich“ verzögert würde.

Neben den Belangen der Wirtschaft werden auch die privaten Belange der Grundstückseigentümer sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in die Abwägung eingestellt. Der Grundstückseigentümer hat sein Interesse an einer frühzeitigen Planreife mitgeteilt. Zudem besteht nach wie vor die Nachfrage nach geeignetem Wohnraum in Leverkusen-Hitdorf.

Auch aufgrund der Darstellung „Wohnbauflächen“ im Flächennutzungsplan schlägt die Verwaltung daher vor, hinsichtlich der vorgenannten Rahmenbedingungen der Umsetzung des Flächennutzungsplans für den Wohnungsbau den Vorrang zu geben und die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 212/I „Hitdorfer Kirchweg/Weidenstraße“ zu beschließen.

Beschlussempfehlung:

Der Stellungnahme der IHK Köln wird nicht gefolgt.



B 6
Technische Betriebe der Stadt Leverkusen AöR
Postfach 10 11 35
51311 Leverkusen
(Schreiben vom 24.10.2013)

TBL/ 663.1
Joachim Schmitt
Tel.: 6654

613 - Hr Hennicke z.K. 31/10 J
Σ 3/10 → Hk Hk 4/11
24.10.2013

1. 613
2. 610 z.V

FB 61

Stellungnahme zum BP 212/I „Hitdorfer Kirchweg/ Weidenstraße“
Az.: 610.11.212/I-bau vom 01.10.2013

Aus Sicht der Technischen Betriebe der Stadt Leverkusen (AöR) gibt es keine Bedenken zum vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans.

Allerdings wird sich der Anschluss der Häuser im Weidenweg schwierig gestalten. Die westliche Seite des Weidenwegs wird in 2 Bereiche unterteilt:

1. Bereich - Für die Häuser im Bestand bzw. potentielle Neubebauung im Bereich des Weidenweg 7 und 9:

Der vorhandene Mischwasserkanal liegt auf den privaten Flächen der Häuser Weiden Weg 8-20, An den Rheinauen 2-8 und auf privaten Stellplatzflächen. Die TBL besitzen für diesen Kanal ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht: Es ist aber damit zu rechnen, dass der Aufwand zur Erstellung von Hausanschlüssen vergleichsweise hoch sein wird:

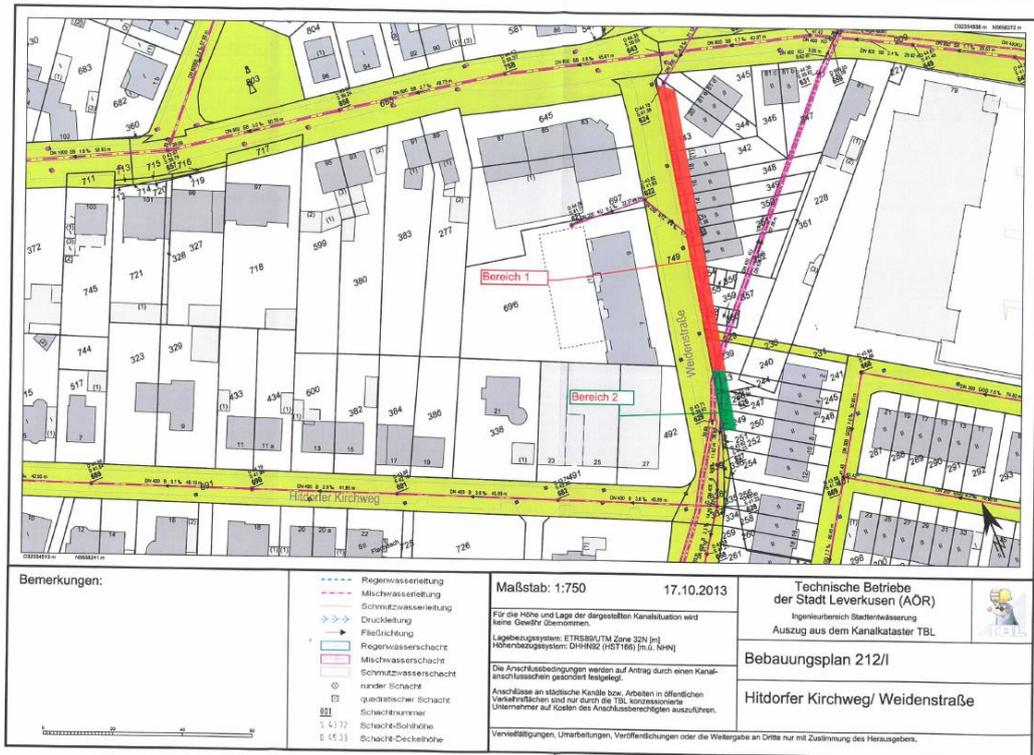
- Es ist mit dem privaten Hausanschluss die gesamte Breite der Straße zu queren.
- Es müssen von den privaten Anschlussbetreibern fremde privaten Flächen (östl. Seite des Weidenwegs) wiederhergestellt werden.
- Es ist eine grundbuchliche Sicherung der privaten Hausanschlussleitungen auf den anderen privaten Flächen durchzuführen.

2. Bereich - Projekt RIS BAU GmbH:

Für Häuser 1 bis 3/ 4 wird ein ähnlicher Aufwand wie für den 1. Bereich notwendig sein. Die Häuser 3/ 4 bis 6 können direkt an den Kanal anschließen.

Kurz- und Mittelfristig ist kein Kanalneubau in der Weidenstraße geplant.

Anlage:
Lageplan



Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme der Technischen Betriebe Leverkusen (TBL) wird an den Grundstückseigentümer weiter geleitet.

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme der Technischen Betriebe Leverkusen (TBL) wird zur Kenntnis genommen.



B 7
Unitymedia Kabel BW
Postfach 10 20 28
34020 Kassel
(Schreiben vom 30.10.2013)



*Ne 30/10
1.613
2.610zV*

Unitymedia NRW GmbH | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel

Stadt Leverkusen
Herr Bauerfeld
Postfach 101140
51311 Leverkusen

Bearbeiter(in):
Abteilung: Zentrale Planung
Direktwahl:
E-Mail: ZentralePlanungND@umkbw.de
Vorgangsnummer: 99493

Datum
30.10.2013

Seite 1/1

**Aufstellung und Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 21211 "Hitdorfer Kirchweg / Weidenstraße"
(Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)**

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,
vielen Dank für Ihre Informationen.

Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.

Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.

Freundliche Grüße

Zentrale Planung Unitymedia Kabel BW

Änderung der Adressdaten bei Unitymedia Kabel BW

Bitte richten Sie Ihre Anfragen ab sofort an folgende Adressen:

eMail: ZentralePlanungND@umkbw.de oder

Postanschrift: Unitymedia NRW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Unitymedia NRW GmbH

Postanschrift: Unitymedia NRW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Handelsregister: Amtsgericht Köln | HRB 55984 | Sitz der Gesellschaft: Köln | USt-ID DE 813 243 353

Geschäftsführer: Lutz Schüller (Vorsitzender) | Jan Garrison | Dr. Herbert Leifker | Frank Meywerk | Winfried Rapp

www.unitymedia.de



Stellungnahme der Verwaltung:

Für Versorgungsträger besteht innerhalb von Straßen und Gehwegen ein generelles Zugangsrecht (TKG-Gesetz). Das Freihalten oder die Festlegung von Korridoren und Leitungstrassen stellt eine Maßnahme der Straßenausbauplanung dar und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Zusätzliche Hinweise zur Festsetzung von Leitungstrassen im öffentlichen Straßenraum sind im Bebauungsplan daher nicht zwingend erforderlich.

Die Stellungnahme des Unternehmens Unitymedia Kabel BW wird an den Grundstückseigentümer weiter geleitet.

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme des Unternehmens Unitymedia Kabel BW wird zur Kenntnis genommen.



B 8
Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG
Overfeldweg 23
51371 Leverkusen
(Schreiben vom 24.10.2013)

Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG • Postfach 10 11 60 • 51311 Leverkusen

Stadt Leverkusen
 Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht
 Herr Hennecke
 Postfach 10 11 40
 51311 Leverkusen

Partner der RheinEnergie



Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG
 Overfeldweg 23
 51371 Leverkusen

Telefon 0214/8661 285
 Telefax 0214/8661 515
 E-Mail wolfgang.klein@evl-gmbh.de

Servicenummer 0214/8661 661
 Störungsannahme 0214/89298 510

Handwritten notes:
 3. 28/10 → 1. He.
 2. 6.10.13
 1. 6.13
 2. 6.10 z.V.

24. Oktober 2013

Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 212/I „Hitdorfer Kirchweg, Weidenstraße“
(Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
Ihr Zeichen: 610.11/bau
Ihr Schreiben vom 07.10.2013

Sehr geehrter Herr Hennecke,

in der Anlage erhalten Sie die gemeinsame Stellungnahme unserer Fachbereiche TNS (Strom) und TNR (Rohrnetze) sowie die Stellungnahme unseres Fachbereiches TZA (Anlagen).

Sollten Sie weitere Fragen haben, wenden Sie sich bitte an den oben aufgeführten Ansprechpartner.

Mit freundlichen Grüßen

i. V.
Wolfgang Klein

i. V.
Klaus Pavlik

6	STADT LEVERKUSEN
Eingegangen am	
25.10.13	8-9 Uhr
FB	Az.:

Anlage

Kundencenter im City Point
 Friedrich-Ebert-Platz 11
 Leverkusen-Wiesdorf
 Internet www.evl-gmbh.de
 E-Mail evl@evl-gmbh.de

Geschäftsführer
 Rolf Menzel
 Dr. Ulrik Dietzler
 Aufsichtsratsvorsitzende
 alternierend
 Thomas Brauer
 Reinhard Buchhorn
 Amtsgericht Köln
 HRA 22346

Komplementärin
 Energieversorgung Leverkusen
 Verwaltungs- und
 Beteiligungsgesellschaft mbH
 Amtsgericht Köln
 HRB 53480



Partner der RheinEnergie



EVL
Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG

Overfeldweg 23
51371 Leverkusen

Ansprechpartner: Udo Dornhaus
Fachbereich: TNR

Telefon: 0214 / 86 61-350
Telefax: 0214 / 86 61-228
udo.dornhaus@evl-gmbh.de
www.evl-gmbh.de

Stellungnahme TNS und TNR

Projekt	Aufstellung und Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 212/1 „Hitdorfer Kirchweg/Weidenstraße.“ (Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)	
Anfrager	Stadtplanung und Bauaufsicht Herr Hennecke	
Aufgestellt	22.10.2013	H. Mayer/ Dornhaus

Nr.	Zu erledigen	Erledigt am
<p>Mit Bezug auf die Anfrage des Stadt Leverkusen, anbei die Stellungnahme von TNS für das Gewerk Strom und von TNR für Gewerke Gas und Wasser.</p> <p>Die Stellungnahme gilt vorbehaltlich der Angabe der uns vorgelegten Ausführungspläne und Planungsunterlagen.</p> <p>Gas / Wasser: Es bestehen keinerlei Einwände gegen den Bebauungsplan.</p> <p>Strom: Es bestehen keinerlei Einwände gegen den Bebauungsplan.</p> <p>Auf dem Grundstück befindet sich eine Abnehmertrafostation. Diese Station wird nicht von der EVL übernommen. Der eventuell nötige Rückbau erfolgt durch den Eigentümer. Das Abklemmen vom EVL Msp- Netz ist kostenpflichtig und muss beantragt werden. Vorlaufzeit ca. 3Wo.</p>		

6	STADT LEVERKUSEN
Eingegangen am	
25.10.13	8-9 Uhr
FB	Az:



Energieversorgung Leverkusen GmbH
Abteilung: TZA
Armin Dennull
Overfeldweg 23
51371 Leverkusen

Telefon 0214 8661-547
Telefax 0214 8661-457
E-Mail armin.dennull@evl-gmbh.de
Internet www.evl-gmbh.de



Stellungnahme TZA

Termin		
Ort		
Aufgestellt	17.10.13	Herr Dennull
Projekt / Vorhaben	Aufstellung und Auslegung des Bebauungsplanes Nr.212/I Hitdorfer Kirchweg/Weidenstraße	

An der geplanten Baumaßnahme befinden sich keine Nah- und Fernwärmeleitungen.

6	STADT LEVERKUSEN Eingegangen am
	25.10.13 8-9 Uhr
FB	Az.:

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme der Energieversorgung Leverkusen GmbH (EVL) wird an den Grundstückseigentümer weiter geleitet.

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme der Energieversorgung Leverkusen GmbH (EVL) wird zur Kenntnis genommen.