

**BEBAUUNGSPLAN NR. 211/I  
„WIESDORF - WESTLICH EDITH-WEYDE-STRASSE“**

**Ergebnisse  
der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß  
§ 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Behörden  
und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß  
§ 4 (1) BauGB**

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 14.01.2014 bis zum 31.01.2014 Gelegenheit gegeben, sich zur Planung zu äußern. Darüber hinaus fand am 13.01.2014 eine Bürgerinformation statt. Mit Schreiben vom 19.12.2014 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung informiert und um Äußerung gebeten.

**Vorbemerkung:**

Entsprechend derzeitiger Rechtsprechung ist alleine der Rat ermächtigt, über die im Verfahren eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen zu entscheiden. Dies erfolgt mit dem Satzungsbeschluss am Ende des Verfahrens. Daher werden die Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung zum Abschluss dem Rat der Stadt Leverkusen vorgelegt. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen empfiehlt dem Rat, den durch die Verwaltung vorgeschlagenen Beurteilungen der Äußerungen zu folgen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 221/I „Wiesdorf – westlich Edith-Weyde-Straße“ sind von der Öffentlichkeit 6 Äußerungen eingegangen. Eine Äußerung wurde im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 206/I „Kurtkottenweg/Fontanestraße“ vorgebracht. Auf Grund der, hinsichtlich der Verkehrssituation, inhaltlichen Zusammenhänge zu dem Bebauungsplan Nr. 211/I wurde diese Äußerung auch in diesem Verfahren berücksichtigt.



Darüber hinaus waren bei der Bürgerinformation 19 Personen anwesend. In keiner Äußerung wurde sich grundsätzlich gegen die Planung ausgesprochen. Es wurde jedoch von einem Bürger ein alternativer Standort für die Errichtung der Hauptfeuer- und Rettungswache vorgeschlagen. Im Übrigen wurden weitergehende Untersuchungen und die Berücksichtigung der Belange der Bürger, insbesondere hinsichtlich des Immissionsschutzes und der Erschließung, angeregt.

14 Träger öffentlicher Belange haben sich zu dem Verfahren geäußert. Davon haben drei das Planverfahren lediglich zur Kenntnis genommen bzw. erklärt, nicht betroffen zu sein. In zwei Äußerungen wird die Änderung ausdrücklich begrüßt.

**Inhaltsverzeichnis:**

	Seite
<b>I/A Äußerungen der Öffentlichkeit</b>	
A 0 Protokoll der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	4
A 1 Dr. Peter Knopf	13
A 2 Horst Müller	15
A 3 Peter Ernst	17
A 4 Schormann Architekten	19
A 5 Bayer Real Estate GmbH	24
A 6 Currenta GmbH & Co. OHG	27
A 7 Bayer Real Estate GmbH	32
<b>I/B Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b>	
B 1 Bezirksregierung Düsseldorf	34
B 2 Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG	38
B 3 PLEdoc GmbH	41
B 4 Kraftverkehr Wupper-Sieg AG	50
B 5 Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V	52
B 6 Polizei Präsidium Köln	54
B 7 Industrie- und Handelskammer	55
B 8 Bezirksregierung Köln	57
B 9 Geologischer Dienst	59
B 10 Deutsche Bahn AG	61
B 11 LVR - Amt für Bodendenkmalpflege	63



## I/A: Äußerungen der Öffentlichkeit

### A 0 Protokoll der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Stadt Leverkusen

**Niederschrift über die  
Bürgerinformation zur frühzeitigen  
Beteiligung der Öffentlichkeit zum  
Bebauungsplan Nr. 211/I  
"Wiesdorf - westlich Edith-Weyde-  
Straße" in der Pestalozzischule in  
Leverkusen,**

Montag, 13.01.2014

Beginn: 18.00 Uhr

Ende: 20:00 Uhr

#### **Anwesende:**

Vorsitzender:  
Rainer Gintrowski                      Bezirksvorsteher für den Stadtbezirk I

Verwaltung:  
Frau Deppe                              Beigeordnete Planen und Bauen  
Herr Burau                              Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht  
Herr Bauerfeld                        Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht

Herr Winterberg                      3D Architekten und Stadtplaner, Aachen

Besucherinnen/Besucher: 19 Bürgerinnen und Bürger

#### **Verlauf:**

Herr Bezirksvorsteher Gintrowski begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Bürger-Informationsveranstaltung zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 211/I "Wiesdorf - westlich Edith-Weyde-Straße". Er erläutert die bisherigen politischen Beschlüsse, die zu der heutigen Veranstaltung geführt haben.

Frau Deppe begrüßt im Namen der Verwaltung die Anwesenden und erläutert zunächst das vorgesehene Planverfahren. Weiterhin gibt sie einen Ausblick auf weitere Ziele für den betroffenen Bereich.

Herr Burau stellt den Verfahrensablauf mit detaillierten Aussagen zu folgenden Themen vor:

- Grundlageninformationen zum Bebauungsplan
- Erläuterung des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes (B-Plan)
- Erklärung der verschiedenen Informationsmöglichkeiten zum B-Plan
- Hinweise zum ausgelegten Informationsblatt, welches auch für Stellungnahmen zur Planung bis zum 31.01.2014 genutzt werden kann
- Erläuterungen anhand von Luftbildaufnahmen, Katasterplänen und einem Auszug aus dem Flächennutzungsplan über die Lage und räumlichen Bezüge des Bebauungsplangebietes



- 2 -

Zu den Ausführungen von Herrn Burau werden von den Anwesenden folgende Fragen und Anregungen vorgebracht:

- I/1.) 1. Wird die Wegeverbindung von der sogenannten „Beamtensiedlung“ über die Bahn-Unterführung, die auf Kölner Stadtgebiet liegt, zur Edith-Weyde-Straße beibehalten?
- I/2.) 2. Wird zukünftig auch der Grünbereich östlich der Edith-Weyde-Straße in Richtung Verkehrslandeplatz als Gewerbegebiet entwickelt?
- I/3.) 3. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass das Plangebiet inklusive dem für die Feuerwache vorgesehenen Bereich im „Trümmerschatten“ des Chemparkes liegt und somit der falsche Ort für eine Feuerwache ist.
- I/4.) 4. Wurde auch an eventuell vorhandene Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg gedacht?

Herr Burau erläutert:

- zu 1. Die Wegeverbindung soll erhalten bleiben. Sie soll aber nun, abweichend von der bisherigen Wegeführung, direkt von der Bahnunterführung zur Edith-Weyde-Straße und dort straßenparallel über einen mindestens 2,5 m breiten kombinierten Fuß- und Radweg geführt werden. Es wird eine Wegeführung auf Leverkusener Stadtgebiet angestrebt.
- zu 2. Im Vorfeld des Planverfahrens wurde untersucht, ob die östlich der Edith-Weyde-Straße gelegenen Flächen für eine weitergehende Gewerbeflächenentwicklung nutzbar sind. Aufgrund der ökologischen Wertigkeit dieses Gebietes wurde von dieser Flächenentwicklung Abstand genommen. Hierzu hat der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen am 11.11.2013 einen entsprechenden Aufhebungsbeschluss zu einer Flächennutzungsplanänderung gefasst.
- zu 3. Inwieweit mit Auswirkungen durch die Lage des Plangebietes im sog. „Trümmerschatten“ auf die geplanten Nutzungen zu rechnen ist, wird im weiteren Verfahren gutachterlich untersucht.
- zu 4. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst wird im Verfahren beteiligt, so dass im weiteren Ablauf Aussagen zu möglichen Kampfmitteln im Plangebiet getroffen werden können.

Herr Winterberg stellt die Inhalte des Bebauungsplan-Vorentwurfes dar:

- a) den Rechtsplan mit den einzelnen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen,
- b) den städtebaulichen Entwurf zum Bebauungsplan.

Zu den Ausführungen von Herrn Winterberg werden von den Anwesenden folgende Fragen und Anregungen vorgebracht:

- II/1.) 1. Was bedeuten die verschiedenen Abstandsklassen, welche Betriebe fallen darunter?
- II/2.) 2. Werden die Schallschutzanforderungen bezüglich des RXX berücksichtigt?
- II/3.) 3. Ist mit Lärmbelastungen durch die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr zu rechnen?
- II/4.) 4. Warum wird die Feuerwehr verlegt, wer bezahlt dieses Vorhaben?



- 3 -

- II/5.) 5. Warum kommt die Feuerwehr in ein Gewerbegebiet, dürfen die Feuerwehrleute dort überhaupt übernachten?
- II/6.) 6. Die Zulässigkeit des Standortes wird hinterfragt und ein Alternativstandort an der „Marie-Curie-Straße“ angesprochen. Warum werden von den insgesamt 6,5 ha nur 2 ha bebaut werden?
- II/7.) 7. Bleibt die Edith-Weyde-Straße als Privatstraße erhalten?
- II/8.) 8. Wo wird von Bayer ein Ersatz für die verloren gehenden Stellplätze geschaffen?
- II/9.) 9. Wo soll der ökologische Ausgleich angelegt werden?
- II/10.) 10. Wurden Untersuchungen zum Artenschutz vorgenommen. Werden in diesem Zusammenhang die Wanderkorridore für die Zauneidechse berücksichtigt?
- II/11.) 11. Gibt es Aussagen zu der bestehenden Bodenbelastung?
- II/12.) 12. Gibt es schon einen konkreten Bedarfsplan bzw. Nutzer für die übrigen gewerblich nutzbaren Grundstücke im Plangebiet?
- II/13.) 13. Ist der beabsichtigte Fußgängerweg entlang der Edith-Weyde-Straße breit genug für Kinder? Ist ggf. die Anlage eines Sicherheitsstreifens erforderlich? In diesem Zusammenhang wird die Frage gestellt, ob es wieder einen Fußgängerweg mit Lichtsignalen geben wird?
- II/14.) 14. Ist der Abstand der baulichen Anlagen für die Feuerwache zur Bahnstrecke auf Grund der Erschütterungen groß genug?
- II/15.) 15. Ist die Auslegungszeit von 2 Wochen nicht zu kurz?

Die Fragen und Anregungen werden durch Frau Deppe, Herrn Winterberg, Herrn Burau und Herrn Gintrowski wie folgt beantwortet:

- zu 1. Die Festsetzung von Abstandsklassen auf Grundlage der Abstandsliste des Abstandserlasses NRW stellt sicher, dass nur wohnverträgliche Gewerbebetriebe im Plangebiet angesiedelt werden können. Eine zusätzliche Belastung angrenzender Wohngebiete kann somit verhindert werden. In den Abstandslisten werden die zulässigen Betriebe und Anlagen im Einzelnen aufgeführt.
- zu 2. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird ein schalltechnisches Gutachten erstellt, in dem auch die Lärmbelastungen, hervorgerufen durch den Schienenverkehrslärm, unter Berücksichtigung der zukünftig zu erwartenden Zugfahrten, untersucht werden.
- zu 3. Es ist geplant, Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungswesens eine lichtsignalgesteuerte Bevorrechtigung einzuräumen, so dass ein Einschalten des Martinshorns auf der Edith-Weyde-Straße nicht erforderlich wird und daher nicht mit Lärmbelastungen angrenzender Wohnnutzungen z.B. rund um die Fontanestraße zu rechnen ist.
- zu 4. Die Hauptfeuer- und Rettungswache an der Stixchesstraße entspricht nicht mehr den heutigen technischen und logistischen Anforderungen. Auf dem bisherigen Standort ist ein Neubau oder eine Modernisierung aufgrund des eingeschränkten Platzangebotes nicht möglich. Die Finanzierung der einzelnen Vorhaben innerhalb des Plangebietes ist nicht Gegenstand des planungsrechtlichen Verfahrens.
- zu 5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, wozu auch die Unterkünfte für das Betriebspersonal der Feuerwehr zählen, sind in einem Gewerbegebiet grundsätzlich möglich.
- zu 6. Im Vorfeld des Verfahrens wurden mehrere alternative Standorte im gesamten Stadtgebiet von Leverkusen auf ihre Eignung für die Ansiedlung einer Feuerwache untersucht. Hierbei handelte es sich u.a. auch um den Standort



- 4 -

an der Marie-Curie-Straße. Aufgrund der erforderlichen Verfügbarkeit eines im Zuschnitt relativ frei wählbaren Grundstückes von ca. 20.000 qm, der ein-  
satztaktisch geeigneten Lage im Süden des Stadtgebietes, der bereits vor-  
handenen Verkehrserschließung, einer weitgehend konfliktfreien Lage in  
nicht unmittelbarer Nähe eines Wohngebietes und der kurzfristigen Umsetz-  
barkeit des Vorhabens, hat sich die Stadt Leverkusen für einen Neubau an  
dem Standort an der Edith-Weyde-Straße entschieden. Die planungsrechtli-  
che Eignung des Standortes ist im weiteren Verfahren durch entsprechende  
Gutachten zu belegen. Eine weitergehende Debatte zu Alternativstandorten  
ist aktuell nicht zielführend.

Das Plangebiet besitzt eine Gesamtgröße von ca. 6,56 ha. Davon sollen ca.  
5,13 ha als Gewerbegebiet festgesetzt werden, wobei ca. 2 ha von der  
Hauptfeuer- und Rettungswache genutzt werden sollen. Die übrigen Bauflä-  
chen stehen anderen gewerblichen Nutzungen zur Verfügung.

- zu 7. Der überwiegende Teil der Edith-Weyde-Straße ist derzeit eine Privatstraße.  
Diese soll zukünftig als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet und entspre-  
chend umgebaut werden.
- zu 8. Im weiteren Verfahren soll ein Ersatz für die wegfallenden Stellplätze, die  
derzeit über eine Baulast für Besucher von Fußballspielen gesichert sind,  
gesucht und rechtlich gesichert werden.  
Ein Ersatz der Stellplätze für Bedienstete des Chemparks ist nicht erforder-  
lich. Hierfür steht eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen auf der südlich  
anschließenden Stellplatzanlage auf Kölner Stadtgebiet zur Verfügung.
- zu 9. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird eine Eingriffs- und Ausgleichsbi-  
lanzierung durchgeführt, in welcher der erforderliche ökologische Kompensa-  
tionsumfang ermittelt wird. In diesem Zusammenhang wird auch eine externe  
Kompensationsfläche bestimmt und gesichert.
- zu 10. Im Vorfeld des Verfahrens wurde bereits für das Plangebiet eine Machbar-  
keitsstudie für eine gewerbliche Flächenentwicklung erarbeitet. Dabei wurde  
auch eine Artenschutzvorprüfung durchgeführt, die Maßnahmen zur Verhin-  
derung einer Beeinträchtigung der vorhandenen Zauneidechsen aufzeigt. Die  
geforderten Verbundelemente sollen im Bebauungsplan berücksichtigt wer-  
den. Ergänzende Aussagen zur Artenschutzvorprüfung sind Bestandteil der  
weiteren gutachterlichen Betrachtungen.
- zu 11. Zu potentiellen Bodenbelastungen im Plangebiet liegen noch keine Informa-  
tionen vor. Hierzu wird im weiteren Verfahren eine Gefährdungsabschätzung  
durchgeführt.
- zu 12. Mit Ausnahme der Hauptfeuer- und Rettungswache bestehen noch nicht ge-  
nau definierte Erweiterungsabsichten des nördlich an das Plangebiet an-  
grenzenden Autohauses.
- zu 13. Der kombinierte Fuß- und Radweg soll mit einer Mindestbreite von 2,5 m an-  
gelegt werden. Diese Breite wird grundsätzlich als ausreichend erachtet. Da  
die Verkehrsfläche mit einer Breite von insgesamt 10 m festgesetzt werden  
soll und die Fahrbahn mit einer Breite von 6,5 m geplant ist, besteht ggf.  
noch die Möglichkeit den Fuß- und Radweg bis zu einer Breite von 3,5 m zu  
verbreitern oder einen entsprechenden Sicherheitsstreifen anzulegen. Auf  
Grundlage des in Bearbeitung befindlichen Verkehrsgutachtens wird der er-  
forderliche und den Sicherheitsaspekten des Fuß- und Radverkehrs gerecht  
werdende Straßenquerschnitt festgelegt. Dabei wird ebenfalls untersucht, ob  
zur sicheren Querung der Straße eine Lichtsignalanlage errichtet werden  
kann oder andere Querungshilfen umgesetzt werden müssen.



- 5 -

- zu 14. Ob bezüglich der Erschütterungen des Bahnverkehrs besondere bauliche Maßnahmen innerhalb des Plangebietes erforderlich werden, wird im weiteren Verfahren u.a. durch Beteiligung der zuständigen Behörden und Träger öffentlicher Belange geprüft.
- zu 15. Eine zweiwöchentliche Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung entspricht den rechtlichen Anforderungen und dem bei planungsrechtlichen Verfahren in der Stadt Leverkusen üblichen Zeitrahmen. Den Bürgern wird nach Überarbeitung bzw. Weiterentwicklung der Planung im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) Baugesetzbuch noch einmal einen Monat Gelegenheit gegeben, sich an der Planung zu beteiligen.

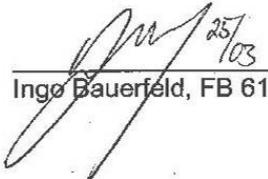
Abschließend weist Herr Burau darauf hin, dass jederzeit ein Termin mit dem Fachbereich vereinbart werden kann, in dem die Verwaltung gerne zu weiteren Fragen und Anregungen zur Verfügung steht.

Herr Bezirksvorsteher Gintrowski bedankt sich bei der Bürgerschaft für die rege Teilnahme. Die Informationsveranstaltung endet um 20.00 Uhr.

Vorsitzender

Schriftführung

---

Rainer Gintrowski  
Ingo Bauerfeld, FB 61

### Stellungnahme der Verwaltung

zu I/1.):

Die Wegeverbindung bleibt, in veränderter Lage, erhalten. Der neue Fuß- und Radweg wird südlich des geplanten Standortes für die Hauptfeuer- und Rettungswache zur Edith-Weyde-Straße geführt. Dort wird eine signalisierte Fußgängerschutzanlage angelegt, die eine gefahrlose Querung zu dem Fuß- und Radweg auf der östlichen Seite der Edith-Weyde-Straße sicherstellt. Zudem wird die Einrichtung eines 0,5 m breiten Sicherheitsstreifens die Sicherheit der Fußgänger und Radfahrer verbessern.

zu I/2.):

Im Vorfeld des Planverfahrens wurde untersucht, ob die östlich der Edith-Weyde-Straße gelegenen Flächen für eine weitergehende Gewerbeflächenentwicklung nutzbar sind. Aufgrund der ökologischen Wertigkeit dieses Gebietes wurde von dieser Flächenentwicklung Abstand genommen. Hierzu hat der Bau- und Planungsausschuss der Stadt



Leverkusen am 11.11.2013 einen entsprechenden Aufhebungsbeschluss zu einer Flächennutzungsplanänderung gefasst.

zu I/3.):

Gemäß den Aussagen des Gutachters kann davon ausgegangen werden, dass durch den bei einem Unfall im CHEMPARK ausgelösten Trümmerwurf, auf Grund der Entfernung von mindestens 300 m zum Plangebiet, keine Gefahren ausgehen.

zu I/4.):

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst wurde im Verfahren beteiligt. Danach liegt das Plangebiet in einem Bereich, in dem im 2. Weltkrieg vermehrte Kampfhandlungen stattgefunden haben. Der konkrete Verdacht auf Kampfmittel hat sich nach Überprüfung nicht bestätigt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Auf die sich daraus ergebende besondere Vorsicht bei Erdarbeiten wird im Bebauungsplan durch Aufnahme eines entsprechenden Hinweises aufmerksam gemacht.

zu II/1.):

Im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplanes wurde auf die Festsetzung von Abstandsklassen verzichtet. Die Ansiedlung wohnverträglicher gewerblicher Nutzungen wird nun durch den Ausschluss bestimmter allgemein und aller ausnahmsweise zulässiger Nutzungen in einem Gewerbegebiet sichergestellt. Der Wohnverträglichkeit dient auch der Ausschluss von geruchsemitzierenden Betrieben und Anlagen sowie von Störfallanlagen.

zu II/2.):

Das mittlerweile erstellte schalltechnische Gutachten hat die durch den Schienenverkehr, unter Berücksichtigung der zukünftig zu erwartenden Zugfahrten, verursachten Lärmbelastungen untersucht. Die sich daraus ergebenden Lärmschutzmaßnahmen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

zu II/3.):

Im Rahmen der Errichtung der Hauptfeuer- und Rettungswache wird den Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr und des Rettungswesens eine lichtsignalgesteuerte Bevorrechtigung eingeräumt. Das Einschalten des Martinshorns auf der Edith-Weyde-Straße ist somit nicht erforderlich. Mit Lärmbelastungen angrenzender Wohnnutzungen rund um die Fontanestraße ist daher nicht zu rechnen.

zu II/4.):

Die Hauptfeuer- und Rettungswache an der Stixchesstraße entspricht nicht mehr den heutigen technischen und logistischen Anforderungen. Auf dem bisherigen Standort ist ein Neubau oder eine Modernisierung



aufgrund des eingeschränkten Platzangebotes nicht möglich. Die Finanzierung der einzelnen Vorhaben innerhalb des Plangebietes ist nicht Gegenstand des planungsrechtlichen Verfahrens.

zu II/5.):

Eine Feuerwehr ist planungsrechtlich in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, wozu auch die Unterkünfte für das Betriebspersonal der Feuerwehr zählen, sind in einem Gewerbegebiet grundsätzlich zulässig.

zu II/6.):

Im Vorfeld des Verfahrens wurden mehrere alternative Standorte im gesamten Stadtgebiet von Leverkusen auf ihre Eignung für die Ansiedlung einer Feuerwache untersucht. Hierbei handelte es sich u. a. auch um den Standort an der Marie-Curie-Straße. Aufgrund der erforderlichen Verfügbarkeit eines im Zuschnitt relativ frei wählbaren Grundstückes von ca. 20.000 m<sup>2</sup>, der einsatztaktisch geeigneten Lage im Süden des Stadtgebietes, der bereits vorhandenen Verkehrserschließung, einer weitgehend konfliktfreien Lage in nicht unmittelbarer Nähe eines Wohngebietes und der kurzfristigen Umsetzbarkeit des Vorhabens hat sich die Stadt Leverkusen für einen Neubau an dem Standort an der Edith-Weyde-Straße entschieden. Die planungsrechtliche Eignung des Standortes wurde im weiteren Verfahren durch entsprechende Gutachten belegt. Eine weitergehende Debatte zu Alternativstandorten ist aktuell nicht zielführend.

Das Plangebiet besitzt eine Gesamtgröße von ca. 6,59 ha. Davon sollen ca. 5,75 ha als Gewerbegebiet festgesetzt werden, wobei ca. 2 ha von der Hauptfeuer- und Rettungswache und der Freiwilligen Feuerwehr Wiesdorf genutzt werden sollen. Die übrigen Bauflächen stehen anderen gewerblichen Nutzungen zur Verfügung.

zu II/7.):

Der überwiegende Teil der Edith-Weyde-Straße ist derzeit eine Privatstraße. Diese wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens wird diese umgebaut und öffentlich gewidmet.

zu II/8.):

Ein Ersatz der Stellplätze für Bayer/CHEMPARK-Bedienstete ist nicht erforderlich. Hierfür steht eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen auf der südlich anschließenden Stellplatzanlage auf Kölner Stadtgebiet zur Verfügung.

Als Ersatz für die wegfallenden Stellplätze, die derzeit über eine Baulast als Parkplätze für Besucher von Fußballspielen gesichert sind, sind die Stellplatzflächen an der ca. 700 m südlich des Plangebietes entfernt liegenden S-Bahn-Haltestelle „CHEMPARK“ (ehemals „Bayerwerk“) vorgesehen. Diese werden über eine Baulast rechtlich gesichert.



zu II/9.):

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgenommen. Da der gesamte Eingriff nicht innerhalb des Plangebietes umsetzbar ist, muss eine externe ökologische Kompensation geschaffen werden. Diese wird auf einer ca. 220 m östlich des Plangebietes liegenden intensiv genutzten 15.650 m<sup>2</sup> großen Ackerfläche durchgeführt. Zu diesem Zweck wird diese Fläche zu Grünland aufgewertet.

zu II/10.):

Bei der durchgeführten Artenschutzprüfung (ASP Stufe I) wurde festgestellt, dass eine gewerbliche Entwicklung zwischen der Bahntrasse und der Edith-Weyde-Straße eine Barriere für die östlich und westlich des Plangebietes vorhandenen Zauneidechsen bildet. Daher sind entsprechende Verbundelemente innerhalb des Plangebietes zu erhalten. Diesbezüglich werden der bahnbegleitende Gehölzstreifen sowie drei ost-west ausgerichtete Flächen mit den dort vorhandenen Baumreihen planungsrechtlich gesichert. Zusätzlich ist eine Anreicherung der vorgenannten Verbundelemente mit artenspezifischen Unterschlupfmöglichkeiten vorgesehen. Auf Grund der Betroffenheit der Zauneidechse durch die Planung soll der Biotopausgleich an diese Art angepasst werden. Die vorgeschlagene externe Kompensationsfläche südlich des Kurtekottenweges am Flugplatz entspricht den Habitatansprüchen der Zauneidechse.

Sonstige Fortpflanzungs-, Ruhestätten oder essentielle Lebensraumfunktionen von den übrigen planungsrelevanten Vogel-, Amphibien-, Säugetierarten oder Insekten sind nicht betroffen.

Zur Minimierung und Vermeidung der Wirkungen auf die Fauna werden artenspezifische Bauzeitenregelungen, Fällzeitenregelungen und Leuchtmittelvorgaben festgelegt.

zu II/11.):

Auf Grund früherer Bodenuntersuchungen in einem Teilbereich des Plangebietes bestand ein Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung durch Schwermetalle (insbesondere für die Parameter Blei und Cadmium). Im Hinblick auf eine gewerbliche Nutzung des Plangebietes sind diese Bodenverunreinigungen jedoch als unproblematisch zu bewerten. Der Verdacht auf die schädlichen Bodenveränderungen konnte durch eine weitergehende orientierende Untersuchung und Gefährdungsabschätzung in den Jahren 2013/14 ausgeräumt werden.

zu II/12.):

Mit Ausnahme der Hauptfeuer- und Rettungswache bestehen noch nicht genau definierte Erweiterungsabsichten des nördlich an das Plangebiet angrenzenden Autohauses.



zu II/13.):

Die Edith-Weyde-Straße wird mit einer Gesamtbreite von 10,0 m festgesetzt. Die Mindestanforderungen an den Straßenquerschnitt mit einer 6,5 m breiten Fahrbahn, einem 0,5 m breitem Sicherheitsstreifen und einem bis zu 3,0 m breiten kombinierten Fuß- und Radweg können somit umgesetzt werden. Damit wird eine, an den zu erwartenden Verkehrsaufkommen ausgerichtete, ausreichende Dimensionierung sichergestellt. Unmittelbar an der Kölner Stadtgrenze wird auf der Edith-Weyde-Straße eine signalisierte Fußgängerschutzanlage angelegt, die eine gefahrlose Querung sicherstellt.

zu II/14.):

Im Rahmen des Verfahrens wurden keine Anregungen zum Schutz vor Erschütterungen von den zuständigen Behörden und Trägern öffentlicher Belange vorgebracht. Auswirkungen von Erschütterungen auf das Plangebiet sind darüber hinaus derzeit nicht bekannt. Trotzdem wird vorsorglich in dem Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass mögliche Erschütterungen durch den angrenzenden Schienenverkehr und durch den Maschinenbetrieb industrieller Betriebe nicht gänzlich auszuschließen ist und daher bei Errichtung von Gebäuden ggf. Schutzmaßnahmen zu beachten sind.

zu II/15.):

Eine zweiwöchentliche Dauer der frühzeitigen Bürgerbeteiligung entspricht den rechtlichen Anforderungen und dem bei planungsrechtlichen Verfahren in der Stadt Leverkusen üblichen Zeitrahmen. Den Bürgern wird nach Überarbeitung bzw. Weiterentwicklung der Planung im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch noch einmal einen Monat Gelegenheit gegeben, sich an der Planung zu beteiligen.

#### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen und – soweit planungsrechtlich relevant – gefolgt. Nicht gefolgt wurde jedoch den Äußerungen, die den Standort der Hauptfeuerwache- und Rettungswache im Plangebiet als ungeeignet ansehen.

**A 1: Dr. Peter Knopf vom 17.06.2013**

Dr.-Ing. Peter Knopf

Bertha-von-Suttner-Str. 38  
51373 Leverkusen  
T: 0214 8404661

B-Plan-Kita Stell 2

Dr. Peter Knopf, Bertha-von-Suttner-Str. 38 - 51373 Leverkusen

17.06.2013

Herrn  
Oberbürgermeister Buchhorn  
Stadtverwaltung Leverkusen

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Buchhorn,

- 1.) aus der Anlage 1 zu der von Ihnen abgezeichneten Vorlage 2189/2013 für die Gremien und den Rat bzgl. Bebauungsplan Nr. 206/I "Kurtkottenweg/Fontanestraße" habe ich die Stellungnahme der Verwaltung zu meinen Anregungen und Bedenken vom 25.03.2013 erfahren. Nach § 3 Abs. 2 BauGB hätte mir das Ergebnis der behördlichen Prüfung mitgeteilt werden müssen! Ich bitte Sie, meine nachfolgenden Anregungen noch in die anstehenden Beratungen und die Beschlussfassung mit einzubinden, da ich mit einigen Argumenten der Verwaltung nicht einverstanden bin:

- 2.) **Zur Lage der Kindertagesstätte:**

Zitat: Eine weitere Verschiebung des Gebäudes ist aufgrund der Querung des Geländes durch verschiedene Leitungen (Regenwasserkanal, elektrische Leitung und Tiefeneroden einer Korrosionsschutzanlage) nicht möglich. Die Leitungen können aus Wartungs- und Instandhaltungsgründen nicht überbaut werden. Eine Verschiebung des gesamten Gebäudes auf die westliche Seite der Leitungen ist aus Platzgründen nicht möglich.

Die Alternative einer Verlegung der Leitungen ist offensichtlich erst gar nicht geprüft worden!

- 3.) **Zum Verkehrsgutachten:**

Zitat: Allerdings können nur zulässige Fahrbeziehungen für die gutachterlichen Betrachtungen herangezogen werden.

Den von mir kritisierten unzulässigen Verkehr von Westen in die Fontanestr. grundsätzlich aus den Betrachtungen auszuschließen, zeigt wie realitätsfern dieses Gutachten bzw. dessen Auftrag ist!

***Das Verkehrsgutachten insgesamt dürfte durch die geplante Ansiedlung der Feuerwache an der Edith-Weyde-Str. nicht mehr aussagekräftig sein, da die neuen Verkehrsströme nicht berücksichtigt werden konnten. Eine Überarbeitung des Gutachtens erscheint mir zwingend.***

- 4.) **Zur Verkehrssituation auf dem Kurtkottenweg:**

Zitat: Öffentliche Parkplätze können von jedem genutzt werden, daher gibt es keinen Grund für ein generelles Parkverbot am Kurtkottenweg. Sollte sich die Situation ändern, müsste ein Parkverbot neu untersucht werden. Der Fachbereich Straßenverkehr wird diesbezüglich informiert.

Wenn das Parken im westlichen Teil des Kurtkottenweges weiterhin gestattet sein soll, liegen die zu erwartenden Probleme schon jetzt auf der Hand. Der zu- und abfließende Verkehr zum Hinterein-



B-Plan-Kita Stell-2

2

17.06.2013

gang der Fontaneschule und zu den 3 Kitas müssen mit einer Fahrspur auskommen, da die 2. Spur durch parkende Fahrzeuge blockiert wird.

5.) **Zur Verkehrssituation auf der Fontanestr.**

Zitat: ... gibt es keine Beschwerden über einen Schleichverkehr durch die Wohnsiedlung an der Bertha-von-Suttner-Str. / Fontanestraße ...

Wie soll es jetzt schon Beschwerden über den zu erwartenden Schleichverkehr geben? Im Moment macht das Durchfahren der Fontanestr. in Richtung Westen, um zum S-Bahnhof oder zu den Parkplätzen an der Edith-Weyde-Str. wenig Sinn, da die Edith-Weyde-Str. dann ohne Ampel gequert werden muss. Für die Zufahrt zu den dann 3 Kitas und dem Südeingang der Schule würde das aber sehr wohl Sinn machen. Ich werde Veränderungen sehr genau beobachten.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

zu 1.) und 2.) und 4.):

Die Äußerungen zum Verfahren, der Lage der Kindertagesstätte sowie der Verkehrssituation auf dem Kurtekottenweg beziehen sich ausschließlich auf das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 206/I und sind daher hier nicht relevant.

zu 3.):

Im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplanes wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Demnach ist durch die Zusatzverkehre aus dem Plangebiet mit keinem zusätzlichen Verkehrsaufkommen auf der Fontanestraße oder auf dem Kurtekottenweg zu rechnen.

zu 5.):

Zur klareren Gestaltung und Verbesserung der Verkehrssicherheit des Knotenpunktes Edith-Weyde-Straße/Fontanestraße/Kurtekottenweg sollen die Zufahrten zur Fontanestraße und zum Kurtekottenweg räumlich getrennt werden. Durch diese Maßnahme wird auch ein möglicher Schleichverkehr durch die Wohnsiedlung an der Bertha-von-Suttner-Straße/Fontanestraße zu den Kindertagesstätten an dem Kurtekottenweg erschwert, wenn nicht sogar verhindert. Die Maßnahme wird im Rahmen des Ausbaus der Edith-Weyde-Straße umgesetzt. Die dafür erforderlichen Flächenausweisungen wurden im Bebauungsplan berücksichtigt.

### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

**Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.**



## A 2: Horst Müller vom 14.01.2014

14/01/2014 20:37 02148689731

TRANSPORTE MUELLER

S. 01/01

Name, Vorname:

Müller Horst

Anschrift:

Leipziger Str. 6, 51373 Lev.

7. 613 In 16/01

2. 610

Stadt Leverkusen  
 Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht, Abt. 610  
 Postfach 10 11 40  
 51311 Leverkusen

Stellungnahme gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch zum  
 Bebauungsplan Nr. 211/I „Wiesdorf – westlich Edith-Weyde-Straße“

Abgabe bis zum 31.01.2014 (Sie können Ihre Stellungnahme auch faxen: Fax-Nr. 0214 - 406 - 6102)

- ~~Zuerst die Frage, wer bezahlt den Neubau der Feuerweh~~
- 1.) 1) Der Umbau der FZ macht den Neubau doch notwendig, zumindest das Verursacher Prinzip sollte hier greifen.
  - 2.) 2) Wenn die Planung noch nicht endgültig ist, wie zu hören war, besteht nicht doch die Möglichkeit, der künftigen Feuerweh-Gebäude nssso (Bügelglasverlegung) zu prüfen.  
Die Wache Kandelstr. die auch in die Jahre gekommen ist und die neue Hauptfeuerweh-Wache, könnten dort gerade kostengünstiger verwirklicht werden.  
Zumal durch Neubau der Bahnallee und Anbindung Fixhender Str. Vorteile entstehen.
  - 3.) 3) Wenn von Städtebau die Rede ist, sollte nämlich auch die Lärm und Erschütterungsauswirkung durch die künftige Beduue und RXX Linie beachtet werden! Heißt das Bebauungs Vorhaben an der Edith-Weyde Str. ist Erschütterungsmäßig zu dicht am zukünftig noch stärker bebauten Gleisen.  
An den Grundstücken nssso könnten die Feuerweh-Gebäude als sinnvollen Schallschutz für Opladener Neustadt betrachtet werden und der Abstand zu den Güterzug-Gleisen ist auch größer.
  - 4.) 4) Bei dem Vortrag hatte ich allerdings den Eindruck das es nicht nur um ein neues zu begründendes Gewerkegebiet geht sondern auch um die Festzarrung des Feuerweh-Standortes.

(Ort, Datum)

Lev. 14.01.14

(Unterschrift)

Unter Hinweis auf das Datenschutzgesetz wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Namen der Einsender von Stellungnahmen sowie der Inhalt dieser Stellungnahmen in den Drucksachen für die öffentlichen Sitzungen des Rates, der Ausschüsse und der Bezirksvertretungen aufgeführt werden können, soweit die Einsender dieses nicht ausdrücklich verweigern.



## **Stellungnahme der Verwaltung**

zu 1.):

Die Finanzierung der einzelnen Vorhaben innerhalb des Plangebietes ist nicht Gegenstand des planungsrechtlichen Verfahrens.

zu 2.):

Im Vorfeld des Verfahrens wurden mehrere alternative Standorte im gesamten Stadtgebiet von Leverkusen auf ihre Eignung für die Ansiedlung einer Feuerwache untersucht. Hierbei handelte es sich u. a. auch um den Standort an der Marie-Curie-Straße. Aufgrund der erforderlichen Verfügbarkeit eines im Zuschnitt relativ frei wählbaren Grundstückes von ca. 20.000 m<sup>2</sup>, der einsatztaktisch geeigneten Lage im Süden des Stadtgebietes, der bereits vorhandenen Verkehrserschließung, einer weitgehend konfliktfreien Lage in nicht unmittelbarer Nähe eines Wohngebietes und der kurzfristigen Umsetzbarkeit des Vorhabens hat sich die Stadt Leverkusen für einen Neubau an dem Standort an der Edith-Weyde-Straße entschieden. Die planungsrechtliche Eignung des Standortes wurde im weiteren Verfahren durch entsprechende Gutachten belegt. Eine weitergehende Debatte zu Alternativstandorten, z. B. zum nbso-Gelände, ist aktuell nicht zielführend.

zu 3.):

Im Rahmen des Verfahrens wurden keine Anregungen zum Schutz vor Erschütterungen von den zuständigen Behörden und Trägern öffentlicher Belange vorgebracht. Auswirkungen von Erschütterungen auf das Plangebiet sind darüber hinaus derzeit nicht bekannt. Trotzdem wird vorsorglich in dem Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass mögliche Erschütterungen durch den angrenzenden Schienenverkehr und durch den Maschinenbetrieb industrieller Betriebe nicht gänzlich auszuschließen ist und daher bei Errichtung von Gebäuden ggf. Schutzmaßnahmen zu beachten sind.

Da eine weitergehende Debatte zu Alternativstandorten aktuell nicht zielführend ist, gilt Gleiches auch für mögliche Schallschutzmaßnahmen an den zur Diskussion gestellten Alternativstandort.

zu 4.):

Es ist richtig, dass die Ansiedlung der Hauptfeuer- und Rettungswache und der Freiwilligen Feuerwehr ein Ziel des Bebauungsplanes ist. Diese Nutzung wird jedoch nur ca. 2 ha des insgesamt 6,59 ha großen Plangebietes in Anspruch nehmen. Abzüglich der Verkehrsflächen stehen ca. 3,75 ha anderen gewerblichen Nutzungen zur Verfügung.

## **Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.



**A 3: Peter Ernst vom 15.01.2014**

Peter Ernst  
Leipziger Str. 25,  
51373 Leverkusen

15.01.2014

Anregung:

Versicherungsschutz ist für den Fahrer des  
Fernwehifahrzeuges ggf. nicht gegeben,  
wenn kein Motorschein eingeschaltet ist.

Bitte um Prüfung.

EA



### **Stellungnahme der Verwaltung**

Fragen zum Versicherungsschutz sind nicht Gegenstand des planungsrechtlichen Verfahrens.

Im Verfahren wurde die Feuerwehr beteiligt. Bedenken gegen die geplante Signalsteuerung, die eine Bevorrechtigung der Einsatzfahrzeuge ohne Benutzung des Martinshorns ermöglicht, wurden nicht vorgebracht.

### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

**A 4: Schormann Architekten vom 28.01.2014****Burau, Burkhard**

---

**Von:** Begemann Sabine <sabine.begemann@schormann-architekten.de>  
**Gesendet:** Dienstag, 28. Januar 2014 16:49  
**An:** Burau, Burkhard  
**Cc:** Duester, Klaus; horst.gebauer@audi-zentrum-leverkusen.de; Schormann Ralf  
**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 211/I 'Wiesdorf - westlich Edith-Weyde-Strasse'  
**Anlagen:** DOC280114-28012014153635.pdf; 530\_Edith-Weyde-Straße\_Leverkusen\_Präsentation\_130820\_1.pdf; DOC280114-28012014151643.pdf

Sehr geehrter Herr Burau,

Bezug nehmend auf unser heutiges Telefonat möchten wir Ihnen mitteilen, dass wir hinsichtlich des Punktes 7.3/Anlage 4 einen Änderungswunsch haben:

**7.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Es werden zwei große Baufelder festgesetzt, die eine größtmögliche Flexibilität bei der späteren Errichtung der einzelnen Baukörper ermöglicht.'

Hier sollen nicht zwei sondern drei Baufelder festgesetzt werden: auf der Fläche GE soll ein weiteres Baufeld für die Errichtung eines Skoda-Autohauses festgelegt werden (siehe Anlagen).

Wir bitten um Beachtung und Einarbeitung.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Sabine Begemann  
Dipl.-Ing. Architektin  
Projektleitung



Höherweg 99  
40233 Düsseldorf

Tel 0211 / 54 49 00-52  
Fax 0211 / 54 49 00-99  
Mobil 0172 / 2 50 60 17  
[www.schormann-architekten.de](http://www.schormann-architekten.de)

Inhaber: Ralf Arno Schormann

Diese E-Mail, einschliesslich sämtlicher mit ihr uebertragenen Dateien, enthaelt vertrauliche und/oder rechtlich geschuetzte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtuemlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail ist nicht gestattet.

Diese E-Mail wurde auf Computerviren ueberprueft!



**SCHORMANN**  
Architekten



Skoda CL-Design



Umbau Parkplätze



Umbaumfläche ca. 2200 m<sup>2</sup>

**Luftbild**  
ohne Maßstab

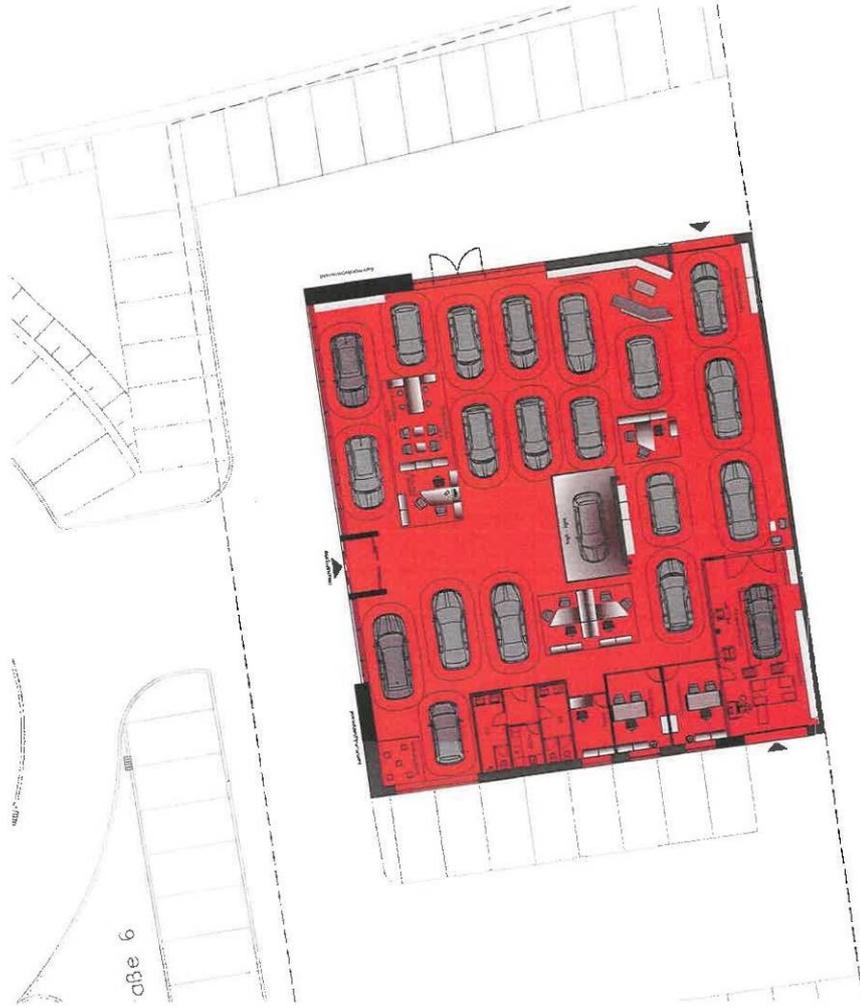
20.08.2013





**SCHORMANN**  
Architekten

Skoda CI-Design



**Skoda CI** m<sup>2</sup>

Ausstellungsfläche mit  
Fahrzeugübergabe ca. 610  
Direktannahme 50

**Gesamt netto** 660 m<sup>2</sup>  
**Baukörper brutto** 725 m<sup>2</sup>

**Außenfläche mit  
Parkplätzen ca.** 1475 m<sup>2</sup>  
Fahrzeuge 39

**Skoda CI-Design**  
Maßstab 1:200

20.08.2013



### **Stellungnahme der Verwaltung**

Der Bebauungsplan wurde mittlerweile überarbeitet. Dabei wurde dem Wunsch entsprochen, im nördlichen Teil des Plangebietes eine überbaubare Grundstücksfläche anstatt einer Fläche für Stellplätze festzusetzen. Die Zielsetzungen der städtebaulichen Planung werden dadurch nicht verändert.

### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Der Äußerung wird gefolgt.

**A 5: Bayer Real Estate GmbH vom 30.01.2014**

J. 03/02

2	STADT LEVERKUSEN	
	Eingegangen am	
	31.01.14	8-9 Uhr
FB	Az:	

Stadt Leverkusen  
Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht

Postfach 10 11 40

51311 Leverkusen

1. 613 BR  
2. 610 z.u.v.

**Stellungnahme zum Bebauungsplan 211/I „Westlich Edith-Weyde-Straße“ im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

Az.: 6500, Ansprechpartner Herr Zimmermann

30.01.2014

Walter Zimmermann

Bayer Real Estate GmbH  
Hauptstr. 119 / Geb. 4815  
51373 Leverkusen  
Deutschland

Tel. +49 214 30-53328  
Fax: +49 214 30-42001  
walter.zimmermann@bayer.com

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit nimmt die Bayer Real Estate GmbH fristgerecht Stellung zum veröffentlichten Vorentwurf des o.g. Bebauungsplans.

Geschäftsführer:  
Björn Christmann

Sitz der Gesellschaft:  
Leverkusen  
Amtsgericht Köln  
HRB 48223

Sparkasse Leverkusen  
Konto-Nr. 100 003 409  
BLZ 375 514 40

- 1.) Insbesondere weisen wir auf den Sachverhalt hin, dass es sich bei der Beamtenkolonie (südwestlich des BPlan-Gebietes jenseits der Bahnlinie) auch weiterhin (defacto und gemäß FNP) um kein Wohngebiet im üblichen Sinne, sondern um ein Sondergebiet mit „Betrieblichem Wohnen“ direkt am Werk handelt. An der Funktion und dem Status hat sich – diese Funktion besteht bereits seit über hundert Jahren – auch in den letzten Jahren nichts geändert.
- 2.) Zur Richtigstellung weisen wir speziell darauf hin, dass die von Ihnen auf den Seiten 7 (Punkt 5.2) sowie 12 (Punkt 7.1) verwendete Bezeichnung „Kolonie Eigenheim“ (ein feststehender Begriff aus der Zeit vor dem Ersten Weltkrieg) hier falsch verwendet bzw. verwechselt wird. Mit „Kolonie Eigenheim“ wird die seinerzeit für Leitende Angestellte (Werks-Beamte) seitens Bayer erschlossene und dann privatisierte Eigenheim-Wohnsiedlung im Bereich westlich der südlichen Heymannstraße bezeichnet, in der gerade diejenigen Beamten Eigentum erwerben und selbst bauen konnten, die eben nicht (weiter) in der „Beamtenkolonie“ zur Miete wohnen wollten. Die Beamtenkolonie war seit Baubeginn als „betriebliches Wohnen“ so ausgelegt – und von daher auch flexibel – dass hier nur „Wohnen zur Miete“ möglich war und auch noch ist.
- 3.) Aus o. a. Gründen (Betriebliches Wohnen als Wohnen ohne besonderen Schutzanspruch) ist unserer Meinung nach die Festlegung einer



Seite 2 von 2

abgestuften Nutzung innerhalb des GE-Gebietes (entsprechende Linie zur Unterscheidung von GE 1 und GE 2 zu GE 1.1 und 2.2) in diesem Bereich (Südwesten) nicht erforderlich bzw. überflüssig, zumal sie hierdurch auch die potenziellen Nutzungsmöglichkeiten verkompliziert. Für das Feuerwehr-Projekt ist diese Linie ohnehin bedeutungslos und schränkt auch die nördlich angrenzende Bauzone funktional ggf. unnötig ein.

Wir hoffen, dass die o. a. Punkte im weiteren Verfahren angemessen Berücksichtigung finden. Wir behalten uns vor, eventuell ergänzende Stellungnahmen zu einem späteren Zeitpunkt vorzubringen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern unter Tel. 0214-3053328 oder 0214-3074454 telefonisch zur Verfügung wie auch bedarfsweise zu einem persönlichen Gespräch.

Mit freundlichen Grüßen

i. V. 

Matthias Speck  
Bayer Real Estate GmbH  
Portfolio- & Assetmanagement

i. V. 

Walter Zimmermann  
Bayer Real Estate GmbH  
Portfolio- & Assetmanagement

## Stellungnahme der Verwaltung

zu 1.):

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen zum Bebauungsplan wurde eine neue Bewertung der „Beamtenkolonie“ vorgenommen. Auf Grund der historisch gewachsenen Situation des Nebeneinanders von Wohnen und Industrie wurde die „Beamtenkolonie“ als sogenannte Gemengelage eingestuft. Im Sinne des Gebots der Rücksichtnahme und der diesbezüglichen Rechtsprechung sind demnach in einer Gemengelage, in dem zum Wohnen dienenden Gebiet, höhere Belästigungen hinzunehmen, als die in einem reinen oder allgemeinen Wohngebiet zulässigen Belastungen. Demzufolge erfolgt für die „Beamtenkolonie“ im Sinne des rechtlich zu ermittelnden Zwischenwertes bzw. Mittelwertes die Einstufung als Mischgebiet.

zu 2.):

Die Bezeichnung als „Beamtenkolonie“ wird in den Unterlagen an den betreffenden Stellen korrigiert.





zu 3.):

Im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplanes wurde auf die Festsetzung von Abstandsklassen verzichtet. Die Ansiedlung wohnverträglicher gewerblicher Nutzungen wird nun durch den Ausschluss bestimmter allgemein und aller ausnahmsweise zulässiger Nutzungen in einem Gewerbegebiet sichergestellt. Der Wohnverträglichkeit dient auch der Ausschluss von geruchsemitterenden Betrieben und Anlagen sowie von Störfallanlagen.

**Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen und hinsichtlich der Bezeichnung der „Beamtenkolonie“ und deren planungsrechtliche Einstufung in eine andere Baugebietskategorie sowie den Verzicht auf Festsetzungen gemäß der Abstandsliste gefolgt.

**A 6: Currenta GmbH & Co. OHG vom 31.01.2014**

Stadtplanung und Bauaufsicht  
Stadt Leverkusen  
Hauptstr. 101

51373 Leverkusen

Currenta GmbH & Co. OHG

CHEMPARK  
CP-Management  
Geb. E1  
51388 Leverkusen  
Deutschland

5	STADT LEVERKUSEN	Telefon: 0214-3024367
	Eingegangen am:	Henrik.dierkes@currenta.de
	04. FEB. 14	8-9 Uhr
FB:	61	www.chempark.de
		Sitz der Gesellschaft: Leverkusen
		Eintragung: Amtsgericht Köln HR A 20833

2014-01-31

**Stellungnahme zum Bebauungsplan 211/I (BPL 211/I) westlich Edith-Weyde-Straße  
hier: frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit nimmt die Currenta GmbH & Co OHG (Currenta) als Betreiberin des CHEMPARK und im Auftrag sowie im Namen von Firmen Bayer Material Science AG, Lanxess Deutschland GmbH, Saltigo GmbH sowie der KRONOS TITAN GmbH fristgerecht Stellung zum veröffentlichten Vorentwurf des o.g. Bebauungsplans.

- 1.) Zunächst begrüßen wir das Planungsziel der Flächenbereitstellung für den Neubau der städtischen Hauptfeuer- und Rettungswache. Diese Art der Ansiedlung halten wir insbesondere vor dem Hintergrund des sich aus der Seveso-II-Richtlinie ergebenden Abstandsgebots zwischen „Störfallbetrieben“ auf der einen und schutzbedürftigen Nutzungen auf der anderen Seite für vertretbar.
- 2.) Die gleiche Weichenstellung in Richtung auf nicht schutzwürdige Belange sollte dann unseres Erachtens nach prinzipiell auch für das restliche Plangebiet erfolgen, sofern weitere planungsrelevante Projekte Gegenstand eines einheitlichen Bebauungsplans sein sollen. Auch für solche Vorhaben sollte bereits jetzt in dem Bebauungsplan durch entsprechende textliche Festsetzungen sichergestellt werden, dass dort prinzipiell keine schutzbedürftigen Nutzungen zulässig sind.

**Vorbeugender Immissionsschutz**

Wir bitten ausdrücklich, die Möglichkeiten der Ansiedlung potenzieller schützenswerter Nutzung durch textliche Festlegungen weitgehender als bisher auszuschließen und damit unabhängig von gutachterlich vorgeschlagenen Maßnahmen eine ausdrückliche

Persönlich haltende Gesellschafter: Currenta Geschäftsführungs-GmbH Geschäftsführer: Günter Hilken (Vorsitzender), Joachim Waldi | Vorsitzender des Aufsichtsrats: Michael König | Sitz der Gesellschaft: Leverkusen | Eintragung: Amtsgericht Köln HR B 49903 | Bayer Aktiengesellschaft Vorstand: Marijn E. Dekkers (Vorsitzender), Werner Baumann, Michael König, Wolfgang Pilschke | Vorsitzender des Aufsichtsrats: Werner Wenning | Sitz der Gesellschaft: Leverkusen | Eintragung: Amtsgericht: Köln HR B 48248 | LANXESS Deutschland GmbH Geschäftsführer: Axel C. Heilmann (Vorsitzender), Werner Breuers, Rainier van Roessel, Bernhard Düttmann | Vorsitzender des Aufsichtsrats: Rolf Stomberg | Sitz der Gesellschaft: Leverkusen | Eintragung: Amtsgericht Köln HR B 52800



Datum: 2014-01-31  
Seite: 2

Rechtssicherheit zu schaffen. Der Ausschluss schützenswerter Nutzung gemäß 1.1.2 bis 1.1.6 der textlichen Festsetzungen sollte daher deutlicher mögliche schützenswerte Nutzung (insbesondere jegliche großflächige Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten (nicht nur die mit bestimmten Zweckbestimmungen), Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Kirchen u.ä.) ausschließen.

Auch wenn dies bei Ausgestaltung des Bebauungsplans nach obigen Maßgaben im konkreten Fall keine Rolle spielt, weisen wir auf die praktische Unmöglichkeit des Begründungstextes auf Seite 10 hin. Hier heißt es: *„Diese Beurteilung ... in einen gesonderten Teil des ...gesamstädtischen Störfallgutachtens. Erst danach kann ... festgelegt werden, welche weiteren Nutzungen ...unter welchen Voraussetzungen (z.B. bauliche ..., Einbindung in die Alarm- und Gefahrenabwehrplanung des CHEMPARK) im Plangebiet zulässig sind.“*

Ein direkter Anschluss an Einrichtungen, Gebäude oder Anlagen auf dem Plangebiet an die Sicherheitszentrale des CHEMPARK wird unsererseits nachdrücklich abgelehnt. Wir sehen hierin weder in diesem speziellen Bebauungsplan noch grundsätzlich ein geeignetes Mittel, die Ansiedlung nicht CHEMPARK-bezogener schutzbedürftiger Nutzungen im Bereich der angemessenen Abstände zu den CHEMPARK-Betrieben verträglicher zu machen.

Wir bitten um konkrete Einbeziehung bei Überlegungen und Festlegungen der detaillierten Vorgehensweise zur Handhabung dieser Thematik.

3.)

#### **Kap. 7.1 Art der Baulichen Nutzung**

In der Begründung, Seite 12, wird die "Siedlung Eigenheim" als schutzwürdige Wohnnutzung eingestuft. Diese Zuordnung können wir nicht bestätigen, vielmehr sehen wir in der „Beamtenkolonie“ weiterhin ein Sondergebiet, wie dieses auch im Flächennutzungsplan ausgewiesen ist, in dem Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter untergebracht sind. Hiermit einher geht auch ein Schutzanspruch, der dem von Betriebsleiterwohnungen in einem Gewerbegebiet entspricht. Wir bitten dies in der Begründung zu korrigieren und die Planungen diesbezüglich noch einmal zu verifizieren.

4.)

#### **Technische Ver- und Entsorgung**

Wie in der Begründung zum Vorabzug ausgeführt, ist das Plangebiet noch nicht ausreichend an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze angebunden. Die derzeit vorhandenen diesbezüglichen Netzverbindungen (insb. Stromnetz und Entwässerungskanal) sind derzeit an die Systeme im CHEMPARK angeschlossen. Der Kanal in diesem Bereich steht zwar im Eigentum der Bayer Real Estate, er leitet derzeit jedoch in das Kanalsystem des CHEMPARK (Betreiber Currenta) und über den sogenannten „V-Auslass“ schließlich in den Rhein ein. Es handelt sich um einen „Reinwasserkanal“, der Inhaber der Einleiterlaubnis ist die Currenta. In diesem



Datum: 2014-01-31  
Seite: 3

Zusammenhang verweisen wir auf Fachgespräche aus März 2013 unter Beteiligung des Fachbereiches 61 aus ihrem Hause (Hr. Kociok) anlässlich der Planungen zum Gewerbegebiet östlich der Edith-Weyde Straße.

Die Currenta sieht in einem möglichen Anschluss des Plangebietes (sowohl der Edith-Weyde Straße aber ausdrücklich auch des eigentlichen Gewerbegebietes) an den o.g. Kanal erhebliche technische, genehmigungsrechtliche und vertragliche Komplikationen. Da für das Gewerbegebiet vsl. ohnehin ein eigener neuer Schmutzwasserkanalanschluss geschaffen werden muss, sollte eine Anbindung der Flächen an den privaten Regenwasserkanal planerisch nicht weiter verfolgt werden; seitens Currenta wird ein Anschluss solcher nicht CHEMPARK-bezogener Flächen nicht begrüßt.

Die bestehende Stromversorgung der Parkplätze, der Straßenbeleuchtung an der Edith-Weyde Straße, der privaten Ampel sowie auch des Fußweges zwischen "Beamtenkolonie" bis hin zur Kita am Kurtekottenweg erfolgt durch Currenta. Für die zukünftige Stromversorgung im Plangebiet (sowohl der dann öffentlich gewidmeten Edith-Weyde Straße wie auch des Gewerbegebietes) sollte ein Anschluss an ein öffentliches Versorgungsnetz geschaffen werden. Currenta beabsichtigt weder das dortige Stromnetz noch die Energie-Versorgung des Gewerbegebietes zu betreiben.

5.)

#### Hydrologisches Gutachten

Im Termin der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit am 13.01.2014 wurde auf die Erstellung diverser Fachgutachten und u.a. auch eines hydrologischen Gutachtens hingewiesen. Unserer Einschätzung nach ist davon auszugehen, dass die durch Currenta betriebenen Brunneneinrichtungen sich hydrologisch auch bis ins Plangebiet auswirken. Vor diesem Hintergrund sollte ein hydrologisches Gutachten ausdrücklich unter Einbeziehung der Currenta zu diesem Sachverhalt erstellt werden. Hierzu wenden Sie sich bedarfsweise an unsere Fachabteilung, Herrn Udo Fritz (Tel. 02133 51 5334 bzw. udo.fritz@currenta.de)

Wir hoffen, dass die o.g. Punkte angemessen im weiteren Verfahren berücksichtigt werden. Ergänzende Stellungnahmen zu einem späteren Zeitpunkt behalten wir uns vor.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern telefonisch unter Tel. 0214-3024367 oder auch zu einem persönlichen Gespräch zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Currenta GmbH & Co. OHG

i.V. Henrik Dierkes  
(Werkleit- und Standortplanung)



## Stellungnahme der Verwaltung

zu 1.):

Die zustimmende Äußerung zu der Ansiedlung der Hauptfeuer- und Rettungswache wird zur Kenntnis genommen.

zu 2.) Vorbeugender Immissionsschutz:

Im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplanes wurde vom TÜV Rheinland eine gutachterliche Stellungnahme zur Thematik Störfallanlagen (Seveso-II-Richtlinie) erarbeitet. Die dort empfohlenen Ausschlüsse weiterer Nutzungen und Nutzungsarten wurden in den Bebauungsplan übernommen. Somit kann sichergestellt werden, dass innerhalb des Plangebietes keine schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der Störfallverordnung (KAS-18) entstehen.

Darüber hinaus soll die Umsetzung weitergehender organisatorischer und technischer Schutzmaßnahmen über Auflagen in der Baugenehmigung, städtebauliche Verträge o. ä. gesichert werden. Die Maßnahmen tragen zu einem zusätzlichen Schutz bei potentiellen Störfällen bei.

Der zitierte Begründungstext diente im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren lediglich dem Hinweis auf die noch anstehenden erforderlichen Untersuchungen hinsichtlich der Störfallproblematik. Der betreffende Text wurde im Rahmen der Überarbeitung durch die Erläuterungen zu den Schutzmaßnahmen vor Störfallanlagen ersetzt.

Zu den vorgeschlagenen organisatorischen und technischen Schutzmaßnahmen zählt nicht mehr der bisher optional vorgeschlagene Anschluss an die Sicherheitszentrale des CHEMPARKS.

zu 3.): Art der baulichen Nutzung:

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen zum Bebauungsplan wurde eine neue Bewertung der „Beamtenkolonie“ vorgenommen. Auf Grund der historisch gewachsenen Situation des Nebeneinanders von Wohnen und Industrie wurde die „Beamtenkolonie“ als sogenannte Gemengelage eingestuft. Im Sinne des Gebots der Rücksichtnahme und der diesbezüglichen Rechtsprechung sind demnach in einer Gemengelage, in dem zum Wohnen dienenden Gebiet, höhere Belästigungen hinzunehmen, als die in einem reinen oder allgemeinen Wohngebiet zulässigen Belastungen. Demzufolge erfolgt für die „Beamtenkolonie“ im Sinne des rechtlich zu ermittelnden Zwischenwertes bzw. Mittelwertes die Einstufung als Mischgebiet.

zu 4.): Technische Ver- und Entsorgung:

Ein Anschluss an den privaten Regenwasserkanal östlich der Edith-Weyde-Straße ist nicht mehr vorgesehen. Stattdessen wird im Rahmen des Ausbaus der Edith-Weyde-Straße zu einer öffentlichen Verkehrsfläche eine Kanaltrasse und sonstige erforderliche Ver- und Entsor-



gungsleitungen in den südlichen Teil der Edith-Weyde-Straße verlegt. Damit wird für alle Bauflächen innerhalb des Plangebietes die Erschließung an das öffentliche Ver- und Entsorgungssystem hergestellt. Ein Anschluss an die derzeit im Plangebiet vorhandenen privaten Ver- und Entsorgungsleitungen ist nicht mehr erforderlich.

zu 5.): Hydrologisches Gutachten:

Im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplanes wurde durch die Middendorf-Service GmbH ein hydrogeologisches Gutachten erstellt. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass auch unter Berücksichtigung der durch die Currenta betriebenen Entnahmehäuser keine negativen Auswirkungen auf die hydrogeologische und hydrologische Situation im Plangebiet bestehen oder zukünftig zu erwarten sind.

#### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen und hinsichtlich des vorbeugenden Immissionsschutzes, der Art der baulichen Nutzung und der technischen Ver- und Entsorgung gefolgt.

**A 7: Bayer Real Estate GmbH vom 05.02.2014****Burau, Burkhard**

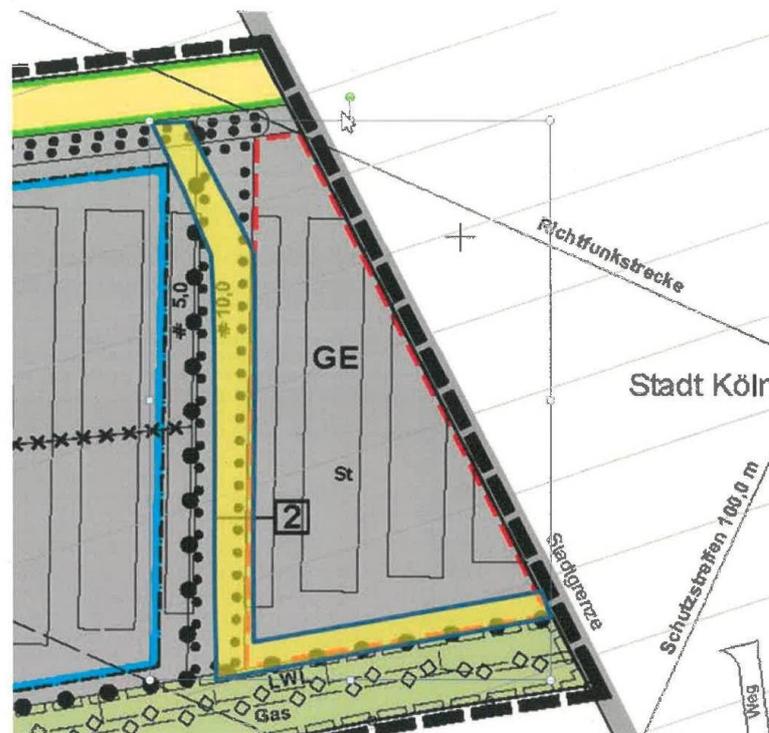
**Von:** Arno Wolf <arno.wolf@bayer.com>  
**Gesendet:** Mittwoch, 5. Februar 2014 15:52  
**An:** Burau, Burkhard  
**Cc:** David, Gerhard; Schreiner, Nelly  
**Betreff:** B-Plan 211/1

Sehr geehrter Herr Burau,

anbei, wie Sie mit Herr David besprochen haben, nachfolgend unsere Anregungen und Anmerkung zum o.g. B-Plan.

Die Wegeführung (im Plan gelb dargestellt) sollte so gewählt werden, dass eine Nutzung der bei uns verbleibenden Fläche als GE in Bezug auf Nutzung (Bebaubarkeit) als auch Zuwegung gewährleistet ist.

Auch die Nutzung der verbleibenden Dreiecksfläche lediglich als Parkplatz führt dazu, dass unsere internen finanziellen Berechnungen (in Bezug auf die „schrumpfende“ bei uns verbleibende GE-Nutzfläche) für die geplante Transaktion neu durchgeführt und genehmigt werden müssen. Um hier zeitliche Verzögerungen als auch inhaltliche interne Diskussionen zu vermeiden, würde wir die Ausweisung eines Baufensters begrüßen.



Für weitere Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße / Best regards,

i.V. Arno Wolf



Science For A Better Life

Bayer Real Estate GmbH  
BRE-PM  
Hauptstr. 119, Geb. 4606  
51373 Leverkusen  
Tel: +49 214 30-71923  
Fax: +49 214 30-9671923  
E-mail: arno.wolf@bayer.com  
Web: <http://www.bayer-re.de>



## **Stellungnahme der Verwaltung**

Im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplanes wurde für den wegfallenden Fuß- und Radweg, südlich des für die Ansiedlung der Hauptfeuer- und Rettungswache vorgesehenen Standortes, ein neuer Fuß- und Radweg festgesetzt. Die vorgesehene Wegführung berücksichtigt eine angemessene Nutzung der südlich angrenzenden „Dreiecksfläche“. Die Wegführung ermöglicht eine unmittelbare Erschließung auf Leverkusener Stadtgebiet von der Edith-Weyde-Straße aus. Anstatt der bisher vorgesehenen Festsetzung als Fläche für Stellplätze wird nun, entsprechend der Äußerung, eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

## **Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Den Äußerungen wird gefolgt.