Anlage 1
zur Vorlage
Nr. 2017/1490

Stadt Leverkusen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 27/I „Rheindorf-Nord – zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz“

Äußerungen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie Abwägungsvorschlag der Verwaltung mit Beschlussentwurf

Stand: 01. September 2016

Inhaltsverzeichnis:

Seite

I/A: Äußerungen der Öffentlichkeit 3
A 0: Protokoll der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit 3
I/A 1: V 27_I_3(1)_Äußerung_01 Schreiben vom 08.09.2015 9
I/A 2: V 27_I_3(1)_Äußerung_02 Schreiben vom 31.08.2015 12
I/A 3: V 27_I_3(1)_Äußerung_03 Schreiben vom 22.09.2015 16
I/A 4: V 27_I_3(1)_Äußerung_04 Schreiben vom 28.08.2015 19
I/A 5: V 27_I_3(1)_Äußerung_05 Schreiben vom 14.09.2015 22
I/A 6: V 27_I_3(1)_Äußerung_06 Schreiben vom 07.09.2015 25
I/A 7: V 27_I_3(1)_Äußerung_07 Schreiben vom 15.10.2015 29
I/A 8: V 27_I_3(1)_Äußerung_08 Schreiben vom 07.09.2015 31
I/A 9: V 27_I_3(1)_Äußerung_09 Schreiben vom 15.09.2015 35
I/A 10: V 27_I_3(1)_Äußerung_10 Schreiben vom 27.10.2015 40
I/A 11: V 27_I_3(1)_Äußerung_11 Schreiben vom 24.10.2015 42
I/B Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 44
I/B 1: Amprion GmbH, Schreiben vom 19.08.2015 44
I/B 2: Bezirksregierung Arnsberg, Schreiben vom 22.09.2015 46
I/B 3: Bundesnetzagentur, Schreiben vom 13.08.2015 47
I/B 4: EVL, Schreiben vom 08.09.2015 49
I/B 5: Evonic Schreiben vom 18.08.2015 54
I/B 6: Geologischer Dienst Schreiben vom 31.08.2015 55
I/B 7: IHK Köln Schreiben vom 27.10.2015 57
I/B 8: PLEDOC Schreiben vom 23.09.2015 59
I/B 9: Polizei Köln (Schreiben vom 17.08.2015 64
I/B 10: Stadt Leichlingen Schreiben vom 18.08.2015 66
I/B 11: Stadt Monheim Schreiben vom 25.08.2015 68
I/B 12: Telefonica 1 Schreiben vom 25.08.2015 70
I/B 13: Telefonica 2 Schreiben vom 28.09.2015 72
I/B 15: Telekom 2 Schreiben vom 02.09.2015 76
I/B 16: Unitymedia Schreiben vom 03.09.2015 80
I/B 17: Vodafone 1 Schreiben vom 02.09.2015 83
I/B 18: Vodafone 2 Schreiben vom 23.09.2015 85
I/B 19: Wasserwerk Monheim Schreiben vom 12.08.2015 87
I/B 20: Westnetz Schreiben vom 13.08.2015 89

I/A: Äußerungen der Öffentlichkeit

A 0: Protokoll der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

N I E D E R S C H R I F T

über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum städtebaulichen Planungskonzept

V 27/I „Rheindorf-Nord – zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz"

Veranstaltungsort:	GGS Sternenschule in Rheindorf
Termin:	27.08.2015
Beginn:	19.00 Uhr
Ende:	ca. 21:15 Uhr
Besucher:	ca. 60 Bürgerinnen und Bürger
Teilnehmer/Teilnehmerin:	Vorsitzende: Frau Sidiropulos, Bezirksvorsteherin des Bezirkes I Verwaltung: Frau Cremer, Fachbereichsleiterin Stadtplanung Herr Maas, Fachbereich Stadtplanung Herr Bauerfeld, Fachbereich Stadtplanung Planung: Herr Mues, Wohnungsgesellschaft (WGL) Herr Dr. Sienko, Isaplan GmbH Herr Faßbinder, Stadtplanung Zimmermann GmbH Frau Neumann, Stadtplanung Zimmermann GmbH Niederschrift: Frau Neumann, Stadtplanung Zimmermann GmbH

2 STADT LEVERKUSEN Eingegangen am: 21.09.15 8-9 Uhr FB: Az.: 22.09.

Frau Sidiropulos eröffnet die Veranstaltung und stellt das Podium und die anwesenden Planer und Fachgutachter vor. Sie begrüßt die zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung „Rheindorf-Nord – zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz" erschienenen Bürgerinnen und Bürger und stellt das Thema der Veranstaltung vor.

Herr Maas erläutert den Zweck des Verfahrens, nämlich Planungsrecht zu schaffen für die Bebauung des Königsberger Platzes mit Wohnungen und ergänzenden Nutzungen. Er erläutert den Ablauf eines Bauleitplanverfahrens. Das Baugesetzbuch sieht vor, dass die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die Planung und die wesentlichen Auswirkungen zu unterrichten ist. Die Bürgerinnen und Bürger vor Ort haben regelmäßig zweimal Gelegenheit sich an der Planung zu beteiligen. Hierzu findet im weiteren Planverfahren eine öffentliche Auslegung der Pläne in der Stadtverwaltung statt. Hier wird den Bürgerinnen und Bürgern erneut die Möglichkeit eingeräumt, sich über die Planung und Gutachtenergebnisse zu informieren. Die öffentliche Auslegung wird ortsüblich bekannt gemacht und in einem Zeitraum von mindestens einem Monat haben die Bürgerinnen und Bürger die Gelegenheit,

1

Inhalte der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum städtebaulichen Planungskonzept "Rheindorf Nord - zwischen Insterstraße, Elbestraße und Königsberger Platz" (thematisch):

1) Verfahren
Fragen:

- Warum wird ein neuer Bebauungsplan aufgestellt, wenn es doch bereits einen rechtsverbindlichen gibt?
- Warum wurden die Anwohner des Plangebietes nicht eingeladen?
- Ist das Protokoll zu dieser Beteiligung öffentlich einsehbar? Können die Präsentation und die aushängenden Pläne eingesehen werden?
- Anregung: Pläne im Stadtteilbüro aushängen!
- Wann ist die Realisierung der Wohnungen geplant?

Antworten:

- Die Planungsziele für das Gebiet haben sich verändert. Während im alten Bebauungsplan noch Kerngebietsnutzungen geplant waren, die das Wohnen ausschließen, sollen jetzt Wohnungen realisiert werden. Hierfür ist die Änderung des Planungsrechtes erforderlich.
- Vom Gesetzgeber ist lediglich eine ortsübliche Bekanntmachung (Presse, Amtsblatt, Aushang...) vorgesehen. Eine persönliche Einladung der betroffenen Nachbarn ist rechtlich nicht vorgesehen und würde einen unverhältnismäßigen Aufwand für die Verwaltung bedeuten.
- Die Beteiligungsfrist läuft noch bis zum 28.09.2015. Formulare für Anregungen liegen aus und können ausgefüllt abgegeben oder an das Fachgebiet Stadtplanung geschickt werden. Die gezeigten Unterlagen hängen im Elberfelder Haus aus. Auch im Internet können die Unterlagen eingesehen werden. Schriftliche Anregungen sind auch per mail oder zur Niederschrift im Elberfelder Haus möglich. Das Protokoll dieser Veranstaltung wird als Teil des Verfahrens dem Rat der Stadt Leverkusen vor Satzungsbeschluss in öffentlicher Sitzung zur Entscheidung vorgelegt.
- Die Verwaltung prüft, ob ein Aushang der Pläne vor Ort möglich ist.
- Die Realisierung der Planung ist kurzfristig nach Rechtskraft des Bebauungsplanes geplant; der Bedarf an Wohnungen ist vorhanden

2) Städtebauliches Konzept
Fragen:

- Warum wird von städtebaulicher Aufwertung gesprochen? Das Konzept sieht eine zu dichte und zu enge Bebauung vor. Werden die Wohnungen noch ausreichend belichtet? Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt maximal zwei Vollgeschosse fest. Jetzt sollen vier Geschosse zulässig sein, was als zu dicht empfunden wird.
- Bei Umsetzung der Planung wird eine Entwertung der bestehenden benachbarten Gebäude befürchtet.
- Im Plangebiet ist eine Gastwirtschaft / Kneipe vorhanden. Ist nach Realisierung der Planung wieder eine Kneipe geplant?
- Ist ein Lebensmittelmarkt im Plangebiet geplant?
- Warum wurde der Empfehlung der Jury und dem Beschluss des Aufsichtsrates der WGL nicht gefolgt, an der Ecke Elbestraße / Fußgängerzone einen weiteren Hochpunkt (sechs Geschosse) zu schaffen? Die hier gezeigte viergeschossige Bebauung an der Elbestraße wird abgelehnt. Mit der neuen Bebauung wird die Sicht auf den Königsberger Platz vollständig versperrt. Anregung: zeichnerische Ansicht vom Lidl-Markt aus zeigen!
- Ein viergeschossiger Winkel bis zum bestehenden Ärztehaus wird als zu massiv empfunden; das Ärztehaus wird durch die neue Bebauung erdrückt. Die Hautarztpraxis im EG des Ärztehauses ist auf Tageslicht angewiesen; es wird

befürchtet, dass nach Umsetzung der Planung ein Arbeiten bei ausreichend Tageslicht nicht mehr möglich ist.
- Welche Gebäude werden abgerissen, welche bleiben stehen? Was passiert mit der bestehenden Apotheke? Was passiert mit den Stellplätzen auf dem Fremdgrundstück?
- Gibt es ein Modell der Planung?

Antworten:
- Die Belichtung der angrenzenden Bebauung ist gesichert. Die geplante drei- bis viergeschossige Bebauung hält die gesetzlich vorgesehenen Abstände zur Nachbarbebauung ein. Bei Einhalten der Abstandflächen kann von einer ausreichenden Belichtung ausgegangen werden. Eine mögliche Verschattung wird im weiteren Verfahren geprüft. Die geplante Verdichtung entspricht der Funktion als Ortsmitte; ein Bedarf für städtische verdichtete Bebauung ist vorhanden.
- Die geplante Wohnnutzung bedeutet keine Abwertung gegenüber den heutigen Nutzungen.
- Die Planung sieht grundsätzlich auch Räume für Gastronomie vor; ein Angebot wird also geschaffen.
- Das Konzept sieht keinen Vollsortimenter mehr vor. Die Planungen für einen Vollsortimenter waren im letzten Jahr an den Bestimmungen der Wasserschutzgebiets-Verordnung (Wasserschutzzone II) gescheitert. Eine Genehmigung wurde verweigert, da in einem Vollsortimenter auch wassergefährdende Stoffe gelagert werden. In der jetzigen Planung sind daher lediglich kleinere Läden wie Bäckerei oder Gemüseladen geplant.
- Im Rahmen des Prüfauftrags aus der Jury ist die Verwaltung zum Ergebnis gekommen, dass ein zweiter Hochpunkt an der Elbestraße abgelehnt wird. Die jetzt vorgestellte viergeschossige Bebauung an der Elbestraße ist das gemeinsame Ergebnis der Abstimmung zwischen Verwaltung und der WGL, unterstützt durch die Fachleute, abgestimmt mit der Verwaltungsspitze. Gegenüber dem massiven Bestands-Hochhaus wird die ruhige durchgehende Viergeschossigkeit als stimmige Lösung betrachtet. Die Anregung, eine Ansicht vom Lidl-Markt aus zu erarbeiten, wird gerne aufgenommen.
- Ggf. können die Abstände zum Ärztehaus in der weiteren Planung vergrößert werden, um die ausreichende Belichtung sicher zu stellen.
- Die Pavillons innerhalb des Plangebietes werden abgerissen; der "Schlesier" auf der anderen Seite der Fußgängerzone bleibt. Im EG entstehen neue Geschäfte. Auf den Zustand des bestehenden Hochhauses hat die WGL keinen Einfluss; evt. kann beim Eigentümer eine Sanierung angeregt werden. Solange der Parkplatz für das Ärztehaus benötigt wird, wird dieser bestehen bleiben. Der Bebauungsplan soll ein Angebot aufzeigen, stellt aber keine Verpflichtung zum Bau dar.
- Es wird kein Modell der Planung geben.

3) Lärm
Fragen:
- Wird der Verkehrslärm für die bestehenden Bewohner durch Reflexionen an den neuen Gebäuden zunehmen?
- Wo genau ist der Kinderspielplatz geplant? Ist der Spielplatz im Friedenspark nicht ausreichend?

Antworten:
- Die Lärmauswirkungen des geplanten Vorhabens werden im weiteren Verfahren gutachterlich untersucht. Die Einhaltung der entsprechenden Lärmwerte wird dabei nachzuweisen sein.
- Der Kinderspielplatz ist auf dem Garagengeschoss im Innenhof des nördlichen Blocks geplant. Belästigungen der Bewohner an der Insterstraße sind somit

ausgeschlossen. Der Spielplatz im Friedenspark ist ein öffentlicher; beim Bau von Wohngebäuden sind private Kleinkinderspielflächen wohnungsnah nachzuweisen. Hierzu gibt es in Leverkusen eine Kleinkinderspielplatz-Satzung, die die Lage, Größe und Ausstattung regelt.

4) Technische Infrastruktur/ Umweltbelange

Fragen:

- Wie wird das Plangebiet entwässert (Schmutzwasser und Niederschlagswasser)?
- Warum konnte der Kaisers-Markt seinerzeit im WSG genehmigt werden?

Antworten:

- Die Entwässerung des Gebietes wird wie bisher auch über die bestehende Kanalisation erfolgen. Das Plangebiet ist bereits heute fast vollständig versiegelt, mit einer Erhöhung des abfließenden Niederschlagswassers ist nicht zu rechnen. Alle Belange des Umweltschutzes werden im Verfahren abgearbeitet und im Umweltbericht zusammengefasst. Verschiedene Fachgutachter untersuchen die einzelnen Belange.
- Die Wasserschutzgebietsverordnung existiert erst seit 1998. Seit Inkrafttreten der Verordnung sind für Nutzungen mit wassergefährdenden Stoffen im Sortiment keine Neuplanungen möglich. Die geplanten Nutzungen wurden im Vorfeld mit dem Umweltamt abgestimmt. Die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit der Wasserschutzzone II ist in der Begründung zum städtebaulichen Konzepterläutert.

5) Verkehr / Ruhender Verkehr

Fragen:

- Die von Herrn Dr. Sienko durchgeführten Zählungen lassen sich nicht miteinander vergleichen, ein Tag war Markttag, ein Tag nicht. Es wird eine Neuzählung angeregt, um Daten für vergleichbare Tage zu erhalten.
- Wo sind Stellplätze für die neuen Bewohner geplant?
- Bei Wegfall des bestehenden Parkplatzes: Wo sollen die Bewohner des WGL-Hochhauses parken? Wie ist es möglich, dass der Parkplatz ersatzlos entfallen kann? Wo sind im Bestand die erforderlichen Stellplätze für das bestehende Hochhaus?
- Gibt es einen Stellplatzschlüssel für öffentliche Stellplätze?

Antworten:

- Die Zählung soll ggf. wiederholt werden, um die Vergleichbarkeit der Tage zu gewährleisten.
- Private Stellplätze für die neuen Bewohner werden vollständig im Plangebiet untergebracht (im Garagengeschoss und offen ebenerdig).
- Der bestehende Parkplatz ist ein privater Parkplatz der WGL. Die WGL hat es bisher geduldet, dass der Parkplatz von Mietern und der Öffentlichkeit genutzt wird. Er wird nicht für den Nachweis erforderlicher Stellplätze benötigt. Erforderliche Stellplätze für das Hochhaus der WGL wurden am Ende der Insterstraße (Garagenhof) bauordnungsrechtlich nachgewiesen. Der Parkplatz der WGL im Plangebiet enthält keine erforderlichen Stellplätze für das Hochhaus. Bei Umsetzung der Planung muss für jede Wohnung ein Stellplatz im Plangebiet nachgewiesen werden. Erfahrungsgemäß benötigen die Mieter der WGL jedoch nicht alle Stellplätze, so dass freie Stellplätze dann vermietet werden können.
- In der Regel wird durch die Stadt Leverkusen ein Anteil von 10 - 20% der erforderlichen privaten Stellplätze als öffentliche Stellplätze gefordert. D.h., dass durch den Investor mindestens fünf öffentliche Stellplätze zusätzlich in der Insterstraße geschaffen werden.

Frau Cremer erläutert das weitere Vorgehen im Bebauungsplan-Verfahren. Die Verwaltung wird kurzfristig prüfen, ob die vorgestellten Pläne und die gezeigte Präsentation im Stadtteil ausgehängt werden können, z.B. im Stadtteilbüro. Der Aushang im Elberfelder Haus hat den Vorteil, dass hier die Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes für Fragen und Erläuterungen zur Verfügung stehen. Im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung wird der Rechtsplan erarbeitet. Die Planung einschließlich erforderlicher Gutachten werden im Rahmen einer zweiten Beteiligung (öffentliche Auslegung) zur allgemeinen Information ausgehängt und ins Internet gestellt werden. Der Abwägungsvorschlag zu den eingehenden Stellungnahmen wird vor Satzungsbeschluss dem Rat der Stadt zur Beschlussfassung vorgelegt.

Frau Sidiropulos bedankt sich bei allen, die ihre Anregungen vorgetragen haben. Sie weist darauf hin, dass schriftliche Stellungnahmen noch bis zum **28.09.2015** an sie oder die Stadtverwaltung gerichtet werden können. Sie dankt den Teilnehmern des Podiums und schließt die Veranstaltung gegen 21:15 Uhr.

Vorsitzende	Schriftführung
Sidiropulos	Frau Neumann, Stadtplanung Zimmermann GmbH

Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Die Fragen und Anregungen zu den Themen städtebauliche Konzepte, Geschossigkeit, Dichte, Nutzungen (Wohnen und Gewerbe) und Architektur, Erschließung, Stellplätze und ruhender Verkehr, lärmschutztechnische Infrastruktur und Umweltbelange bzw. sonstige Fragen und Anregungen wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsveranstaltung ausführlich beantwortet und im Nachgang der Veranstaltung von der Verwaltung geprüft.

Zu 1): Den Anregungen der Öffentlichkeit, drei Planungsvarianten nach der Informationsveranstaltung im Stadtteilzentrum in Rheindorf öffentlich auszuhängen, wurde gefolgt. Ein Mitarbeiter des Fachbereiches Stadtplanung war für Rückfragen vor Ort.

Zu 3): Die in der Zwischenzeit durch das Ingenieurbüro ACCON GmbH, Köln, erarbeitete gutachterliche Stellungnahme zu der zu erwartenden Geräuschimmission im Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (22.05.2016) kommt zu dem Ergebnis, dass Auswirkungen auf die bestehende Bebauung, wie z. B. durch Reflexionen, nicht zu erwarten sind. Wegen der Einwirkungen aus dem Verkehrslärm der Elbestraße auf das Plangebiet werden für die geplanten Gebäude im Bebauungsplan Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen.

Zu 5): Die Prüfung der verkehrstechnischen Stellungnahme (siehe auch: Verkehrliche Stellungnahme ISAPLAN, März 2016) durch den Fachbereich Tiefbau ergab, dass die Verkehrszählung nicht wiederholt werden muss. Die Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen und Knoten ausgelöst werden. Auch eine Zählung an anderen Wochentagen wird zu keinen geänderten Auswirkungen auf den Verkehr führen.

Ca. 11 zusätzliche öffentliche Stellplätze sollen im vorhandenen Straßenraum der Insterstraße hergestellt werden. Die bislang bauordnungsrechtlich bereitzustellenden Parkplätze für bestehende Wohngebäude sind von der WGL auch weiterhin nachzuweisen.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird mit der WGL untersucht, ob es möglich ist, im Umfeld zusätzliche private Stellplätze zu schaffen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die in der Niederschrift dargelegten Äußerungen werden zur Kenntnis genommen. Die Äußerungen von Teilen der Punkte 1), 3) und 5) werden berücksichtigt.

I/A Äußerungen der Öffentlichkeit

I/A 1: V 27_I_3(1)_Äußerung_01 Schreiben vom 08.09.2015

V27_I_Äußerung_01

Name, Vorname: 08. 09. 15

Anschrift:

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

Äußerung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch zum:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 27/I "Rheindorf Nord – zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz" in Leverkusen-Rheindorf

Abgabe bis zum 28.09.2015 (Sie können Ihre Stellungnahme auch faxen: Fax-Nr. 0214 - 406 - 6102)

1) Wie ist es möglich für dieses Bauvorhaben eine Genehmigung zu geben. Der Königsberger
2) Platz wird zugestopft. Mit keinem anderen Stadtteil wäre das geschehen. Da wo noch
3) etwas Luft war wird alles bebaut.
4) Seit wann ist die WGL privat. In der Vorstellung sprach man von privaten Grundstücken.
5) Für einen Vollsortierer könnte man die Wahl abwarten.

Leverkusen 28.8.15
(Ort, Datum) (Unterschr

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, der Bezirksvertretungen und zu öffentlichen Auslegungen aufgeführt werden können, soweit die Einsender dieses nicht ausdrücklich verweigern.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Zu 1):

Ein Bauantrag wurde noch nicht gestellt. Eine Baugenehmigung für das Vorhaben kann erst dann erteilt werden, wenn der Bebauungsplan rechtskräftig ist bzw. während der Planaufstellung, wenn die Kriterien des § 33 Baugesetzbuch (BauGB) über die Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung erfüllt sind.

Zu 2):

Durch die Umsetzung der Planung wird das Zentrum von Rheindorf-Nord , das bisher nur geringfügig genutzt war, einer Nachverdichtung mit Wohnungsbau zugeführt, um dringend benötigten Wohnraum bereitzustellen. Dieser Standort eignet sich aufgrund seiner zentralen Lage in Rheindorf-Nord besonders, da alle wichtigen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen fußläufig erreicht werden können und zudem ein guter ÖPNV-Anschluss existiert. In Leverkusen werden auch an anderen prädestinierten Orten Nachverdichtungen vorgenommen, um insbesondere der hohen Wohnraumnachfrage gerecht zu werden.

Ergänzende Nutzungen und eine hochwertige Gestaltung der öffentlichen Räume sollen das Zentrum zusätzlich stärken. Dies trägt zu einer städtebaulichen Aufwertung und einem stabileren Sozialgefüge des Plangebietes, des Umfeldes und des gesamten Stadtteiles bei. Der Königsberger Platz/Marktplatz als solcher bleibt von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes unberührt.

Zu 3):

Auch ohne das jetzige Planverfahren ist das Plangebiet bebaubar. Es existiert ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, der für das Plangebiet ein Kerngebiet (MK) ausweist. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im alten Bebauungsplan mit 0,8, (d. h. 80 % überbaubare Grundstücksfläche) und im neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit 0,9 festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übersteigt zwar die Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete aus der BauNVO, ist aber im Vergleich zur Bestandsbebauung nicht erhöht. Das Plangebiet ist heute bereits fast vollständig versiegelt und enthält kaum Grünflächen. Derzeit kaum bzw. ungenutzte Bauflächen (ehemaliger Kaisers Supermarkt samt Stellplatzfläche) sollen für eine dringend benötigte Wohnraumentwicklung herangezogen werden. Im Zentrum von Rheindorf-Nord wird eine verdichtete, städtische Wohnbebauung realisiert, die dem Charakter eines städtischen Quartieres entspricht.

Wegen der Lage in der Wasserschutzzone II ist keine Tiefgarage zulässig, so dass die Stellplätze nur oberhalb des Geländes errichtet werden dürfen. Die hohe Zahl an Wohneinheiten (WE) erfordert auch eine entsprechend hohe Anzahl an Stellplätzen. Es wird ein Stellplatz je Wohneinheit gefordert. Eine wasserdurchlässige Gestaltung der nicht überbauten Flächen ist zum Schutz der Wasserschutzzone II nur eingeschränkt zulässig. Die Überfahrungen für Lkw und Pkw müssen so ausgebildet werden, dass keine Verunreinigungen (z. B. Öle) in den Untergrund gelangen können. Als Kompensation der Überschreitung der GRZ dienen auch für die Öffentlichkeit zugänglichen Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet sowie der Friedenspark, der in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet einen Naherholungsraum darstellt und fußläufig erreichbar ist. Das Dach des ebenerdigen Parkdecks wird begrünt und dient den neuen Bewohnern als geschützter privater Aufenthalts- und Erholungsraum.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass vorher wie nachher eine dichte stadträumliche Bebauung vorgesehen war bzw. durch die zusätzlich geplanten Grünflächen

(Gärten, Dachbegrünungen) und die Neupflanzungen von Bäumen (z. B. in der neugestalteten Ladenzone und Platzfläche) sich die klimatische und mikroklimatische Situation im Quartier deutlich verbessern wird.

Zu 4):

Die Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH (WGL) ist das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Leverkusen. Als eigenständige Gesellschaft mit beschränkter Haftung besitzt sie Grundstücke, die nicht der Stadt sondern der WGL gehören.

Zu 5):

Ein ursprünglich im Plangebiet vorgesehener Lebensmittel-Vollsortimenter konnte aufgrund der Lage in der Wasserschutzgebietszone II und wegen seiner in Teilen wassergefährdenden Sortimente nicht realisiert werden. Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur Trinkwassergewinnung des Wasserwerkes Leverkusen-Rheindorf im Friedenspark. Hierbei sind alleinig umweltrechtliche Aspekte maßgebend, unabhängig von politischen Wahlterminen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die Äußerungen zu den Punkten 1), 4) und 5) werden zur Kenntnis genommen.

Den Äußerungen zu den Punkten 2) und 3) wird gefolgt.

I/A 2: V 27_I_3(1)_Äußerung_02 Schreiben vom 31.08.2015

eing. 31.08. 14:30 Uhr
Maas

V27_I_Äußerung_02

Name, Vorname: _____

Anschrift: _____

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

Äußerung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch zum:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 27/I "Rheindorf Nord – zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz" in Leverkusen-Rheindorf

Abgabe bis zum 28.09.2015 (Sie können Ihre Stellungnahme auch faxen: Fax-Nr. 0214 - 406 - 6102)

Die Idee hier altengerechte barrierefreie Wohnungen zu bauen, finden wir grundsätzlich gut, jedoch macht uns die Höhe der Bauten Bauchschmerzen ▽○

1) – Siegerentwurf Architekten: 3 Geschosse zur Elbestraße
2) – 3 Geschosse sind zu hoch zur Insterstraße (Lärmschutzmaßnahmen zur Insterstraße, z. Bsp. Schallschutzfenster?)
3) – Schallprüfung vornehmen lassen! ▽○
4) – vorhandenes Planungsrecht: 2 Geschosse
5) – Flachdächer Insterstraße (Planungsrecht auch anderen damit in Zukunft ein Dach mit leichter Schräge erlaubt ist.)
6) – steigender Grundwasserspiegel?
7) – Zufahrt Parkplätze (möglichst nahe zur Elbestr.)
8) – Parkplätze Hochhaus fehlen, evtl. Garagenhof ändern, auf zwei Etagen?
9) – wer trägt die Kosten für die neue Insterstr.?
10) – Artenschutzprüfung (Fledermäuse) Baumbestand, z. Bsp. große Krieger ▽○

Lev 31.08.15
(Ort, Datum)

_____ —
(Untersch

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, der Bezirksvertretungen und zu öffentlichen Auslegungen aufgeführt werden können, soweit die Einsender dieses nicht ausdrücklich verweigern.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Zu 1):

Das Plangebiet liegt im Zentrum von Rheindorf-Nord und besitzt eine für ein städtisches Wohnquartier typische Bebauungsdichte und somit auch eine verträgliche Anzahl von Wohneinheiten. Die geplanten Gebäude vermitteln in ihren Baukörperabmessungen und ihren Gebäudehöhen zwischen den eingeschossigen Häusern der Insterstraße und den zum Teil neungeschossigen Wohnhäusern am Königsberger Platz, wobei an der Insterstraße eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung geplant ist und zum Königsberger Platz hin ein sechsgeschossiger Wohnturm. Durch das zurückspringende dritte Geschoss wird die Bebauung an der Insterstraße als zweigeschossig wahrgenommen.

Im Vergleich zum Wettbewerbsergebnis wurde das städtebauliche Konzept dahingehend spezifiziert, dass der winkelförmige Baukörper entlang der Elbestraße von drei auf vier Geschosse erhöht wurde, um zwischen der Planung und dem bestehenden Hochpunkt harmonisch zu vermitteln und dem geplanten Gebäude entlang der breiten Elbestraße ein angemessenes, räumliches Gewicht zu geben. Zusätzlich wird auch weiterer Wohnraum geschaffen. Darüber hinaus schirmt das viergeschossige Gebäude den Lärm von der Elbestraße in Richtung der niedrigeren, dahinter liegenden Gebäude ab.

Zu 2):

An der Insterstraße ist eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung geplant, wobei das dritte Geschoss ein von der Fassade zurückgesetztes Geschoss ist, das von der Insterstraße aus nicht bzw. nur in Teilen wahrnehmbar ist. Insgesamt wird mit diesem Baukörper ein angemessen hohes Gegenüber zur ca. 20 m entfernten Wohnbebauung geschaffen.

Zu 3):

Durch das Ingenieurbüro ACCON GmbH, Köln, wurde eine gutachterliche Stellungnahme zu der zu erwartenden Geräuschsituation (02.05.2016) erarbeitet. Im Ergebnis werden passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Gemäß den festgesetzten Lärmpegelbereichen ist der Schallschutz an Außenbauteilen sicherzustellen. Für Schlafräume ist zudem im Bedarfsfall eine fensterunabhängige Belüftung festgesetzt, um ungestörten Schlaf zu gewährleisten.

Zu 4):

Das vorhandene Planungsrecht sieht eine Kerngebietsnutzung (MK) mit hohen Dichten und kerngebietstypischen Nutzungen, wie Geschäfts-, Bürogebäude, in maximal zwei Geschossen vor. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 27/I ist eine verdichtete Wohnnutzung geplant. Nur ergänzend sollen entlang der Ladenzone zwischen Königsberger Platz und Elbestraße einzelne Läden oder sonstige Nutzungen ausschließlich in den Erdgeschosszonen untergebracht werden. Zur Unterbringung der geplanten und stadtplanerisch dringend erforderlichen Wohneinheiten, des ebenerdigen Parkdecks und der Läden, ist die Festsetzung einer Geschossigkeit von mehr als zwei Geschossen zwingend erforderlich und auch städtebaulich sinnvoll, um eine Aufwertung des Stadtquartieres sowohl stadträumlich als auch hinsichtlich eines stabilen Sozialgefüges (Nutzungsmix) zu erzielen.

Zu 5):

Innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer (Dachneigung bis 5 %) zulässig, um einerseits eine auch mit den angrenzenden Flachdachgebäuden (einschließlich eingeschossige Wohnbebauung der Insterstraße) einheitliche Dachlandschaften zu schaffen und eine technisch einfachere Begrünung und technische Aufbauten einfacher realisieren zu können.

Alle Dächer sind mindestens zu 50 % extensiv zu begrünen, um eine ökologisch sinnvolle kleinklimatische Verbesserung des Stadtklimas zu erzielen und eine verzögerte Einleitung von Regenwasser in die Kanalisation zu gewährleisten.

Eine Erweiterung des Plangebietes, um eine Aufstockung der Einfamilienhäuser an der Insterstraße mit schrägen Dächern zu ermöglichen, widerspricht dem Gebietscharakter und ist daher stadtgestalterisch nicht gewünscht.

Zu 6):

Das Plangebiet ist im Bestand bereits weitgehend versiegelt. Die geplante Wohnbebauung wird ohne Unterkellerung und ohne Tiefgarage hergestellt, so dass Eingriffe in den Boden und damit negative Auswirkungen auf das Grundwasser und den Grundwasserspiegel ausgeschlossen werden.

Zu 7):

Die Zufahrt zum ebenerdigen Parkdeck erfolgt von der Insterstraße aus, um den Verkehr möglichst frühzeitig abzufangen und nicht weit in das Plangebiet zu führen. Der Zufahrtsbereich kann sich im Rahmen der Baugenehmigungsplanung noch geringfügig verschieben. Eine textliche oder zeichnerische Festsetzung der Zufahrt erfolgt nicht. Die Zufahrt ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und wird im Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Leverkusen verbindlich vereinbart. Die Verschiebung der Zufahrt in Richtung Elbestraße ist aus Gründen einer Rückstaugefahr durch Fahrzeuge nicht sinnvoll (siehe auch: Verkehrliche Stellungnahme ISAPLAN, März 2016).

Zu 8):

Die im Plangebiet vorhandenen Stellplätze befinden sich im Eigentum der WGL. Es handelt sich nicht um öffentliche Stellplätze. Ein Parken wird durch die WGL derzeit lediglich geduldet. Eine Überplanung dieser Stellplätze durch die WGL ist rechtlich zulässig und zur Realisierung des Vorhabens erforderlich. Die seinerzeitige Genehmigung für das südlich angrenzende WGL-Gebäude sieht Teile der erforderlichen Stellplätze im Bereich des Wendehammers der Insterstraße vor. Alle bislang bauordnungsrechtlich bereitzustellenden Parkplätze für bestehende Wohngebäude sind von der WGL auch weiterhin nachzuweisen.

Zum Ausgleich der wegfallenden zusätzlichen Stellplätze und zur Verbesserung des ruhenden Verkehres sollen, wie in der Verkehrlichen Stellungnahme (ISAPLAN, März 2016) aufgezeigt und im Durchführungsvertrag zu sichern, entlang der Insterstraße ca. 11 öffentliche Stellplätze erstmalig hergerichtet werden. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird mit der WGL untersucht, ob es möglich ist, im Umfeld darüber hinaus zusätzliche private Stellplätze zu schaffen.

Die für die Realisierung des Vorhabens erforderlichen privaten Stellplätze werden vollständig innerhalb des Plangebietes untergebracht.

Eine Erhöhung des ebenerdigen Parkdecks um ein weiteres Geschoss ist architektonisch und stadträumlich nicht sinnvoll, da es zu einer problematischen Belichtungssituation führt.

Zu 9):

Eventuelle Planungskosten bzw. erforderliche Umbaumaßnahmen an der Insterstraße gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Entsprechende Regelungen trifft der Durchführungsvertrag.

Zu 10):

Durch das Büro Dipl.-Ing. G. Kursawe wurde eine Artenschutzvorprüfung (April 2016) durchgeführt. Wegen möglicher Fledermausvorkommen müssen die Abrissarbeiten bauökologisch begleitet werden. Verbotstatbestände gemäß Bundesnaturschutzgesetz treten nicht ein. Zum Ausgleich möglicher Baumfällungen werden Neupflanzungen von Bäumen im Plangebiet festgesetzt und ebenfalls im Durchführungsvertrag detailliert vereinbart.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die Äußerungen zu den Punkten 3), 7), 9) und 10) werden berücksichtigt.

Den Äußerungen in den Punkten 1), 2), 4), 5), 6) und 8) wird nicht gefolgt.

I/A 3: V 27_I_3(1)_Äußerung_03 Schreiben vom 22.09.2015

V27_I_Äußerung_03

51371 Leverkusen

22.09.2015

23. 09. 15

Stadt Leverkusen
FB Stadtplanung
Postfach 101140

51311 Leverkusen

G13 (H. Maas 3.W

Äußerung gem. §3(1) BauGB / Bebauungsplan V27/I

Sehr geehrte Damen und Herren,

da wir direkter Anwohner sind, möchten wir es nicht versäumen, zu Ihrem Bebauungsplan Stellung zu nehmen.
Wir glauben, daß wir an Ihren Plänen wahrscheinlich nichts ändern können, möchten aber auf einige Punkte aufmerksam machen:

1) 1.) Mit unseren niedrigen Häuser werden wir wahrscheinlich von den neuen Bauten erdrückt und sehen überwiegend auf parkende Autos und Betonwände.

2) 2.) Es wird desweiteren ein erhebliches Parkplatzproblem geben, nicht nur während der Bauphase, sonders besonders nach der Fertigstellung. Der vorhandene Parkraum für das bestehende 8-stöckige Hochhaus wird nicht ausreichen. Die angeblichen 12 Plätze sind wohl nur auf dem Papier vorhanden, da einige wohl für die Müllstation umgewidmet wurden.

3) 3,) In der Vergangenheit gab es mehrmals Probleme mit Regenwasser-rückstau, dies wird sich aufgrund weiterer überbauten Fläche verstärken. Rückschlagklappen nutzen aufgrund der Bauart unserer Häuser nicht.

4) 4.) Der vorhandene Grünstreifen wird wohl ersatzlos gerodet; die dort lebende Tierwelt: Igel, Eichhörnchen, div. Vogelarten in den Bäumen und den Sträuchern wird mal eben vertrieben. Die Baumschutzsatzung ist ja aufgehoben, der geforderte Tierschutz wahrscheinlich nicht überwacht.

5) Auch wenn Sie diese Anmerkung vielleicht als überflüssig empfinden. Es ist wirklich wunderschön, morgens/abends ins Grüne zu schauen und die Tierwelt zu genießen.
Leider gibt es ja immer weniger Menschen, die dies zu schätzen wissen.
Wir werden gegen solche Bauprojekte nichts ausrichten, haben uns aber wenigstens den Frust von der Seele geschrieben.

Mit freundlichen Grüßen

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
Vorbemerkung:

Das Baugesetzbuch - BauGB schreibt vor, dass alle eingegangenen relevanten Äußerungen abzuwägen und den politischen Gremien zur Entscheidung vorzulegen sind. Insofern müssen alle relevanten Äußerungen und Stellungnahmen berücksichtigt, geprüft und abgewogen werden.

Zu 1):

Die geplanten Geschossigkeiten vermitteln zwischen den eingeschossigen Häusern der Insterstraße und den zum Teil neungeschossigen Wohnhäusern am Königsberger Platz, wobei an der Insterstraße eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung geplant ist. Durch das zurückspringende dritte Geschoss wird die Bebauung von der Insterstraße aus als großenteils nur zweigeschossig wahrgenommen. Die Gebäudeabstände zwischen Neuplanung und Bestand Insterstraße sind mit ca. 20 m größer als bauordnungsrechtlich erforderlich.

Zu 2):

Die im Plangebiet vorhandenen Stellplätze befinden sich im Eigentum der WGL, es handelt sich nicht um öffentliche Stellplätze. Ein Parken wird durch die WGL derzeit leidglich geduldet. Eine Überplanung dieser Stellplätze durch die WGL ist rechtlich zulässig und zur Realisierung des Vorhabens erforderlich. Die seinerzeitige Genehmigung für das südlich angrenzende WGL-Gebäude sieht Teile der erforderlichen Stellplätze im Bereich des Wendehammers der Insterstraße vor. Alle bislang bauordnungsrechtlich bereitzustellenden Parkplätze für bestehende Wohngebäude sind von der WGL auch weiterhin nachzuweisen.

Zum Ausgleich der wegfallenden zusätzlichen Stellplätze und zur Verbesserung des ruhenden Verkehres sollen, wie in der Verkehrlichen Stellungnahme (ISAPLAN, März 2016) aufgezeigt und im Durchführungsvertrag zu sichern, entlang der Insterstraße ca. 11 öffentliche Stellplätze in Längsaufstellung hergerichtet werden. Die für die Realisierung des Vorhabens erforderlichen privaten Stellplätze werden vollständig innerhalb des Plangebietes untergebracht.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird mit der WGL untersucht, ob es möglich ist, im Umfeld zusätzliche private Stellplätze zu schaffen

Zu 3):

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Bebauung bereits heute fast vollständig versiegelt. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan lässt mit einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 schon jetzt eine Versiegelung von 80 % des Grundstückes zu. Durch das Anlegen von begrünten Dachflächen, einschließlich der Begrünung des Daches des ebenerdigen Parkdecks sowie durch das Anpflanzen von Bäumen und das Anlegen von Gärten wird der Grünanteil im Plangebiet wesentlich erhöht, was auch eine verzögerte Ableitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation bewirkt und dem Stadtklimas zugutekommt.

Zu 4):

Eine Artenschutzvorprüfung wurde durchgeführt. Wegen möglicher Fledermausvorkommen werden die Abrissarbeiten bauökologisch begleitet. Verbotstatbestände gemäß Bundesnaturschutzgesetz treten nicht ein.

Zu 5)

siehe Vorbemerkung.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die Äußerungen zum Punkt 5) werden zur Kenntnis genommen.
Den Äußerungen zum Punkt 4) wird gefolgt.
Den Äußerungen zu den Punkten 1), 2) und 3) wird nicht gefolgt.

I/A 4: V 27_I_3(1)_Äußerung_04 Schreiben vom 28.08.2015

28.08.2015 15:43 V27_I_Äußerung_04 PAGE. 1/ 1

Name, Vorname:

Anschrift:

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

Äußerung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch zum:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 27/I "Rheindorf Nord – zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz" in Leverkusen-Rheindorf

Abgabe bis zum 28.09.2015 (Sie können Ihre Stellungnahme auch faxen: Fax-Nr. 0214 - 406 - 6102)

Sehr geehrter Herr Maas,

1) die maximale Höhe an der Elbestr. von 3 auf 4 Stockwerke ist nicht akzeptabel. Hier würde ein wuchtiger Winkelbau den Königsberger Platz abriegeln und ein schlauchartiger Eingang entstehen.

2) Die Eckbebauung sollte auch durch eine Bogenbebauung ansprechend aufgelockert werden.

3) Ideal wäre eine 2-geschossige Bebauung mit ausschließendem Rückbau. Ein gewisser Ausgleich ließe sich evtl. an dem jetzigen „Hochhaus" schaffen.

4) Die versprochene Aufwertung wird mit dem jetzigen Bauplan nicht erreicht.

Leverkusen 28.08.2015
(Ort, Datum) (Unt

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, der Bezirksvertretungen und zu öffentlichen Auslegungen aufgeführt werden können, soweit die Einsender dieses nicht ausdrücklich verweigern.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
Zu 1):

Das Plangebiet liegt im Zentrum von Rheindorf-Nord und entspricht einer für ein städtisches Wohnquartier typischen Bebauungsdichte und somit auch der geplanten Anzahl von Wohneinheiten. Die geplanten Gebäude vermitteln in ihren Baukörperabmessungen und ihren Gebäudehöhen zwischen den eingeschossigen Häusern der Insterstraße und den zum Teil neungeschossigen Wohnhäusern am Königsberger Platz, wobei an der Insterstraße eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung geplant ist und zum Königsberger Platz hin ein sechsgeschossiger Wohnturm. Durch das zurückspringende dritte Geschoss wird die Bebauung an der Insterstraße als zweigeschossig wahrgenommen.

Im Vergleich zum Wettbewerbsergebnis wurde das städtebauliche Konzept dahingehend in Abstimmung zwischen WGL und der Stadt weiter spezifiziert, dass der winkelförmige Baukörper entlang der Elbestraße von drei auf vier Geschosse erhöht wurde, um zwischen der Planung und dem bestehenden Hochpunkt harmonisch zu vermitteln und dem geplanten Gebäude ein höheres, räumliches Gewicht entlang der breiten Elbestraße zu geben. Mit einer absoluten Höhe von ca. 14 m handelt es sich um eine entlang der Elbestraße und der nördlichen Ladenzone angemessene Höhenentwicklung. Zusätzlich wird auch weiterer Wohnraum geschaffen. Darüber hinaus schirmt das viergeschossige Gebäude den Lärm von der Elbestraße in Richtung der niedrigeren, dahinter liegenden Gebäude ab.

Zu 2):

Das vorliegende städtebauliche Konzept zeichnet sich u. a. durch geradlinige, klar geordnete Strukturen sowohl für die Hochbauten als auch die Außenanlagen aus. Eine Bogenbebauung entspricht nicht dem Architekturkonzept und widerspricht der Formensprache dieser Architektur. Die Gefahr eines schluchtartigen Einganges von der Elbestraße aus wird nicht gesehen, zumal die viergeschossige Bebauung deutlich niedriger ist als die östlich angrenzenden Baukörper.

Zu 3):

Der geplante südliche, sechsgeschossige „Wohnturm“ vermittelt zwischen den Höhenentwicklungen der angrenzenden Nachbargebäude zur dreigeschossigen Neuplanung und erzeugt eine Raumkante, die den Königsberger Platz stadträumlich fasst und eindeutig begrenzt.

Zu 4):

Ein zurzeit wenig genutzter Stadtraum mit leer stehenden Gebäuden (ehemaliger Kaisers Supermarkt) wird mit einer modernen Wohnnutzung überbaut. Die von einem Fachgremium ausgewählte moderne Architektur mit hohen Gebäudestandards soll einen Vorbildcharakter haben und auch durch das äußere einheitliche architektonische Erscheinungsbild und die klar gegliederte Gestaltung der Außenflächen zu einer Aufwertung der Aufenthaltsqualität führen. Die Bebauung mit ihrem Nutzungsmix soll Vorbildcharakter besitzen, auch für Gebäude im Umfeld mit starkem Sanierungsbedarf.

Detaillierte Gestaltungsqualitäten werden im Durchführungsvertrag zu diesem Planverfahren beschrieben und gesichert.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Den Äußerungen zu den Punkten 1), 2), 3) und 4) wird nicht gefolgt.

I/A 5: V 27_I_3(1)_Äußerung_05 Schreiben vom 14.09.2015

V27_I_Äußerung_05

16. 09. 15

An die Stadtverwaltung Leverkusen
Elberfelder Haus
z. Hd. Herrn Maas Zi. 240
Hauptstraße 101
51373 Leverkusen

3 STADT LEVERKUSEN
Eingegangen am:
16.09.2015 9-10 Uhr
FB: 61 Az.

BLZ 3'
IBAN: DE

Leverkusen, den 14. September 2015

Bauplan V27/1 Rheindorf Nord zwischen Elbe-Insterstr. und Königsberger Platz.

Sehr geehrter Herr Maas.

1) Die Parkplätze, die zum Service-Center (Ärztehaus) an der Insterstr. gehören, sind ausschließlich für Ärzte und Patienten gedacht. Diese Plätze sind zurzeit nur ausreichend, wenn das Praxispersonal woanders parkt. Es sollten für das Personal genügend Stellplätze auf der Insterstr. zu Verfügung stehen.

2) Nicht akzeptabel sind, besonders in der dunklen Jahreszeit, Stellplätze, die im Dunklen oder gar in Angstzonen im Parkhaus liegen, oder nicht barrierefrei erreichbar sind (cave: weibliche Patienten und weibliche Praxismitarbeiterinnen).
Deshalb sollten unsere jetzigen Parkplätze nicht bebaut werden.

3) Auch die jetzige Stichstraße sollte erhalten bleiben aus folgenden Gründen:
   1. Belieferung des Ärztehauses.
   2. Abholung von Materialien: Blut, Zahntechnische Produkte.
   3. Müllabfuhr.
   4. Zwei Zufahrten zu den jetzigen Parkplätzen.
   5. Krankentransporte (wichtig!!)

4) Im Übrigen sollte unser Service-Center nicht von Neubauten eingekesselt werden.

5) Bitte überschreiten Sie nicht die Bauflucht des „Kaiser's" auf dem Königsberger Platz. Dies hat nicht nur optische Gründe, sondern auch die Feuerwehr hat nicht genügen Platz mit dem Leiterwagen zu operieren.

6) Ein begrünter Innenhof ist begrüßenswert, insbesondere damit ältere Menschen (Sie bauen dort barrierefreie Seniorenwohnungen) einen Ort der Kommunikation haben. Ein Kinderspielplatz ist bei Senioren nicht von Nöten, und wenn dieser kleine Park nicht von Senioren genutzt wird, besteht die Gefahr, dass ein weiterer Angstraum entsteht und von Personen genutzt wird, die dort nicht direkt wohnen und öfter alkoholische Getränke zu sich nehmen, mit der Folge, dass man vermehrt leere Flaschen, Dosen, Kippen und anderen Müll dort findet

7) Der Königsberger Platz zeigt dies schon jetzt an so manchen dunklen Ecken. Ansonsten schließe ich mich den beiden Schreiben vom 7.9.2015 der diversen Ärzte des Service Centers an Sie, Herr Maas gerichtet, an.

Ich verbleibe mit freundlichen Grüßen

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
Zu 1):

Das Grundstück des Servicecenters/Ärztehauses Königsberger Platz 5, 51371 Leverkusen-Rheindorf, ist nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes, sondern liegt in dem Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der nicht vorhabenbezogen ist. Für die Umsetzung des Vorhabens der WGL ist das Grundstück des Service-Centers/Ärztehaus, Königsberger Platz Nr. 5, nicht erforderlich. Die festgesetzte Überbauung des Parkplatzes ist lediglich als Angebot der Bebaubarkeit zu sehen, die der Eigentümer nicht umsetzen muss. Insofern ändert sich an der bestehenden Situation nichts.

Zu 2):

Das geplante ebenerdige, barrierefreie Parkdeck ist in erster Linie für die Mieter der WGL und für durch die WGL-Legitimierte gedacht. Im geplanten Parkdeck werden die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für das Vorhaben der WGL nachgewiesen. Eine Regelung zur Nutzung des Parkdecks durch Dritte ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Die Eingänge werden über Rolltore gesichert. Das Parkdeck wird gut beleuchtet und videoüberwacht. Direkte Zugänge führen in die Treppenräume/Aufzüge der jeweiligen Wohneinheiten. Im Durchführungsvertrag werden hierzu entsprechende Vereinbarungen getroffen. Die WGL wird die Details einer sicheren Ausgestaltung des Garagengeschosses im Rahmen der Ausführungsplanung mit der Polizei Köln abstimmen. Eine Beratung der WGL durch die Polizei hat bereits stattgefunden.

Die sonstigen Stellplatzangebote im Umfeld des Plangebietes sind nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Hinweis zur verbesserten Beleuchtung dieser Stellplätze wird zur Kenntnis genommen und ist im Zuge zukünftiger Bebauungsplanungen zu berücksichtigen.

Zu 3):

Die jetzige Stichstraße zur Erschließung der Stellplätze des Servicecenters/Ärztehauses bleibt erhalten und wird im Bebauungsplan als Fläche mit Fahrrechten für die Anlieger gesichert. Das Service-Center/Ärztehaus hat Bestandsschutz, die Erschließung und die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze sind über die bestehende Baugenehmigung gesichert.

Zu 4):

Das Service-Center/Ärztehaus wird in die Struktur und Höhe der neuen Bebauung eingebunden; eine „Einkesselung“ ist nicht erkennbar. Im Bestand ist bereits ein Anbau an das Ärztehaus vorhanden (ehemaliger Kaisers Supermarkt). Die Planung sieht einen eingeschossigen Anbau (Parkdeck) an gleicher Stelle vor. Das aufgehende viergeschossige Wohngebäude hält dagegen einen Abstand von 5 m zum Ärztehaus ein. Das südlich geplante Wohngebäude weist einen Abstand von ca. 10 m auf. Der Abstand zwischen geplanter und bestehender Bebauung an der Insterstraße beträgt 20 m. Alle Abstände sind ausreichend bemessen, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind. Die Abstände zwischen den bestehenden und geplanten Gebäuden sind groß genug, um eine ausreichende Belichtung sicher zu stellen.

Zu 5):

Für die geplante Bebauung müssen im Rahmen des Bauantragsverfahrens Feuerwehraufstellflächen und -zufahrten nachgewiesen werden. Entsprechende Abstimmungen mit der Feuerwehr haben bereits stattgefunden. Der Brandschutz und die Rettung von Personen sind sichergestellt. Die Aufnahme der Bauflucht des ehem. Kaisers Supermarktes ist dabei aus Brandschutzgründen nicht erforderlich.

Zu 6):

Im Plangebiet sind gemäß Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) und Kleinkinderspielfeldsatzung der Stadt Leverkusen (17. September 2001), unabhängig vom Alter der künftigen Bewohner, Kleinkinderspielflächen in Abhängigkeit von der Anzahl der Wohneinheiten nachzuweisen. Eine Spielfläche soll auf dem begrünten Dach des Parkdecks angelegt werden.

Ziel der Planung ist ein Wohnungsmix. Sowohl ältere Menschen als auch Familien oder Studierende können die künftigen Mieter der WGL sein. Es ist nicht davon auszugehen, dass hier, insbesondere aufgrund der sozialen Kontrolle durch die Bewohner, unerwünschte Treffpunkte entstehen.

Zu 7):

Durch die geplanten Wohnnutzungen und die direkte Einsehbarkeit des Dachgartens durch die Bewohner ist eine angemessene, soziale Kontrolle gegeben, die die Entstehung unerwünschter Treffpunkte nicht befürchten lässt. Die Verwaltung der Stadt Leverkusen wird zusammen mit der WGL wird die Details einer sicheren Ausgestaltung der öffentlich zugänglichen Räume im Rahmen der Ausführungsplanung mit der Polizei Köln abstimmen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die Äußerungen zu den Punkten 1), 3) wird grundsätzlich gefolgt.
Den Äußerungen zu den Punkten 2), 4), 5), 6) und 7) wird nicht gefolgt.

I/A 6: V 27_I_3(1)_Äußerung_06 Schreiben vom 07.09.2015

An die
Stadtverwaltung der Stadt Leverkusen
Elberfelder Haus
z.Hd. Herrn Maas – Zi. 240
Hauptstr. 101
51373 Leverkusen

STADT LEVERKUSEN
Eingegangen am
08.09.2015 08:35
Abt. 61 Az:

Fax: 0214/406 6102

10. 09. 15 SR 10/9. 4/09

Nachr.: WGL Leverkusen GmbH, z.Hd. Herrn Wolfgang Mues, Heinr.-von-Stephan-Str. 6, 51373 Leverkusen
Nachr.: Frau Regina Sidiropulos, Lohrstr. 92A, 51371 Leverkusen

Leverkusen, 07.09.2015

Bebauungsplan V 27/I „Rheindorf Nord – zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz" in Leverkusen-Rheindorf

Sehr geehrter Herr Maas,

1) die vorgestellten Pläne, soweit sie auf Grund Ihrer mangelnden, detaillierten Ausprägung überhaupt beurteilbar sind, weisen aus unserer Sicht mehrere Mängel auf, die von uns nicht hinzunehmen sind.

2) 1. Der Baukörper Elbestraße/Königsberger Platz, der in Winkelform an das Ärztehaus anschließen soll und mit einer Treppe auf das Dach der Hochgarage zum Spielplatz versehen ist, führt in Angrenzung an unser Ärztehaus zu einem Angstraum. Die Belichtungsverhältnisse würden für die im Erdgeschoss befindliche dermatologische Praxis eine erhebliche Verschlechterung der Belichtungsverhältnisse beinhalten. Das bedeutet, dass auf der Nordseite unseres Hauses, wo eh schon wenig Licht ist, noch weniger Licht hin kommt. Eine Hautärztin ist darauf angewiesen, Hautveränderungen im Tageslicht anzusehen. Da die Bauflucht lt. Plan im Gegensatz zur jetzigen Bauflucht nach vorne verlegt wird, wird sich diese Lichtsituation deutlich verschlechtern. Aus Gründen des Bestandschutzes bitten wir darum, dass die bisher vorhandene Bauflucht des ehemaligen Kaisers Supermarkt beibehalten wird.

3) 2. Des Weiteren wird, falls die Treppe zum Spielplatz benutzt werden wird, dies zu einer Lärmbelästigung führen, sodass die Fenster im Erdgeschoss kaum mehr geöffnet werden können. Vertrauliche Arzt/Patientengespräche sind nicht mehr möglich.

4) 3. Falls der Spielplatz von den Kindern nicht angenommen werden sollte, ist zu befürchten, dass dieser Spielplatz von Menschen angenommen wird, die alkoholische Getränke zu sich nehmen und dies im Innenhof auf dem Spielplatz künftig tun werden. Dass diese Gefahr nicht herbeigeredet wird, können Sie jederzeit tagsüber durch einen Besuch am Königsberger Platz nachvollziehen. Dort sind immer wieder Menschen mit Bierdosen etc. trinkend vorzufinden.

V27_I_Äußerung_06 Leverkusen, 07.09.2015

Bebauungsplan V 27/I „Rheindorf Nord – zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz“ in Leverkusen-Rheindorf

5) 4. Für Ärzte, insbesondere Fachärzte, die also nicht hausärztlich mit überwiegend mit Patienten im näheren Umfeld zu tun haben, sondern ein größeres Einzugsgebiet haben, sind Parkplätze unverzichtbar. Die Arztpraxen im Hause haben ein überregionales Einzugsgebiet und viele unserer Patienten suchen uns auch wegen der guten Parkplatzsituation auf. Falls wir Fachärzte durch die schlechtere Versorgung mit Parkplätzen Umsatzeinbrüche erleiden, ist es uns jederzeit möglich, die Praxis an einen geeigneten Standort zu verlegen, z.B. in den Süden Kölns. Eine Versorgung mit guten Parkplätzen in der näheren Umgebung des Ärztehauses ist also unerlässlich. Der Wegfall der Parkplätze würde zu einem erheblichen Geschäftsverlust führen. Insbesondere für gehbehinderte Menschen ist ein barrierefreier oder barrierearmer Zugang zu unserem Ärztehaus wie bisher erforderlich. Dies erfordert auch die direkte Anfahrtsmöglichkeit des Ärztehauses für PKWs (z.B. Taxen) und Krankentransport- und Rettungswagen. Wir können daher dem Wegfall unserer Parkplätze überhaupt nicht zustimmen und sehen mit großem Bedauern den Wegfall der Parkplätze im Bereich der Insterstraße und des alten Parkplatzes vor dem Kaisers Supermarkt.

6) 5. Ein evtl. vorgeschlagener Austausch von Parkplätzen in der neu zu schaffenden Garage des Innenhofes kann für unsere Patienten keine Alternative darstellen, da wir die barrierefreie Erreichbarkeit nicht dargestellt sehen und weil sich bei einer solchen Garage wiederum um einen Angstraum handeln würde und Frauen sich ungern abends oder auch früh morgens bei Dunkelheit in einen solchen Angstraum begeben. Hinzu kommt, dass durch den Wegfall der Parkplätze der Parkdruck für die Anwohner, insbesondere auch des Hochhauses im Wendehammer der Insterstraße der Parkdruck steigen wird und dadurch befürchten wir, dass die Parkplätze, die für Patienten und Mitarbeiter der Praxen vorgehalten werden, von anderen Menschen blockiert werde, ohne das wir dies kontrollieren können.

7) 6. Des Weiteren ist die vorgesehene Geschoßhöhe in unmittelbarer Nähe unseres Ärztehauses problematisch. Unser Ärztehaus würde das kleinste Gebäude von allen umstehenden Gebäuden sein, was a. architektonisch ein ästhetisch unschönes Bild darstellt und wenn schon aus ästhetischen Gründen der ehemals vorgesehene sechsgeschoßige Turm an der Elbestraße abgelehnt wurde, kann das gleiche Argument auch hier gelten. Hinzu kommt, dass auf dem Dach des Ärztehauses eine Pollenfalle betrieben wird. Diese Pollenfalle ist darauf angewiesen, Luftverhältnisse zu haben, die nicht durch eine höhere Wohnbebauung blockiert ist. Insofern ist auch aus übergeordneten, umweltmedizinischen Gründen diese Bebauung in der vorgesehenen Höhe abzulehnen. Die Einkesselung unseres Ärztehauses ist also nicht nur optisch unschön.

8) 7. Darüber hinaus darf ich darauf hinweisen, dass es in den letzten 15 Jahren zu mehreren Einbruchsversuchen und zu mindestens 5 mir bekannten Einbrüchen im Ärztehaus gekommen ist. Dies ist insbesondere gerne in den dunklen Ecken, am hinteren Eingang unseres Ärztehauses zum Parkplatz hin erfolgt, bzw. in dem Angstraum neben unserem Eingang. Durch die Kreierung eines neuen Angstraumes im nördlichen Bereich unseres Ärztehauses vor den Fenstern der Hautärztin gibt es eine erneute Prädilektionsstelle für Einbrüche. Dies gilt auch für die erhöhte Position vom Dach des Garagenhofes bzw. vom Spielplatz aus. Hier werden mit wenigen Handgriffen oder Leitern dann auch die 1. bzw. 2. Etage des Ärztehauses als gute Einbruchsmöglichkeit genutzt werden können. Eine solche Verschlechterung der Sicherheitssituation ist nicht hinzunehmen

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
Zu 1):

Der Vorhaben- und Erschließungsplan zeigt im Maßstab 1 : 500 das grundsätzliche städtebauliche Konzept auf und entspricht in seinen Darstellungen den üblichen Anforderungen einer Bebauungsplanzeichnung. Darüber können dem Vorhaben- und Erschließungsplan weitere, detailliertere Darstellungen, insbesondere Beispiele der Gestaltung der Wohnungsgrundrisse und der Außenanlagen, entnommen werden. Im Rahmen des Durchführungsvertrages zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden weitere Details vereinbart.

Zu 2):

Die vorhandenen Fenster in der grenzständigen Gebäudewand bzw. die Belichtungsverhältnisse werden durch die Neubebauung nicht beeinträchtigt. Trotz bauordnungsrechtlich möglicher Grenzbebauung hält die Planung einen Abstand von 5 m zum Bestandsgebäude ein, so dass entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen eine ausreichende Belichtung und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

Zu 3):

Von einer Lärmbelästigung kann nicht ausgegangen werden. Die Treppe dient ausschließlich den Bewohnern der WGL-Neubauten als Zugang zum begrünten Dach des Parkdecks. Solcher durch Kinder erzeugte Lärm ist im allgemeinen Wohngebiet üblich und grundsätzlich hinzunehmen. Eine Missnutzung der Treppe ist durch die Einsehbarkeit und die damit verbundene soziale Kontrollmöglichkeit durch die Anwohner nicht zu befürchten.

Zu 4):

Durch die geplanten Wohnnutzungen wird sich auch die soziale Kontrolle der öffentlich zugänglichen Räume verbessern, so dass nicht davon auszugehen ist, dass hier unerwünschte Treffpunkte entstehen. Die Verwaltung der Stadt Leverkusen und die WGL werden die Details einer sicheren Ausgestaltung der öffentlich zugänglichen Räume im Rahmen der Ausführungsplanung eng mit der Polizei Köln, Kriminalprävention, abstimmen. Die WGL hat bereits Gespräche mit der Polizei geführt und besitzt langjährige Erfahrungen aus ihren anderen Liegenschaften.

Zu 5):

Die im Bebauungsplan festgesetzte Überbauung des Parkplatzes ist als Angebot zu sehen, die der Eigentümer dieser Fläche nicht umsetzen muss. Die jetzige Stichstraße bleibt erhalten und wird im Bebauungsplan als Fläche mit Fahrrechten für die Anlieger gesichert. Ein barrierefreier Zugang und die direkte Anfahrt für Krankentransporte können auch künftig gewährleistet werden. Die im Plangebiet vorhandenen Stellplätze befinden sich im Eigentum der WGL, es handelt sich nicht um öffentliche Stellplätze. Das besherige Stellplatzangebot ergab sich durch Gebäudenutzungen in den Gebäuden, die jetzt abgerissen werden sollen (Ladenzeile Königsberger Platz 15-23 und ehemals Kaisers) Ein Parken wird durch die WGL derzeit nur geduldet. Eine Überplanung dieser Stellplätze durch die WGL ist rechtlich zulässig und für die Realisierung der dringend notwendigen Wohnnutzungen unerlässlich. Alle bislang bauordnungsrechtlich bereitzustellenden Parkplätze für weiterhin bestehende Wohngebäude sind von der WGL nachzuweisen.

Im Rahmen der Umsetzung der Planung werden zusätzliche ca. 11 Parkplätze im öffentlichen Straßenraum der Insterstraße hergerichtet.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird mit der WGL untersucht, ob es möglich ist, im Umfeld zusätzliche private Stellplätze zu schaffen

Zu 6)

Das geplante ebenerdige, barrierefreie Parkdeck ist in erster Linie für die Mieter der WGL und für durch die WGL-Legitimierte gedacht. Im geplanten Parkdeck werden die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für das Vorhaben der WGL nachgewiesen. Eine Regelung zur Nutzung des Parkdecks durch Dritte ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Die Eingänge werden über Rolltore gesichert, es wird gut beleuchtet und videoüberwacht. Direkte Zugänge führen in die Treppenräume/Aufzüge der jeweiligen Wohneinheiten. Die WGL wird die Details einer sicheren Ausgestaltung des Garagengeschosses im Rahmen der Ausführungsplanung mit der Polizei Köln abstimmen. Eine Beratung der WGL durch die Polizei, Abteilung Kriminalprävention, hat bereits stattgefunden

Zu 7):

Das Servicecenter/Ärztehaus wird in die Höhe der neuen Bebauung eingebunden; eine „Einkesselung“ ist nicht erkennbar. Im Bestand ist bereits ein Anbau an das Ärztehaus vorhanden (ehemaliger Kaisers Supermarkt). Die Planung sieht einen eingeschossigen Anbau (Parkdeck) an gleicher Stelle vor. Das aufgehende viergeschossige Wohngebäude hält dagegen einen Abstand von 5 m zum Ärztehaus ein. Das südlich geplante Wohngebäude weist einen Abstand von ca. 10 m auf. Der Abstand zwischen geplanter und bestehender Bebauung an der Insterstraße beträgt sogar 20 m, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind. Die Abstände zwischen den bestehenden und geplanten Gebäuden sind groß genug, um eine ausreichende Belichtung und Belüftung sicherzustellen. Die weitere Nutzung einer Pollenfalle wird dadurch nicht erkennbar eingeschränkt.

Zu 8):

Durch eine Bebauung des Plangebietes mit einem Wohnungsmix für einen unterschiedlichen Personenkreis wird sich auch die soziale Kontrollmöglichkeit der Straßenräume und Platzflächen verbessern, da ein stabileres Sozialgefüge zu erwarten ist Es ist daher davon auszugehen, dass sich durch die Realisierung der Planung „Angsträume“ vermindern könnten. Die Verwaltung der Stadt Leverkusen und die WGL werden die Details einer sicheren Ausgestaltung der öffentlich zugänglichen Räume im Rahmen der weiteren Ausführungsplanung eng mit der Polizei Köln, Abteilung Kriminalprävention, abstimmen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Den Äußerungen wird nicht gefolgt.

I/A 7: V 27_I_3(1)_Äußerung_07 Schreiben vom 15.10.2015

V27_I_Äußerung_07

15. 10. 15

Name, Vorname:

Anschrift:

51371 Leverkusen

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

613/Hr. Maas z.K.
/Hr. Bansfeld z.K.

STADT LEVERKUSEN
Eingegangen am.
14. 10. 2015 08 :27
Abt. Az.

Äußerung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch zum:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 27/I "Rheindorf Nord – zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz" in Leverkusen-Rheindorf

Abgabe bis zum 26.10.2015 (Sie können Ihre Stellungnahme auch faxen: Fax-Nr. 0214 - 406 - 6102)

Ich wohne hier seit 1975 und habe mitgelebt, wie die wohnnahen Grünflächen verschwanden: Apfelhaus, Arbeiterwohlfahrt, Verkaufsflächen (Kaiser's). Wenn jetzt noch mehr Fläche zugebaut wird, sollte wenigstens nicht höher wie 2, stellenweise evtl. maximal 3 Etagen gebaut werden. Wenn man schon keine freien, grünen Flächen mehr vor der „Haustür" hat, sollte man wenigstens frei in die Ferne schauen können und nicht sich gegenseitig in die Fenster oder vor Hauswände.

Leverkusen, 12. 10. 2015
(Ort, Datum)

(Unterschrift)

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
Auch nach derzeitigem Planungsrecht wäre die Fläche bereits heute bebaubar. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan setzt für das Plangebiet eine Kerngebietsnutzung mit zwei Geschossen fest.

Das Plangebiet liegt im Zentrum von Rheindorf-Nord und ist für eine verdichtete Bebauung, die einem Stadtteilzentrum entspricht, geeignet. Bei Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandflächen werden auch die „Sozialabstände“ gewahrt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind damit gegeben.

Ein Recht auf unverbaubare Aussicht besteht grundsätzlich nicht.

Zurzeit sind im Plangebiet kaum Grünflächen und nur wenige Bäume vorhanden. Künftig werden zusätzliche Bäume gepflanzt, das Parkdeckdach und die übrigen Dächer werden begrünt. Entsprechende Regelungen wird der Durchführungsvertrag treffen. Nach Umsetzung der Planung ist eine deutliche Verbesserung des Grünanteiles und des Mikroklimas zu erwarten.

Der in nächster Nähe gelegene Friedenspark bietet einen fußläufig sehr gut erreichbaren Grün- und Erholungsraum.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Den Äußerungen zur Begrünung wird gefolgt.

I/A 8: V 27_I_3(1)_Äußerung_08 Schreiben vom 07.09.2015

V27_I_Äußerung_08

11. 09. 15
Hr. Maas

Lev., den 7.9.2015

An die
Stadtverwaltung der Stadt Leverkusen
Elberfelder Haus
z. Hd. Herrn Maas – Zi.240
Hauptstr. 101
51373 Leverkusen

Betr.: Bebauungsplan V 27/1 Rheindorf Nord.

Sehr geehrter Herr Maas,

wir sind seit Jahren am Königsberger Platz 5 in Leverkusen-Rheindorf hausärztlich niedergelassene Fachärzte für Innere Medizin und betreiben hier eine Gemeinschaftspraxis. Mit ca. 15 Mitarbeiter /-Innen versorgen wir pro Quartal ca. 2600 Patienten.

Mit Interesse und Skepsis verfolgen wir nun die Pläne zur Neugestaltung der direkten Praxisumgebung. Es ergeben sich aus unserer Sicht folgende Fragen und Kritikpunkte:

1) • Wann und in welchem zeitlichen Rahmen sollen die Baumaßnahmen erfolgen?

2) • Wie ist die Praxis während dieser Zeit erreichbar?

3) • Bleibt die Barrierefreiheit gewährleistet oder sind von den Pat. Hindernisse wie Bohlen, Stufen, Sand, Schotter etc. zu überwinden?

4) • Bleibt der direkte Zugang von der Bushaltestelle Elbestraße aus auch in der Bauphase erhalten?

5) • Wie sieht die Parkplatzsituation während der Bauphase aus?

6) • Welche Schutzmaßnahmen bestehen gegen Baulärm und Staubbelastung?

7) • Werden bei der geplanten sehr engen und mehrgeschossigen Bauweise tatsächlich alle Vorgaben bezüglich der Abstandsflächen eingehalten?

V27_I_Äußerung_08

8) • Ein wichtiger Standortfaktor war bisher für uns das große Angebot an kostenfreien Parkplätzen. Wo entstehen neue Parkflächen als Ersatz für den Wegfall des bisherigen Parkraums? Wie viele sind dies? Werden diese kostenpflichtig sein? Zu bedenken ist dabei auch, dass 60 neue Wohnungen mit geschätzt 150-200 neuen Mitbürgern zusätzlicher Parkraum benötigt wird!!! Konkret: Wo können in Zukunft unsere Mitarbeiter und Patienten in akzeptabler Entfernung zur Praxis parken?

9) • An heißen Tagen ist schon bisher eine ausgeprägte Überhitzung des Areals zu verzeichnen. Durch eine enge Bebauung, die die wenigen vorhandenen Grünflächen und Luftaustauschschneisen nimmt, kann sich die Situation nur verschlechtern. Bei allen städteplanerischen Bemühungen zur Verbesserung des Stadtklimas und zum Erhalt von Grünschneisen, können wir die Entfernung von älteren Bäumen, das Versiegeln weiterer Flächen und die Bebauung selbst kleinerer Baulücken in keiner Weise nachvollziehen.

10) • Auch die Lichtverhältnisse werden sich durch die vielgeschossige, abriegelnde Neubebauung für unsere Erdgeschosspraxis weiter verschlechtern.

11) • Es handelt sich um ein Viertel mit angespannter sozialer Situation und überdurchschnittlicher Kriminalität. Schlecht einsehbare Ecken und Winkel dürften die Gefahr für Bedrohung, Einbrüche, Diebstähle und Übergriffe eher erhöhen.

Wir fordern aus den genannten Gründen deshalb eine Überarbeitung der Planung dahingehend, dass insbesondere ausreichender barrierefreier, ortsnaher Parkraum, entsteht, die Geschosshöhen und die Enge der Bebauung reduziert werden, der Grünflächenanteil erhöht und enge, dunkle, abgeschiedene Flächen vermieden werden. Für eine ausreichende Beleuchtung ist unbedingt zu sorgen!

Wir sind gern bereit, auch in einem persönlichen Gespräch oder bei einer weiteren Bürger-Info-Veranstaltung unsere Sichtweise darzulegen.

Mit freundlichen Grüßen

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
Zu 1):

Die Baumaßnahmen der WGL sollen voraussichtlich nach Rechtsverbindlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kurzfristig beginnen. Eine Fertigstellung innerhalb einer bestimmten Frist sowie weitere Details zur Gestaltung werden über den Durchführungsvertrag sichergestellt.

Zu 2).

Die Erreichbarkeit der Praxis auch während der Bauphase ist durch den Vorhabenträger sicherzustellen.

Zu 3), 4), 5) und 6):

Die erforderlichen Schutzmaßnahmen während der Bauphase werden durch die WGL geplant und den Anwohnern rechtzeitig mitgeteilt. Der Bebauungsplan trifft hierzu keine Regelungen. Jedoch werden im Durchführungsvertrag Regelungen aufgenommen, die eine Beeinträchtigung des Praxisbetriebes sowie eine erschwerte Beeinträchtigung für die Patienten weitgehend ausschließen sollen. Die immissionsrechtlichen Bestimmungen während der Bautätigkeiten müssen eingehalten werden.

Zu 7):

Die Abstandflächen zwischen den bestehenden und geplanten Gebäuden sind groß genug, um eine ausreichende Belichtung sicherzustellen. Durch Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandflächen wird gewährleistet, dass eine ausreichende Belichtung gegeben ist und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in jedem Falle gewahrt sind.

In städtebaulich prägenden Bereichen wurden entlang der Ladenzone Baulinien festgesetzt, die ggf. auch eine Überschreitung der Abstandsflächen erlauben.

Zu 8):

Die Mitarbeiter und Besucher der Arztpraxen können weiterhin auf dem hier vorhandenen privaten Parkplatz parken. Alle erforderlichen Stellplätze für die Neubebauung werden vollständig innerhalb des Plangebietes untergebracht. Zusätzliche ca. 11 Stellplätze für Besucher werden im öffentlichen Straßenraum der Insterstraße hergestellt. Darüber hinaus besteht für den Standort eine gute ÖPNV-Anbindung.

Zu 9):

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Bebauung, Erschließungen und Parkplätze im Bestand bereits heute weitestgehend versiegelt. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan lässt mit einer festgesetzten GRZ von 0,8 schon jetzt eine Versiegelung von 80 % des Grundstückes zu. Der Abgleich zwischen der vorhandenen Situation, dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan und dem städtebaulichen Konzept der Architekten zeigt, dass der Versiegelungsgrad nicht wesentlich verändert wird. Durch die Anlage von begrünten Garagengeschossen und Plätzen mit wassergebundenen Decken sowie durch das Anpflanzen von Bäumen wird der Grünanteil im Plangebiet nach Umsetzung der Planung im Vergleich zum Bestand jedoch wesentlich erhöht. Die kleinklimatische Situation wird sich nach Umsetzung der Planung verbessern.

Zu 10)

Die Belichtungsverhältnisse in den Räumen an der grenzständigen Gebäudewand werden aufgrund des ausreichenden Gebäudeabstandes zur Neubebauung nicht be-

einträchtigt. Trotz bauordnungsrechtlich möglicher Grenzbebauung hält die Planung einen Abstand von 5 m zum Bestandsgebäude ein, so dass die ausreichende Belichtung gewährleistet ist.

Zu 11):

Durch eine Bebauung des Plangebietes mit Wohnnutzungen wird sich auch die soziale Kontrolle der Räume durch die Bewohner verbessern. Für eine ausreichende Beleuchtung der öffentlichen Räume wird Sorge getragen. Es ist daher davon auszugehen, dass durch die Realisierung der Planung keine „Angsträume“ entstehen werden. Die WGL wird die Details einer sicheren Ausgestaltung der öffentlich zugänglichen Räume im Rahmen der Ausführungsplanung mit der Polizei Köln, Abteilung Kriminalprävention, abstimmen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die Äußerungen zu den Punkten 1), 2) und 7) werden zur Kenntnis genommen.

Den Äußerungen zu den Punkten 3), 4), 5), 6), 8) und 11) wird gefolgt.

Den Äußerungen zu den Punkten 9) und 10) wird nicht gefolgt.

I/A 9: V 27_I_3(1)_Äußerung_09 Schreiben vom 15.09.2015

V27_I_Äußerung_09

Name, Vorname:

Anschrift:

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

2 | STADT LEVERKUSEN Eingegangen am: 17.09.15 | 8-9 Uhr | FB: | Az.:

21.09.15

→ 613 | Hr. Baumfeld
Hr. Maas z.K.

Äußerung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch zum:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 27/I "Rheindorf Nord – zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz" in Leverkusen-Rheindorf

Abgabe bis zum 28.09.2015 (Sie können Ihre Stellungnahme auch faxen: Fax-Nr. 0214 - 406 - 6102)

siehe Anhang V

Leverkusen, 15.09.2015
(Ort, Datum) (Unterso

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, der Bezirksvertretungen und zu öffentlichen Auslegungen aufgeführt werden können, soweit die Einsender dieses nicht ausdrücklich verweigern.

V27_I_Äußerung_09

Wir finden nicht Richtig, dass für die Öffentliche Information an die Mitbürger in der Sternenschule die betroffene Bewohner von der Insterstrasse/ Königsbergerplatz und Elbestrasse nicht **schriftlich** informiert wurden, wie z.B. die Bewohner von Saalestr/ Müritzstrasse.
Nicht jede verfügt über Internet. **Pure Absicht oder...!!!!!!!!!**

Aus **folgenden Gründen erheben wir die Einwende für den Bebauungsplan :**

1) 1. Zu große Bauklötze für den Königsbergerplatz. Warum muss man mit so vielen Wohnungen so kleine Fläche bebauen. Es reichen 2 Stöckiger Klötze.
2) 2.Wenig Licht von der Seite der Insterstr und Königsbergerplatz.
3) 3. Der Zufahr zum Garagen/Stellplätzen soll in Höhe von Restaurant sein und nicht gegenüber der Häuser Insterstr 4 und 6
4) 4. Die Geschäftsleute verlieren die Kundschaft und Existenz.
5) 5. Verlust des Wertes von Einfamilienhäuser Insterstrasse.
6) 6. Durch den langen Umbau entsteht sehr große Lärmbelästigung sowie sehr viel Schmutz.
7) 7. Wasserschutzgebiet 2 –Durch die zusätzliche Belastung durch die Wohneinheiten entstehen große Mengen an Schmutzwasser und Müll.
8) 8. Falsche Darstellung der Verkehrszählung- soll am Donnerstag und nicht am Dienstag durchgeführt werden.
9) 9. Wo ist den die Ansicht des Bauvorhabens aus allen vier Richtungen wie besprochen wurde ?

10) **<u>10 Mangel an Parkplätzen:</u>**
36 Parkplätze für die Bewohner WGL Hochhaus
Königsbergerplatz 24
Pro Wohneinheit 1 Parkplatz zur Zeit vorhanden.
Bestandschutz: Wo werden die alternativ-Parkplätze
für die Bewohner angeboten? Laut Gesetz 1 Stellplatz pro Wohnung
Durch mangel an Parkplätze wird Insterstrasse voll geparkt
Man würde gerne eine Entfernung von 300 m in kaufnehmen,
wenn die Möglichkeit bestehen würde. Aus Erfahrung sagen wir aber,
dass diese Möglichkein leider nicht vorhanden sind. Theorie und
Praxis stimmen hier nicht überein.



Anhang : 51371 Leverkusen

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
Vorbemerkung

Die Öffentlichkeit wird zum Bauleitplanverfahren in erster Linie über das Amtblatt und das Internet informiert. Schriftliche Hinweise zu Informationsveranstaltungen zu Bauleitplänen, wie z. B. diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, werden von Seiten der Stadtverwaltung nie durchgeführt. Zum einen ist der Kreis der Betroffenen nicht eindeutig ermittelbar und es gibt zum Anderen hierzu keine gesetzliche Verpflichtungen.

Ob es sich hierbei um private Flugblätter o. ä. gehandelt hat, ist der Verwaltung nicht bekannt.

Zu 1):

Das Plangebiet liegt im Zentrum von Rheindorf-Nord und entspricht einer für ein städtisches Wohnquartier typischen Bebauungsdichte und somit auch der geplanten Anzahl von Wohneinheiten. Die Gebäude vermitteln in ihren Baukörperabmessungen und ihren Gebäudehöhen zwischen den eingeschossigen Häusern der Insterstraße und den zum Teil neungeschossigen Wohnhäusern am Königsberger Platz, wobei an der Insterstraße eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung geplant ist und zum Königsberger Platz hin ein sechsgeschossiger Wohnturm. Durch das zurückspringende dritte Geschoss wird die Bebauung an der Insterstraße als zweigeschossig wahrgenommen.

Zu 2):

Die Abstände zwischen den bestehenden und geplanten Gebäuden sind groß genug, um eine ausreichende Belichtung sicherzustellen. So beträgt beispielsweise der Gebäudeabstand der südlichen Neuplanungen zum Ärztehaus ca. 10 m und zwischen geplanter und bestehender Bebauung an der Insterstraße sogar 20 m. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden damit sichergestellt.

Zu 3):

Die Zufahrt zum ebenerdigen Parkdeck erfolgt von der Insterstraße aus, um den Verkehr möglichst frühzeitig abzufangen und nicht in das Plangebiet zu führen. Die Zufahrt kann sich im Rahmen der Baugenehmigungsplanung noch geringfügig verschieben. Eine Festsetzung der Zufahrt im vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt nicht. Der Bereich der Zufahrt ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Die Verschiebung der Zufahrt in Richtung Elbestraße (Restaurant) ist aus verkehrstechnischen Gründen wegen Rückstaugefahr nicht sinnvoll (siehe auch: Verkehrliche Stellungnahme ISAPLAN, März 2016).

Zu 4):

Dass die Geschäftsleute Kundschaft verlieren, kann nicht nachvollzogen werden. Durch die künftig höhere Einwohnerzahl gewinnen die ansässigen Geschäftsleute voraussichtlich eher Kunden hinzu. Nach Umsetzung der Planung bietet die Ladenzone eine größere vermietbare Fläche als bisher. Die Läden werden gestalterisch aufgewertet und für Kunden attraktiver.

Zu 5):

Auch die Befürchtung, die Einfamilienhäuser an der Insterstraße könnten durch das Planvorhaben an Wert verlieren, kann nicht nachvollzogen werden. Durch die Bebau-

ung des Plangebietes kann der Wohnstandort Rheindorf durch die verbesserte Infrastruktur/Nahversorgung und durch neue Läden aufgewertet und insgesamt zu einem stabileren Sozialgefüge führen.

Zu 6):

Lärmbelästigungen während der Bauzeit sind nicht auszuschließen. Die WGL wird den Anwohnern die Baumaßnahmen rechtzeitig und ausreichend ankündigen. Unzumutbare Lärm- und Staubbelästigungen sind gemäß gesetzlichen Bestimmungen zum Immissionsschutz während der Bauzeit auszuschließen. Der Vorhabenträger bzw. die ausführenden Baufirmen haben dafür Sorge zu tragen, dass diese Bestimmungen eingehalten werden.

Jedoch werden im Durchführungsvertrag Regelungen aufgenommen, die eine Beeinträchtigung der Nutzungen der angrenzenden Bebauungen sowie eine erschwerte Beeinträchtigung für die Anwohner weitgehend ausschließen sollen.

Zu 7):

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde von den für das Schmutzwasser und die Abfallentsorgung zuständigen Fachbereichen der Stadt Leverkusen keine Bedenken mitgeteilt.

Die geplante Wohnbebauung wird ohne Unterkellerung und ohne Tiefgarage hergestellt, so dass Eingriffe in den Boden und damit Auswirkungen auf das Grundwasser ausgeschlossen sind. Wassergefährdende Stoffe dürfen in der Wasserschutzzone II nicht verwendet werden. Das anfallende Schmutzwasser wird über die Kanalisation der Kläranlage zugeführt und hat keine Auswirkungen auf die Wasserschutzzone.

Der anfallende Müll wird ordnungsgemäß entsorgt; Auswirkungen auf die Wasserschutzzone sind nicht erkennbar.

Zu 8):

Die Prüfung der verkehrstechnischen Stellungnahme (siehe auch: Verkehrliche Stellungnahme ISAPLAN, März 2016) durch den Fachbereich Tiefbau ergab, dass die Verkehrszählung nicht wiederholt werden muss. Die Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen und Knoten ausgelöst werden. Auch eine Zählung an anderen Wochentagen wird zu keinen geänderten Auswirkungen auf den Verkehr führen.

Zu 9):

Für alle drei Planungsvarianten wurden 3D-CAD-Massenmodelle ergänzt und während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegt. Die im Bebauungsplan dargestellten Fassadenansichten sind beispielhaft und werden im Durchführungsvertrag detaillierter beschrieben (z. B. Materialität).

Zu 10):

Die im Plangebiet vorhandenen Stellplätze befinden sich im Eigentum der WGL, es handelt sich nicht um öffentliche Stellplätze. Ein Parken wird durch die WGL derzeit lediglich geduldet. Eine Überplanung dieser Stellplätze durch die WGL ist rechtlich zulässig und zur Realisierung des Vorhabens erforderlich. Die seinerzeitige Genehmigung für das südlich angrenzende WGL-Gebäude(Königsberger Platz 24) sieht die erforderlichen Stellplätze zum Teil im Bereich des Wendehammers der Insterstraße

vor. Alle bislang bauordnungsrechtlich bereitzustellenden Parkplätze für bestehende Wohngebäude sind von der WGL auch weiterhin nachzuweisen.

Zum Ausgleich der wegfallenden Stellplätze und zur Verbesserung des ruhenden Verkehres sollen, wie in der Verkehrlichen Stellungnahme (ISAPLAN, März 2016) aufgezeigt und im Durchführungsvertrag gesichert, entlang der Insterstraße ca. 11 öffentliche Stellplätze in Längsaufstellung hergerichtet werden. Die für die Realisierung des Vorhabens erforderlichen privaten Stellplätze werden vollständig innerhalb des Plangebietes untergebracht. Der Standort erlaubt es zudem, alternativ auf den ÖPNV umzusteigen.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird mit der WGL untersucht, ob es möglich ist, im Umfeld zusätzliche private Stellplätze zu schaffen

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Den Äußerungen zu den Punkten 1), 2), 3), 4), 5), 7, 8), 9) und 19) wird nicht gefolgt.

Den Äußerungen zum Punkt 6) wird teilweise gefolgt.

I/A 10: V 27_I_3(1)_Äußerung_10 Schreiben vom 27.10.2015

V27_I_Äußerung_10

Von: Schür, Petra
An: Bauerfeld, Ingo
Cc: Maas, Manfred
Betreff: WG: Bebaungsplan Rheindorf Verkehrswege
Datum: Dienstag, 27. Oktober 2015 06:42:33

Von:
Gese Montag, 26. Oktober 2015 20:14
An: Schür, Petra
Betreff: Bebaungsplan Rheindorf Verkehrswege

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen diesen Bebaungsplan V27/I - **Verkehrswege** legen wir Einspruch ein.

Unsere Vorschlag der Zufahr zum Stellplätzen soll wie im Anhang (Verkehrplanung) so nah der Elbestr. erfolgen. Können Sie bitte bei der Planung brücksichtigen.
Danke

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
Die Zufahrt zum ebenerdigen Parkdeck erfolgt von der Insterstraße aus, um den Verkehr möglichst frühzeitig abzufangen und nicht in das Plangebiet zu führen. Die Zufahrt kann sich im Rahmen der Baugenehmigungsplanung noch geringfügig verschieben. Eine Festsetzung der Zufahrt im Bebauungsplan erfolgt nicht. Die Verschiebung der Zufahrt in Richtung Elbestraße ist aus verkehrstechnischen Gründen wegen Rückstaugefahr nicht sinnvoll (siehe auch: Verkehrliche Stellungnahme ISAPLAN, März 2016).

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Der Äußerung wird gefolgt.

I/A 11: V 27_I_3(1)_Äußerung_11 Schreiben vom 24.10.2015

V27_I_Äußerung_11

29/07/2014 08:21 S. 01/01

Name, Vorname:

Anschrift: _____

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

26. 10. 15

Äußerung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch zum:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 27/I "Rheindorf Nord – zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz" in Leverkusen-Rheindorf

Abgabe bis zum 26.10.2015 (Sie können Ihre Stellungnahme auch faxen: Fax-Nr. 0214 - 406 - 6102)

Sehr geehrte Damen und Herren

Vor ein Paar Wochen haben meine Frau und ich die Vorstellung des hiesigen Bauprojekt besucht, da wir schon fünfzig Jahre hier in Rheidorf wohnen sind wir sehr daran interesiert dort eine Wohnung zu bekommen. Das Bauvorhaben hat uns sehr gefallen, somit melden wir uns hiermit für eine Wohnung.

Mit freundlichen Grüssen

Leverkusen 24.10.15
(Ort, Datum)

_____
(Unterschrift)

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
Die positive Resonanz auf die Planung wird zur Kenntnis genommen.
Für Wohnungsanfragen wird gebeten, direkt Kontakt mit der WGL aufzunehmen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die Äußerung hinsichtlich des Bauprojektes wird zur Kenntnis genommen.
Die Äußerung bzgl. des Mietinteresses ist nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und somit nicht abwägungsrelevant.

I/B Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

I/B 1: Amprion GmbH, Schreiben vom 19.08.2015

Von: Vidal Blanco, Bärbel
An: Bauerfeld, Ingo
Betreff: Leitungsauskunft - Bebauungsplan V 27/I Rheindorf Nord - zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz
Datum: Mittwoch, 19. August 2015 11:05:29

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.

Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 220- und 380-kV-Netzes.

Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

Mit freundlichen Grüßen

Bärbel Vidal Blanco

Amprion GmbH
Betrieb / Projektierung
Leitungen Bestandssicherung
Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund
T intern 15711
T extern +49 231 5849-15711
mailto: baerbel.vidal@amprion.net
www.amprion.net

Aufsichtsrat: Heinz-Werner Ufer (Vorsitzender)
Geschäftsführung: Dr. Hans-Jürgen Brick, Dr. Klaus Kleinekorte
Sitz der Gesellschaft: Dortmund - Eingetragen beim Amtsgericht Dortmund - Handelsregister-Nr. HR B 15940 - USt-IdNr. DE 8137 61 356

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
Bzgl. der Anlagen des 220-kV- und 380-kV-Netzes erfolgen entsprechende Abstimmungen im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen.
Bzgl. anderer Versorgungsleitungen wurden weitere sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Der Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

I/B 2: Bezirksregierung Arnsberg, Schreiben vom 22.09.2015

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW

24. 08. 15

61/31 Hr. Bauerfeld/Hr. Maas z.K.
Maas 25.09.15

Bezirksregierung Arnsberg · Postfach · 44025 Dortmund

Stadtverwaltung Leverkusen
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

Datum: 22. September 2015
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
60.52.1-2015-523
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Herr Habicht
joerg.habicht@bezreg-arnsberg.nrw.de
Telefon: 02931/82-5651
Fax: 02931/82-472159

Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Hausanschrift:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

poststelle@bra.nrw.de
www.bra.nrw.de

Servicezeiten:
Mo-Do 08:30 – 12:00 Uhr
13:30 – 16:00 Uhr
Fr 08:30 – 14:00 Uhr

Landeskasse Düsseldorf bei Helaba:
IBAN:
DE27 3005 0000 0004 2060 17
BIC: WELADEDD

Umsatzsteuer ID.
DE 238736675

Einleitung und frühzeitige Beteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 27/I "Rheindorf Nord" - zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz" in Leverkusen-Rheindorf
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Ihr Schreiben vom 10.08.2015 - 61.01-V27 -

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

in vorbezeichneter Angelegenheit teile ich Ihnen mit, dass sich die in Rede stehende Planmaßnahme außerhalb verliehener Bergwerksfelder befindet. Ausweislich der hier vorliegenden Unterlagen ist dort kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf das Plangebiet ist daher nicht zu rechnen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf
Im Auftrag:

Habicht

(Habicht)

Wichtiger Hinweis (wegen maschineller Postbearbeitung):
Unterlagen bitte nicht klammern, heften oder kleben und möglichst im DIN-A4-Format senden.

I/B 3: Bundesnetzagentur, Schreiben vom 13.08.2015

Bundesnetzagentur

17. 08. 15

Bundesnetzagentur • Fehrbelliner Platz 3 • 10707 Berlin

Stadtverwaltung Leverkusen
Stadtplanung und Bauaufsicht
Hauptstraße 101
51373 Leverkusen

STADT LEVERKUSEN
17.08.15
FB:
613/Bauffld

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen, meine Nachricht vom	☎ (0 30)	Berlin
61.01-V27, 10.08.2015, Herr Bauerfeld	226-20, 5593-5 Nr. 10712	2 24 80-442 oder 2 24 80-0	13.08.2015

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 27/I "Rheindorf Nord - zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz" in Leverkusen Rheindorf, der Stadt Leverkusen

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr o.g. Schreiben bezieht sich auf das Verfahren der Bauleit- oder Flächennutzungsplanung bzw. auf das Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG. Die von Ihnen hiermit veranlasste Beteiligung der Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen (BNetzA) steht auch im Zusammenhang mit der Frage, ob durch die Planungen der Betrieb von Richtfunkstrecken beeinflusst wird. Dazu, wie auch zu dem o.g. Bebauungsplan, teile ich Ihnen Folgendes mit:

- Die BNetzA teilt u.a. gemäß § 55 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) vom 09.05.2012 die Frequenzen für das Betreiben von zivilen Richtfunkanlagen zu. Die BNetzA kann daher z.B. in Planungs- und Genehmigungsverfahren im Rahmen des Baurechts bzw. zum Schutz vor Immissionen einen Beitrag zur Störungsvorsorge leisten, indem sie Namen und Anschriften der für das Baugebiet in Frage kommenden Richtfunkbetreiber identifiziert und diese den anfragenden Stellen mitteilt. Somit werden die regionalen Planungsträger in die Lage versetzt, die evtl. betroffenen Richtfunkbetreiber frühzeitig über die vorgesehenen Baumaßnahmen bzw. Flächennutzungen zu informieren.

- Zu der von Ihnen aufgezeigten Planungen teile ich Ihnen mit, dass Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke unter einer Bauhöhe von ca. 20 m allgemein nicht sehr wahrscheinlich sind. Den mir zur Verfügung gestellten Unterlagen kann ich nicht entnehmen, dass diese Höhe bei der neu geplanten Raumnutzung überschritten werden soll. Auf entsprechende Untersuchungen zum vorsorglichen Ausschließen von Richtfunkstörungen durch neue Bauwerke kann daher im vorliegender Fall verzichtet

Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen
Beschäftigte in Bonn
Tulpenfeld 4
53113 Bonn
☎ (0 22 8) 14-0

Telefax Bonn (0 22 8) 14-8872

E-Mail
poststelle@bnetza.de
Internet
http://www.bundesnetzagentur.de

Kontoverbindung
Bundeskasse Trier
BBk Saarbrücken
BIC: MARKDEF1590
IBAN: DE81 5900 0000 0059 0010 20

Dienstgebäude Berlin
Fehrbelliner Platz 3
10707 Berlin
Telefax Berlin
(0 30) 2 24 80-5 99

werden. Bitte beachten Sie diesen Sachverhalt bei zukünftigen Planungen. Das Einholen von Stellungnahmen der BNetzA zu Planverfahren mit geringer Bauhöhe ist nicht erforderlich. Bei dennoch eingehenden Anfragen zu Bauplanungen mit niedrigem Höhenniveau wird in der Regel durch die BNetzA nicht Stellung genommen.

- Messeinrichtungen des Prüf- und Messdienstes der BNetzA werden durch die Planungen nicht beeinträchtigt.

Falls sich Ihre Bitte um Stellungnahme ggf. auch auf die im Plangebiet zu berücksichtigenden Leitungssysteme bezieht, möchte ich darauf hinweisen, dass die BNetzA selbst über keine eigenen Leitungsnetze verfügt. Sie kann auch nicht über alle regional vorhandenen Kabeltrassen Auskunft erteilen, da das Führen entsprechender Datenbestände nicht zu ihren behördlichen Aufgaben gehört. Angaben über Kabelsysteme im Planbereich (z.B. Kabellinien für die Kommunikation, Energieleitungen u.ä.) können daher nur direkt bei den jeweiligen Betreibern oder den Planungs- bzw. Baubehörden vor Ort eingeholt werden.

Meine weitere Beteiligung an dem Planverfahren ist nicht erforderlich, sofern sich im weiteren Verfahren keine Bauhöhen über 20m ergeben.

Sollten Ihrerseits noch Fragen offen sein, so steht Ihnen zu deren Klärung die BNetzA, Referat 226 (Richtfunk), unter der o.a. Telefonnummer gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Petra Fischer

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
Die maximale Gebäudehöhe von 20 m wird nicht überschritten.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen..

I/B 4: EVL, Schreiben vom 08.09.2015

4 STADT LEVERKUSEN
Eingegangen am:
14.09.15 8-9 Uhr
FB: 61 Az.:

Partner der RheinEnergie

EVL
Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG
Overfeldweg 23
51371 Leverkusen

Telefon 0214/8661 451
Telefax 0214/8661 515
E-Mail klaus.pavlik@evl-gmbh.de
Servicenummer Störungsannahme 0214/8661 661
0214/89298 510

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

14. 09. 15

Stadt Leverkusen
Stadtplanung
Herr Maas
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

61/1 Hr. Maas 15.09.15

8. September 2015

Einleitung und frühzeitige Beteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 27/I „Rheindorf Nord - zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz“ in Leverkusen-Rheindorf

- **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Ihr Schreiben vom 10.08.2015
Ihr Zeichen: 61.01-V27

Sehr geehrter Herr Maas,

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

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

Mit freundlichen Grüßen

i. V.
Wolfgang Klein

Anlagen

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

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

Geschäftsführer
Rolf Menzel
Dr. Ulrik Dietzler
Aufsichtsratsvorsitzende
alternierend
Reinhard Buchhorn
Norbert Graefrath
Amtsgericht Köln
HRA 22346

Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG
Overfeldweg 23
51371 Leverkusen

Ansprechpartner: Klaus Bonrath
Fachbereich: TZA

Telefon: 0214 / 86 61-409
Telefax: 0214 / 86 61-498
klaus.bonrath@evl-gmbh.de
www.evl-gmbh.de

Stellungnahme TZA

Projekt	**Neubebauung Königsberger Platz in Leverkusen Rheindorf – Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan**	
Teilnehmer	**Klaus Bonrath**	
Aufgestellt	**17.08.2015**	**In Leverkusen**

TZA Gewässerschutz:
Wir stimmen dem Antrag zu, soweit die Erläuterungen in der Stellungnahme der Stadt Leverkusen vom 11.06.15 und der Punkt 4.6 des Antrages der WGL vom 16.04.2015 eingehalten werden.

I191212

Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG
Overfeldweg 23
51371 Leverkusen

Ansprechpartner: Peter Otten
Fachbereich: TZL

Telefon: 0214 / 86 61-249
Telefax: 0214 / 86 61-9249
peter.otten@evl-gmbh.de
www.evl-gmbh.de

Stellungnahme TZL

Projekt	**Bebauungsplan Rheindorf Nord V27/I „Königsberger Platz“**	
Teilnehmer	**Stadtplanung H. Bauerfeld**	
Aufgestellt	**P. Otten, TZL**	**17.08.2015**

Die ausgewiesene Bebauungsplanung auf dem Königsberger Platz tangiert keine Bestandsleitungen bzw. Kabel aus dem Bereich TZL – Telekommunikation der EVL.

Im Zuge der Detailplanung Infrastruktur des Platzes melden wir Bedarf für Kabeltrassen zur TK-Erschließung der Gebäude an.

Wir bitten um frühzeitige Kontaktaufnahme.

P.O.

4191212

Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG
Overfeldweg 23
51371 Leverkusen

Ansprechpartner: Udo Dornhaus
Fachbereich: TNR

Telefon: 0214 / 86 61-350
Telefax: 0214 / 86 61-517
udo.dornhaus@evl-gmbh.de
www.evl-gmbh.de

Stellungnahme TNS und TNR

Projekt	**Einleitung und frühzeitige Beteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 27/1 „ Rheindorf Nord-zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz“ in Leverkusen-Rheindorf -Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**	
Anfrager	**Stadtplanung und Bauaufsicht Herr Bauerfeld**	
Aufgestellt	**08.09.2015**	**H. Mayer/H. Dornhaus**

Mit Bezug auf die Anfrage des Stadt Leverkusen, anbei die Stellungnahme von TNS für das Gewerk Strom und von TNR für Gewerke Gas und Wasser.

Die Stellungnahme gilt vorbehaltlich der Angabe der uns vorgelegten Ausführungspläne und Planungsunterlagen.

Gas / Wasser / Strom:

- Es bestehen keinerlei Einwände gegen den Bebauungsplan und dessen Einleitung.

4191212

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
Die Anforderungen an den Gewässerschutz werden beachtet.
Der Bedarf für Kabeltrassen zur Telekommunikationserschließung (TK) wird im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt.
Die EVL wird rechtzeitig in die Baumaßnahmen eingebunden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Der Äußerung wird gefolgt.

I/B 5: Evonic Schreiben vom 18.08.2015

18/08 2015 11:59 FAX +49 2365 49 4177 SU-LO NR PCW 001/0001

Telefax / E-Mail

EVONIK INDUSTRIES

An
Herr Bauerfeld

Firma
Stadt Leverkusen, Stadtplanung

Telefax/Tel.
0214 406 6102

Seite

18. August 2015

Logistics – Pipelines
Paul-Baumann-Straße 1
45772 Marl

E-Mail:
fernleitungsanlagen.lpl@evonik.com

Telefax +49 2365 49 4177

Herr Peters
Herr Hoesdorf
Frau Kelch
Frau Stockhofe
Frau Wecker

Telefon
02365 49 4806
02365 49 2351
02365 49 2364
02365 49 4185
02365 49 7541

Ihr Zeichen:
61.01-V27

Anleitung und frühzeitige Beteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 27/I Rheindorf Nord – zwischen Elbestraße, Instrerstraße und Königsberger Platz in Leverkusen-Rheindorf

Sehr geehrte Damen und Herren,

an den im Betreff näher bezeichneten Stellen verlaufen keine von uns betreuten Fernleitungen.

Mit freundlichen Grüßen

Evonik Technology & Infrastructure GmbH

i.A. Droste

i.A. Kelch

Evonik Technology & Infrastructure GmbH
Rellinghauser Straße 1-11
45128 Essen
Telefon +49 201 177-01
Telefax +49 201 177-3475
www.evonik.de

Geschäftsführung
Gregor Steinke, Vorsitzender
Dr. Clemens Immanuel Herberg
Stefan Behnes

Sitz der Gesellschaft ist Essen
Registergericht
Amtsgericht Essen
Handelsregister B 25686

Bitte achten Sie auf unseren neuen Firmennamen

T:\PG-TEXTE\Fernleitungen - Meldeverfahren_PG plan\...beinahen.docx

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

I/B 6: Geologischer Dienst Schreiben vom 31.08.2015

Die Gemarkung Rheindorf der Stadt Leverkusen ist nach der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland – Nordrhein – Westfalen, 1: 350 000 (Karte zu DIN 4149)“ der Erdbebenzone **1** in geologischer Untergrundklasse **T** zuzuordnen.

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(Dr. Hantl)

V 27/I „Rheindorf Nord – zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz“ in Leverkusen-Rheindorf
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Ihr Schreiben vom 10. August 2015, Zeichen 61.01.V27

Sehr geehrte Damen und Herren,

für o. g. Plangebiet liegen folgende Anregungen / Informationen vor:

Ingenieurgeologische Karte IK 4907 Leverkusen

Der Bebauungsplan V27/I befindet sich auf dem Blattschnitt der Ingenieurgeologischen Karte im Maßstab 1: 25.000, Blatt 4907 Leverkusen. 1998 Hrsg. Geologischer Dienst NRW.
Siehe auch: http://www.gd.nrw.de/g_details.php?id=240

Hinweis zur **Erdbebengefährdung**:
Gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 „ Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen[1].

[1] Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch noch nicht bauaufsichtlich eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, können jedoch als Stand der Technik angesehen und sollten entsprechend berücksichtigt werden. Dies betrifft insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
Die Erdbebengefährdung wurde als Hinweis in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Der Äußerung wird gefolgt.

I/B 7: IHK Köln Schreiben vom 27.10.2015

IHK Industrie- und Handelskammer zu Köln

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

Stadt Leverkusen
Stadtplanung
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

Ihr Zeichen | Ihre Nachricht vom
61.01-V27 | 10.08.2015

Unser Zeichen | Ansprechpartner
Holt | Sebastian Holthus

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

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

Datum
27. Oktober 2015

-

Einleitung und frühzeitige Beteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 27/I „Rheindorf Nord – zwischen Elbestr., Insterstr. und Königsberger Platz" in Leverkusen-Rheindorf
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir teilen mit, dass zum jetzigen Zeitpunkt zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 27/I „Rheindorf Nord – zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz" in Leverkusen-Rheindorf von Seiten der Industrie- und Handelskammer zu Köln grundsätzlich keine Bedenken bestehen.

1) In der Begründung zum Vorentwurf ist von Dienstleistungseinrichtungen als Erdgeschossnutzung die Rede. Aus unserer Sicht sollte explizit auch der Einzelhandel als angestrebte Nutzung genannt werden, obschon durch die Lage im Wasserschutzgebiet voraussichtlich nicht jede Einzelhandelsform möglich sein wird. Durch die Planung wäre eine Stärkung des im Nahversorgungskonzept für die Stadt Leverkusen genannten Nahversorgungszentrums Rheindorf-Nord wünschenswert.

2) Darüber hinaus regen wir an, für die gewerblich genutzten Gebäudeteile eine flexible Gestaltung von Grundrissen zu ermöglichen, auch um etwaiger in Zukunft veränderter Nachfrage nach Ladenlokalen Rechnung tragen zu können.

Mit freundlichen Grüßen

Industrie- und Handelskammer zu Köln
Im Auftrag

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

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

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
Zu 1)

Der Versorgung des Gebietes dienende Läden sind im allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich zulässig. Kleinflächige Einzelhandelsnutzungen sind in den Erdgeschosszonen entlang der Fußgängerzone vorgesehen, um das Nahversorgungszentrum zu stärken und aufzuwerten. Aufgrund der Wasserschutzzone II und des naheliegenden Trinkwassergewinnung, können nur solche Einzelhandelsunternehmen zugelassen werden, die keine wassergefährdenden Stoffe lagern bzw. anbieten.

Zu 2)

Grundrisse werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und im vorhaben- und Erschließungsplan nicht festgesetzt.

Der Vorhabenträger wird zur besseren Vermarktung der Gewerbeflächen möglichst flexible Grundrisse, ansprechende und zeitgemäße Fassaden entwickeln, die einer künftigen Nachfrage nach Ladenlokalen in Rheindorf-Nord gerecht werden. Weitergehende Regelungen, auch zu Öffnungszeiten und Lärmschutz werden im Durchführungsvertrag vereinbart.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die Äußerung 1) wird zur Kenntnis genommen.

Der Äußerung 2) wird zur Kenntnis genommen.

I/B 8: PLEDOC Schreiben vom 23.09.2015

29.09.15 Lo
Qu
613/Hr. Maas 7.W

PLEDOC
Wissen, wo es langgeht

Leitungsauskunft
Fremdplanungsbearbeitung

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

PLEdoc GmbH · Postfach 12 02 55 · 45312 Essen

Stadt Leverkusen
Stadtplanung und Bauaufsicht
Hauptstraße 101
51373 Leverkusen

zuständig Karl Baumeister-Schmidt
Durchwahl 0201/3659-220

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
61.01-V27	10.08.2015	PLEdoc GmbH	**1310317**	**23.09.2015**

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan V27/I "Rheindorf Nord- zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz" in Leverkusen-Rheindorf
Beteiligung der Behörden und sonstigen träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 baugesetzbuch (BauGB)

hier: **Kabelschutzrohranlage GLT/112/034 der GasLINE Telekommunikations-netzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln, Blatt 2 bis 4**
Schutzstreifenbreite 2 m

Sehr geehrte Damen und Herren,

von der Open Grid Europe GmbH, Essen, und der GasLINE GmbH & Co. KG, Straelen, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt.

Wir bestätigen den Eingang Ihrer Benachrichtigung zur Aufstellung des vorhanbenbezogenen Bebauungsplanes V 27/I der Stadt Leverkusen gem. § 4 Abs. 1 Bau GB vom 10. August dieses Jahres.

Im Rahmen unserer Prüfung Ihrer Anfrage haben wir festgestellt, dass im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 27/I keine Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber berühren werden.

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- E.ON Ruhrgas AG, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FGN), Schweig
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Haan
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen

Geschäftsführer: Kai Dargel

PLEdoc Gesellschaft für Dokumentationserstellung und –pflege mbH • Schnieringshof 10-14 • 45329 Essen
Telefon: 0201 / 36 59-0 • Telefax 0201/ 36 59-163 • E-Mail: info@pledoc.de • Internet: www.pledoc.de
Amtsgericht Essen - Handelsregister B 9864 • USt-IdNr. DE 170738401
Commerzbank AG, Essen (BLZ 360 400 39) Konto-Nr. 0120 811 500
IBAN: DE83 3604 0039 0120 8115 00 • SWIFT: COBA DE FF 360

Zertifiziert nach DIN EN ISO 9001 Zertifikatsnummer SQ-9001 AU 5029
DVGW ISO 9001

PLEDOC
Wissen, wo es langgeht.

Hinsichtlich der unter 4.7 in der Begründung angezeigten Verlegung einer Fernwärmeleitung in den Straßenraum der Elbestraße verweisen wir auf die dort bereits verlegte Versorgungsanlage der GasLINE GmbH & Co. KG.

Die Baumaßnahme ist uns frühzeitig, unter Vorlage der entsprechenden Projektpläne, anzuzeigen, damit uns ein ausreichender Zeitraum zur Prüfung und Stellungnahme verbleibt.

Im Übrigen bestehen aus unserer Sicht keine grundsätzlichen Einwendungen gegen den mitgeteilten Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 27/I der Stadt Leverkusen.

Weitere Anregungen entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Merkblatt „Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“ der Open Grid Europe GmbH.

Abschließend bitten wir Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

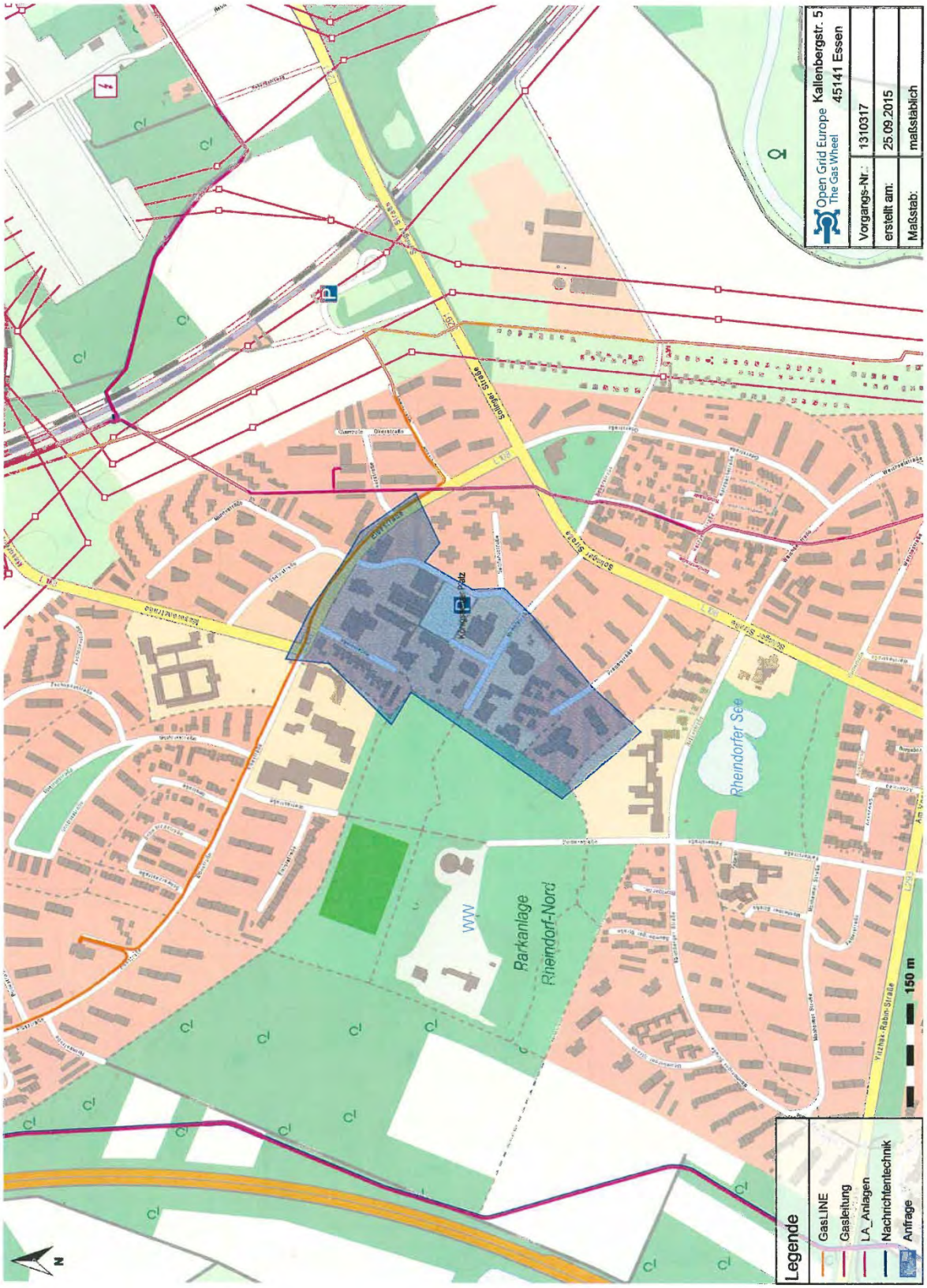
Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH

Ralf Sulzbacher

Karl Baumeister-Schmidt

Anlagen
Planunterlagen
Merkblatt

Verteiler
TBR Benrath, Frau Dettmarg


Open Grid Europe
The Gas Wheel
Kallenbergstr. 5
45141 Essen
Vorgangs-Nr.: 1310317
erstellt am: 25.09.2015
Maßstab: maßstablich
Rheindorfer See
WW
Parkanlage Rheindorf-Nord
150 m
Legende
GasLINE
Gasleitung
LA_Anlagen
Nachrichtentechnik
Anfrage

Open Grid Europe
The Gas Wheel

Merkblatt

Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen

Allgemeines

Ferngasleitungen dienen der öffentlichen Energieversorgung. Sie sind bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen sowie bei den sich aus diesen Plänen ergebenden Folgemaßnahmen zu berücksichtigen.

Unterirdische Ferngasleitungen der Open Grid Europe GmbH sind im Allgemeinen mit einer Erddeckung von 1 m verlegt. Parallel zur Ferngasleitung geführte Fernmelde-, Mess- und Steuerkabel können in einer geringeren Tiefe liegen. Bestimmte Leitungsarmaturen und Einbauteile treten an die Erdoberfläche und sind durch Straßenkappen geschützt.

Unsere Leitungen sind kathodisch gegen Element- und Streuströme geschützt.

Die Ferngasleitungen unserer Gesellschaft liegen grundsätzlich in der Mitte eines Schutzstreifens, der im Allgemeinen 8 bis 10 m breit ist. Leitungsverlauf, genaue Schutzstreifenbreite und weitere Einzelheiten ergeben sich aus den Leitungsplänen.

Leitungsrechte bestehen in der Regel in Form von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten (§§ 1090 ff. BGB), die im Grundbuch eingetragen sind, bzw. in Form von schuldrechtlichen Verträgen.

Im beiderseitigen Interesse sind wir bereits bei der Planung über alle Maßnahmen und Vorhaben im Bereich des Schutzstreifens zu unterrichten, damit erforderliche Schutzmaßnahmen rechtzeitig verein-bart werden können.

Wir verweisen insoweit als Träger öffentlicher Belange auf § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB).

Sollte der Flächennutzungsplan bzw. der Bebauungsplan oder die sich hieraus ergebenden Folgemaßnahmen den Schutzstreifen berühren oder kann der Bestand oder Betrieb der Ferngasleitung durch diese Maßnahmen beeinträchtigt oder gefährdet werden, so sind zur Vermeidung unzulässiger Einwirkungen folgende Punkte zu beachten:

1. Wir empfehlen, die Leitung mit Schutzstreifen nach § 5 Abs. 4 bzw. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Bauleitpläne zu übernehmen oder sonst an geeigneter Stelle zu beschreiben und zeichnerisch darzustellen.

   Lagepläne werden bei Bedarf - wenn erforderlich, mit Einmessungszahlen - zur Verfügung gestellt, oder die Leitung wird von der PLEdoc GmbH in unserem Auftrag in eine Kopie des Flächennutzungsplanes bzw. Bebauungsplanes einkartiert.

2. Nicht zulässig sind innerhalb des Schutzstreifens zum Beispiel:
   - die Errichtung von Gebäuden aller Art, sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Ferngasleitungen,
   - Oberflächenbefestigungen in Beton,
   - Dauerstellplätze z. B. für Campingwagen, Verkaufswagen usw.,
   - die Einleitung aggressiver Abwässer,
   - sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können.

Stand Mai 2014

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
Die Baumaßnahme mit den entsprechenden Projektplänen wird der Pledoc GmbH rechtzeitig angezeigt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Der Äußerung wird gefolgt.

I/B 9: Polizei Köln (Schreiben vom 17.08.2015



24. 08. 15

POLIZEI
Nordrhein-Westfalen
Köln

Polizeipräsidium, Köln - 51101 Köln

Walter-Paul-Ring 2-6, 51103 Köln
Telefon: 0221 / 229-0
Telefax: 0221 / 229-2002

Stadt Leverkusen
Stadtplanung und Bauaufsicht
z.Hd. Herr Bauerfeld
Stadtverwaltung
Hauptstraße 101
51311 Leverkusen

Dienststelle:	KK KP/O
Anschrift:	Walter-Paul-Ring 2-6
E-Mail:	Jan.Schumacher@polizei.nrw.de
Sachbearbeitung:	Schumacher (Dipl.-Ing.[FH] / B A)
Zimmer:	5.757
Durchwahl:	0221-229-8958
Telefax:	0221-229-8052
Internet:	www.koe.polizei.nrw.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom:	Mein Zeichen, (bitte immer angeben)	Datum
61.01-V27 v. 10.08.2015	508/16/KK KP/O/Schu.	17.08.2015

I Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Arbeitstitel: „Rheindorf Nord - zwischen Elbestraße, Insterstraße (...)"
II Bezug: Ihr Schreiben vom 10.08.2015 – Az. 61.01-V27

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

gegen das im Betreff genannte Verfahren bestehen unter Berücksichtigung der Technischen und Städtebaulichen Kriminalprävention keine Bedenken.

Wir weisen auf unser kostenloses Beratungsangebot zur Städtebaulicher Kriminalprävention sowie kriminalpräventiv wirkenden Ausstattungen von Bauobjekten mit einbruchhemmenden Sicherungseinrichtungen (Mechanik / Überfall- und Einbruchmeldetechnik, Beleuchtung etc.) hin.

Wir würden es begrüßen, wenn Sie die Vorhabenträger, Bauherren oder Investoren, frühzeitig auf dieses Beratungsangebot hinweisen würden.

Beratungen dieser Art werden unter Berücksichtigung von Lage, Gebäudekonzeption, Nutzung, Ausstattung und dem persönlichen Sicherheitsbedürfnis der Nutzer individuell, objektiv und kostenlos von uns durchgeführt.

Hierzu möchte ich gleichfalls anregen, einen entsprechenden Textlichen Hinweis im Bebauungsplan zu platzieren. Dieser könnte wie folgt aussehen:

Städtebauliche – und technische Kriminalprävention:
Wohngebäude und Garagen(-anlagen) sowie Gewerbeobjekte sollen zum wirksamen Schutz vor Einbrüchen und kriminalitätssteigernden Faktoren entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen berücksichtigt werden. Namentlich der technischen und städtebaulichen Kriminalprävention des Polizeipräsidiums Köln. Die Beratung ist kostenlos. Weitere Informationen erhalten Sie unter kp-o.koeln@polizei.nrw.de sowie 0221-229-8655 oder 0221-229-8008.

Eine Terminansprache unter der Telefonnummer der 0221 – 229- 8958 oder 3941 ist erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
Ein entsprechender Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Die Polizei NRW wird im weiteren Verfahren beteiligt. Bereits im Vorfeld der Planungen hat die WGL Beratungsangebote der Polizei wahrgenommen

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Den Äußerungen wird gefolgt.

I/B 10: Stadt Leichlingen Schreiben vom 18.08.2015

Blütenstadt Leichlingen
Der Bürgermeister

20. 08. 15

Stadtverwaltung • Postfach 1635 • 42787 Leichlingen (Rheinland)

Stadtverwaltung Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
z. Hd. Herr Bauerfeld
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

STADT LEVERKUSEN
eingegangen am:
20.08.15 8-9 Uhr
FB: Az:

Bauamt/Bauverwaltung / Planung	
Hausanschrift	Am Schlagbusch 16, 42799 Leichlingen
Bearbeiter(in):	Christian Jablowski
Telefon	(02175) 992 - 174
E-Mail	christian.jablowski@leichlingen.de
Fax	(02175) 992 - 201
Öffnungszeiten	(sofern nicht anders vereinbart):
Montag	08:30 - 12:00 Uhr 14:00 - 17:30 Uhr
Mittwoch	08:30 - 12:00 Uhr
Freitag	08:30 - 12:00 Uhr

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen	
61.01-V27	10.08.2015	63/Jb	18. August 2015

Einleitung und frühzeitige Beteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 27/1 „Rheindorf Nord – zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Paltz" in Leverkusen-Rheindorf
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

vielen Dank für die Beteiligung im o. g. Verfahren.

Da die Belange der Stadt Leichlingen von der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes nicht berührt werden, werden gem. § 4 (1) BauGB keine Anregungen vorgebracht.

Dennoch würde ich mich über eine weitere Beteiligung im Verfahren sehr freuen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Jablowski

Kreissparkasse Köln
BLZ 370 502 99
Konto 370 300 016
BIC: COKSDE33XXX
IBAN: DE81370502990370300016

Volksbank Rhein Wupper
BLZ 375 600 92
Konto 150 266 4010
BIC: GENODED1RWI
IBAN: DE71375600921502664010

Umsatzsteuer-Nr.
230 / 5746 / 0650

Gläubiger-ID
DE41ZZZ00000104005

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
Die Stadt Leichlingen wird im weiteren Verfahren beteiligt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Den Äußerungen wird gefolgt.

I/B 11: Stadt Monheim Schreiben vom 25.08.2015

31. 08. 15

Stadt Monheim am Rhein

Der Bürgermeister
Stadtplanung und Bauaufsicht

Stadtverwaltung · Postfach 10 06 51 · 40706 Monheim am Rhein

Stadtverwaltung Leverkusen
Postfach 101140
51311 Leverkusen



Rathausplatz 2
40733 Monheim am Rhein
Mo.–Do. 08.30 – 12.00 Uhr
Mi. 13.00 – 15.00 Uhr
Do. 14.00 – 17.30 Uhr
Oder nach Vereinbarung

Ihr Schreiben vom	Mein Zeichen bitte stets angeben	Datum	Frau Frey
10.08.2015	61/ 31/1-Frey	25.08.2015	

Rathausplatz 2, Raum 222
Telefon +49 2173 951-612
Telefax +49 2173 951-25012
sfrey@monheim.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 27/I „Rheindorf-Nord – zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz" in Leverkusen Rheindorf
- **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,
Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

mit Schreiben vom 10.08.2015 haben Sie die Stadt Monheim am Rhein über Ihre Planungen informiert.
Gegen die o.g. Planungen werden (auch nach § 2(2) BauGB) keine Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Frey

Bankverbindung
Stadtsparkasse Düsseldorf

Konto 87 006 615
IBAN DE42 3005 0110 0087 0066 15
BIC DUSSDEDDXXX

USt-IdNr. DE121338829

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

I/B 12: Telefonica 1 Schreiben vom 25.08.2015

Von: &TNI Leitungsanfragen
An: Bauerfeld, Ingo
Betreff: 25287 / Ihr Schreiben vom 10.08.2015: BP V 27/I "Rheindorf Nord - zw. Elbestr., Insterstr. und Königsberger Platz" in Leverkusen-Rheindorf
Datum: Freitag, 28. August 2015 10:48:59

Ihr Zeichen: 61.01-V27

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

die Telefónica Germany GmbH & Co. OHG hat im angefragten Bereich keine erdverlegten Anlagen.
Planungen in dem Gebiet bestehen derzeit nicht.

Mit freundlichen Grüßen

Birgit Cain | Telefónica Germany GmbH & Co. OHG (Extern)
Planungsmanagerin
Transport / IP & Optical Network
Überseering 33a 22297 Hamburg
T +49 (0)40 23726 7099
Birgit.Cain@telefonica.com | www.telefonica.de

Bitte finden Sie hier die handelsrechtlichen Pflichtangaben: www.telefonica.de/pflichtangaben

Este mensaje y sus adjuntos se dirigen exclusivamente a su destinatario, puede contener información privilegiada o confidencial y es para uso exclusivo de la persona o entidad de destino. Si no es usted, el destinatario indicado, queda notificado de que la lectura, utilización, divulgación y/o copia sin autorización puede estar prohibida en virtud de la legislación vigente. Si ha recibido este mensaje por error, le rogamos que nos lo comunique inmediatamente por esta misma vía y proceda a su destrucción.

The information contained in this transmission is privileged and confidential information intended only for the use of the individual or entity named above. If the reader of this message is not the intended recipient, you are hereby notified that any dissemination, distribution or copying of this communication is strictly prohibited. If you have received this transmission in error, do not read it. Please immediately reply to the sender that you have received this communication in error and then delete it.

Esta mensagem e seus anexos se dirigem exclusivamente ao seu destinatário, pode conter informação privilegiada ou confidencial e é para uso exclusivo da pessoa ou entidade de destino. Se não é vossa senhoria o destinatário indicado, fica notificado de que a leitura, utilização, divulgação e/ou cópia sem autorização pode estar proibida em virtude da legislação vigente. Se recebeu esta mensagem por erro, rogamos-lhe que nos o comunique imediatamente por esta mesma via e proceda a sua destruição

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

I/B 13: Telefonica 2 Schreiben vom 28.09.2015

Ce 28/9 → 613/Hr Bauerfeld

Lompa, Susanne

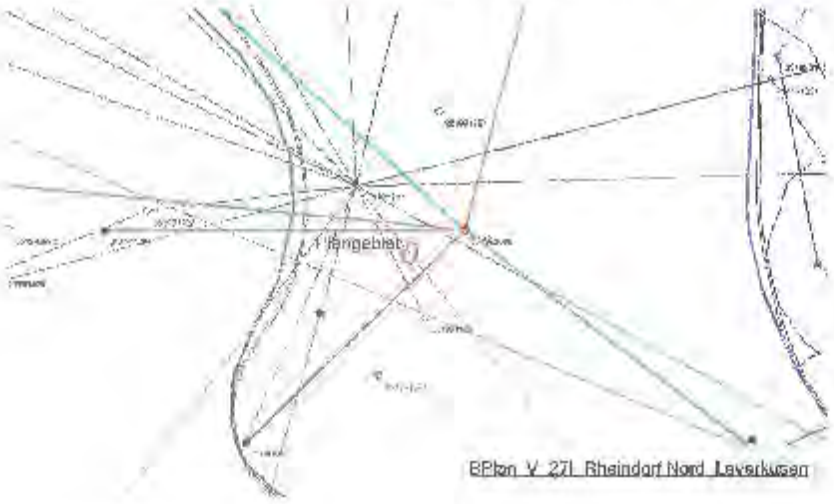
Von: O2-MW-BIMSCHG <O2-MW-BIMSCHG@telefonica.com>
Gesendet: Montag, 28. September 2015 09:38
An: Schür, Petra
Cc Frank Weigc Alexander Müller
Betreff: BPlan_V_27I_Rheindorf Nord_Leverkusen_.ink_306552138

IHR SCHREIBEN VOM:
IHR ZEICHEN:

Sehr geehrter Herr Buchhorn,

die Überprüfung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 27/I „Rheindorf Nord – zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz" in Leverkusen-Rheindorf ergab, dass das Plangebiet einen mehr als ausreichenden Abstand zu unseren Richtfunktrassen aufweist. Es sind somit vor Seiten der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG keine Belange zu erwarten.

Die farbigen Linien verstehen sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen von Telefónica Germany GmbH & Co. OHG (zusätzliche Info: schwarze Verbindungen gehören zu E-Plus).



BPlan_V_27I_Rheindorf Nord_Leverkusen

Mit freundlichem Gruß
I.A. Stefanie Töpper

Bereich Richtfunk i. R. des Vollzugs des BauGB / BImSchG / EnWG

Bei Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu erreichen unter:
Rheinstr 15, 14513 Teltow, T +49 30 23 69-24 11/-25 33 (Frau Stefanie Töpper / Herr Quoc Tan Hoang)
und o2 MW BImSchG@tc.cfonlco.com

Bitte finden Sie hier die besonderen Pflichtangaben: www.tc.cfonlco.de/pflichtangaben

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

I/B 14: Telekom 1 Schreiben vom 25.08.2015

Von: Wilhelm.Brochwitz@telekom.de
An: Bauerfeld, Ingo
Betreff: B-Plan-Nr.: V 27/I" Rheindorf Nord- Elbestr., Insterstr. und Königsberger Platz "
Datum: Dienstag, 25. August 2015 10:42:56
Anlagen: BPlanAnschreiben.pdf
BPlanLap1.pdf
BPlanLap2.pdf
BPlanLap3.pdf
BPlanLap4.pdf
Anlage Kabelschutzanweisung 2011.pdf

Hallo Herr Bauerfeld;

Hier unsere Stellungnahme

Mit freundlichen Grüßen
Wilhelm Brochwitz

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Technik Niederlassung West
Wilhelm Brochwitz
Sachbearbeiter Planung Linientechnik
Venloer Str. 156, 50672 Köln
+49 221 339814446 (Tel.)
+49 151 12600344 (Mobil)
E-Mail: wilhelm.brochwitz@telekom.de
www.telekom.de

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Aufsichtsrat: Dr. Thomas Kroll (Vorsitzender)
Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Mathels, Carsten Müller
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190
Sitz der Gesellschaft Bonn
USt-IdNr. DE 814645262

GROSSE VERÄNDERUNGEN FANGEN KLEIN AN - RESSOURCEN SCHONEN UND NICHT JEDE E-MAIL DRUCKEN.

m
er
ıft 2

Email: Bbb-Koeln@telekom.de
Telefon: 0221 3398 18271

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Da es sich hierbei um den Neubau des bestehenden Gebäude handelt, sollten vor Koordinierungsgespräche mit allen Versorgungsträgern stattfinden, zum 1. Zwecks Rückbau der vorhandenen Anlagen und 2. Wegen der Neuversorgung (in welchem Zeitplan dieses stattfinden soll).

i. A. i.V.

Raimund Müller Wilhelm Brochwitz

Anlagen:
4 Lagepläne 1:1000
1 Kabelschutzanweisung

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Den Äußerungen wird gefolgt.

I/B 15: Telekom 2 Schreiben vom 02.09.2015

Von: Klaus.Treppner@telekom.de
An: Bauerfeld, Ingo
Betreff: BP V 27/1 Rheindorf Nord, Leverkusen
Datum: Mittwoch, 2. September 2015 14:19:26
Anlagen: BP V 27_1 Leverkusen Rheindorf Nord.pdf
Lageplan Telekom BP V 27_1.pdf

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

anliegend übersenden wir Ihnen unsere Stellungnahme inklusive Lageplan zum oben genannten Bebauungsplan (Ihr Schreiben vom 10.08.2015):

Mit freundlichen Grüßen
Klaus Treppner

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Technik Niederlassung West
Klaus Treppner
Fachreferent Produktion
Innere Kanalstraße 98, 50672 Köln
+49 221 3398-18130 (Tel.)
E-Mail: Klaus.Treppner@telekom.de
www.telekom.de

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter: www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik

GROSSE VERÄNDERUNGEN FANGEN KLEIN AN – RESSOURCEN SCHONEN UND NICHT JEDE E-MAIL DRUCKEN.

Deutsche Telekom Technik GmbH
Postfach 10 07 09, 44787 Bochum

Stadt Leverkusen
Stadtplanung, Herr Bauerfeld

per E-Mail an
Ingo.Bauerfeld@stadt.leverkusen.de

Ihre Referenzen	61.01-V27
Ansprechpartner	TI NL West, PTI 22, PB L1, Klaus Treppner
Durchwahl	+49 221 3398-18130
Datum	02.09.2015
Betrifft	Einleitung und frühzeitige Beteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 27/I „Rheindorf Nord – zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz" in Leverkusen-Rheindorf Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung.

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände, wir weisen jedoch auf Folgendes hin:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe beiliegenden Lageplan). Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder

Deutsche Telekom Technik GmbH
Hausanschrift Technik Niederlassung West, Am Lange Str. 20, 44791 Bochum
Besucheradresse: Innere Kanalstr. 28, 50672 Köln
Postanschrift Postfach 10 07 09, 44787 Bochum, Makete: Venloer Str. 196, 50672 Köln
Telekontakte Telefon +49 234 905 0, Telefax +49 234 905 4110, Internet www.telekom.de
Konto Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 234 858 663
IBAN DE17590100660234858663, SWIFT BIC: PBNKDEFF
Aufsichtsrat Dr. Thomas Kindl (Vorsitzender)
Geschäftsführung Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Mathias, Carsten Moller
Handelsregister Amtsgericht Bonn HRB 14199, Sitz der Gesellschaft Bonn
USt-IdNr. DE 814645262

Datum
Empfänger
Blatt 2

Verlegung unserer Anlagen können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit Erläuterung vorliegen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Zur Versorgung des Planbereiches mit Telekommunikationsanschlüssen ist die Verlegung zusätzlicher Telekommunikationsanlagen erforderlich. Falls notwendig, müssen hierfür bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass uns Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der **Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL West, PTI 22** so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden an:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Stichwort: Bebauungsplan
Bauherrenberatungsbüro
Venloer Str.156
50672 Köln

Email: Bbb-Koeln@telekom.de
Telefon: 0221 3398 18271

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Klaus Treppner

Anlage: 1 Lageplan

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Den Äußerungen wird gefolgt.

I/B 16: Unitymedia Schreiben vom 03.09.2015

Von: ZentralePlanungND
An: Bauerfeld, Ingo
Betreff: Bebauungsplan V 27/1 "Rheindorf Nord - zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz" in Leverkusen-Rheindorf
Datum: Donnerstag, 3. September 2015 13:28:46
Anlagen: Antwort_159033.pdf

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

vielen Dank für Ihre Anfrage. Beigefügt erhalten Sie unsere Stellungnahme.

Herzliche Grüße

Zentrale Planung
Network Deployment

unitymedia

www.unitymedia.de

Unitymedia NRW GmbH I Postfach 10 20 28 I 34020 Kassel
Handelsregister: Amtsgericht Köln, HRB 55984
Geschäftsführung: Lutz Schüler (Vorsitzender) | Dr. Herbert Leifker | Frank Meywerk | Winfried Rapp

Bitte prüfen Sie der Umwelt zuliebe, ob der Ausdruck dieser Mail erforderlich ist.

unitymedia

Unitymedia NRW GmbH | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel

Stadtverwaltung
Herr Ingo Bauerfeld
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

Bearbeiter(in): Herr Weyh
Abteilung: Zentrale Planung
Direktwahl: +49 561 7818-141
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de
Vorgangsnummer: 159033

Datum
03.09.2015

Seite 1/1

Bebauungsplan V 27/I "Rheindorf Nord - zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz" in Leverkusen-Rheindorf

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

vielen Dank für Ihre Informationen.

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

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

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

Freundliche Grüße

Zentrale Planung Unitymedia

Änderung der Adressdaten bei Unitymedia
Bitte richten Sie Ihre Anfragen ab sofort an folgende Adressen:
eMail: ZentralePlanungND@unitymedia.de oder
Postanschrift: Unitymedia NRW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

I/B 17: Vodafone 1 Schreiben vom 02.09.2015

Von: Reese, Renate, Vodafone DE
An: Bauerfeld, Ingo
Betreff: Bebauungsplan V/27/I Rheindorf Nord; Elbestrasse, Insterstrasse usw
Datum: Mittwoch, 2. September 2015 11:06:46
Anlagen: 20150902111108.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihre Leitungsanfrage.

In den von Ihnen angegebenen Planungsbereichen befinden sich KEINE Glasfaserleitungen und Kabelschutzrohre der:

Vodafone GmbH (ehem. ISIS / ehem. Arcor AG & Co. KG)

Eine weitere Stellungnahme erfolgt somit nicht.

Mit freundlichen Grüßen

Vodafone GmbH

i. A. Stefan Begall i. A. Renate Reese

Ihre Ansprechpartnerin:
E-Mail: trassenauskunft-west@vodafone.com
Web: www.vodafone.de

Vodafone GmbH
Adresse: D2-Park, 40878 Ratingen

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter www.vodafone.de/pflichtangaben

Renate Reese
Netzdokumentation/TLPT-W

Vodafone GmbH
D2 Park 5
40878 Ratingen
Tel.: 02102/98-6628
Fax: 02102/98-9451

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

I/B 18: Vodafone 2 Schreiben vom 23.09.2015

Von: Reese, Renate, Vodafone DE
An: Bauerfeld, Ingo
Betreff: Bebauungsplan V 27/I Rheindorf-Nord; IHr Schreiben vom 10.08.2015
Datum: Mittwoch, 23. September 2015 13:48:06
Anlagen: 20150923135323.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihre Anfrage vom 10.08.2015.

In den von Ihnen angegebenen Planungsbereichen befinden sich KEINE Glasfaserleitungen und Kabelschutzrohre der:

Vodafone GmbH (ehem. ISIS / ehem. Arcor AG & Co. KG)

Eine weitere Stellungnahme erfolgt somit nicht.

Mit freundlichen Grüßen

Vodafone GmbH

i. A. Stefan Begall i. A. Renate Reese

Ihre Ansprechpartnerin:
E-Mail: trassenauskunft-west@vodafone.com
Web: www.vodafone.de

Vodafone GmbH
Adresse: D2-Park, 40878 Ratingen

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter www.vodafone.de/pflichtangaben

Renate Reese
Netzdokumentation/TLPT-W

Vodafone GmbH
D2 Park 5
40878 Ratingen
Tel.: 02102/98-6628
Fax: 02102/98-9451

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

I/B 19: Wasserwerk Monheim Schreiben vom 12.08.2015

Ihr kompetenter Dienstleister

Verbandswasserwerk Langenfeld-Monheim

Elisabeth-Selbert-Straße 2
40764 Langenfeld

Verbandswasserwerk Langenfeld-Monheim GmbH & Co. KG
Postfach 22 38 · 40746 Langenfeld

Stadtverwaltung Leverkusen
- Stadtplanung -
Herr Bauerfeld
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

Herr Rudolf Gärtner
Telefon: 02173-979 220
Telefax: 02173-979 279
E-Mail: rudolf.gaertner@stw-langenfeld.de
Internet: www.stw-langenfeld.de

Ihr Zeichen: 61.01-V27 vom 10.08.2015
Unser Zeichen: Gä

12. August 2015

Bebauungsplan V 27/1 „Rheindorf Nord – zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz"

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

die von Ihnen beschlossene Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben wir zur Kenntnis genommen.

Es bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes unsererseits keine Bedenken.

Wir möchten bei dieser Gelegenheit auf unseren Standortwechsel hinweisen. Die Veränderung betrifft ausschließlich die Straßenbezeichnung – alle anderen Kontaktdaten bleiben unverändert.
Wir bitten diese Änderung in Ihrem Stammdatenverzeichnung nachzuführen.

Mit freundlichen Grüßen

Verbandswasserwerk
Langenfeld-Monheim GmbH & Co. KG

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

I/B 20: Westnetz Schreiben vom 13.08.2015

WESTNETZ

STADT LEVERKUSEN
Eingegangen am
24.08.2015 9-10 Uhr
FB: 61 Tgb.-Nr.:

Westnetz GmbH · Postfach 10 21 · 44139 Dortmund

Stadt Leverkusen
Stadtplanung
Hauptstraße 101
51311 Leverkusen

Spezialservice Strom

24.08.15

Ihre Zeichen	61.01-V27
Ihre Nachricht	10.08.2015
Unser Zeichen	DRW-S-LK/Schl/102 275/Bo/Sk
Name	Herr Illing
Telefon	0231 438-5758
Telefax	0231 438-5789
E-Mail	Stellungnahmen@Westnetz.de

Dortmund, 13. August 2015

Einleitung und frühzeitige Beteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 27/I „Rheindorf Nord – zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz" in Leverkusen-Rheindorf

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine 110-kV-Hochspannungsleitungen der Westnetz GmbH

Planungen von 110-kV-Hochspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 110-kV-Netzes und ergeht auch im Auftrag und mit Wirkung für die RWE Deutschland AG als Eigentümerin des 110-kV Netzes.

Ferner gehen wir davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen bereits beteiligt haben.

Mit freundlichen Grüßen

Westnetz GmbH

ppa. TSM

i. A. TSM

Westnetz GmbH
Postfach 10 21
44139 Dortmund
T +49 231 438-01
F +49 231 438-2755
I www.westnetz.de

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Dr. Joachim Schneider

Geschäftsführung:
Heinz Seiche
Dr. Jürgen Gröne
Dr. Steffen Köhler
Dr. Achim Schröder

Sitz der Gesellschaft:
Dortmund
Eingetragen beim Amtsgericht Dortmund
HRB 13557

Bankverbindung:
Commerzbank Essen
BLZ 360 400 39
BAN DE02 3604 0039 0140 0934 00
Umsatzsteuer-ID:
DE 815 37 09 535

Westnetz GmbH · Postfach 10 21 · 44139 Dortmund

Ein Unternehmen der RWE

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
Weitere sonstige Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.