

STADT LEVERKUSEN

NEUE BAHNSTADT OPLADEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 172 B/II  
"CAMPUS UND GEWERBE"

**Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

**und**

**Abwägungsvorschlag der Verwaltung mit Beschlussentwurf**



## **Inhaltsverzeichnis**

<b>A1</b>	<b>Öffentlichkeit</b>	<b>3</b>
<b>Behörde 1</b>	<b>Avea GmbH</b>	<b>12</b>
<b>Behörde 2</b>	<b>PLEdoc</b>	<b>13</b>
<b>Behörde 3</b>	<b>IHK Köln</b>	<b>15</b>
<b>Behörde 4</b>	<b>Bezirksregierung Düsseldorf</b>	<b>19</b>
<b>Behörde 5</b>	<b>Rheinisch-Bergischer Kreis</b>	<b>21</b>
<b>Behörde 6</b>	<b>Nabu</b>	<b>22</b>
<b>Behörde 7</b>	<b>Telekom</b>	<b>24</b>
<b>Behörde 8</b>	<b>WGL</b>	<b>26</b>



## Äußerungen

### A 1 Öffentlichkeit

#### Frühzeitige Beteiligung am 28.10.2007

<p><b>Stadt Leverkusen</b></p>	<p><b>NIEDERSCHRIFT</b> über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit des Bebauungs- planes Nr. 172/II „neue bahn stadt :opladen/Ostseite“ sowie 1. Änderung des Flächennut- zungsplanes in Leverkusen, im Ca- sino des ehemaligen Ausbesse- rungswerkes, Werkstättenstr. 39, 51379 Leverkusen am Donnerstag, 18.10.2007</p> <p>Beginn: 18.30 Uhr Ende: 20.40 Uhr</p>
<p><u>Anwesend</u></p>	
<p><u>Vorsitzender</u> Herr OB Kückler</p>	
<p><u>Verwaltung</u> Herr Karl Frau Erdmann Frau Weigel Frau Zlonicky Herr Schönfeld</p>	<p>Fachbereich Stadtplanung u. Bauaufsicht – neue bahn stadt :opladen Fachbereich Stadtplanung u. Bauaufsicht – neue bahn stadt :opladen Fachbereich Stadtplanung u. Bauaufsicht – neue bahn stadt :opladen Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht Fachbereich Tiefbau</p>
<p><u>Als Gäste</u> Herr Prof. AufmKolk Herr van Arkel Herr Kühnert Herr Moczala Herr Sienko Herr Gwiasda Herr Küßner Herr Dr. Molitor Herr Grisar</p>	<p>WGF Landschaft, Nürnberg DB Services Immobilien GmbH, Köln Ingenieurbüro Kühnert, Bergkamen B.A.S Kopperschmidt + Moczala, Weimar Isaplan, Leverkusen VIA, Köln Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft, Köln regionale 2010 Agentur regionale 2010 Agentur</p>
<p><u>Schriftführerin</u> Frau Steckel</p>	<p>Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht</p>
<p>Besucher:</p>	<p>ca. 130 Bürgerinnen und Bürger</p>
<p>Zur Einführung in die Thematik finden vor der Versammlung kurze Rundgänge mit den interessierten Bürgern statt. In drei Gruppen werden an einigen markanten Punkten anhand von Plakaten, auf denen das zukünftige Erscheinungsbild perspektivisch dargestellt ist, von den Mitarbeitern der Verwaltung und der Planungsbüros erläutert.</p>	
<p>...</p>	



- 2 -

Herr OB Kuchler begrüßt die Anwesenden und eröffnet die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit. Er stellt die Podiumsteilnehmer vor und erläutert kurz den Ablauf der Veranstaltung.

Herr Karl informiert die Anwesenheit über den geplanten Audio-Mitschnitt der Veranstaltung aus Gründen der Protokollierung, gegen dieses Vorgehen werden keine Einwände erhoben.

Er erläutert die bisherigen Schritte im Planungsprozess seit Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbs, aus dem das planerische Grundkonzept hervorgegangen ist anhand einer Power-Point-Präsentation. Dann erklärt er den Verfahrensablauf der Bauleitplanung, der Anlass zu der heutigen Beteiligung ist.

Er weist auf die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung hin und fordert die Bürger auf, Anregungen zur gesamten Planung der Ostseite abzugeben, damit diese geprüft und in den weiteren Planungsprozess aufgenommen werden können.

Der nächste Planungsschritt ist die Erarbeitung eines Bebauungsplanentwurfs, zu dem es dann eine weitere Beteiligung der Öffentlichkeit geben wird.

Anschließend stellt Herr Moczala ausführlich das Projekt und den Rahmenplan vor. Schwerpunkt des Vortrags sind dabei die Themen

- Entwicklungsstrukturen Freiraum und Verkehr
- Erläuterung des netzartigen Erschließungssystems
- Prognose der zukünftigen Verkehrszahlen
- Darstellung der 3 Entwicklungsphasen
- Erklärung der geplanten Bebauungsstrukturen

Als Themenbereiche werden schwerpunktmäßig nachfolgend die Bereiche Wohnen, Verkehr und Freiraum erörtert

Fragen an die Experten:

#### 1. Allgemeines:

- |     |  |
|-----|--|
| 1.1 | <ul style="list-style-type: none"><li>- Herr Pfleger: Im Vorfeld wurde sich im Rahmen der Planerarbeitung mit „Fachleuten“ unterhalten. Welche waren das?<br/>Herr Karl: Zum Beispiel wurde in einem Immobilienwirtschaftlichen Workshop die Planung mit ortsansässigen Wohnungsbaunternehmen diskutiert. Das hat u.a. dazu geführt, dass jetzt kleinere Grundstücke vermarktet werden sollen.</li></ul>   |
| 1.2 | <ul style="list-style-type: none"><li>- Herr Melzig: Die Wohnqualität für die Anwohner der Kolberger Str. ist sehr schlecht geworden. Aufgrund der schlechten Anbindung an Opladen befürchtet er eine Abwanderung der Käufer nach Wiesdorf.<br/>Herr Moczala: Ziel der Planung ist eine bessere Anbindung des Bereichs um das ehemalige Ausbesserungswerk an Opladen. Über das Grüne Kreuz soll eine direkte Verbindung von Quettingen nach Opladen durch einen öffentlichen Park geschaffen werden.</li></ul> |
| 1.3 | <ul style="list-style-type: none"><li>- Herr Fechner (Vertreter des Seniorenringes): Wird bei der Aufstellung des Konzeptes für die neue bahn stad t :opladen auch ein gesamtstädtisches Konzept für</li></ul>   |



- 3 -

Opladen entwickelt, im Hinblick auf die Dienstleistung in der Opladener City und im Bereich zwischen Bahnstadt und Opladen?

Herr Karl: Verbindungen in die umliegenden Stadtteile sind vorgesehen. Das Stadtzentrum Opladen soll gestärkt werden (zusätzliches Kundenpotenzial) sowie Unterstützung des Einzelhandels. Es sind u.a. Gespräche mit der AGO vorgesehen.

## 2. Verkehr:

2.1

- Herr Fechner: Sind die Rampenneigungen der zukünftigen Brücken auch für Rollstuhlfahrer geeignet?

Herr Karl: In die gesamte Planung werden die Anforderungen von Behinderten und Alten Menschen einfließen und berücksichtigt. So werden selbstverständlich entsprechende Neigungen der Brücken vorgesehen.

Diese Aspekte werden auch vom Land NRW als Fördergeber gefordert.

2.2

- Herr Melzig: Die Kolberger Str. ist verkehrlich und durch Lärm sehr stark belastet, es wird dort sehr schnell gefahren.

Herr Zimmermann: Neue Verkehrsführung in der Kolberger Straße sollte angedacht werden, ältere Menschen werden verunsichert, ebenso Kinder (Unfallgefahr). Er schlägt daher die Schließung für PKW vor, nur für Anlieger.

Herr Karl:

Die Kolberger Strasse soll durch die Planung der nbs:o nicht zusätzlich mit Durchgangsverkehr belastet werden. An die Kolberger Straße wird wie bisher lediglich das Kulturausbesserungswerk angeschlossen sein, es wird dort keinen Durchgangsverkehr aus den Wohngebieten der neuen Bahnstadt :opladen geben.

Die neuen Straßen im Planungsgebiet werden bestehende Verkehrsströme aufnehmen und Straßen entlasten. Die Simulation der zukünftigen Verkehrsströme hat ergeben, dass dadurch mittel- bis langfristig von einer Reduzierung der Verkehrsmenge auf der Kolberger Straße auszugehen ist. Eine Prüfung der konkreten Verkehrsführung auf der Kolberger Straße erfolgt in der weiteren Planung.

2.3

- Herr Oppermann: Durch den Fortfall der Fußgängerbrücke gibt es keine direkte Möglichkeit von der Werkstättenstrasse in das Opladener Zentrum zu gelangen.

Herr Kühnert: Diese Problematik soll durch die Planung gelöst werden. Es wird zukünftig drei neue Brücken über die Gleise und eine neue durchgehende Fußgängerunterführung im Bahnhof geben.

2.4

- Frau Fischer: Sie befürchtet eine starke Zunahme von LKW-Verkehr auf der Werkstättenstrasse. Der bestehende Straßenbelag Richtung Park- and Ride Parkplatz sollte ausgebaut werden.

Herr Karl: Der zukünftige LKW-Verkehr in das geplante Gewerbegebiet wird nicht durch die neuen Wohngebiete geführt werden. Auch die Baustraßen sollen vom Süden her entwickelt werden.

2.5

- Frau Weyer: Wie sollen die Verkehrsströme (auch LKW) auf der Quettinger Str. gelöst werden?



	<p>- 4 -</p>
2.6	<p>Herr Karl: Eine wichtige verkehrliche Baumaßnahme ist die Weiterführung der Quettinger Str. nach Süden zur Borsigstraße. Dadurch kann eine gezielte Verkehrslenkung vor allem des LKW-Verkehrs erfolgen.</p> <p>- Herr Schlegel: Kann eine direkte Anbindung des gewerblichen Bereichs und der Gesamtfläche an die Fixheider Str. erfolgen?</p> <p>Herr Karl: Die Variante wurde geprüft, die Anbindung ist schwierig. Im weiteren Planungsprozess wird diese Variante weiter untersucht.</p>
3.1	<p><b>3. Wohnen</b></p> <p>- Herr Färber: Die geplante Wohnsiedlung hat Bauhaus-Charakter. Sind auch Parkplätze für zwei oder drei Autos pro Wohneinheit geplant? Gibt es auch Parkplätze für Besucher?</p> <p>Herr Moczala: Die Unterbringung der Parkplätze wurde intensiv und in verschiedenen Varianten untersucht. Die Grundidee ist die Unterbringung der Parkplätze auf den Wohngrundstücken. Aufgrund des nahen Bahnhofs und des Busbahnhofs wird davon ausgegangen, dass eine starke Nutzung des ÖPNV erfolgen wird. Die in der Präsentation dargestellten Bilder dienen der Präsentation der Gestaltungs-idee. Besucherstellplätze sind vorgesehen. Weitere intelligente Lösungen werden noch gesucht.</p>
4.1	<p><b>4. Freiraum</b></p> <p>- Herr Fechner: Er befürwortet eine Sitzinsel für älter Bürger und Spiel- und Bolzplätze für Kinder und Jugendliche.</p> <p>Herr Prof. AufmKolk: Ruhige Plätze für Senioren sowie Bolzplätze für Jugendliche und Spielplätze für Kinder sind in der Planung.</p>
4.2	<p>- Herr Ferber: In die Planung sollten alte Elemente des Ausbesserungswerks einbezogen werden, z.B. durch das Aufstellen einer alten Lokomotive.</p> <p>Herr AufmKolk: Über das Wegenetz soll teilweise das Strukturnetz der Bahngleise erhalten bleiben. Ideen sind gefragt.</p>
5.1	<p><b>5. Versorgung</b></p> <p>- Herr Zimmermann: Warum ist der Kindergarten am Rand der neuen Bebauung und nicht im Herzstück angesiedelt?</p> <p>Herr Karl: Der Standort wurde gewählt, damit durch diese mögliche Einrichtung auch die umliegenden Wohngebiete von Quettingen mit versorgt werden können. Evtl. muss im Lauf der Entwicklung der neue bahn stad t :opladen bis 2020 noch ein weiterer Standort für einen Kindergarten diskutiert werden.</p>
5.2	<p>- Herr Fechner: Im Hinblick auf den neuen Kindergarten ist mit noch mehr PKW-Verkehr auf der Kolberger Str. zu rechnen.</p> <p>Herr Karl: Mögliche Belastungen werden geprüft.</p>



- 5 -

5.3

- Herr Bauer (EVL): Wie sieht es mit der Energieversorgung aus? Besteht die Möglichkeit einer zentralen Energieversorgung?

Herr Karl: Zum jetzigen Planungsstand sind zur Energieversorgung noch keine konkreten Aussagen getroffen worden. Für das neue Stadtquartier muss ein neues Versorgungskonzept erarbeitet werden. Die Versorgungsträger werden im anstehenden Arbeitsschritt der Trägerbeteiligung angeschrieben und um Stellungnahme gebeten. Insgesamt werden moderne und ökologische Versorgungskonzepte und Energiearten favorisiert.

5.4

- Herr Miserius: Soll die alte Feuerwache des Ausbesserungswerks weiter genutzt werden?

Herr Karl: Sofern sich ein privater Nutzer mit einem tragfähigen Konzept für eine Umnutzung findet, kann bei Zustimmung des Eigentümers Deutsche Bahn eine Umnutzung des Gebäudes erfolgen. Eine Nutzung als Feuerwache ist nicht geplant.

Nach Beantwortung der Fragen werden drei Gruppen gebildet, in denen die Bürger sich direkt an die Experten wenden können (Dauer ca. ½ Std). Als Experten stehen für die Gruppe Verkehr Herr Kühnert und Herr Sienko, für Freiraum Herr Prof. AufmKolk, für Wohnen Herr Moczala zur Verfügung.

Zum Abschluss werden kurze stichpunktartige Resümees von den Gruppenleitern abgegeben:

#### Verkehr:

Es wurden intensive Diskussionen über Verkehrsbewegungen geführt. Als Schwerpunkte stellten sich dabei heraus:

- Brücke Wilhelmstr.
- notwendige Anbindung des Gebiets an den ÖPNV
- Radwegführung (Radwegenetz-Konzept, Verbindung zum Zentrum Opladen)
- Parkplätze für Bewohner und Besucher

#### Wohnen:

Die Diskussionsschwerpunkte beim Thema Wohnen lagen auf den Aspekten

- Abgrenzung des Gebiets zu den Nachbarn
- Schwerpunkt Kolberger Str. (gefährliche Situation und Unzufriedenheit)
- Hinweise auf die Ausgestaltung des Kindergartens, weitere Beobachtung
- nächste Maßnahmen (Abrisse usw.)

#### Freiraum

- Möglichkeiten für Boule-Spiel
- Schaffung von Flächen für Jugendliche (Spiel- und Bolzplätze etc.)
- Schaffung von ruhigen Sitzplätzen



	<p>- 6 -</p> <p>Alle Anregungen werden aufgenommen und im Rahmen des weiteren Planungsprozesses geprüft. Herr OB Kuchler bedankt sich bei der Verwaltung für die gute Vorbereitung der Versammlung und für die rege Teilnahme der Bürger. Er schließt die Beteiligung der Öffentlichkeit um 20.40 Uhr.</p> <p>_____ OB Kuchler (Vorsitzender)</p> <p>_____ Steckel (Schriftführerin)</p>
--	--

## Abwägungsvorschläge der Verwaltung

### Grundsätzlich:

Alle Fragen der Bürgerinnen und Bürger im Rahmen der Veranstaltung wurden beantwortet.

Anregungen und Äußerungen wurden in den weiteren Planungsprozess einbezogen und in der anschließenden Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung der Teilbebauungspläne soweit möglich berücksichtigt. Durch die in allen Planverfahren durchgeführte öffentliche Auslegung hatten alle Bürgerinnen und Bürger erneut Gelegenheit zu prüfen, ob und wie ihre Anregungen berücksichtigt wurden.

### Im Einzelnen:

#### zu 1.: Allgemeines

- zu 1.1: Die Äußerung bezieht sich nicht auf den Bebauungsplan 172 B/II „Campus Leverkusen und Gewerbe“, sie enthält eine allgemeine Frage zum Planungsverlauf bzw. Verfahren. Die Äußerung ist nicht abwägungsrelevant für den Bebauungsplan 172 B-II „Campus Leverkusen und Gewerbe“.
- zu 1.2: Die Äußerung bezieht sich nicht auf den Bebauungsplan 172 B/II „Campus Leverkusen und Gewerbe“, sie enthält eine allgemeine Frage zu den generellen Planungsinhalten. Die Äußerung ist nicht abwägungsrelevant für den Bebauungsplan 172 B-II „Campus Leverkusen und Gewerbe“.
- zu 1.3: Die Äußerung bezieht sich nicht auf den Bebauungsplan 172 B/II „Campus Leverkusen und Gewerbe“, sie enthält eine allgemeine Frage zu den generellen Planungsinhalten. Die Ausführungen sind nicht abwägungsrelevant für den Bebauungsplan 172 B/II „Campus Leverkusen und Gewerbe“.



### **Beschlussentwurf:**

Die Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung zu Punkt 1.1 bis 1.3 sind nicht abwägungsrelevant für den Bebauungsplan 172 B-II „Campus Leverkusen und Gewerbe“.

Die Ausführungen zu Punkt 1.1 bis 1.3 werden zur Kenntnis genommen.

### **zu 2.: Verkehr**

zu 2.1: Die Äußerung ist bei der weiteren Planung und im Verfahren zum Bebauungsplan 172 B-II „Campus Leverkusen und Gewerbe“ berücksichtigt worden.

zu 2.2: Die Kolberger Straße ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans 172 B-II „Campus Leverkusen und Gewerbe“. In dem allen Bebauungsplänen zugrunde liegenden Verkehrskonzept ist die Kolberger Straße berücksichtigt, sie soll keinen zusätzlichen Verkehr aufnehmen. Die Äußerung ist bei der weiteren Planung und im Verfahren zum Bebauungsplan 172 B-II „Campus Leverkusen und Gewerbe“ berücksichtigt worden.

zu 2.3: Das Gesamtkonzept geht von drei neuen Brücken über das Bahngelände zwischen dem Gelände der neuen bahnstadt opladen und der bestehenden westlichen Bebauung Opladens aus. Diese Brücken sind Gegenstand mehrerer Bauleitplanverfahren. Die Ausführung ist bei der weiteren Planung und im Verfahren zum Bebauungsplan 172 B/II „Campus Leverkusen und Gewerbe“ berücksichtigt worden.

zu 2.4: Das Gesamtverkehrskonzept geht von einer südlichen Anbindung an die Quettinger Straße aus, die für den LKW-Verkehr genutzt wird. Dieses ist Inhalt des Bebauungsplans 172 B/II „Campus Leverkusen und Gewerbe“. Die Äußerung ist bei der weiteren Planung und im Verfahren zum Bebauungsplan 172 B-II „Campus Leverkusen und Gewerbe“ berücksichtigt worden.

zu 2.5: Die Anbindung der Quettinger Straße und ihr Ausbau sind Inhalt des Bebauungsplans 172 B/II „Campus Leverkusen und Gewerbe“. Die Äußerung ist bei der weiteren Planung und im Verfahren zum Bebauungsplan 172 B-II „Campus Leverkusen und Gewerbe“ berücksichtigt worden.



zu 2.6: Eine direkte Anbindung der Quettinger Straße an die Fixheider Straße ist nicht Gegenstand des Gesamtkonzepts und des Bebauungsplans 172 B-II „Campus Leverkusen und Gewerbe“, da sie über den Handlungsbereich bzw. den Geltungsbereich hinausgeht.

#### **Beschlussentwurf:**

Die Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung zu Punkt 2.1 bis 2.5 sind bei der weiteren Planung und im Verfahren zum Bebauungsplan 172 B-II „Campus Leverkusen und Gewerbe“ berücksichtigt worden.

Den Äußerungen zu Punkt 2.1 bis 2.5 ist gefolgt worden.

Der Äußerungen zu 2.6 wird nicht gefolgt.

#### **zu 3: Wohnen**

zu 3.1: Wohnnutzungen sind innerhalb des Bebauungsplans 172 B-II „Campus Leverkusen und Gewerbe“ nicht ausgewiesen. Für alle Nutzungen werden Stellplatznachweise auf den privaten Baugebieten verlangt. Die Ausführungen sind nicht abwägungsrelevant für den Bebauungsplan 172 B-II „Campus Leverkusen und Gewerbe“.

#### **Beschlussentwurf:**

Die Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung zu Punkt 3.1 sind nicht abwägungsrelevant für den Bebauungsplan 172 B-II „Campus Leverkusen und Gewerbe“.

Die Ausführung zu Punkt 3.1 wird zur Kenntnis genommen.

#### **zu 4. Freiraum**

zu 4.1: Die Äußerung ist bei der weiteren Planung und im Verfahren zum Bebauungsplan 172 B-II „Campus Leverkusen und Gewerbe“ berücksichtigt worden.

zu 4.2: Die Äußerung ist bei der weiteren Planung und im Verfahren zum Bebauungsplan 172 B-II „Campus Leverkusen und Gewerbe“ berücksichtigt worden.



### **Beschlussentwurf:**

Die Äußerung aus der frühzeitigen Beteiligung zu Punkt 4.1 bis 4.2 sind bei der weiteren Planung und im Verfahren zum Bebauungsplan 172 B-II „Campus Leverkusen und Gewerbe“ berücksichtigt worden.

Den Äußerungen zu Punkt 4.1 bis 4.2 wird gefolgt.

### **zu 5. Versorgung**

zu 5.1: Die Äußerung bezieht sich nicht auf den Bebauungsplan 172 B-II „Campus Leverkusen und Gewerbe“, sie enthält eine Frage zu Inhalten eines anderen Bebauungsplanverfahrens. Die Ausführungen sind nicht abwägungsrelevant für den Bebauungsplan 172 B-II „Campus Leverkusen und Gewerbe“.

zu 5.2: Die Äußerung bezieht sich nicht auf den Bebauungsplan 172 B-II „Campus Leverkusen und Gewerbe“, sie enthält eine Frage zu Inhalten eines anderen Bebauungsplanverfahrens. Die Ausführungen sind nicht abwägungsrelevant für den Bebauungsplan 172 B-II „Campus Leverkusen und Gewerbe“.

zu 5.3: Die Energieversorgung ist in Abstimmung mit den Versorgungsbetrieben im Gesamtverfahren umfassend abgestimmt worden. Innerhalb des Bebauungsplans 172 B-II „Campus Leverkusen und Gewerbe“ sind Anlagen der zentralen Energieversorgung zulässig. Die Äußerung ist bei der weiteren Planung und im Verfahren zum Bebauungsplan 172 B-II „Campus Leverkusen und Gewerbe“ berücksichtigt worden.

zu 5.4: Die Äußerung bezieht sich nicht auf den Bebauungsplan 172 B-II „Campus Leverkusen und Gewerbe“, sie enthält eine Frage zu Inhalten eines anderen Bebauungsplanverfahrens. Die Ausführungen sind nicht abwägungsrelevant für den Bebauungsplan 172 B-II „Campus Leverkusen und Gewerbe“.

### **Beschlussentwurf:**

Die Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung zu Punkt 5.1, 5.2 und 5.4 sind nicht abwägungsrelevant für den Bebauungsplan 172 B/II „Campus Leverkusen und Gewerbe“.

Die Äußerungen zu Punkt 5.1, 5.2 und 5.4 werden zur Kenntnis genommen.

Der Äußerung zu 5.3 wird gefolgt.



**Behörde 1**

**avea GmbH & Co. KG**  
**Zentralbereich Kommunale Dienste**  
**(Schreiben vom 20.03.2008)**

7	STADT LEVERKUSEN
Eingegangen am	
25.03.08	10-11 Uhr
FB	Az.:

AVEA GmbH & Co. KG – Postfach 499449 – 51373 Leverkusen

Stadtverwaltung Leverkusen  
 FB Stadtplanung und Bauaufsicht  
 z. H. Frau Steckel  
 Hauptstraße 101

51373 Leverkusen



AVEA GmbH & Co. KG  
 - Zentralbereich Kommunale Dienste -  
 Anlagenbetriebe zur Verwertung  
 und Entsorgung von Abfällen  
 Im Eisholz 3 – 51373 Leverkusen  
 Datum: 2008-03-20  
 Unsere Zeichen: ste-kl  
 Ansprechpartner: Herr Steinmetz  
 Telefon: +49 214 8668-650  
 Telefax: +49 214 8668-150  
 E-Mail: ste@avea.de  
 Internet: www.avea.de

*MLK  
 27.03.08  
 L>62110  
 L>610  
 8/250*

**Bebauungsplan Nr. 172/II "neue bahn stadt: opladen/Ostseite"**

Sehr geehrte Frau Steckel,

im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bitten wir Sie folgendes in weiteren Verfahren zu berücksichtigen:

Die AVEA GmbH & Co. KG schlägt vor, die Versorgung des im Bebauungsplan ausgewiesenen Geländes ggf. mit Fernwärme vorzusehen. Diesen Vorschlag haben wir in der Projektgruppe am 28.02.2008 der neue bahn stadt: opladen GmbH vorgetragen. Im weiteren Projekt soll gemeinschaftlich mit der Energieversorgung Leverkusen die Machbarkeit geprüft werden, um ggf. im weiteren Verfahren eine Umsetzung zu realisieren.

Weiterhin bitten wir um regelmäßige Beteiligung am Verfahren, um abfallwirtschaftliche Rahmenbedingungen für unsere Aufgaben als beauftragter Dritter der Stadt Leverkusen der Abfallentsorgung einzubringen. Dies betrifft insbesondere die Straßen-/Wegeplanung und die Einrichtung bzw. Vorhaltung von Plätzen zur Abfallsammlung.

Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen  
**AVEA GmbH & Co. KG**

In Vertretung

Claus-Dieter Steinmetz  
 - Bereichsleiter Kommunale Dienste -

Christoph Boddenberg  
 - Bereichsleiter Zentrale Dienste -

**Bankverbindungen**  
 Sparkasse Leverkusen (BLZ 375 514 40)  
 Konto 100 085 000  
 Kreissparkasse Köln (BLZ 370 502 00)  
 Konto 138 778  
 UstId DE: 123663836

**Rechtsform**  
 GmbH & Co. KG, Sitz Leverkusen,  
 Amtsgericht Köln, HRA 20829  
 Persönlich haftende Gesellschafterin  
 AVEA Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH,  
 Sitz Leverkusen, Amtsgericht Köln, HRB 49948

**Geschäftsführer**  
 Hans-Jürgen Sporkamp  
**Aufsichtsratsvorsitzender**  
 Dr. Hans Klöse



### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Die Versorgung des gesamten Entwicklungsbereichs der neuen Bahnstadt opladen mit Fernwärme ist im gesamten Planungsprozess intensiv diskutiert und abgestimmt worden. Die AVEA wurde regelmäßig an den Planungen beteiligt.

Entsprechende Festsetzungen sind in den 4 Teil-Bebauungsplänen getroffen worden. Der Äußerung wurde innerhalb des laufenden Planungsprozesses gefolgt.

### **Beschlussentwurf:**

Der Äußerung wird gefolgt.



**Behörde 2**

**PLEdoc GmbH, Netzverwaltung Fremdplanungsbearbeitung**

**(Schreiben vom 13.03.2008)**



Ein Unternehmen von **e-on**

---

PLEdoc GmbH • Postfach 10 29 39 • 45029 Essen

Stadtverwaltung  
Postfach 10 11 40  
51311 Leverkusen

Netzverwaltung  
Fremdplanungsbearbeitung

Telefon 0201/36 59 - 0  
Telefax 0201/36 59 -160  
E-Mail fremdplanung@pledoc.de

zuständig Ralf Sulzbacher  
Durchwahl 0201 3659 325

7	STADT LEVERKUSEN	
	Essen	Eingegangen am
	18.03.08	8-0 Uhr
FB	61	Az:

Ihr Zeichen  
610-172/II-ste

Ihre Nachricht vom  
18.02.2008

an  
PLEdoc GmbH

unser Zeichen  
PB\_127922

Datum  
13.03.2008

**Bebauungsplan Nr. 172/II „neue bahn stadt: opladen/ostseite“ sowie 1. Änderung des Flächennutzungsplanes**

hier: **Ferngasleitungen der E.ON Ruhrgas AG**

1. Ferngasleitung Nr. 2/27/1, Übergabestation Bergisch Neukirchen, DN 150, Blatt 6 – 8, Schutzstreifenbreite 8 m
2. außer Betrieb befindlicher Abschnitt der vorgenannten Leitung, DN 150/250, Blatt 6 +7
3. außer Betrieb befindliche Ferngasleitung Nr. 2/27/2, RAW Opladen, DN 80, Blatt 1 - 3
4. Ferngasleitung Nr. 2/27/7, 2. Anschluss BAW Opladen, DN 200, Blatt 1 - 7, Schutzstreifenbreite 8 m

im Nahbereich:

5. Ferngasleitung Nr. 2/27/3, Übergabestation Quettinger Straße Opladen, DN 200, Blatt 1, Schutzstreifenbreite 8 m
6. kathodische Korrosionsschutzanlage LA 256

Sehr geehrte Damen und Herren,

von der E.ON Ruhrgas AG, Essen, und der GasLINE GmbH & Co. KG, Straelen, sind wir unter anderem mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen beauftragt.

Ihre Benachrichtigung über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 172/II „neue bahn stadt: opladen/ostseite“ sowie 1. Änderung des Flächennutzungsplanes haben wir erhalten.

---

Vorsitzender des Beirates: Frank Aigner • Geschäftsführern: Anne-Kathrin Wirtz  
 PLEdoc Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH • Kallenbergstraße 5 • 45141 Essen  
 Telefon: 0201 / 36 59-0 • Telefax 0201/ 36 59-163 • E-Mail: info@pledoc.de • Internet: www.pledoc.de  
 Amtsgericht Essen - Handelsregister: B 9964 • USt-IdNr.: DE 170738401  
 Deutsche Bank AG Hannover (BLZ 250 700 70) Konto-Nr. 56 100 200

Zertifiziert nach  
DIN EN ISO 9001  
Zertifikatsnummer  
05.0001.0108





In den beigegeführten Planauszügen des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes wurden die Trassenführungen der eingangs erwähnten Gasversorgungsanlagen grafisch übernommen und Leitungskenndaten hinzu geschrieben. Zur besseren Übersicht haben wir den ins Internet gestellten Rahmenplan ausgedruckt und darin die Leitungsführungen der Gasversorgungsanlagen nachrichtlich übernommen.

Zur weiteren Information erhalten Sie die betreffenden Bestandspläne der Versorgungsanlagen.

Die Darstellung der Versorgungseinrichtungen ist in den Unterlagen zur Bauleitplanung und in den Bestandsunterlagen nach bestem Wissen erfolgt, gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen.

Wir bitten Sie den Verlauf der Ferngasleitung in die Plangrundlagen nachrichtlich zu übernehmen und im Erläuterungsbericht bzw. in der textlichen Festlegung entsprechend zu erwähnen und in den Legende zu erläutern.

Aufgrund der aus dem Rahmenplan ersichtlichen Situation werden aus unserer Sicht Leitungsumlegungen erforderlich. Wir bitten in diesem Zusammenhang weiterhin um frühzeitige Beteiligung am weitem Verfahren und Vorlage detaillierter Projektunterlagen zur Prüfung und Stellungnahme.

Bei der Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Aufstellung des Bebauungsplans beachten Sie bitte des Weiteren das beiliegende Merkblatt der E.ON Ruhrgas AG zur Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen.

Abschließend teilen wir Ihnen mit, dass von diesem Bauleitverfahren keine Versorgungseinrichtungen der GasLINE GmbH & Co. KG betroffen werden.

Mit freundlichen Grüßen

PLEdoc GmbH  
im Auftrag der E.ON Ruhrgas AG und der GasLINE GmbH & Co. KG

  
Jochen Wörmann

  
Ralf Sulzbacher

**Anlagen**  
Bebauungsplan  
Flächennutzungsplan  
Auszug aus dem Rahmenplan  
Merkblatt

**Verteiler**  
TNS Benrath, Frau Dettmarg

## Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die in den Plänen der PLEDOC dargestellten Leitungsführungen sind in den 4 Teil-Bebauungsplänen berücksichtigt. Der Äußerung wurde innerhalb des laufenden Planungsprozesses gefolgt.

## Beschlussentwurf:

Der Äußerung wird gefolgt.



**Behörde 3**

**Industrie- und Handelskammer (IHK) zu Köln**

**(Schreiben vom 26.07.2013)**



Industrie- und Handelskammer zu Köln

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

**Stadt Leverkusen  
Stadtplanung und Bauaufsicht  
Hauptstr. 101  
51373 Leverkusen**

8	STADT LEVERKUSEN
Eingegangen am	
25.03.08	9-10 Uhr
FB:	Az.:

Ihr Zeichen | Ihre Nachricht vom  
610-172/II-ste | 18.02.2008

Unser Zeichen | Ansprechpartner  
**Man | Ester Maniecki**

E-Mail  
ester.maniecki@koeln.ihk.de

Telefon | Fax  
02171 4908-903 | 02171 4908-909

Datum  
20. März 2008

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

**Bebauungsplan Nr. 172/II "neue bahn stadt : opladen / Ostseite" sowie  
1. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Vorhaben "neue bahn stadt : opladen" umfasst 44 ha Fläche des ehemaligen Ausbesserungswerkes. Durch die Zusammenarbeit von Stadt Leverkusen, Deutscher Bahn AG, Regionale 2010, Strukturförderung des Landes NRW und der Region Köln/Bonn ist das Projekt nicht nur auf Grund seiner Größe bedeutsam. Die Nähe zur Opladener Innenstadt ist besonders prägend für das Projekt. Durch die Zusammenlegung der Güter- und Personengleistrassen entsteht westlich der Bahnstrecke eine weitere Entwicklungsfläche mit 17 ha.

- Durch die 1. FNP-Änderung wird vor allem der Anteil an verfügbarer, zukünftig nutzbarer Gewerbefläche verringert. Die Sonderfläche Bahnnutzung war bereits bei der FNP-Neuaufstellung 2005 in GE und eine kleinere Fläche MI umgewandelt worden. Wir gehen davon aus, dass in der damaligen Flächenbilanz diese Flächen Niederschlag fanden. So wurde in Anlehnung an das Handlungsprogramm Gewerbe mit zwei verschiedenen Prognoseansätzen der Gewerbeflächenbedarf zwischen 2003 und 2015 ermittelt (79 ha und 93 ha). Beim damaligen Ist-Bestand von 65 ha Flächen fehlten je nach Prognoseansatz zwischen 14 und 28 ha Bruttobauland. Anfang 2008 weist die Homepage der WfL verfügbare Gewerbefläche von ca. 70 ha in Leverkusen aus. Auf dem Gelände der Bahnstadt Opladen werden ca. 28 ha für Grün-, Verkehrs-, Wohn- und öffentliche Nutzung angesetzt. Wenn man diese (aus unterschiedlichen Quellen stammenden) Zahlen zu einer Rechnung zusammenführt und unterstellt, dass diese Zahlen den Bestand wiedergeben, sieht die Gewerbeflächenbilanz der Stadt Leverkusen mit ca. 42 ha plötzlich schlecht aus. Die IHK Köln ist der Meinung, dass bei der Flä-

Industrie- und Handelskammer zu Köln | Zweigstelle Leverkusen/Rhein-Berg  
An der Schusterinsel 2, 51379 Leverkusen | Internet: www.ihk-koeln.de  
Tel. 02171 4908-0 | Fax 02171 4908-909



20. März 2008 | Seite 2

chenwidmung großzügigere Gewerbeflächen hätten entstehen müssen. Gerade aufgrund der Überlegung eines zielgruppenspezifischen Flächenangebotes, welches die Stadt Leverkusen verfolgt, ist ein höherer Flächenbedarf gegeben. Nach Ansicht der IHK Köln ist ein größeres Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen in Leverkusen notwendig, um auch in Zukunft flexibel auf Ansiedlungswünsche von Unternehmen reagieren zu können. Wir können uns gut vorstellen, dass der Anteil der Gewerbeflächen auf dem Gelände der ehemaligen Bahnstadt erhöht wird. Wir würden es begrüßen, wenn sich bis zu einer Linie in der Verlängerung der Torstraße nach Westen die gewerbliche Nutzung erstrecken würde.

- Bei der Entwicklung von Wohnbau-, Misch-, Grün- und Gewerbeflächen ist die Zonierung der Nutzungen von Bedeutung. Dem Flächennutzungsplan ist diese in groben Zügen zu entnehmen, das "Strukturkonzept Nutzung" konkretisiert sie. Es ergeben sich zwei aus unserer Sicht kritische Stellen: an der Verlängerung der Torstraße entsteht ein Aufeinandertreffen von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung. Der zweite Ort ist der Übergang der Wohnbaufläche im Bereich der südlichen Halle zum Mischgebiet. Hier entsteht an einer Stelle eine große Nähe, nur getrennt durch einen schmalen Grünbereich, zwischen Wohnbau- und Gewerbeflächen. Im Bebauungsplan regen wir an, eine Gliederung anhand des "Abstandserlasses NRW" durchzuführen.
- Das Gelände der neuen Bahnstadt Opladen muss in das vorhandene Straßennetz integriert werden. Eine Nord-Süd-Erschließung fehlt genauso wie ein leistungsfähiger Anschluss an die Opladener Innenstadt. Vorhandene Verkehrsknoten im Umfeld sind bereits stark belastet. Aus den 16 Varianten der Verkehrsuntersuchung wurde das Variantenpaar 3a/b gewählt: Die durchgehende "neue Werkstättenstraße" wird mit einem erhöhten Durchfahrtswiderstand und einer Verlagerung der Zufahrt versehen, so dass Durchgangsverkehr abgehalten wird. Diese Verkehrsführung führt jedoch zu einer Mehrbelastung im gewerblich genutzten Umfeld, insbesondere der Stauffenbergstraße und Quettinger Straße. Die Torstraße wird an das Gelände angeschlossen und die Quettinger Straße wird durchgebunden zum Knoten Borsigstraße/Schlebuscher Straße. Die im Ergebnis steigende Belastung der Verkehrsknoten im Umfeld sehen wir mit Sorgen (Lützenkirchener Str./Stauffenbergstr./Werkstättenstr. + 25%; Schlebuscher Str./Borsigstr./ + 10%; Quettinger Str./Feldstr./Borsigstr. + 5%). Zwei dieser Verkehrsknoten befinden sich im südlichen Bereich, im Gewerbegebiet Fixheide. Auch die Errichtung einer Baustraße als Verbindung zur Quettinger Straße wird während der Bauphasen zu Behinderungen in Gewerbegebiet Fixheide führen. Die IHK Köln hat große Bedenken, da das Verkehrskonzept auf Kosten der Gewerbebetriebe im Süden des Projektgebietes verwirklicht wird. Aus der Sicht der IHK Köln ist die Errichtung der Autobrücke in Verlängerung der Wilhelmstraße dringend geboten. Diese führt nicht nur zu Verkehrsentslastung des Gewerbegebietes Fixheide, sondern verbindet den neuen Stadtteil auch mit der Innenstadt Opladens. Auch die neue Bahnallee sollte zeitnah errichtet werden, da auch diese Nord-Süd-Verkehr aufnehmen kann.
- Opladens Innenstadt mit Fußgängerzone, Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, sozialer und administrativer Infrastruktur ist ein zentraler Versorgungsbereich in Leverkusen. Die oben genannte Brücke an der Wilhelmstraße garantiert auch, dass die Bewohner, Besucher und Arbeitnehmer der neuen Bahnstadt sich im Zentrum von Opladen versorgen. Im Ergebnis



20. März 2008 | Seite 3

wird nicht nur der Standort Opladener Innenstadt gestärkt, sondern eine vielfältige und attraktive Infrastruktur wertet auch den neuen Wohn- und Gewerbestandort auf. Die neue Bahnallee muss die Balance halten zwischen Erschließungsstraße und Eingliederung in den Stadtkörper. Eine zerschneidende Wirkung darf die Bahnallee nicht haben.

- Um die Gewerbe- und Mischgebiete gewerblichen Nutzungen vorzubehalten, halten wir es für notwendig, großflächigen Einzelhandel auszuschließen. Auch die gewünschte Stärkung der Opladener Innenstadt sollte dieses Anliegen unterstützen.
- Für die ausgewiesenen Mischgebiete stellen wir uns nicht nur Büro- und Dienstleistungsnutzungen vor. Wir sehen Leverkusen nicht als bevorzugten Bürostandort und möchten deshalb anregen, auf den Mischflächen vor allem die Ansiedlung von nicht wesentlichen störenden Gewerbebetrieben zu verfolgen. Dies gilt vor allem für den Streifen Mischgebiet entlang der Bahnlinie. Eine Abschirmung durch höhere Gebäude ist an dieser Stelle sinnvoll, da Lärmimmissionen der Bahn die Wohnbebauung stören. Besonders die Bereiche westlich der Werkstättenstraße werden stark durch Lärmimmissionen belastet sein, so dass sich hier eher eine gewerbliche Nutzung anbietet als eine hochwertige Büronutzung.
- Die Gleiszusammenlegung ist für Opladen eine große Chance. Die neu entstehenden Flächen westlich der Bahnstrecke bieten sich zur besseren Erschließung (Bahnallee) und zur Attraktivitätssteigerung von Opladen an. Auch wenn es nicht Gegenstand des zur Stellungnahme vorliegenden Planes ist, möchten wir betonen, dass die Errichtung eines Bahnhofsgebäudes aus unserer Sicht entscheidend ist für die Bedeutung und Attraktivität des Haltepunktes Opladen. Ein Gebäude ist markant und identitätsbildend, die in dem Gebäude zu betreibenden Läden und Gastronomien führen zu einer Belebung des Bahnhofs. Diese Attraktivitätssteigerung ist nicht nur für die neue Wohnbevölkerung, sondern auch für die neuen Unternehmen der Bahnstadt und den in der Opladener Innenstadt ansässigen Einzelhandel- und Dienstleistungssektors wichtig.
- Die IHK Köln möchte abschließend darauf hinweisen, dass es sinnvoll gewesen wäre, die Vertretung der örtlichen Wirtschaft in einem früheren Stadium der Planungen mit einzubinden. Uns ist bewusst, dass die aktuelle Beteiligung den gesetzlichen Vorgaben entspricht, wir sind jedoch der Meinung, dass bei einem so raumbedeutsamen Projekt wie diesem eine Beteiligung an der frühen Diskussion wünschenswert und hilfreich gewesen wäre.

Mit freundlichen Grüßen

Industrie- und Handelskammer zu Köln  
im Auftrag

Dipl.-Geogr. Ester Maniecki  
Referentin | Leiterin Standortpolitik  
Zweigstelle Leverkusen/Rhein-Berg

### Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Äußerung enthält eine Vielzahl von grundsätzlichen Anregungen, die insbesondere die Änderung des Flächennutzungsplans betreffen. Dieses Änderungsverfahren ist abgeschlossen.

Die Anregungen und Stellungnahmen wurden in den weiteren Planungsprozess einbezogen und in der anschließenden Änderung des



Flächennutzungsplans und der Aufstellung der 4 Teilbebauungspläne soweit möglich berücksichtigt.

Durch die in allen Planverfahren der Teilbebauungspläne durchgeführte öffentliche Auslegung hatte die Industrie- und Handelskammer erneut Gelegenheit zu prüfen, ob und wie ihre Anregungen berücksichtigt wurden. Dieses ist auch in den jeweiligen Beteiligungsverfahren zu den Teilplänen erfolgt und vom Rat der Stadt Leverkusen in seiner jeweiligen Abwägung berücksichtigt worden. Der Äußerung in der frühzeitigen Beteiligung wurde innerhalb des laufenden Planungsprozesses weitgehend gefolgt.

**Beschlussentwurf:**

Der Äußerung wird teilweise gefolgt.



## Behörde 4

### Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (Schreiben vom 11.03.2008)

	
Bezirksregierung Düsseldorf	
<small>Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 30 08 65, 40408 Düsseldorf</small>	
Stadtverwaltung Stadtplanung und Bauaufsicht Postfach 10 11 40 51311 Leverkusen	Telefon: 0221 229 - 2595 Telefax: 0221 229 - 2599 Mobil: 0170 - 63 23 074 Hellmut.Bauer@brd.nrw.de
Ihr Zeichen	Ihre Anfrage vom 27.02..2008
<b>Kampfmittelbeseitigung</b>	Auskunft erteilt: <b>Herr Bauer</b> Aktenzeichen 22.5 - 3-5316000-04/08/LEV bei Antwort bitte angeben
hier: <b>Bebauungsplan Nr. 172/II „neue bahn stadt :opladen/Ostseite“ sowie 1. Änderung des Flächennutzungsplanes</b>	Datum: 11.03.2008
Sehr geehrte Damen und Herren,	Dienstgebäude und Lieferanschrift:
ihre Anfrage zur Kampfmittelbelastung des o.g. Plangebietes ist nach erster Gefährdungsabschätzung das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln nicht auszuschließen, da der Bereich in einem ehemaligen Bombenabwurf- / Kampfgebiet liegt.	<b>Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW – Rheinland Außenstelle Köln Gaedestraße 7 50968 Köln</b>
Nicht in allen Fällen ist eine gezielte Luftbildauswertung oder Flachendetektion möglich, so dass keine konkrete Aussage über eine mögliche Kampfmittelbelastung erfolgen kann. Dies trifft in der Regel zu in Bereichen, in denen bereits während der Kriegshandlungen eine geschlossene Bebauung vorhanden war. Erschwernisse durch Schlagschattenbildung, Trümmerüberdeckung, Mehrfachbombardierung und schlechte Bildqualität kommt hinzu. Auch ist nicht immer bekannt, ob die zur Verfügung stehende Luftbilder den letzten Stand der Kampfmittelbeeinflussung wiedergeben.	Zahlungen an: Landeskasse Düsseldorf Konto-Nr.: 4 100 012 BLZ: 300 500 00 West LB AG IBAN: DE41 3005 0000 0041 0001 2 BIC: WELADED3
Die Auswertung von Kriegsluftbildern ist sehr zeitintensiv und aus diesem Grunde ist es mir zurzeit nicht möglich für die in Rede stehenden Flächen eine Kampfmittelfreiheit zu bescheinigen.	Telefon (Zentral) 0211 - 474 - 0 Telefax (Zentral) 0211 - 475-2671 <a href="http://www.bezreg-duesseldorf.nrw.de">http://www.bezreg-duesseldorf.nrw.de</a> E-Mail: poststelle@bezreg-duesseldorf.nrw.de
<b>Zwecks Kampfmittelüberprüfung bitte ich bei Konkretisierung der in Rede stehenden Maßnahmen um frühzeitige – d.h. mindestens 3 Monate vor Baubeginn – erneute Beteiligung um Bauverzögerungen und ggf. Baustilllegungen zu vermeiden.</b> <b>Verweisen Sie dabei in diesem Antrag zwecks Bearbeitung, unter Nennung des o.g. Aktenzeichens auf dieses Schreiben.</b>	
Hierfür bitte ich für die gekennzeichneten Flächen folgendes zu veranlassen: Vorlage der Betretungserlaubnis Freistellung der Fläche (Bebauung, Bewuchs u.ä.) Bereitstellung von Versorgungsleitungsplänen	
Sobald die o.a. Unterlagen vorliegen bzw. die Voraussetzungen geschaffen sind, kann mit der Kampfmittelräumung (schwerpunktmäßige Überprüfung, Testung) begonnen werden.	
Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag	
Karg	



### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

In allen 4 Teil-Bebauungsplänen wurde der Kampfmittelbeseitigungsdienst intensiv und erneut beteiligt. Die Flächen wurden soweit erforderlich detailliert untersucht und teilweise geräumt. Die jeweiligen textlichen Festsetzungen der Teil-Bebauungspläne enthalten einen Hinweis auf den Umgang mit Kampfmittelfunden.

### **Beschlussentwurf:**

Der Äußerung wird gefolgt.



## Behörde 5

### Rheinisch-Bergischer Kreis, Planung und Landschaftsschutz

(Schreiben vom 19.03.2008)

*Empfangen 20.03.08*  
*dc*

STADT LEVERKUSEN  
Eingegangen am:  
25.03.2008 15-16 Uhr  
FB Stadtplanung und Bauaufsicht

**Rheinisch-Bergischer Kreis**

**Der Landrat**

<p>Landrat • Postfach 20 04 50 • 51434 Bergisch Gladbach</p> <p>Stadt Leverkusen Der Oberbürgermeister Stadtplanung u. Bauaufsicht Frau Steckel Hauptstraße 101 51311 Leverkusen</p>	<p>Dienststelle: Abt. 67 Planung und Landschaftsschutz, Block B, 3. Etage Öffnungszeiten: Mo - Fr, 8.30 - 12.00 Uhr Mo - Do, 14.00 - 16.00 Uhr oder nach Terminvereinbarung Bearbeiterin: Fr. Filz Telefon: 02202 / 13 2377 Telefax: 02202 / 13 2675 E-Mail: <a href="mailto:Bauleitplanung@rbk-online.de">Bauleitplanung@rbk-online.de</a> Unser Zeichen: Datum: 19.03.2008</p>
--	--

**B-Plan 172/II und 1. Änderung FNP "Neue Bahn Stadt:Opladen/Ostseite"  
hier: T&B 21.03.2008**

Sehr geehrte(r) Frau Steckel,

anbei übersende ich Ihnen meine Stellungnahme zu obiger Maßnahme.

**Die Stellungnahme aus Sicht der Unteren Landschaftsbehörde:**

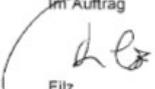
Die ULB stellt fest, dass naturschutzfachlich- landschaftsplanerische Belange des Rheinisch- Bergischen Kreises von den Planungen der Stadt Leverkusen nicht betroffen sind. Es ist anzumerken, dass sich Planung mehrere Kilometer südlich des Wupperbogens beim "Hülserhof"/ Kreisgrenze befindet. Somit ist auch der Umgebungsschutz zum FFH- Gebiet DE 4808- 301 "Wupper von Leverkusen bis Solingen" auf Kreisgebiet nicht berührt.

**Die Stellungnahme aus Sicht des Kreisstraßenbau- und Unterhaltung, ÖPNV und Verkehr - nach Abstimmung mit der Kreispolizeibehörde -:**

Aus Sicht der Abt. 60 bestehen - nach Abstimmung mit der Kreispolizeibehörde, Direktion Verkehr - keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Filz

An Rätezahlkreis 7    Telefonzentrale 02202 - 130    Zentrale E-Mail [info@rbk-online.de](mailto:info@rbk-online.de)    Kreisgarage Köln    Postbank 1010  
51439 Bergisch Gladbach    Zentrale Fax 02202 - 13 26 00    Internet [www.rbk-online.de](http://www.rbk-online.de)    Kfz 311 001 206, BLZ 370 502 99    Köln 16 830 204, BLZ 370 100 50

## Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Äußerung enthält keine abzuwägenden Inhalte.

## Beschlussentwurf:

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.



## Behörde 6

### Nabu Stadtverband Leverkusen

(Schreiben vom 14.03.2008)

31-MRZ-2008 10:56 Von: An: +49 214 4066102 S. 2/3

Stadt Leverkusen  
Stadtplanung und Bauaufsicht  
Hauptstr. 101  
51311 Leverkusen

Absender des Schreibens:  
Frank Gerber

**Eingang**  
14. März 2008  
Erledigt: ka

Leverkusen, den 14.03.2008

**Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 172/II „neue bahn stadt: opladen / Ostseite“ sowie 1, Änderung des Flächennutzungsplans**

Sehr geehrter Herr Karl,

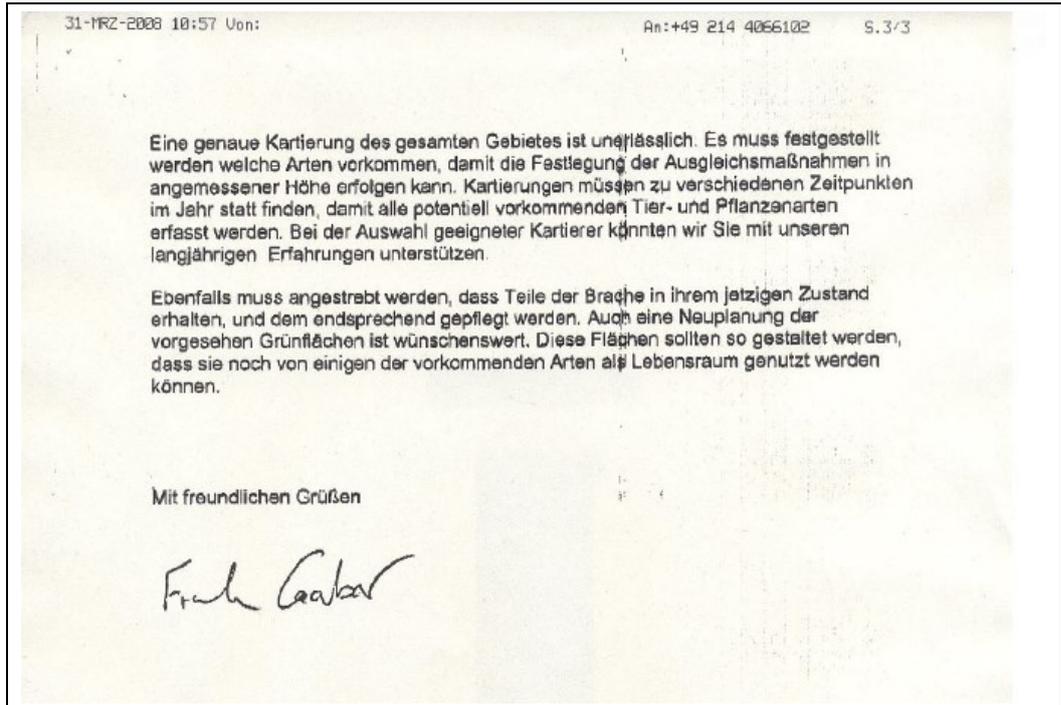
die Bedeutung innerstädtischer Industriebrachen für unsere heimische Tier- und Pflanzenwelt ist in den letzten Jahrzehnten enorm gewachsen. Besonders bedrohte Arten finden hier Rückzugsmöglichkeiten, die oft in der freien Natur nicht mehr zu Verfügung stehen. Es ist keine Seltenheit, dass mehr "Rote-Liste-Arten" auf Industriebrachen, als in natürlichen Lebensräumen gefunden werden. Als prominentes Beispiel sei an dieser Stelle der Landschaftspark Duisburg Nord genannt.

Für das geplante Baugebiet "neue Bahn Stadt" liegen uns Kartierungen vor, die zeigen, dass auch das Gelände des ehemaligen Ausbesserungswerks Opladen sich zu einem bedeutsamen Lebensraum für viele bedrohte Arten entwickelt hat.

Das Vorkommen folgender Arten ist belegt:

- Kreuzkröte *Bufo calamita*
- Blaufüßige Ödlandschrecke *Oedipoda caerulea*
- Blaufüßige Sandschrecke *Sphingonotus caeruleus*
- Sichelschrecke *Phaneroptera falcata*
- Schwalbenschwanz *Papilio machaon*
- Tausendgüldenkraut *Centaurea erythraea*
- Sand-Wegerich *Plantago arenaria*
- Hasenklau *Trifolium arvense*

Die karge Vegetation ist ein Mosaik aus wärmeliebenden, heimischen Pflanzen und sehr artenreich. Die Fläche ist neben ihrer Bedeutung als Lebensraum für bedrohte Arten ein wichtiger Trittstein und Knotenpunkt für wärmeliebende und wandernde Tiere.



### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Für alle Bebauungspläne des Bereichs wurde eine umfangreiche artenschutzrechtliche Bestandsaufnahme und Bewertung sowie ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag erarbeitet und in die Umweltprüfung aufgenommen. Diese Leistungen erfolgten in enger Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde und sind einschließlich der vielfältigen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen in den 4 Teil-Bebauungsplänen Gegenstand der Bebauungspläne und ihrer Festsetzungen.

Der Äußerung wurde innerhalb des laufenden Planungsprozesses gefolgt.

### **Beschlussentwurf:**

Der Äußerung wird gefolgt.



## Behörde 7

### Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

(Schreiben vom 20.03.2008)

20/03 2008 12:02 FAX +49 221 57517329 Telekom NP PTI23 001

.....T.....

**Empfänger** Stadt Leverkusen  
Stadtplanung u. Bauaufsicht

**Bitte weiterleiten an** Frau Steckel

**Ihre Telefaxnummer** 0214 406 6102

**Anzahl Seiten** 2

**Absender** TI NL West, PTI 23, PuB 2-10, Klaus Boost

**Durchwahl** +49 221 575 17336

**Datum** 20. März 2008

**Thema** Bebauungsplan Nr. 172/II „neue bahn stadt :opladern/Ostseite“ sowie 1. Änderung des Flächennutzungsplanes  
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
Ihr Zeichen: 810-172/II-ste

Sehr geehrte Frau Steckel,  
sehr geehrte Damen und Herren,

zu der o. a. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Diese sind im Zuge der Baumaßnahmen ggf. zu verlegen bzw. aufzugeben.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien (ggf. auch außerhalb des Planbereichs) und das Aufstellen von 2 bis 3 Schaltgehäusen erforderlich. Die Schaltgehäuse sind bis zu 2,0 m lang, bis zu 0,5 m tief und ab Erdgleiche ca. 1,7 m hoch.

Die Erschließung des Planbereiches kann aus wirtschaftlichen Gründen nur von der Lützenkirchener Straße aus erfolgen.

Wir bitten folgenden fachlichen Hinweis in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen:

„In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,4 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden“.

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH  
Kap-Lange-Str. 26, 44791 Bochum  
Telefon +49 234 505-0, Telefax +49 234 505-4110, Internet www.telekom.com

Konto Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto-Nr. 186 095 862  
IBAN: DE0559010066 166095862, SWIFT-BIC: PRNKDEFF590

Aufsichtsrat Tinotheus Höttinger (Vorsitzender)  
Geschäftsführung Friedrich Fuß (Vorsitzender), Albert Malheis, Klaus Pessen  
Handelsregister Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn  
USt-IdNr. DE 811645262



20/03 2008 12:02 FAX +49 221 57517339 Telekom NP PTI23 002

..... T .....

Datum 20. März 2008  
Empfänger  
Blatt 2

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Deutsche Telekom AG nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist.
- dass zur Herstellung der Hauszuführungen der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten (Grundstückseigentümer) die Grundstückseigentümergeklärung/Nutzungsvertrag einzufordern und der Deutschen Telekom AG auszuhändigen,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Mit freundlichen Grüßen  
i. A.  
  
Klaus Boost

### Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Telekom wurde wie alle anderen Leitungsträger in die Ausbauplanung insbesondere der öffentlichen Verkehrsflächen eingebunden und hatte Gelegenheit ihr Netz entsprechend zu gestalten.

### Beschlussentwurf:

Der Äußerung wird gefolgt.



**Behörde 8**

**WGL Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH**

**(Schreiben vom 14.03.2008)**



**WGL**  
 Wohnungsgesellschaft  
 Leverkusen GmbH

WGL Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH  
 Stadt Leverkusen  
 FB Stadtplanung und Bauaufsicht  
 Frau Steckel  
 Hauptstr. 101  
 51373 Leverkusen

STADT LEVERKUSEN  
 Eingegangen am:  
 14.03.2008 11:12  
 Abt. Az.

*Stk alt-lo*

**Ihr Ansprechpartner**  
 Stefan Altenbach  
 Telefon 0214 384-60  
 Telefax 0214 384-41  
 altenbach@wgl-lev.de

Ihre Nachricht vom	Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Datum
		4 0 0 alt-lo	14.03.2008

**Bebauungsplan Nr. 172/II „neue bahn stadt: opladen/Ostseite“**

Sehr geehrte Frau Steckel,

mit Ihrem Schreiben vom 18.02.2008 bitten Sie uns um Anregungen für den oben genannten Bebauungsplan.

1. Wir regen an, in dem oben genannten Plangebiet auch Geschosswohnungsbau, eventuell öffentlich gefördert oder als Verkaufsmaßnahmen vorzusehen.
2. Die Grundstücksgrößen sollten aufgrund der hohen Erschließungskosten und somit Gesamtgrundstückskosten auch kleinflächig geschnitten sein, um hier die Investitionskosten in Grenzen zu halten.

Freundliche Grüße

WGL Wohnungsgesellschaft  
 Leverkusen GmbH

ppa. *[Signature]* i. A.  
 Stefan Altenbach Michael Stüber



gut und sicher wohnen

Amtsgericht Köln HRB 48231  
 Geschäftsführer:  
 Horst Horschikara  
 Vorsitzender des Aufsichtsrates:  
 Rudolf Sykora

Heinrich-von-Stephan-Straße 6  
 51373 Leverkusen  
 Telefon: (02 14) 384-0  
 Telefax: (02 14) 384-56  
 Internet: www.wgl-lev.de - E-Mail: wgl@wgl-lev.de

Bankverbindungen  
 Sparkasse Leverkusen  
 (BLZ 375 514 40) 100 001 791  
 Postbank Köln  
 (BLZ 370 100 50) 255 55-506



### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Innerhalb der Teil-Bebauungspläne für den gesamten Bereich der neuen bahnstadt opladen wurde in den Bebauungsplänen, die Wohnungsbau festsetzen, eine vielfältige Struktur an unterschiedlichen Wohnformen (Eigentums- und Geschosswohnungsbau) sowie Grundstücksgrößen ermöglicht.

Insofern wurde der Äußerung innerhalb des laufenden Planungsprozesses gefolgt.

Für den Bebauungsplan Nr. 172 B/II „Campus Leverkusen und Gewerbe“ ist kein Wohnungsbau vorgesehen.

### **Beschlussentwurf:**

Der Äußerung wird gefolgt.