

Stadt Leverkusen

Bebauungsplan Nr. 217/I „Hitdorf-Ost/nördlich Flurstraße“

**Äußerungen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und
der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem.
§ 3 (1) und § 4 (1) BauGB sowie
Abwägungsvorschlag der Verwaltung mit Beschlussentwurf**

Inhaltsverzeichnis

I/A	Äußerung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit.....	3
I/A 1:	Protokoll der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	3
I/A 2:	217/I_3(1)_Äußerung_02	19
I/A 3:	217/I_3(1)_Äußerung_03	21
I/A 4:	217/I_3(1)_Äußerung_04	25
I/A 5:	217/I_3(1)_Äußerung_05	28
I/A 6:	217/I_3(1)_Äußerung_06	31
I/A 7:	217/I_3(1)_Äußerung_07	38
I/B	Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	40
I/B 1:	Amprion GmbH.....	40
I/B 2:	Avea GmbH & Co. KG.....	41
I/B 3:	Bezirksregierung Ansberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW	46
I/B 4:	Bezirksregierung Kön, Dezernat 54.....	48
I/B 5:	BUND	50
I/B 6:	E-Plus Gruppe.....	57
I/B 7:	Enrgieversorgung Leverkusen GmbH & Co.KG	59
I/B 9:	Gascade Gastransport GmbH	62
I/B 10:	Geologischer Dienst.....	64
I/B 11:	NABU	68
I/B 12:	Pledoc GmbH.....	74
I/B 13:	Straßen NRW, Regionalniederlassung Rhein-Berg	77
I/B 14:	Technische Betriebe.....	78
I/B 15:	Telefónica Germany GmbH.....	81
I/B 16:	Telefonica.....	82
I/B 17:	unitymedia.....	84
I/B 18:	Vodafone GmbH.....	86
I/B 19:	Westnetz GmbH	88
I/B 20:	Bezirksregierung Düsseldorf, Fachbereich Recht und Ordnung	90
I/B 21:	Deutsche Telekom Technik GmbH.....	93

I/A Äußerung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

I/A 1: Protokoll der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Stadt Leverkusen

Niederschrift

über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 217/I „Hitdorf-Ost/nördlich Flurstraße“ in der Aula/alte Sporthalle der Hans-Christian-Andersen-Schule, Lohrstraße 85, Leverkusen-Hitdorf

Donnerstag 10.11.2016

Beginn: 19:00 Uhr

Ende: 21:30 Uhr

Anwesend

Vorsitzende

Frau Sidiropoulos Bezirksvorsteherin Stadtbezirk I

Verwaltung

Frau Cremer	Fachbereichsleiterin Stadtplanung
Herr Hennecke	Projektleitung, Fachbereich Stadtplanung
Herr Priewe	Fachbereich Stadtplanung
Frau Frei	Fachbereich Stadtplanung
Herr Bauerfeld	Fachbereich Stadtplanung, Verwaltung

Externe Planer

Herr Roth	ISR GmbH, Stadtplaner, Geschäftsführer
Frau Wichardt	ISR GmbH, Stadtplanerin, Projektleitung
Herr Gwiasda	VIA eG, Verkehrsplaner, Geschäftsführer
Frau Bellmann	VIA eG, Verkehrsplaner, Projektleitung

Besucher

ca. 120 Bürgerinnen und Bürger

Frau Bezirksvorsteherin Sidiropoulos begrüßt die Anwesenden um 19:00 Uhr und eröffnet die Bürgerversammlung zur frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 217/I „Hitdorf-Ost/nördlich Flurstraße“. Sie stellt die Podiumsteilnehmerinnen und -teilnehmer vor und erläutert den Ablauf der Veranstaltung.

Anlass der Bauleitplanung ist die anhaltend positive Einwohnerentwicklung in der Stadt Leverkusen und in Leverkusen-Hitdorf und der damit einhergehende Wohnbauflächenbedarf.

Frau Cremer begrüßt als Leiterin des Fachbereiches Stadtplanung die Anwesenden und übergibt an den zuständigen Projektleiter Herrn Hennecke. Herr Hennecke informiert allgemein über Bauleitplanverfahren, dessen Bestandteile und den Ablauf des vorliegenden Planverfahrens. Er informiert über die aktuellen Beteiligungsmöglichkeiten, über Aushang im Elberfelder Haus, über die Internetseite der Stadt Leverkusen und im Rahmen der Veranstaltung. Die Informationsmöglichkeiten bestehen bis zum 06.12.2016. Ziel dieser Bürgerversammlung ist die frühzeitige Information der Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke

des Bebauungsplanes. Der Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben.

Herr Hennecke stellt das Plangebiet vor und führt grundlegend in die aktuellen planungsrechtlichen Gegebenheiten des Standortes ein.

Frau Wichardt vom Planungsbüro ISR Stadt- und Raum GmbH erläutert den Anwesenden die für das Plangebiet entwickelten städtebaulichen Varianten 1 und 2 sowie eine Alternative zur Variante 2. Dabei werden insbesondere die Aspekte Wohnungsbau, Grünflächen und verkehrliche Erschließung sowie Stellplatzangebot näher betrachtet.

Im Anschluss stellt Herr Gwiasda vom Verkehrsplanungsbüro VIA eG die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung vor. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurden die Auswirkungen der prognostizierten Verkehrsmengen auf das bestehende Straßennetz in einer ersten Variante unter Berücksichtigung lediglich eines Anschlusses an den Kreisverkehr Hitdorfer Straße/An den Rheinauen, in einer zweiten Variante unter Berücksichtigung eines zweiten Anschlusses des Baugebietes an die Grünstraße untersucht. Im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung sind durch die vorgenannte Planung keine relevanten Auswirkungen auf das Hitdorfer Verkehrsnetz zu erwarten. Die durch das Planvorhaben induzierten Verkehrsmengen können durch das vorhandene Straßennetz und die bestehenden Knotenpunkte aufgenommen werden.

Anschließend eröffnen Frau Cremer und Frau Sidiropoulos die Diskussion und erteilt Bürgerinnen und Bürgern das Wort. Die Themen der Wortmeldungen wurden während der Bürgerversammlung auf einer Stellwand dokumentiert.

Diskussion:

A Verkehr

Es wird erläutert, dass die Verkehrsanbindung an die Grünstraße kritisch gesehen wird. Ein Ausweichen des Kfz-Verkehrs auf die Weidfeldstraße und die Oststraße wird befürchtet.

Herr Gwiasda erläutert, dass im Ergebnis der verkehrsgutachterlichen Untersuchung ein Ausweichen auf die Weidfeldstraße und die Oststraße nicht erwartet werden kann. Ein direkter Anschluss des Wohngebietes an die beiden genannten Straßen für den motorisierten Individualverkehr soll nicht erfolgen. Die Zuwegungen werden durch Poller abgebunden und lediglich für den Fuß- und Radverkehr offen sein. Im Verkehrsgutachten wurden die verkehrlichen Auswirkungen des Plangebietes mit und ohne Anschluss an die Grünstraße geprüft. Sofern neben dem Anschluss des Plangebietes an den Kreisverkehr auch ein Anschluss an die Grünstraße erfolgt, werden hier im Worst Case maximal 135 Fahrten pro Tag erwartet. Dieses geringe prognostizierte Verkehrsaufkommen kann sowohl durch die Grünstraße als auch durch das angrenzende Straßennetz aufgenommen und leistungsfähig abgewickelt werden.

Es wird erläutert, dass es sich beim Stadtteil Hitdorf um einen wachsenden Stadtteil handelt. Durch die Umsetzung verschiedener Bauleitplanverfahren wird es zu einem erheblichen Zuwachs kommen. Der überwiegende Teil des Verkehrsaufkommens in Hitdorf wird durch Hitdorfer Bürgerinnen und Bürger verursacht. Es wird befürchtet, dass das Hitdorfer Verkehrsnetz die steigende Verkehrsbelastung aller in Summe in Umsetzung befindlichen Baugebiete nicht trägt.

Herr Gwiasda bestätigt, dass die Entwicklung weiterer Baugebiete mit einer Steigerung des Verkehrsaufkommens in Leverkusen-Hitdorf einhergeht. Das vorliegende Baugebiet hat jedoch den Vorteil, dass aufgrund seiner Lage am östlichen Siedlungsrand der überwiegende Verkehr (80 %) nach Osten Richtung Autobahn abfließt, ohne zuvor den Stadtteil Hitdorf zu queren, sodass mit Umsetzung des vorliegenden Baugebietes keine wesentliche Verkehrssteigerung im Stadtteil Hitdorf erwartet wird.

Die Aussagen des Verkehrsgutachters werden bezweifelt, da davon auszugehen sei, dass Eltern ihre Kinder zum Kindergarten und zur Schule bringen und das Auto zum einkaufen nutzen. In der Folge müsste der Anteil der nach Hitdorf einfahrenden Fahrzeuge wesentlich höher sein. Es wird befürchtet, dass das Verkehrsaufkommen mit jedem Bebauungsplan wächst, die Verkehrsinfrastruktur aufgrund der zur Verfügung stehenden Flächen jedoch nicht in der Lage ist mitzuwachsen.

Herr Gwiasda erläutert, dass bereits bei der Untersuchung für das „Verkehrskonzept Hitdorf“ die Annahme neuer Wohnbauflächen gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) zur verkehrsgutachterlichen Betrachtung herangezogen wurde, um festzustellen, ob die mit der Entwicklung von Baugebieten einhergehenden neuen Verkehre über das vorhandene Straßennetz leistungsfähig abgewickelt werden können. Mit der Umsetzung in die verbindliche Bauleitplanung sind vertiefende Untersuchungen erforderlich, um festzustellen, ob das vorhandene Straßennetz geeignet ist den Verkehr aufzunehmen. In der vorliegenden Verkehrsuntersuchung werden betroffene Knotenpunkte und deren Leistungsfähigkeit über den gesamten Tagesablauf untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das vorliegende Baugebiet und die mit Umsetzung einhergehende Verkehrserhöhung verträglich sind.

Es wird dargelegt, dass Familien mit Kindern enormen Verkehr erzeugen und die Einschätzung, dass 80 % des Neuverkehrs nach Osten abfließt, falsch sei. Es wird zudem ausgeführt, dass die Grünstraße nicht die durch das Baugebiet induzierten Verkehrsmengen aufnehmen kann und somit nicht Teil des Erschließungskonzeptes sein sollte.

Herr Gwiasda führt aus, dass es sich bei den im Verkehrsgutachten zugrunde gelegten Annahmen eher um eine Überhöhung und damit um den ungünstigsten Belastungsfall („Worst Case“) handelt. Für die Grünstraße werden maximal 135 zusätzliche Fahrten pro Tag angenommen, die bei der im Bestand niedrigen Grundbelastung leistungsfähig abgewickelt werden können.

Es wird erläutert, dass verkehrliche Auswirkungen auf die Flurstraße und die Oststraße zu betrachten sind. Hier fließe bereits sehr viel Verkehr. Die Straßen können keinen zusätzlichen Verkehr vertragen.

Herr Roth erläutert, dass eine direkte Zuwegung für den motorisierten Individualverkehr auf die Flurstraße und die Oststraße nicht gegeben ist, da die hier vorgesehenen Zuwegungen für den motorisierten Individualverkehr durch Poller geschlossen werden. Die Planung sieht vor, das Baugebiet an den Kreisverkehr an der Hitdorfer Straße sowie ggf. an die Grünstraße anzubinden.

Es wird gebeten das Plangebiet nicht an die Grünstraße anzubinden. Der motorisierte Verkehr solle lediglich über den Kreisverkehr abgewickelt werden.

Herr Roth erläutert, dass grundsätzlich anzustreben sei, neue Baugebiete an zwei Stellen anzubinden. So könne ein Baugebiet auch noch an- bzw. abgefahren werden, wenn eine der Anbindung nicht befahrbar (z. B. Notfall, verahrener Lkw) ist. Die Verkehrsuntersuchung zeigt jedoch, dass das Baugebiet grundsätzlich auch mit nur einem Anschluss an den Kreisverkehr an der Hitdorfer Straße funktioniert. Im weiteren Planverfahren wird geprüft, ob eine Schließung zur Grünstraße erfolgen soll.

Es wird erläutert, dass die Grünstraße bereits heute eine Rennbahn ist und zu schmal ist, um zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Des Weiteren wird ausgeführt, dass der Radweg ebenfalls direkt an die Grünstraße anschließe und Radfahrer somit durch das hohe Verkehrsaufkommen auf der Grünstraße gefährdet werden.

Die Weidfeldstraße und die Oststraße seien zudem bereits heute verstopft und können ebenfalls keinen Verkehr mehr aufnehmen.

Herr Gwiasda erläutert, dass die Anbindung des Plangebietes an die Grünstraße in der Verkehrsuntersuchung als eine Option dargestellt wurde. Im Ergebnis kann das angrenzende Verkehrsnetz die zusätzlichen Verkehre mit und ohne Anbindung des Baugebietes an die Grünstraße leistungsfähig abwickeln. Eine Beeinträchtigung der Weidfeldstraße und der Oststraße kann nicht erwartet werden.

B Straßen/Straßenführung/Erweiterung Baugebiet

Es wird erfragt, ob die umgebenden Straßen angepasst werden sollen.

Herr Roth erläutert, dass im Zuge der verkehrlichen Untersuchung geprüft wurde, ob die umliegenden Straßen den durch das Plangebiet induzierten Verkehr aufnehmen können. Dies wurde bestätigt. Ein Ausbau der umliegenden Straßen ist nicht geplant.

Es wird angeregt, die Straßenführung so anzupassen, dass zukünftig eine Erweiterung des Plangebietes auch nach Norden möglich ist. Die vorgenommene Straßenführung und Einteilung der Grundstücke machen eine zukünftige Erweiterung unmöglich.

Die Anregung wird zu Protokoll gegeben.

C Gehwege

Es wird angeregt, durchgehende Gehwege im Straßenraum anzuordnen, um Kindern eine einfache und sichere Begehung des Baugebietes zu ermöglichen.

Es wird vorgeschlagen, autounabhängige Wege zu berücksichtigen.

Es wird erläutert, dass in Variante 1 des städtebaulichen Entwurfes im Bereich der Haupteinschließung durchgehend das Separationsprinzip (Fahrbahn und Gehwege) vorgeschlagen wird. Dieses hat jedoch gleichzeitig den Nachteil, dass Autofahrer zum schnellen Fahren motiviert werden, da die Verkehrsfläche nicht mit anderen Verkehrsteilnehmern geteilt wird.

In Variante 2 wird im nördlichen Bereich des Baugebietes eine Mischverkehrsfläche vorgeschlagen und damit u. a. das Ziel verfolgt, zu einer ruhigen Fahrweise und Kommunikation zwischen den Verkehrsteilnehmern beizutragen. Im südlichen Bereich des Plangebietes wird das Separationsprinzip vorgesehen. So kann insbesondere der durch den Geschosswohnungsbau (größte Anteil) induzierte Verkehr sicher abfließen. Die Planung sieht zudem separate Wege für Fuß- und Radverkehr vor. Im Ergebnis kann die Verkehrsplanung somit zu einer hohen Lebensqualität beitragen.

D Stellplätze

Es wird darauf hingewiesen, dass die Anzahl der geplanten öffentlichen und privaten Stellplätze zu gering sei. Private Garagen werden häufig als Abstellraum genutzt, sodass die Autos auf der Straße parken müssen. Das öffentliche Stellplatzangebot sollte daher erweitert werden.

Frau Cremer erläutert, dass öffentliche Mittel der Errichtung öffentlicher Stellplätze dienen und nicht dazu, fehlgenutzte privater Stellplätze auszugleichen. Die Anlage von Stellplätzen im öffentlichen Verkehrsraum kann nur in einem angemessenen Verhältnis erfolgen, während private Stellplätze grundsätzlich auf privatem Grund zu errichten sind.

Es wird erläutert, dass in den städtebaulichen Konzepten grundsätzlich ausreichend öffentliche Stellplätze angeboten werden, die Verteilung dieser jedoch nicht sinnvoll erscheint. Es wird gebeten zu prüfen, ob im südlichen Bereich des Plangebietes in räumlicher Nähe zum hier geplanten Geschosswohnungsbau mehr öffentliche Stellplätze angeboten werden können. Selbst wenn die Anzahl der öffentlichen Stellplätze insgesamt ausreiche, erscheint das Angebot in diesem Bereich des Plangebietes zu gering.

Frau Wichardt erläutert, dass für Neubaugebiete grundsätzlich ein Stellplatzschlüssel von 0,25 öffentlichen Stellplätzen je Wohneinheit angesetzt wird. Die vorliegenden städtebaulichen Varianten weisen einen Schlüssel von 0,29 bis 0,49 auf. Inwieweit das Stellplatzangebot in seiner räumlichen Aufteilung verschoben werden kann und sollte, wird im weiteren Verfahren geprüft.

Es wird gebeten, das Baugebiet nicht ganz so dicht zu bebauen und entsprechend die Variante 1 oder 2.2 zu bevorzugen.

E Entwässerung

Es wird erfragt, ob der vorhandene Kanal in der Hitdorfer Straße ausreiche, da es hier bei vorherigen Planungen Schwierigkeiten gegeben hat. Es wird befürchtet, dass – wie in der Vergangenheit – mit der Entwässerung einhergehenden Geruchsbelästigungen zu rechnen ist.

Herr Roth erläutert, dass bei einer erstmaligen Bebauung – wie vorliegend – das Niederschlagswasser grundsätzlich einer ortsnahen Versickerung oder Verrieselung zuzuführen ist. Im weiteren Verfahren werden daher gutachterliche Untersuchungen durchgeführt, inwieweit der vorhandene größtenteils bindige Boden versickerungsfähig ist. Des Weiteren wird geklärt, ob ein Anschluss des Baugebietes an die vorhandene Kanalisation möglich ist.

F Geschosswohnungsbau

Der im Süden des Plangebietes angeordnete Geschosswohnungsbau wird kritisch gesehen. Die geplanten Gebäude am Ortseingang zu Hitdorf spiegeln nicht den eigentlichen Charakter des Stadtteiles wieder. Die gedachte Akzentuierung wird negativ empfunden. Es bestehen Befürchtungen, dass die neuen Bewohner des Geschosswohnungsbaus in die Gärten der angrenzenden Bestandsbebauung schauen können. Es wird eine Reduzierung der baulichen Höhe auf 2 ½ Geschosse angeregt.

Der Geschosswohnungsbau solle mit Abstand zur Hitdorfer Straße und zur Bestandsbebauung in den rückwärtigen Bereichen des Plangebietes errichtet werden, sodass die angrenzende Bestandsbebauung nicht betroffen ist. Eine Wertminderung der angrenzenden Grundstücke wird befürchtet. Die Wahl von Punkthäusern wird aufgrund ihrer geringeren Massivität positiv gesehen.

Es wird ausgeführt, dass durch die Anordnung des Geschosswohnungsbaus im Süden des Plangebietes viele Wohnungen dem Verkehrslärm der Hitdorfer Straße ausgesetzt sind. Es wird angeregt, die an den Kreisverkehr angrenzenden Flächen als Ausgleichsfläche zu nutzen.

Es wird festgestellt, dass Flachdächer nicht in das optische Bild von Hitdorf passen. Es wird angeregt, die Bebauung mit Satteldächern umzusetzen.

Die Anregungen werden im weiteren Verfahren geprüft.

G Wohnungsbau

Es wird erläutert, dass Interesse an einer Wohnung im Geschosswohnungsbau bzw. am Kauf eines Grundstückes bestehe. Vor diesem Hintergrund wird erfragt, welche Wohnformen angeboten werden und ob es sich um Eigentums- oder Mietwohnungsbau handelt.

Herr Hennecke erläutert, dass im Plangebiet unterschiedliche Wohnformen bis hin zum öffentlich geförderten Mietwohnungsbau angedacht sind. Die im Plangebiet befindlichen städtischen Grundstücke für die Bebauung mit Einfamilienhäusern sollen zum Erwerb zur Verfügung gestellt werden.

Es wird erfragt, wer wo baut, da unterschiedliche Baustile und Höhen zu befürchten sind.

Herr Roth führt aus, dass die Stadt Leverkusen, die Kirche und Herr Paeschke Grundstücke im Plangebiet einer Bebauung zuführen möchten. Im Bebauungsplan sollen einheitliche Festsetzungen zur Gestaltung und zur baulichen Höhe getroffen werden, um die Entstehung eines harmonischen Stadtbildes zu unterstützen.

H Planungsrechtliche Gebietsausweisung/Auswirkungen

Es wird dargelegt, dass die Kirche preisgebundenen Wohnungsbau anbieten möchte. Es wird die Idee verfolgt, ein Altenhospiz im Plangebiet zu verwirklichen. Daher wird darum gebeten, zumindest den südlichen Teil des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet auszuweisen, um eine entsprechende Nutzung planungsrechtlich zu ermöglichen. Die Varianten 2.1 und 2.2 werden befürwortet.

Die Stellungnahme wird zu Protokoll gegeben.

Es wird erfragt, welche planungsrechtlichen Auswirkungen das neue Baugebiet auf die angrenzenden Bestandsgebiete hat.

Es wird erläutert, dass im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplangebietes mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Bauanträge nach den Vorgaben des Bebauungsplanes beurteilt werden. In der Umgebung erfolgt die Beurteilung von Bauanträgen, sofern kein Bebauungsplan vorliegt, weiterhin nach § 34 Baugesetzbuch.

I Kindergarten

Es wird erfragt, ob im Zuge der Planung und Ansiedlung von Familien mit Kindern auch weitere Kindergärten und OGS-Plätze in Hitdorf geschaffen werden.

Frau Cremer erläutert, dass im weiteren Verfahren der durch das neue Baugebiet entstehende Bedarf an Kindergarten- und Schulplätzen beim Fachbereich Kinder und Jugend abgefragt und erörtert wird, inwieweit die vorhandenen Plätze ausreichen bzw. ein ergänzendes Angebot erforderlich ist.

J ÖPNV

Es wird erläutert, dass die Busanbindung in Hitdorf sehr schlecht sei und dass viele Eltern daher ihre Kinder mit dem Auto zur Schule bringen.

Herr Roth stellt dar, dass in der Verkehrsuntersuchung auch die bestehende ÖPNV-Anbindung berücksichtigt wurde.

Frau Cremer ergänzt, dass für ganz Leverkusen ein Mobilitätskonzept erarbeitet wird, das zum Ziel hat, dass Mobilitätsverhalten zu hinterfragen und Alternativen zum Pkw aufzuzeigen. Ziel eines Mobilitätskonzeptes sei es zudem, den motorisierten Individualverkehr insgesamt zu reduzieren.

K Kinderspiel

Es wird erfragt, ob mit der Errichtung des neuen Baugebietes auch neue Spielmöglichkeiten für Kinder geschaffen werden. Hitdorf sei hier grundsätzlich sehr gering ausgestattet.

Es wird des Weiteren die Frage gestellt, ob ein zweiter Sportplatz für Hitdorf geplant werde.

Herr Roth erläutert, dass im Bereich des Plangebietes in der nördlichen Grünfläche ein Spielpfad mit Spielplätzen geplant ist. Des Weiteren soll der geplante Quartiersplatz als Treff-, Spiel- und Aufenthaltsort dienen. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist kein zweiter Sportplatz geplant. Die Spiel- und Sportstättensituation ist unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan von den zuständigen Dezernaten zu betrachten.

L Grünflächen

Es wird erfragt, wie der Umgang mit der nördlichen Grünfläche/Ausgleichsfläche vorgesehen ist.

Der Investor erläutert, dass die derzeitige Planung vorsieht, die Grünfläche im Weiteren an die Stadt Leverkusen zu übertragen.

Es wird vorgeschlagen, auf der öffentlichen Grünfläche nicht lediglich eine Wiese zu entwickeln, sondern ein kleines Wäldchen für die Hitdorfer Kinder zu errichten.

Die Anregung wird zu Protokoll gegeben.

Es wird erfragt, was auf der privaten Grünfläche an der Grünstraße vorgesehen ist.

Die private Grünfläche kann ökologisch aufgewertet werden und für im Plangebiet vorgenommene Eingriffe einen Ausgleich bieten. Grundsätzlich steht die Grünfläche als private Fläche einer privaten Nutzung zur Verfügung.

M Altlasten

Es wird erfragt, wie mit der Situation von Altlasten umgegangen wird.

Hierzu wird erläutert, dass Bodenuntersuchungen eines Gutachterbüros zur Verfüllung einer ehemaligen Kiesgrube an der Grünstraße vorliegen. Diese Fläche verbleibt als private Grünfläche und wird nicht bebaut. Eine Nutzung als Grünfläche erfordert nach Aussage des Gutachtens keine zusätzlichen Maßnahmen.

N Klima

Es wird erfragt, ob Regelungen zum Klimaschutz, wie z. B. der Nutzung von Solarenergie, getroffen werden.

Herr Roth erläutert, dass die Nutzung von Solarenergie grundsätzlich zulässig ist, das Baugesetzbuch jedoch keine Ermächtigungsgrundlage für einen Anschluss und Benutzerzwang bietet.

O Schallschutz

Es wird erfragt, ob Anwohner an den Kosten einer ggf. erforderlichen Lärmschutzwand beteiligt werden können.

Der Investor erläutert, dass, sofern eine Lärmschutzwand erforderlich wird, die Kosten durch den Investor getragen werden. Herr Roth ergänzt, dass hier das sogenannte Verursacherprinzip greift.

P Attraktivität

Es wird erläutert, dass die Entwicklung des Baugebietes ein positives Zeichen für Hitdorf ist und die hohe Lebensqualität des Stadtteiles sowie des Umfeldes widerspiegelt.

Die Stellungnahme wird zu Protokoll gegeben.

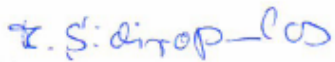
Weitere Themen

Es wird gefordert, ein Gesamtkonzept für Wohnen inklusive eine Betrachtung der damit einhergehenden Verkehre für die Stadt Leverkusen aufzustellen.

Frau Cremer erläutert, dass im Rahmen der FNP-Aufstellung auch die Belange des Verkehres berücksichtigt wurden. Gleichwohl soll das Handlungskonzept Wohnen fortgeschrieben und zum Beschluss gestellt werden.

Frau Bezirksvorsteherin Sidiropoulos bedankt sich bei Verwaltung und Planern für die Vorbereitung und bei den Bürgerinnen und Bürgern für die rege und konstruktive Teilnahme und schließt die Veranstaltung.

Vorsitzende



Regina Sidiropoulos
Bezirksvorsteherin
Stadtbezirk I

Schriftführung



Maren Wichardt
Büro ISR Innovative Stadt-
und Raumplanung GmbH



Petra Cremer
FB 61
Stadt Leverkusen

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

A) Zu Verkehr

Im Ergebnis der verkehrstechnischen Untersuchung (VIA, 29.09.2016) ist eine Beeinträchtigung der angrenzenden Bestandsstraßen, wie z. B. der Weidfeldstraße, der Flurstraße und der Oststraße mit und ohne Anbindung des Plangebietes, nicht zu erwarten. Der Verkehr wird – mit und ohne Anbindung an die Grünstraße – überwiegend bzw. vollständig über den Kreisverkehr an der Hitdorfer Straße abgewickelt. Die in Summe zusätzlichen maximal rund 910 Fahrten/24h (Planungsstand 2016) können, unter Berücksichtigung des bereits geplanten Ausbaus des Knotenpunktes Ringstraße/Langenfelder Straße zu einem Kreisverkehr, im gesamten umliegenden Straßennetz leistungsfähig abgewickelt werden.

Der verkehrsgutachterlichen Untersuchung liegt ein Worse-Case-Ansatz zugrunde. Die der Untersuchung zugrunde liegenden Zählraten fallen aufgrund der Sperrung der Autobahnanschlussstelle Monheim-Süd und der damit einhergehenden Umwegfahrten über Leverkusen-Hitdorf hoch aus. Die umgeleiteten Verkehrsströme führen zu einer Verkehrszunahme von knapp 1000 Fahrten am Tag. Für den Prognosehorizont 2025 sind im Ergebnis der gutachterlichen Betrachtung niedrigere Belastungszahlen zu erwarten als diese heute im Bestand vorliegen. Entsprechend ist vorliegend zunächst davon auszugehen, dass auch die Entwicklung weiterer Potenzialflächen in Leverkusen Hitdorf nicht zu einer Beeinträchtigung des Straßennetzes führen wird. Die Entwicklung weiterer Potenzialflächen ist jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Sollten zukünftig weitere Flächenpotenziale entwickelt werden, ist im Rahmen hierfür erforderlicher Bebauungsplanverfahren der Nachweis zu erbringen, dass entstehende Verkehre leistungsfähig abgewickelt werden können.

Die Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass rund 80 % der durch das Neubaugebiet induzierten Verkehre nach Osten abfließen und das Straßennetz von Leverkusen Hitdorf somit nicht befahren wird. Die Richtigkeit und Neutralität des Fachgutachtens wird seitens der Stadt Leverkusen nicht angezweifelt.

Im Falle einer Anbindung des Baugebietes an die Grünstraße würde diese von rund 15 % des gesamten induzierten Ziel- und Quellverkehrs befahren werden. Dies entspricht maximal 135 Fahrten pro Tag bzw. rund 15 Fahrten in der Spitzenstunde (Planungsstand 2016). Das prognostizierte, zusätzliche Verkehrsaufkommen kann im Falle einer Anbindung an die Grünstraße gemäß dem Ergebnis der verkehrsgutachterlichen Untersuchung über die Grünstraße leistungsfähig abgewickelt werden. Mit Planungsstand 2017 zur Auslegung des Bebauungsplanes hat sich zudem die Anzahl der Wohneinheiten gegenüber dem Planungsstand 2016 reduziert, so dass die nunmehr zu erwartende Verkehrsmenge geringer ausfallen wird gegenüber den ermittelten Verkehrswerten mit Planungsstand 2016.

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass eine Regelung zur Anbindung des Baugebietes zur Grünstraße für den motorisierten Individualverkehr nicht auf Ebene des Bebauungsplanes getroffen werden kann. Beschlussvorlagen zur Verkehrsführung obliegen dem Fachbereich Tiefbau und sind nicht Teil dieses Bebauungsplanverfahrens.

Auf der Grünstraße liegt heute eine geringe Verkehrsbelastung. Auch die prognostizierten zusätzlichen Fahrten führen nicht zu einer derartig hohen Verkehrsbelastung, dass sich hieraus eine erhöhte Gefährdung für Radfahrer ergeben würde.

B) Zu Straßen/Straßenführung/Erweiterung Baugebiet

Eine Ertüchtigung des umliegenden Straßennetzes ist nicht geplant. Im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung kann der Verkehr unter Berücksichtigung des Ausbaus Knotenpunktes Ringstraße/Langenfelder Straße zu einem Kreisverkehr leistungsfähig abgewickelt werden.

Der Flächennutzungsplan stellt im Sinne des § 5 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt Leverkusen dar. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind nordöstlich des Plangebietes keine Wohnbauflächen dargestellt. Auch ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht absehbar, da eine wohnbauliche Entwicklung nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar wäre. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln stellt nordöstlich des Plangebietes „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich überlagert mit den Darstellungen für Grundwasser-/Gewässerschutz sowie Regionaler Grünzug“ dar. Eine Erweiterung des Baugebietes nach Nordosten entspricht folglich nicht den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt Leverkusen und soll somit auch im Bebauungsplan nicht vorbereitet werden.

C) Zu Gehwegen

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept sieht im Bereich zwischen Kreisverkehr und Flurstraße straßenbegleitende Gehwege vor. Im Übrigen sollen die Verkehrsflächen im Mischprinzip mit verkehrsberuhigenden Elementen ausgebildet werden. Das Baugebiet wird zusätzlich durch weitere autounabhängige Geh- und Radwege umschlossen. Eine verkehrssichere Ausbildung des Straßenraumes und Wegebeziehungen werden durch den Bebauungsplan vorbereitet und sind im Rahmen der Erschließungsplanung umzusetzen.

D) Zu Stellplätzen

Im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes wird die Umsetzung eines ausgewogenen Verhältnisses der Lage und Anzahl der Wohneinheiten zu privaten und öffentlichen Stellplätzen vorbereitet. Im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden im Rahmen einer Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes weitere Stellplätze im Quartierseingang vorgesehen, bei gleichzeitiger Senkung der Anzahl der Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau. Diese Änderungen wirken sich insgesamt positiv auf die Stellplatzbilanzierung aus.

Die Umsetzung der privaten bzw. öffentlichen Stellplätze wird im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren bzw. Erschließungsplanung erfolgen.

Eine Verwendung öffentlicher Mittel zur Erweiterung des öffentlichen Stellplatzangebotes als Ersatz für fehlgenutzte private Stellplätze wird nicht vorgesehen, da eine

Fehlnutzung privater Stellplätze nicht durch öffentliche Stellplätze ausgeglichen werden kann.

E) Zu Entwässerung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird die Entwässerung des Plangebietes vorbereitet.

Das anfallende Schmutzwasser soll an die bestehende Kanalisation in der Flurstraße angeschlossen werden. Die Technischen Betriebe der Stadt Leverkusen haben im Zuge der Abstimmung bestätigt, dass die Kanalisation hierzu ausreichend dimensioniert ist.

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser soll im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein hydrologisches Gutachten zur Versickerungsfähigkeit der Böden erarbeitet. Im Ergebnis ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im tieferen Untergrund grundsätzlich möglich.

Das auf den Straßen anfallende Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit an die bestehende Kanalisation in den angrenzenden Straßen angeschlossen werden. Die Technischen Betriebe der Stadt Leverkusen haben im Zuge der Abstimmung bestätigt, dass die Kanalisation hierzu ausreichend dimensioniert ist. Da das vorliegende Plangebiet nicht im Generalentwässerungsplan der Stadt Leverkusen berücksichtigt wurde, sind zur Umsetzung dieser Variante eine Nachberechnung des Generalentwässerungsplans und eine Genehmigung der Bezirksregierung erforderlich. Alternativ schafft der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Regenwasserbehandlungs- und -versickerungsanlage im Nordosten des Plangebietes. Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Leverkusen-Hitdorf besteht eine besondere Schutzbedürftigkeit des Grundwassers. Im Rahmen der Planungen von Regenwasserbehandlungs- und -versickerungsanlagen sind somit die Auflagen, die sich aus der Lage des Plangebietes innerhalb der Wasserschutzzone III ergeben zu berücksichtigen. Mögliche auftretende Geruchsbelästigungen, wie es in der Vergangenheit an bestehenden Entspannungsschächten gegeben hat, können durch technische Maßnahmen vermieden werden.

F) Zu Geschosswohnungsbau

Der städtebauliche Entwurf wurde im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB angepasst. Auf eine 3- bis 3 ½ geschossige Bebauung wird in Gänze verzichtet. Sowohl die Einfamilienhausbebauung als auch der Geschosswohnungsbau soll entsprechend der Anregung als maximal 2- bis 3 - geschossige Bebauung (gemäß neuer Bauordnung NRW) errichtet werden. Im direkten Übergang zur Bestandsbebauung werden freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser angeordnet. Die Mehrfamilienhausbebauung wird am Quartierseingang sowie zentral in der Quartiersmitte platziert. Über die Festsetzungen im Bebauungsplan wird diese Umsetzung ermöglicht. Die Dachform wird in Anlehnung an die ortsbildtypische

Dachlandschaft im städtebaulichen Entwurf als Satteldach vorgesehen und im Bebauungsplan entsprechend festgeschrieben.

Die Entwicklung einer Ausgleichfläche, angrenzend an die Hitdorfer Straße, hätte zur Folge, dass diese aufgrund der Anbindung des Plangebietes an den bereits bestehenden Kreisverkehr durch Verkehrsflächen zerschnitten werden würde. Im Sinne einer hochwertigen ökologischen Flächenentwicklung soll im Nordosten des Plangebietes auf einer Fläche von rund 2,25 ha die Umsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgesetzt werden.

Verkehrswertminderungen von Grundstücken außerhalb des Plangebietes gehören nicht zum Abwägungsmaterial. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Dazu zählt insbesondere auch das Eigentum der von der Planung Betroffenen und ihr Interesse, vor planbedingt nachteiligen Auswirkungen verschont zu bleiben. In die Abwägung werden die Auswirkungen eingestellt, die von der Planung ausgehen und zu einer unmittelbaren Beeinträchtigung von Grundstücken führen können. Der Verkehrswert ist nur ein Indikator für die erwarteten Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstückes. Er ist von vielen Faktoren abhängig. Der den Verkehrswert bestimmende Grundstücksmarkt berücksichtigt auch solche Umstände, die von der planenden Gemeinde nicht im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. Eine Verkehrswertminderung eines außerhalb des Plangebietes gelegenen Grundstückes ist daher kein eigenständiger Abwägungsposten (Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 09.02.1995, ZfBR 1995, 216 ff.). Mögliche unmittelbare Auswirkungen der Planung auf die Nachbarschaft außerhalb des Plangebietes werden durch Fachgutachten umfassend ermittelt und bewertet; die Ergebnisse werden in der Abwägung berücksichtigt, dies sind beispielsweise erhöhte Schallimmissionen aufgrund von durch die Planung induzierten Mehrverkehr. Darüber hinaus ist eine etwaige Verkehrswertminderung von Grundstücken außerhalb des Bebauungsplangebietes nicht Gegenstand der Abwägung.

G) Zu Wohnungsbau

Im Plangebiet ist die Umsetzung sowohl von Eigentums- als auch von Mietwohnungsbau vorgesehen. Im Segment des Geschosswohnungsbaus werden zudem 40 % als öffentlich geförderter Wohnungsbau umgesetzt.

Die Flächen des Plangebietes stehen im Eigentum der Stadt Leverkusen, der Kirche und im Privateigentum. Es wird angestrebt, den Großteil der Fläche durch einen privaten Investor zu entwickeln. Die übrigen Flächen werden nach derzeitigem Kenntnisstand durch die Stadt und die Kirche einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführt bzw. für eine entsprechende Entwicklung vermarktet. Im Sinne einer harmonischen Höhenentwicklung und Gestaltung der Baukörper werden im Bebauungsplan maximale Gebäudehöhen festgesetzt sowie gestalterische Festsetzungen getroffen.

H) Zu Planungsrechtliche Gebietsausweisung/Auswirkungen

Im Bebauungsplan werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die Umsetzung eines Altenhospizes im Plangebiet ist grundsätzlich möglich.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes sind im Geltungsbereich Bauanträge nach den Vorgaben dieses Bebauungsplanes zu beurteilen.

Angrenzend des in Aufstellung befindlichen Plangebietes erfolgt eine Beurteilung von Bauanträgen nach den Festsetzungen der hier rechtsgültigen Bebauungspläne Nr. 80/I „Wiesenstraße“ bzw. Nr. 117/I „Querspange zur Hitdorfer Straße“. Im Übrigen erfolgt in den Gebieten ohne Bebauungsplan eine planungsrechtliche Beurteilung auf Grundlage des § 34 BauGB.

I) Zu Kindergarten/Schule (OGS)

Nach Rücksprache mit dem Fachbereich Kinder und Jugend besteht in Hitdorf eine leichte Unterversorgung, die sich jedoch durch den Bebauungsplan Nr. 217/I „Hitdorf-Ost/nördlich Flurstraße“ nicht in derart ausweitert, dass dieses den Neubau einer Kindertageseinrichtung rechtfertigen würde. Über den Ausbau des Bestandes von Tagespflegen oder Großtagespflegen sowie mit der gesamtstädtischen Planung ließen sich im Bedarfsfall Kapazitäten herleiten. Eine Erweiterung des Kindergartens ist im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes daher nicht erforderlich. Ebenso wird die schulische Infrastruktur als ausreichend betrachtet, die durch das Neubaugebiet zu erwartende Anzahl neuer Schüler und Schülerinnen aufzunehmen.

J) Zu ÖPNV

Im Rahmen der vorliegenden Verkehrsuntersuchung wurde in den Eingangsdaten auch die bestehende ÖPNV-Anbindung berücksichtigt. Die Verbesserung des ÖPNV-Angebotes ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes, sondern Inhalt eines in Bearbeitung befindlichen Mobilitätskonzeptes. Die Anregung wird an den zuständigen Fachbereich (Fachbereich Tiefbau) weitergeleitet.

K) Zu Kinderspiel

Im Nordosten des Plangebietes soll, angrenzend an den Siedlungsrand und im Übergang zum Freiraum, ein „Spielpfad“ mit unterschiedlichen Angeboten und Spielplatz entstehen. Über qualifizierte Wegeverbindungen soll eine fußläufige Erreichbarkeit aus dem neuen Quartier und von den bestehenden Nachbarschaften geschaffen werden. Ziel ist es, die Durchmischung sowie die soziale Interaktion der vorhandenen und neuen Wohnbevölkerung zu unterstützen.

Im Rahmen der Umsetzung der Mehrfamilienhausbebauung werden erforderliche Spielflächen im Sinne der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen und der „Satzung über Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielflächen für Kleinkinder“ im Zuge nachfolgender Baugenehmigungsverfahren geprüft und entsprechend umgesetzt, so dass zusätzliche wohnungsnahe Angebote entstehen.

L) Zu Grünflächen

Die im Nordosten des Plangebietes vorgesehene Ausgleichsfläche wird im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt und mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft belegt. Ziel ist die Umsetzung einer artenreichen Extensivgrünlandfläche, um so einen positiven Beitrag zur Lebensraumgestaltung von Offenlandarten zu leisten. Flächen zum Kinderspiel sollen direkt angrenzend an den geplanten Siedlungsbereich und im Übergang zur festgesetzten Maßnahmenfläche entstehen.

Die Umsetzung eines „Wäldchens“ würde dem Ziel, einen Beitrag insbesondere zur Lebensraumgestaltung von Offenlandarten zu leisten, widersprechen und wird daher nicht vorgesehen. Die im Westen des Plangebietes festgesetzte Grünfläche steht als private Fläche der privaten Nutzung zur Verfügung.

M) Zu Altlasten

Bei der Altablagerung NW 2046 – Kiesgrube Flurstraße/Grünstraße handelt es sich um eine ehemalige Auskiesung, die nach Abschluss der Abgrabungstätigkeiten wieder verfüllt wurde. Ausweislich der vorliegenden Bodenuntersuchungen wurden dabei Bodenaushub, Bauschutt und auch Hausbrandasche sowie häusliche Abfälle verfüllt. Auf Grundlage der durchgeführten Bohrproben und unter Berücksichtigung der vorhandenen Abdeckung der festgestellten Bodenverunreinigungen mit unbelasteten Bodenmaterial ist aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde eine Gefährdung der Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze-Mensch nicht zu besorgen. Auch das Risiko einer Gefährdung des Grundwassers ist gering einzustufen.

Die Fläche wird im Bebauungsplan als eine private Grünfläche festgesetzt und steht der privaten Nutzung zur Verfügung. Sofern Eingriffe in den Boden vorgenommen werden, ist eine Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde erforderlich.

N) Zu Klima

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Plankonzept sieht zu großen Teilen die Errichtung von Gebäuden mit Satteldächern in Süd-West-Ausrichtung vor, die mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ausgestattet werden können. Diesem Plankonzept entsprechend wird im Bebauungsplan die Firstrichtung festgesetzt. Eine Ermächtigungsgrundlage, die ausschließliche Nutzung von Solarenergie im Bebauungsplan festzusetzen, besteht nicht.

Die städtischen Klimabausteine „Aktive/passive Solarenergienutzung“, „Grüne Siedlung“ und „Kompakte/verdichtete Stadt – Stadt der kurzen Wege“ werden im Zuge der Planung berücksichtigt.

O) Zu Schallschutz

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist zum Schutz der Außenbereiche entlang der Hitdorfer Straße die Errichtung eines 2,5 m hohen Schallschutzwalls vor-

gesehen. Die Finanzierung des Walls wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Leverkusen und dem Investor, der die maßgeblichen Flächen des Plangebietes bebauen möchte, geregelt. Kosten für die umliegenden Anwohner bezüglich der Wallerrichtung fallen nicht an.

P) Zu Attraktivität

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Q) Zu Weitere Themen

Die vorgebrachte Äußerung ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Den Äußerungen zu Punkt A/Verkehr (hier: Zweifel am Verkehrsgutachten, Verkehrsverteilung, Gefährdung des Radverkehrs, Überlastung angrenzender Straßen), zu Punkt B/Straßenführung/Erweiterung Baugebiet, zu Punkt D/Stellplätze (hier: öffentliche Stellplätze als Ersatz für private Stellplätze), zu Punkt F/Geschosswohnungsbau (hier: Ausgleichsfläche) sowie Punkt I/Kindergarten/Schule (OGS) wird nicht gefolgt.

Den Äußerungen zu Punkt C/Gehwege, zu Punkt E/Entwässerung, zu Punkt F/Geschosswohnungsbau (hier: städtebauliche Anordnung) sowie Punkt K/Kinderspiel wird teilweise gefolgt.

Den Äußerungen zu Punkt D/Stellplätze (hier: Lage und Anzahl öffentlicher Stellplätze), zu Punkt F/Geschosswohnungsbau (hier: Geschossigkeit, Dachform) sowie Punkt H/planungsrechtliche Gebietsausweisung (hier: Gebietsausweisung) wird gefolgt.

Die Äußerungen und Fragen zu Punkt A/Verkehr (hier: Anbindung Grünstraße und steigende Verkehrsbelastung in Hitdorf), zu Punkt F/Geschosswohnungsbau (hier: Wertminderung angrenzender Grundstücke), zu Punkt G/Wohnungsbau, zu Punkt H/Planungsrechtliche Gebietsausweisung (hier: Auswirkungen auf angrenzende Bebauung), zu Punkt J/ÖPNV, zu Punkt L/Grünflächen, zu Punkt M/Altlasten, zu Punkt N/Klima, zu Punkt O/Schallschutz sowie Punkt P/Attraktivität werden zur Kenntnis genommen.

Bauerfeld, Ingo

Von:
Gesendet: Donnerstag, 1. Dezember 2016 15:13
An: Bauerfeld, Ingo
Cc: Cremer, Petra; Burau, Burkhard
Betreff: WG: Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 217/I Hitdorf-Ost/nördliche Flurstraße

Gesendet: Donnerstag, 1. Dezember 2016 15:07
An: Schür, Petra
Betreff: Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 217/I Hitdorf-Ost/nördliche Flurstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Einwohner in Hitdorf möchte ich zum o.g. Bebauungsplanentwurfs wie folgt Stellung nehmen: Die 3 geschossige Bebauung passt an dieser Stelle nicht in Stadtbild. Im Umfeld gibt es ausschließlich 1- oder 2-geschossige Häuser. Die Wirkung einer 3 geschossigen Bebauung, in einem Umfeld von 2 geschossigen Einfamilienhäusern, kann man in der Straße "Eulenkamp" in Hitdorf sehen. Die Einfamilienhäuser sind zugestellt worden. Das gesamte Wohngebiet wird abgewertet. Viel besser gelungen ist die Bebauung in der nahegelegenen Dürerstr.. Hier ist das Mehrfamilienhaus nur 2 geschossig. Die öden Klinkerfassaden der Paeschkehäuser gefallen mir nicht, aber dies ist natürlich Geschmackssache.

Ich schlage deshalb vor grundsätzlich auf eine 3-geschossige Bebauung zu verzichten und stattdessen keine Grundstücke für freistehende- sondern für Doppelhaus- oder Reihenhausbauung auszuweisen. In stadtnahen Bereichen ist Bauland zu knapp und die Nachfrage nach bezahlbaren Häusern hoch. Auch hier möchte ich auf einen städtebaulichen Aspekt hinweisen. In Schlebusch, am Leimbacher Berg, auf den zuletzt bebauten Grundstücken an der August-Macke-Str. und der Max-Ernst-Straße sind die Häuser individuell gebaut worden. So sollte es nicht in Hitdorf enden: schlecht gebaute Billighäuser, bunte Fertighäuser und nur wenige Häuser schöne Häuser, nebeneinander.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die städtebauliche Planung wurde im Nachgang zur Beteiligung und in Abwägung der eingegangenen öffentlichen und privaten Belange angepasst. Demnach ist in Anlehnung an die angrenzenden Bestandsstrukturen sowohl die Einfamilienhausbebauung als auch der Geschosswohnungsbau als 2- bis 3-geschossige Bebauung (gemäß neuer Bauordnung NRW) mit Satteldach vorgesehen. Die entsprechenden Festsetzungen werden im Bebauungsplan festgeschrieben.

Aus gestalterischen Gründen wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass aneinandergrenzende Doppelhäuser und Hausgruppen in ihrer Fassadenfarbe einheitlich zu gestalten sind. Eine Vorgabe zur Material- und Farbenwahl wird zusätzlich im Bebauungsplan getroffen, um ein homogenes Erscheinungsbild zu erhalten. Im Sinne einer flexiblen Gestaltungsfreiheit späterer Bauherren erfolgen diese Festsetzungen in einem hierzu festgelegten Spektrum.

Um ein Wohngebiet mit unterschiedlichem Wohnungsangebot für unterschiedliche Klientele zur Deckung der bestehenden differenzierten Nachfrage nachzukommen, wird an einer durchmischten Wohnbebauung in Form von differenzierter Einfamilienhausbebauung und Geschosswohnungsbau festgehalten.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Den Anregungen zur Bauweise wird nicht gefolgt.

Der Anregung zur Anzahl der Geschosse wird gefolgt.

Die Stellungnahme zur Fassadengestaltung wird zur Kenntnis genommen und diese Anregung teilweise berücksichtigt.

25. 11. 16 *SG*
GW

Schür, Petra

Von:

Gesendet:

An:

Betreff:

Freitag, 25. November 2016 15:25

Schür, Petra

Frühzeitige Beteiligung Bebauungsplan Nr. 217/1 "Hitdorf-Ost/nördlich Flurstraße"

*I. 61 / Hr. Bauerfeld
II. 613 / Hr. Hennecke*

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Bebauungsplan Nr. 217/1 "Hitdorf-Ost/nördlich Flurstraße" habe ich folgende Anregungen und Punkte, die ich bitte in den weiterführenden Planungen aufzunehmen.

1. Die Straße vom Kreisverkehr Aldi in das neue Baugebiet planerisch so zu verlängern, dass auch in die Zukunft gerichtete Bauvorhaben angeschlossen werden können. Niemand kann garantieren, dass die an das jetzige Baugebiet grenzende Ausgleichsfläche für immer Bestand haben wird. Sollte die Fläche für eine spätere Fortführung der Straße freigehalten werden, könnte sie jetzt als zusätzlicher Parkraum genutzt werden. Dieser ist ja zurzeit mehr als knapp bemessen.
Würde wirklich mal die viel diskutierte Umgehungsstraße von Hitdorf gebaut werden, könnte die Verlängerung der Straße dort angeschlossen werden.
2. Die in diesem Baugebiet vorgesehenen Park- und Stellplätze sollten nicht nach den derzeit in den Baugesetzen vorgeschriebenen Längen und Breiten geplant und gebaut werden, sondern nach den in der Wirklichkeit benötigten Stellflächengrößen. Heute ist fast jedes vierte Auto ein sogenannten SUV-Fahrzeug Tendenz steigend. Alle heutigen Park- und Stellflächen sind nicht mehr ausreichend bemessen und diese Fehler sollte in einem Neugebiet vermieden werden. Die Anregung sollte nicht nur im „Freien“ berücksichtigt werden, sondern gerade auch in den geplanten Tiefgaragen.
3. Das gesamte Oberflächenwasser des Neubaugebietes sollte über entsprechende Filter in einen See im Ausgleichsgebiet geleitet und dort versickert werden.
4. Das gesamte Neubaugebiet sollte ökologisch mit einem Blockheizkraftwerk (KWK) versehen werden.
5. Die Straßenbeleuchtung sollte in LED-Technik ausgeführt werden.
6. Es sollte Stromtankstellen an div. Park- Stellplätzen aufgebaut werden.
7. Es sollte mehr Straßenbegleitgrün eingeplant werden.
8. Die viergeschossigen Häuser sollten nicht direkt, egal ob in Süd-Süd/Westlicher-Richtung oder Nord-Nord/Östlicher-Richtung, an der Hitdorfer Straße gebaut werden. Es ist die Einfallstraße von Hitdorf und sollte den heutigen guten Ortseingangsblick nicht zerstören. Dieser Häuser sollten ein Stück weiter in das neue Baugebiet am alten Lindegelände zu stehen kommen. Und auch nicht mit Flachdach, sondern mit einem Satteldach. Auch Satteldächer können noch viel Wohnraum bieten.

In der Hoffnung Anregungen gegeben zu haben
mit freundlichen Grüßen

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu 1.

Der Flächennutzungsplan stellt im Sinne des § 5 BauGB die sich aus der beabsichtigten, städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt Leverkusen dar. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen sind nordöstlich des Plangebietes keine Wohnbauflächen dargestellt. Auch ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht absehbar, da eine wohnbauliche Entwicklung nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar wäre. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln stellt nordöstlich des Plangebietes „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich überlagert mit den Darstellungen für Grundwasser-/Gewässerschutz sowie Regionaler Grünzug“ dar. Eine Erweiterung des Baugebietes nach Nordosten entspricht folglich nicht den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt Leverkusen und soll somit auch im Bebauungsplan nicht vorbereitet werden.

Zu 2.

Die konkrete Dimensionierung der geplanten und notwendigen Park- und Stellplätze ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Der Bebauungsplan bietet über die getroffenen Festsetzungen lediglich ein Angebot zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Die individuelle Ausgestaltung der privaten Park- und Stellplätze erfolgt in nachfolgenden Ausführungs- und Genehmigungsplanungen.

Zu 3.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ortsnahe zu versickern, zu verrieseln oder direkt über eine Kanalisation, ohne Vermischung mit Schmutzwasser, in ein Gewässer einzuleiten. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde ein hydrologisches Gutachten zur Versickerungsfähigkeit der Böden erarbeitet. Im Ergebnis ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet im tieferen Untergrund möglich und für unbelastetes Niederschlagswasser auch vorgesehen.

Insbesondere aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Leverkusen-Hitdorf und der damit einhergehenden besonderen Schutzbedürftigkeit des Grundwassers, soll das auf den Straßen anfallende Niederschlagswasser möglichst an die in den angrenzenden Straßen bereits vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Die Technischen Betriebe haben die Leistungsfähigkeit des angrenzenden Kanalsystems zur Aufnahme der auf den Straßenflächen anfallenden Niederschlagswässer bestätigt. Da das Plangebiet nicht im Generalentwässerungsplan (GEP) der Stadt Leverkusen berücksichtigt wurde, ist hierzu zunächst der GEP nachzurechnen und muss im Sinne des § 58 WHG durch die Bezirksregierung genehmigt werden. Sofern eine solche Genehmigung der Bezirksregierung zur Einleitung in das Mischwasserkanalsystem nicht erwirkt werden kann, besteht gemäß der durchgeführten gutachterlichen Untersuchungen grundsätzlich die Möglichkeit, anfallendes Niederschlagswasser im Plangebiet zu versickern. Hierbei ist durch eine vorgeschaltete Behandlung sicherzustellen, dass eine Verunreinigung des Grundwassers ausgeschlossen wird. Seitens der Unteren Wasserbehörde würde bei der Umsetzung von Anlagen zur Versickerung des anfallenden Straßenwassers im Plangebiet einer zentralen Anlage der Vorzug gegenüber dezent-

raler unterirdischer Anlagen im Bereich der Straßenkörper (bspw. Füllkörperrigolen) eingeräumt werden. Dies begründet sich insbesondere auf der technischen Sicherheit der Reinigungsleistung zentral angeordneter Regenwasserbehandlungsanlagen, die – anders als bei den vorgenannten dezentralen Anlagen unterhalb der Straßenkörper – durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) bestätigt wird. Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Wasserschutzzone III besteht eine besondere Schutzbedürftigkeit des Grundwassers, sodass auf die Reinigungsleistung ggf. umzusetzender Regenwasserbehandlungs- und -versickerungsanlagen vorliegend besonderer Wert zu legen ist. Der Bebauungsplan bereitet daher als weitere Möglichkeit zur Niederschlagswasserbeseitigung des auf den Straßenflächen anfallenden Wassers die Umsetzung einer zentral angeordneten Niederschlagswasserversickerung vor. Durch die Festsetzung einer Fläche für die Wasserwirtschaft im Nordosten des Geltungsbereiches wird die Umsetzung einer zentralen Regenwasserbehandlungs- und –versickerungsanlage planungsrechtlich ermöglicht. Bei einer Regenwasserbehandlungs- und –versickerungsanlage handelt es sich jedoch um eine technische Anlage, die nicht als See ausgebildet werden kann.

Zu 4.

Im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität dienenden Nebenanlagen, wie z. B. ein Blockheizkraftwerk, in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten grundsätzlich zulässig. In der vorliegenden Planung ist ein Blockheizkraftwerk allerdings nicht geplant, kann jedoch durch spätere Bauherren umgesetzt werden. Für das neue Baugebiet ist es vorgesehen, dieses an das bestehende Versorgungsnetz anzubinden.

Zu 5.

Die Stadt Leverkusen sieht in neuen Baugebieten grundsätzlich LED-Beleuchtung vor. Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht grundsätzlich die Anwendung von LED-Technik. Die Umsetzung der Straßenbeleuchtung ist jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens und wird daher im Rahmen nachfolgender Ausführungsplanungen und Genehmigungsverfahren geprüft.

Zu 6.

Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht grundsätzlich die Errichtung von E-Ladestationen. Die Umsetzung von E-Ladestationen ist jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens, sondern im Rahmen nachfolgender Ausführungsplanungen und Genehmigungsverfahren zu prüfen.

Zu 7.

Im städtebaulichen Entwurf wird eine angemessene Straßenraumbegrünung im Hinblick auf die jeweiligen Straßenquerschnitte und unter Berücksichtigung der Funktions- und Leistungsfähigkeit der angestrebten Verkehrsqualität vorbereitet. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass mindestens 22 standortgerechte Laubbäume innerhalb der Straßenverkehrsflächen bzw. in den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ an den in der Planzeichnung festgesetz-

ten Standorten zu pflanzen sind. Die zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte dürfen jeweils um 10 m parallel zur Straßenachse verschoben werden. Diese Regelung soll ermöglichen, dass im Rahmen der Umsetzung der Erschließungsplanung eine ggf. erforderliche geringfügige Verschiebung der Baumstandorte zulässig ist, gleichzeitig aber die Entstehung eines gleichmäßig durchgrüntes Straßenraumes gewährleistet wird.

Zu 8.

Der städtebauliche Entwurf wurde im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB angepasst. Auf eine 3- bis 3 ½ geschossige Bebauung wird in Gänze verzichtet. Sowohl die Einfamilienhausbebauung als auch der Geschosswohnungsbau soll in 2- bis 3-geschossiger Bauweise (gemäß neuer Bauordnung NRW) mit Satteldach errichtet werden und somit der Ortseingangssituation und dem örtlichen Bebauungscharakter Rechnung getragen werden. Zur Höhenbegrenzung der Häuser wird durch den Bebauungsplan zudem eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Den Anregungen zum erweiterten Verkehrsanschluss (Punkt 1.) sowie zum Umgang mit Oberflächenwasser, hier: Anlage eines Sees (Punkt 3.), wird nicht gefolgt.

Den Anregungen zur städtebaulichen Anordnung der Mehrfamilienhäuser sowie zur Dachform (Punkt 8.) wird weitgehend gefolgt.

Die Anregungen zur Festlegung von Stellplatzbreiten (Punkt 2.), zur Energieversorgung (Punkt 4.), zur Straßenbeleuchtung (Punkt 5), zu Stromtankstellen (Punkt 6.) und zu Straßenbegleitgrün (Punkt 7.) werden zur Kenntnis genommen.

Durch Boten

Stadt Leverkusen
Rathaus
Friedrich-Ebert-Platz 1
51373 Leverkusen

11. November 2016

**Betr.: Bebauungsplan Nr. 217/1 „Hitdorf-Ost/nördlich Flurstraße
hier: Anregungen und Bedenken**

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

in Ihrer Vorlage Nr. 2016/1160 schreiben Sie auf der Seite 24 unter Planung „Die geplante Wohnbebauung soll in aufgelockerter, ortsüblicher Bauweise als Arrondierung der bestehenden z. T. lückenhaften Siedlungsrandstrukturen am Ortsrand von Hitdorf erfolgen“. Dieses Wollen Ihrerseits möchte ich zum Anlass nehmen, meine Bedenken und Anregungen zum Ausdruck zu bringen.

Zunächst möchte ich darauf hinweisen, dass die zukünftige Bebauung dieses B-Planes im direkten Eingangsbereich in südöstlicher Richtung von Hitdorf liegt. Dieser Aspekt sollte bei der Beurteilung des B-Planes eine nicht geringe Rolle spielen. Es lässt sich sicherlich darüber streiten, ob die vorgesehenen Geschosswohnungen im direkten Blickfeld im Eingangsbereich liegen, oder ob man diese Geschosswohnungen an anderer Stelle platzieren könnte. Gleich, wie man sich letztendlich entscheidet, so bin ich der Meinung, dass man die Geschossbauten keinesfalls mit einem Flachdach ausstatten soll, sondern mit Walmdächern in einer 22° Dachneigung. Diese Anregung nehme ich aus der Betrachtungsweise der vorhandenen Bebauung. Die unmittelbare vorhandene Bebauung ist ausschließlich durch eine aufgelockerte Siedlungsstruktur in einer 1 ½-Geschossweise geprägt. In etwa 80-100 m Entfernung steht ein 3-geschossiger Baukörper, der durch den B-Plan 80/I Wiesenstraße festgesetzt war. An keiner Stelle in der Umgebung werden Sie einen Baukörper mit einem Flachdach entdecken. Ich erlaube mir, Ihnen eine Aufnahme einer 3-geschossigen Bauweise mit Walmdach beizulegen. Diese entstand an der Gezelinallee/Ecke Waibelstraße. Diese Bauweise wäre auch für Hitdorf - nach meiner Meinung - eine bessere Einbindung in die vorhandene Bebauung.

Eine weitere Anregung hätte ich noch anzubringen: Wäre es nicht sinnvoller, von der vorhandenen Bebauung zum Geschosswohnungsbau eine abgestufte Bebauung vorzunehmen? Von der 1 ½-geschossigen vorhandenen Bebauung auf eine 2 ½-Geschossigkeit und weiter auf eine 3-Geschossigkeit aufzuschließen. Nach meiner Meinung würde dieser B-Plan sich erträglicher und auch anpassungsfähiger gestalten lassen.

Es würde mich freuen, wenn Sie meinen Anregungen etwas abgewinnen können und den B-Plan in seinen Ausführungen abändern würden.

Mit freundlichen Grüßen



Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der städtebauliche Entwurf wurde im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB angepasst. Auf eine 3- bis 3 ½ geschossige Bebauung wird in Gänze verzichtet. Sowohl die Einfamilienhausbebauung als auch der Geschosswohnungsbau sollen in 2- bis 3-geschossiger Bauweise (gemäß neuer Bauordnung NVO) mit Satteldach errichtet werden. Hierdurch wird insbesondere der Lage des Plangebietes am Ortseingang sowie dem vorhandenen Ortsbild der angrenzenden Bebauung entsprochen. Zur Höhenbegrenzung der Häuser wird durch den Bebauungsplan zudem eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Den Anregungen zur städtebaulichen Anordnung der Mehrfamilienhäuser sowie zur Anzahl der Geschosse wird gefolgt.

Die Stellungnahme zur Dachgestaltung wird zur Kenntnis genommen und diese Anregung weitgehend berücksichtigt.

Stadt Leverkusen
FB Stadtplanung
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

Leverkusen, 5. Dezember 2016

**Äußerung gem. § 3 (1) Baugesetzbuch zum
Bebauungsplan Nr. 217/I „Hitdorf-Ost/nördlich Flurstraße“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir, die vom o.a. Bebauungsplan direkt Betroffenen möchten hiermit folgende Anregungen in die Planungen einbringen:

- 1. Reduzierung der Geschosshöhe auf max. 2,5.
Keine Wohnblöcke direkt an der bestehenden Bebauung, sondern im hinteren Gelände Richtung Ackerflächen.**
- 2. Die Gebäude sollen sich der bestehenden Bebauung anpassen. Eine Bauweise mit Satteldächern oder Walmdächern wäre wünschenswert.**
- 3. Das neue Baugebiet soll nur über den Kreisverkehr Hitdorfer Straße befahren werden, um die Grünstraße nicht durch ein zusätzliches Verkehrsaufkommen zu belasten.
An der Grünstraße sollen Poller die Durchfahrt aus dem Baugebiet verhindern, die Flurstraße (von Grünstr. bis Oststr.), die Oststr. und die Weidfeldstr. sollen als Anliegerstraßen ausgewiesen werden. Eine zusätzliche Belastung dieser Straßen durch parkende Autos von Anliegern und Besuchern des neuen Baugebiets kann dadurch verhindert werden.**
- 4. Eine Erhöhung der öffentlichen Parkplätze im neuen Baugebiet ist unbedingt erforderlich, um die umliegenden Straßen nicht zusätzlich zu belasten.**

Die Unterzeichnenden bitten, diese Anregungen in der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Anlage: 6 Unterschriftenlisten

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu 1.

Der städtebauliche Entwurf wurde im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB angepasst. Auf eine 3- bis 3 ½ geschossige Bebauung wird in Gänze verzichtet. Sowohl die Einfamilienhausbebauung als auch der Geschosswohnungsbau sollen entsprechend der Anregung in 2- bis 3-geschossiger Bauweise errichtet werden. Im direkten Übergang zur bestehenden Bebauung werden freistehende Einfamilienhäuser sowie Doppelhäuser angeordnet. Insgesamt erfolgt hierdurch eine der Umgebung angepasste Bauweise und Gebäudeanordnung. Die Mehrfamilienhausbebauung wird am Quartierseingang sowie zentral in der Quartiersmitte platziert und hierdurch in den städtebaulichen Entwurf integriert. Zur Höhenbegrenzung der Häuser wird durch den Bebauungsplan zudem eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Zu 2.

Die Dachform wird im städtebaulichen Entwurf als Satteldach vorgesehen und im Bebauungsplan entsprechend festgeschrieben.

Zu 3.

Im Ergebnis der verkehrstechnischen Untersuchung (VIA, 29.09.2016) ist eine Beeinträchtigung der angrenzenden Bestandsstraßen, wie z. B. der Weidfeldstraße, der Flurstraße und der Oststraße mit und ohne Anbindung des Plangebietes, nicht zu erwarten. Der Verkehr wird – mit und ohne Anbindung an die Grünstraße – überwiegend bzw. vollständig über den Kreisverkehr an der Hitdorfer Straße abgewickelt. Die in Summe zusätzlichen maximal rund 910 Fahrten/24h (Planungsstand 2016) können, unter Berücksichtigung des bereits geplanten Ausbaus des Knotenpunktes Ringstraße/Langenfelder Straße zu einem Kreisverkehr, im gesamten umliegenden Straßennetz leistungsfähig abgewickelt werden.

Im Falle einer Anbindung des Baugebietes an die Grünstraße würde diese von rund 15 % des gesamten induzierten Ziel- und Quellverkehrs befahren werden. Dies entspricht maximal 135 Fahrten pro Tag bzw. rund 15 Fahrten in der Spitzenstunde (Planungsstand 2016). Das prognostizierte, zusätzliche Verkehrsaufkommen kann im Falle einer Anbindung an die Grünstraße gemäß Ergebnis der verkehrsgutachterlichen Untersuchung über die Grünstraße leistungsfähig abgewickelt werden. Mit Planungsstand 2017 zur Auslegung des Bebauungsplanes hat sich zudem die Anzahl der Wohneinheiten gegenüber dem Planungsstand 2016 reduziert, so dass die nunmehr zu erwartende Verkehrsmenge geringer ausfallen wird gegenüber den ermittelten Verkehrswerten mit Planungsstand 2016.

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass eine Regelung zur Abbindung des Baugebietes zur Grünstraße für den motorisierten Individualverkehr nicht auf Ebene des Bebauungsplanes getroffen werden können. Beschlussvorlagen zur Verkehrsführung obliegen dem Fachbereich Tiefbau und sind nicht Teil dieses Bebauungsplanverfahrens.

Zu 4.

Im Zuge der Anpassung des städtebaulichen Entwurfes wurde die vorgesehene Anzahl der Wohneinheiten auf rund 120 reduziert und die Lage und Anzahl der öffentlichen Parkplätze im öffentlichen Raum überarbeitet und erhöht. Zudem wurde im Zuge der Anpassung des städtebaulichen Entwurfes die vorgesehene Anzahl der Wohneinheiten im Segment des Geschosswohnungsbaus um ca. 25 % - 50 % reduziert sowie die Anzahl und Lage der Parkplätze im öffentlichen Raum überarbeitet und erhöht. Diese Änderungen wirken sich insgesamt positiv auf die Stellplatzbilanzierung aus.

Im Ergebnis führt dieses zu dem überdurchschnittlichen Wert von rund 0,4 öffentlicher Parkplatz je Wohneinheit, so dass sich für die Parkmöglichkeiten im umliegenden Straßenraum keine zusätzliche Beanspruchung ergeben wird.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Den Anregungen zur Reduzierung der Anzahl der Geschosse, zur städtebaulichen Anordnung der Mehrfamilienhäuser, zur Dachform (Punkt 1. und 2.) wird gefolgt. Die Anregung zur Erhöhung der öffentlichen Parkplätze wird weitgehend berücksichtigt.

Die Anregungen zur Straßenverkehrsplanung (Punkt 3.) werden zur Kenntnis genommen und dem Fachbereich Tiefbau zur Verfügung gestellt.

 05/12/16

I. G1/H. Baumfeld
II. 613 z.W

Stadt Leverkusen
FB Stadtplanung
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

Leverkusen, 5. Dezember 2016

Äußerung gem. § 3 (1) Baugesetzbuch zum:
Bebauungsplan Nr. 217/I „Hitdorf-Ost / nördliche Flurstraße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Bezug auf die von Ihnen vorgestellten Bebauungsplanentwürfe Variante 1,2 und 2.2 möchten wir einige Verbesserungs- und Änderungsvorschläge äußern.

Generell sehen wir in der geplanten Bebauung für uns auch mögliche positive Aspekte, wie z.B. die Ansiedlung von vielen jungen Familien mit gleichaltrigen Kindern und die Schaffung von neuen Spielplätzen. Leider gibt es aber mehrere Punkte in den Entwürfen, die gerade für die direkten Anlieger des Baugebiets, aber auch für das Ortseingangsbild von Hitdorf negativ sind und geändert werden sollten.

In unserem beiliegenden, eigenen Bebauungsplanentwurf haben wir versucht, alle Kritikpunkte aufzugreifen und abzuändern, so dass die Beeinträchtigungen für die Anwohner minimiert werden können. Aus dem Plan lässt sich entnehmen, dass sich ein anliegerfreundlicher Entwurf realisieren lässt, der nicht zu Lasten der Gesamtwohneinheiten geht.

Zu Beginn möchten wir erst einmal auf unsere einzelnen Kritikpunkte eingehen:

1. Als wichtigster Punkt ist hier die geplante Geschosshöhe der Mehrfamilienhäuser zu nennen. Die 4-geschossigen Wohnhäuser direkt am Kreisverkehr verändern das Ortseingangsbild von Hitdorf komplett. Auch werden die geplanten MFH nicht zu der bestehenden Bebauung passen. Die direkt angrenzende Bebauung der Oststraße ist gerade mal 1,5 geschossig. Als direkte Anlieger sehen wir unsere Privatsphäre durch angrenzende 4-geschossige MFH massiv eingeschränkt. Die MFH sollten besser am Rand des neuen Baugebietes platziert werden, außerdem sollte die Geschosshöhe in der Nähe der bestehenden Bebauung und am direkten Ortseingang auf 2,5 reduziert werden. Dadurch wird mehr Rücksicht auf die Anlieger genommen und die neuen Häuser werden sich auch optisch besser an die bestehende Bebauung anpassen und nicht wie Fremdkörper wirken. Die Höhe der Bebauung kann sich dann stufenweise von der alten Bebauung über angrenzende neue Einfamilienhäuser zu den MFH hin steigern.

2. Um die optische Anpassung noch zu verbessern sollte unbedingt auf die Flachdachbauweise verzichtet werden. Eine Bebauung mit Satteldächern oder Walmdächern lässt sich viel besser in die in Hitdorf übliche Bauweise einfügen.
3. Ein weiterer wichtiger Punkt, der auch in der Bürgerversammlung oft angesprochen, aber scheinbar nicht richtig verstanden wurde, ist der Verkehr in den umliegenden Straßen. Bereits jetzt wird die Grünstraße, aber auch die Verbindung Flurstraße/Oststraße für den Durchgangsverkehr aus der Flurstraße genutzt. Wir gehen davon aus, dass sich der Verkehr noch erhöht, wenn das neue Baugebiet neben der Hauptzufahrt über den Kreisverkehr Hitdorfer Straße auch eine Zufahrtsmöglichkeit über die Grünstraße erhält. Sämtliche Diskussionen und Befürchtungen der Bürger könnten durch eine einfache Maßnahme ausgeräumt werden: Die Zufahrt auf die Grünstraße wird durch Poller verhindert. Für das neue Baugebiet wird eine Zufahrt ausreichen, wie auf der Bürgerversammlung vom Verkehrsgutachter erläutert wurde. Feuerwehr und Müllentsorgung können bei Bedarf die Poller entfernen. Auch das Baugebiet an den Rheinauen ist nur durch eine Zufahrtsstraße von dem Kreisverkehr befahrbar.
Auch wenn es sich nicht direkt auf den neuen Bebauungsplan bezieht, sollte bei der Verkehrsplanung auch darüber nachgedacht werden, die alte Siedlung (Weidfeld-/Flur-/Oststraße) in verkehrsberuhigte Anliegerstraßen umzuwandeln.
4. Weiterhin möchten wir noch auf die geringe Anzahl der öffentlichen Parkplätze eingehen. Gerade in der direkten Nähe der MFH sind viel zu wenige Parkplätze geplant. In der Variante 2.2 sind beispielsweise am Kreisverkehr 42 Wohneinheiten in den MFH geplant, aber nur 7 Parkplätze im ganzen Bereich zwischen Hitdorfer Straße und Flurstraße. Das entspricht in diesem Bereich nicht einmal dem festgelegten Schlüssel von 0,25 Parkplätzen pro Wohneinheit. Im nahegelegenen Baugebiet „An den Rheinauen“ wurde der gleiche Fehler begangen. Die Parkplatzsituation ist dort heute katastrophal. Dies sollte auch im Sinne der neuen Bewohner vermieden werden.
Die meisten Parkplätze sind in der Nähe der Grünstraße geplant, dem Bereich, der innerhalb des Baugebiets am weitesten von den MFH entfernt ist. Für Besucher der MFH liegt es daher nahe, sich einen Parkplatz z.B. in der Oststraße zu suchen. Auch um dies zu vermeiden, ist eine Erhöhung der Parkplatzanzahl unbedingt erforderlich. Auch wäre es eventuell sinnvoll in der Oststraße Parkplätze zu markieren, damit hier nicht „wild“ geparkt werden kann. Die Parksituation ist hier heute schon angespannt, z.B. durch parkende Fahrzeuge von Anliegern der Hitdorfer Straße. Die unter Punkt 3 vorgeschlagenen Anliegerstraßen würden dieses Problem auch lösen.
5. Als letzten Punkt würden wir den großen Spielplatz am Ende der Bebauung mittiger platzieren, um ihn zentraler erreichbar zu machen. Zusätzlich sollten auch noch kleinere Spielbereiche bei den MFH angelegt werden.

An dieser Stelle möchten wir noch kurz auf die einzelnen Bebauungsplanentwürfe eingehen:

- Auch wenn wir, wie eingangs beschrieben, in dem Neubaugebiet durchaus positive Aspekte für uns sehen, müssen wir die Variante 1 ablehnen. Hier wurde ein MFH direkt quer vor unseren Grundstücken geplant. Sowohl die Breite, als auch die Höhe des geplanten Gebäudes werden die Sicht immens einschränken und die vielen Wohneinheiten werden dafür sorgen, dass wir unseren Garten nicht mehr als privaten Rückzugsraum nutzen können. Einen solchen Einschnitt in unsere Lebensqualität wollen wir nicht akzeptieren.
Außerdem ist die gerade Straßenführung nicht gelungen und wird nicht zu einer Verkehrsberuhigung in diesem Bereich führen.

- In Variante 2 ist die Straßenführung wesentlich besser gelöst, auch wirkt der Entwurf optisch viel harmonischer. Die Anzahl der Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau und damit auch die Anzahl der Gesamtwohneinheiten sind aber viel zu hoch. Im Gegensatz dazu wurden die öffentlichen Parkplätze aber noch deutlich reduziert.
- Die Variante 2.2 ist aus unserer Sicht der beste der drei Entwürfe, gerade die kleineren quadratischen MFH lockern die MFH Bebauung ein wenig auf. Deshalb haben wir diese Variante auch als Basis für unseren eigenen Entwurf genommen.

Erläuterungen zu dem beiliegenden, eigenen Bebauungsplanentwurf:

- In diesem Entwurf werden die MFH am Kreisverkehr am Rand des neuen Baugebietes geplant. Durch die Abwechslung von größeren Wohnhäusern und kleineren Quadratischen entsteht eine aufgelockerte Bauweise. Ein kleiner Platz bildet das Zentrum dieses Wohnkomplexes. Die Parkplatzanzahl wird durch zusätzliche Parkbuchten in direkter Nähe der MFH erhöht.
- Angrenzend an die bestehende Bebauung der Oststraße werden nun Reihenhäuser, Doppelhäuser und Einfamilienhäuser geplant. Dadurch kann sich die Höhe der Gebäude von der alten Bebauung an der Oststraße zu den MFH am Rand stufenweise steigern. Auch das Bild am direkten Ortseingang von Hitdorf wird sich nicht durch große Wohnblöcke auszeichnen. Die Reihenhäuser und das kleine, quadratische Wohnhaus an der Hitdorfer Straße werden sich harmonisch an das bestehende Ortsbild anpassen.
- Die MFH sind in diesem Entwurf alle als 2,5 geschossige Häuser geplant. Die angegebene Zahl der Wohneinheiten haben wir dabei wie folgt berechnet:
 - o Quadratische Wohnhäuser mit 2 Wohnungen pro Etage => 6 Wohnungen je Haus
 - o Mittleres Wohnhaus mit 3 Wohnungen pro Etage => 9 Wohnungen je Haus
 - o Große Wohnhäuser mit 4 Wohnungen pro Etage => 12 Wohnungen je Haus
 Daraus ergibt sich eine Gesamtanzahl von 63 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau. Mit 136 gesamten Wohneinheiten liegt der Entwurf lediglich 6 Wohneinheiten unter der Variante 2.2.
- Die Anzahl der öffentlichen Parkplätze wurde auf 79 statt 42 in der Variante 2.2 erhöht.
- An der Grünstraße verhindern Poller die Durchfahrt.
- Der Spielplatz am nordöstlichen Rand der Bebauung wurde mittiger platziert. Er ist so durch einen neuen Gehweg in der Verlängerung der Oststraße auch für Kinder aus den umliegenden Wohngebieten zentraler erreichbar.

Mit diesem Entwurf könnte man sowohl die Hauptinteressen der Anlieger, als auch die Interessen von Stadt, Kirche und Investor wahren.

Wir gehen davon aus, dass Sie auch daran interessiert sind, einen Bebauungsplan zu erstellen, der nicht nur das neue Baugebiet in sich betrachtet, sondern auch Rücksicht auf die Leverkusener Bürger der angrenzenden bestehenden Bebauung nimmt.

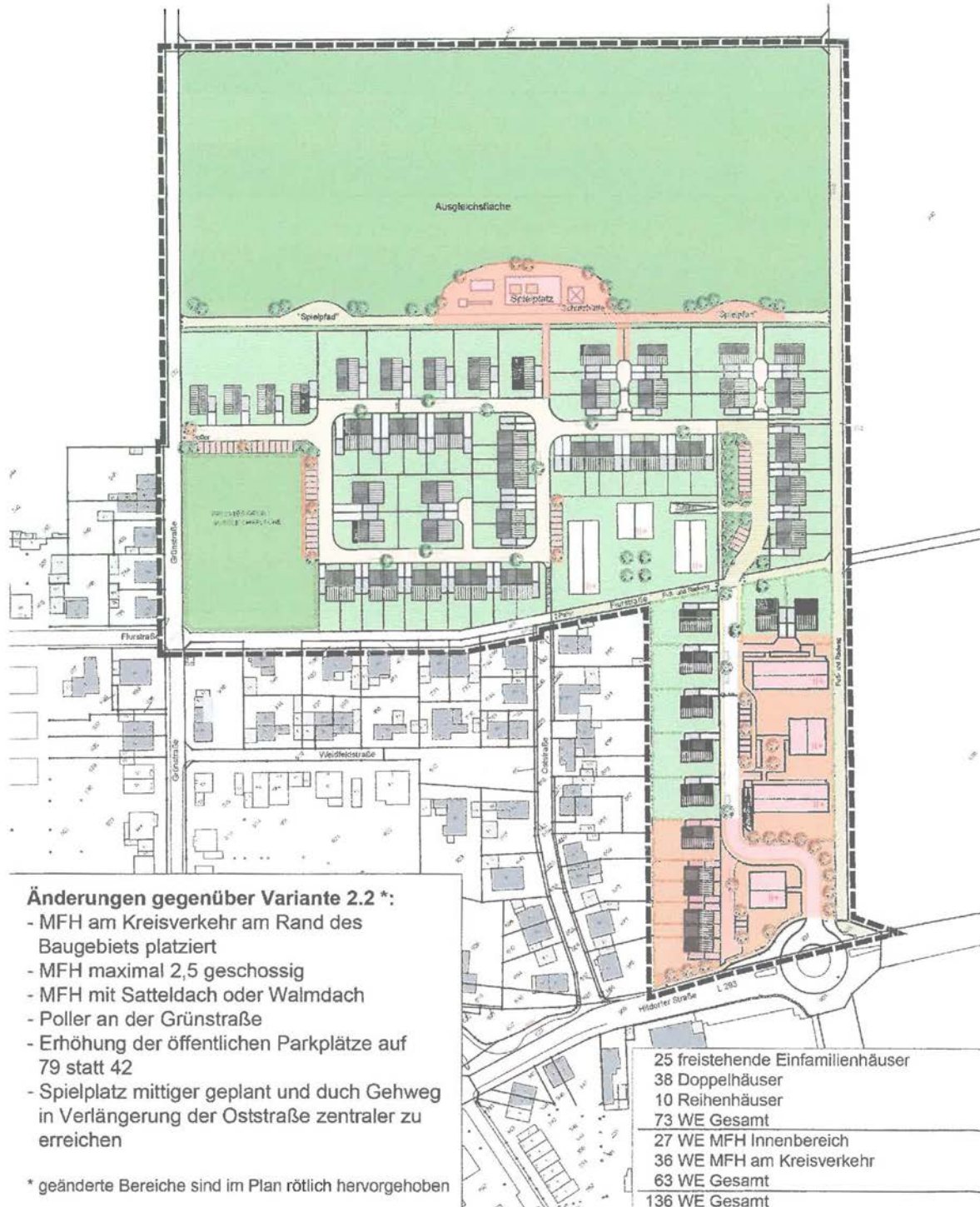
Wir hoffen, dass Ihnen unser Entwurf mögliche Alternativen aufzeigt.

Städtebaulicher Entwurf

Bebauungsplan Nr. 217/I „Hitdorf-Ost/nördlich Flurstraße“

Überarbeiteter Entwurf

basierend auf Variante 2.2)



Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu 1.

Der städtebauliche Entwurf wurde im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB angepasst. Auf eine 3- bis 3 ½ geschossige Bebauung wird in Gänze verzichtet. Sowohl die Einfamilienhausbebauung als auch der Geschosswohnungsbau sollen entsprechend der Anregung in maximal 2- bis 3-geschossige Bauweise (gemäß neuer Bauordnung NVO) errichtet werden. Zur Höhenbegrenzung der Häuser wird durch den Bebauungsplan zudem eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Im direkten Übergang zur bestehenden Bebauung werden freistehende Einfamilienhäuser sowie Doppelhäuser angeordnet. Die Mehrfamilienhausbebauung wird am Quartierseingang sowie zentral in der Quartiersmitte platziert. Hierdurch erfolgt ein baulich angepasster Übergang zur benachbarten Bestandsbebauung. Über die Festsetzungen im Bebauungsplan wird diese Umsetzung ermöglicht.

Zu 2.

Die Dachform wird, entsprechend dem vorhandenen Ortsbild, im städtebaulichen Entwurf als Satteldach vorgesehen und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Zu 3.

Im Ergebnis der verkehrstechnischen Untersuchung (VIA, 29.09.2016) ist eine Beeinträchtigung der angrenzenden Bestandsstraßen, wie z. B. der Weidfeldstraße, der Flurstraße und der Oststraße mit und ohne Anbindung des Plangebietes, nicht zu erwarten. Der Verkehr wird – mit und ohne Anbindung an die Grünstraße – überwiegend bzw. vollständig über den Kreisverkehr an der Hitdorfer Straße abgewickelt. Die in Summe zusätzlichen maximal rund 910 Fahrten/24h (Planungsstand 2016) können, unter Berücksichtigung des bereits geplanten Ausbaus des Knotenpunktes Ringstraße/Langenfelder Straße zu einem Kreisverkehr, im gesamten umliegenden Straßennetz leistungsfähig abgewickelt werden.

Im Falle einer Anbindung des Baugebietes an die Grünstraße würde diese von rund 15 % des gesamten induzierten Ziel- und Quellverkehrs befahren werden. Dies entspricht maximal 135 Fahrten pro Tag bzw. rund 15 Fahrten in der Spitzenstunde (Planungsstand 2016). Das prognostizierte, zusätzliche Verkehrsaufkommen kann im Falle einer Anbindung an die Grünstraße gemäß Ergebnis der verkehrsgutachterlichen Untersuchung über die Grünstraße leistungsfähig abgewickelt werden. Mit Planungsstand 2017 zur Auslegung des Bebauungsplanes hat sich zudem die Anzahl der Wohneinheiten gegenüber dem Planungsstand 2016 reduziert, so dass die nunmehr zu erwartende Verkehrsmenge geringer ausfallen wird gegenüber den ermittelten Verkehrswerten mit Planungsstand 2016.

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass eine Regelung zur Anbindung des Baugebietes zur Grünstraße für den motorisierten Individualverkehr nicht auf Ebene des Bebauungsplanes getroffen werden können. Beschlussvorlagen zur Verkehrsführung obliegen dem Fachbereich Tiefbau und sind nicht Teil dieses Bebauungsplanverfahrens.

Die Anregung zur Umwandlung bestehender Straßen in verkehrsberuhigte Anliegerstraßen ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens.

Zu 4.

Im Zuge der Anpassung des städtebaulichen Entwurfes wurde die vorgesehene Anzahl der Wohneinheiten auf rund 120 Wohneinheiten reduziert. Von der Reduzierung betroffen sind insbesondere die Geschosswohnungsbauten im Bereich des Quartierseinganges. Diese Änderungen wirken sich insgesamt positiv auf die Stellplatzbilanzierung aus.

Gleichzeitig wurde die Lage und Anzahl der öffentlichen Parkplätze geprüft und überarbeitet. Dabei wurden neben straßenraumbegleitenden Parkflächen auch sieben Senkrechtparkplätze am Quartierseingang berücksichtigt. Im Ergebnis führt dieses zu dem überdurchschnittlichen Wert von rund 0,4 öffentlicher Parkplätze je Wohneinheit, so dass zukünftig eine ausreichende Anzahl öffentlicher Stellplätze zur Verfügung stehen wird.

Über die Festsetzungen im Bebauungsplan wird die Umsetzung der vorgesehenen Parkplätze vorbereitet. Zur Umsetzung der Erschließungsplanung sowie zur Anordnung von Stellplätzen im öffentlichen Raum wird ein separater Ausbaubeschluss auf Grundlage eines Erschließungsvertrages mit der Fa. Paeschke durch den Fachbereich Tiefbau erarbeitet werden.

Zu 5.

Ziel der Planung ist es, einen „Spielpfad“ mit unterschiedlichen Angeboten zu qualifizieren, der es mit Wegeverbindungen ermöglicht, eine fußläufige Erreichbarkeit aus dem neuen Quartier und der bestehenden Wohnsiedlung zu schaffen. Um eine direkte Wegebeziehungen zwischen der Spielfläche und dem Neubaugebiet herzustellen, erfolgt die Anordnung der Spielfläche in Verlängerung der beiden nördlichen Erschließungsstiche. Die Zuwegung über die zwei Stichstraßen gewährt eine gut ausgebaut und sichere Erschließung. Am geplanten Standort des Spielplatzes soll in diesem Zuge festgehalten werden. Im Rahmen der Umsetzung der Mehrfamilienhausbebauung werden erforderliche Spielflächen im Sinne der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen und der „Satzung über Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielflächen für Kleinkinder“ im Zuge nachfolgender Baugenehmigungsverfahren geprüft und entsprechend umgesetzt.

Zu Bebauungsplanentwürfe

Der städtebauliche Entwurf wurde angepasst. Die geschwungene Straßenführung aus Variante 2 wurde aufgenommen, die Anzahl der Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau deutlich reduziert. Auf eine quadratische Umsetzung der Mehrfamilienhausbebauung wird im Zuge der Reduzierung der Geschossigkeit verzichtet, da dieser Haustyp in 2 ½ geschossiger Bauweise vorliegend nicht wirtschaftlich umsetzbar ist. Der eingereichte Entwurf wurde im Zuge der Abwägung der Belange geprüft und teilweise berücksichtigt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Den Anregungen zu den Themen Anzahl der Geschosse, Anordnung der Mehrfamilienhäuser, Dachform und Anzahl öffentlicher Stellplätze (Punkte 1., 2. und 4.) wird gefolgt.

Den Anregungen unter Punkt 5. hinsichtlich der Anordnung der Spielfläche wird nicht gefolgt.
Die Anregungen zur Straßenverkehrsplanung (Punkt 3.) werden zur Kenntnis genommen und dem Fachbereich Tiefbau zur Verfügung gestellt.

Stadt Leverkusen / Fachbereich Stadtplanung
Frau Petra Cremer
Postfach 101140

51311 Leverkusen



2.12.2016

Anregungen und Einwände zum Bebauungsplan 217/1 Hitdorf – Ost / nördliche Flurstraße

Sehr geehrte Frau Cremer,

grundsätzlich verschließen wir uns keiner städtebaulichen Entwicklung, die dem Wohl unserer Stadt und seinen Bürgern dient.

Die Stadt Leverkusen hat eine Sorgfaltspflicht die zu gewährleisten ist, so dass durch eine weitere städtebauliche Entwicklung des Ortsteils Hitdorf keine dauerhafte negative Beeinflussung des Bestands, sei es baulich oder infrastrukturell, sowie der betroffenen Anwohner zu Stande kommt.

Konkret bedeutet das:

- Keine Anbindung des Neubaugebiets an die Grün- u. Oststraße. Somit Vermeidung von zusätzlicher Verkehrsbelastung auf der Grün-, Flur-, Weidfeld- und der Oststr. Keine der genannten Straßen sind als Sammelstraßen geeignet und dürfen im jetzigen Zustand nicht angebunden werden.
- Der Stellplatzschlüssel für die Mehrfamilienhäuser ist mit 1,2 – 1,5 zu gering bemessen. Dazu gibt es einige negative Beispiele in Hitdorf. Hier muss mindestens ein Schlüssel von 2 zu Grunde gelegt werden.

Wir bitten Sie unsere Anregungen zu bedenken und in Ihre Entscheidungsfindung hinsichtlich des Bebauungsplans einfließen zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zur Verkehrsplanung

Im Ergebnis der verkehrstechnischen Untersuchung (VIA, 29.09.2016) ist eine Beeinträchtigung der angrenzenden Bestandsstraßen, wie z. B. der Weidfeldstraße, der Flurstraße und der Oststraße mit und ohne Anbindung des Plangebietes, nicht zu erwarten. Der Verkehr wird – mit und ohne Anbindung an die Grünstraße – überwiegend bzw. vollständig über den Kreisverkehr an der Hitdorfer Straße abgewickelt. Die in Summe zusätzlichen maximal rund 910 Fahrten/24h (Planungsstand 2016) können, unter Berücksichtigung des bereits geplanten Ausbaus des Knotenpunktes Ringstraße/Langenfelder Straße zu einem Kreisverkehr, im gesamten umliegenden Straßennetz leistungsfähig abgewickelt werden.

Im Falle einer Anbindung des Baugebietes an die Grünstraße würde diese von rund 15 % des gesamten induzierten Ziel- und Quellverkehrs befahren werden. Dies entspricht maximal 135 Fahrten pro Tag bzw. rund 15 Fahrten in der Spitzenstunde (Planungsstand 2016). Das prognostizierte, zusätzliche Verkehrsaufkommen kann im Falle einer Anbindung an die Grünstraße gemäß Ergebnis der verkehrsgutachterlichen Untersuchung über die Grünstraße leistungsfähig abgewickelt werden. Mit Planungsstand 2017 zur Auslegung des Bebauungsplanes hat sich zudem die Anzahl der Wohneinheiten gegenüber dem Planungsstand 2016 reduziert, so dass die nunmehr zu erwartende Verkehrsmenge geringer ausfallen wird gegenüber den ermittelten Verkehrswerten mit Planungsstand 2016.

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass eine Regelung zur Abbindung des Baugebietes zur Grünstraße für den motorisierten Individualverkehr nicht auf Ebene des Bebauungsplanes getroffen werden können. Beschlussvorlagen zur Verkehrsführung obliegen dem Fachbereich Tiefbau und sind nicht Teil dieses Bebauungsplanverfahrens.

Zu Stellplatzschlüssel

Der Stellplatzschlüssel zwischen 1,2 und 1,5 für Mehrfamilienhäuser erfüllt die statistisch angenommenen Bedarfswerte und liegt zudem oberhalb der baurechtlichen Anforderungen. Zusätzliche Anforderungen, die zur Erhöhung der Anzahl an Stellplätzen für den Geschosswohnungsbau führen würden, bestehen nicht.

Zudem wurden im Zuge der Anpassung des städtebaulichen Entwurfes die vorgesehene Anzahl der Wohneinheiten im Segment des Geschosswohnungsbaus um ca. 25 % - 50 % reduziert sowie die Anzahl und Lage der Parkplätze im öffentlichen Raum überarbeitet und erhöht. Diese Änderungen wirken sich insgesamt positiv auf die Stellplatzbilanzierung aus.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Anregungen zur Straßenverkehrsplanung werden zur Kenntnis genommen und dem Fachbereich Tiefbau zur Verfügung gestellt.

Der Anregung zur Erhöhung des Stellplatzschlüssels wird nicht gefolgt.

I/B Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

I/B 1: Amprion GmbH

Von: [Vidal Blanco, Bärbel](#)
An: [Bauerfeld, Ingo](#)
Betreff: Leitungsauskunft - Bebauungsplan Nr. 217/I Hitdorf-Ost/nördlich Flurstraße
Datum: Mittwoch, 9. November 2016 09:53:44

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.

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

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Es sind keine Höchstspannungsleitungen betroffen. Diesbezügliche Planungen liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

I/B 2: Avea GmbH & Co. KG

AVEA GmbH & Co. KG – Postfach 100140 – 51301 Leverkusen

Stadtverwaltung Leverkusen
FB Stadtplanung
Herr Bauerfeld *z.W.*
Hauptstraße 101

51373 Leverkusen

25.11.16 *St. Cve*

avea

AVEA GmbH & Co. KG
- Abfallwirtschaft und Logistik -

Im Eisholz 3 – 51373 Leverkusen

Datum: 2016-11-22
Unsere Zeichen: cy-
Ansprechpartner: Herr Czyborra
Telefon: +49 214 8666-372
Telefax: +49 214 8666-360
E-Mail: cy@avea.de
Internet: www.avea.de

Stellungnahme: Aufstellung und frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 217/I "Hitdorf-Ost / nördlich Flurstraße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf die „**Aufstellung und frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 217/I "Hitdorf-Ost / nördlich Flurstraße"**“ nehmen wir wie folgt Stellung und weisen auf folgende Anforderungen bzgl. der Ausgestaltung der Sammelplätze, Anforderungen um eine geregelte Entleerung der Behälter und Sperrmüllabholung sicherzustellen, sowie Standplätze für Glas- und Altkleiderbehälter hin.

Behältergrößen und Abfuhrhythmen

Die AVEA stellt für die Beseitigung von Hausmüll und Gewerbeabfällen Restmüllbehälter mit einem Fassungsvermögen von 60 l, 120 l, 240 l, 660 l, 770 l, 1.100 l, 2.500 l und 5.000 l zur Verfügung. Die Restmüllbehälter werden in der Regel 14-tägig entleert. Bestehen Stellplatzprobleme oder ist aus hygienischen Gründen eine wöchentliche Abfuhr erforderlich, kann diese gegen Gebühr erfolgen.

Zur Sammlung von Papierabfällen stellt die AVEA Behälter folgender Größen zur Verfügung: 120 l, 240 l, 660 l, 770 l, 1.100 l, 2.500 l und 5.000 l. Sie werden alle 4 Wochen entleert. Eine 14-tägige Entleerung gegen Zusatzgebühr ist möglich.

Die Behälter für die Abfallentsorgung werden grundsätzlich je Grundstück bereitgestellt. Das erforderliche Mindestgefäßvolumen richtet sich bei Haushalten nach der Anzahl der für das Grundstück beim Einwohnermeldeamt gemeldeten Personen. Es wird ein Mindestvolumen von 30 l Restmüll pro Person in 14 Tagen und 40 l Altpapier pro Person in 4 Wochen zur Verfügung gestellt.

Der Behälterbedarf für die Abfuhr von Abfällen aus Gewerbebetrieben, Institutionen, freiberuflich Tätigen usw. wird unter Zugrundelegung von Einwohnergleichwerten ermittelt. Die Ermittlung der Einwohnergleichwerte erfolgt anhand des § 10 Absatz 3 der Abfallentsorgungssatzung.

Es ist für die Zukunft nicht auszuschließen, dass weitere Abfallgefäße für die getrennte Erfassung von Bioabfällen und Wertstoffen bereitgestellt werden.

Behälterstandplätze und Transportwege:

Der Grundstückseigentümer ist lt. Abfallsatzung der Stadt Leverkusen verpflichtet, auf seinem Grundstück einen Stellplatz für die von der AVEA bereitgestellten Behälter einzurichten. Der Stellplatz muss befestigt, eben und so bemessen sein, dass die Gefäße gefahrlos und ungehindert befüllt werden können. Standplätze für 2.500 l und 5.000 l Behälter müssen so angelegt sein, dass das Sammelfahrzeug diese zur Entleerung direkt anfahren kann.

Als Richtlinie für die Größe eines solchen Stellplatzes dienen die nachfolgenden Maße:

60 l - 240 l Behälter	= 0,8 m x 0,8 m
660 l - 1.100 l Behälter	= 1,5 m x 1,5 m
2.500 l - 5.000 l Behälter	= 2,6 m x 2,6 m

Die Abmessungen verstehen sich zzgl. Flächen für die Befüllung und das Handling der Behälter.

Die Transportwege für Behälter von 660 l bis 1.100 l Fassungsvermögen müssen eben und frei von Stufen und Kanten sein. Ist ein Gefälle unvermeidbar, so darf die Neigung nicht über 1:20 liegen. Der Transportweg bis zu der nächsten vom Entsorgungsfahrzeug zu erreichenden Stelle darf nicht weiter als 15 m sein.

Behälter kleiner als 660 l sowie Gelbe Säcke und Sperrmüll müssen zur Entleerung bzw. Abholung am Straßenrand bereitgestellt werden.

Außerdem verweisen wir auf die aktuell gültige Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Leverkusen, insbesondere auf folgende Abschnitte:

...

III. Sammlung, Transport und Entsorgung

§ 9

Bereitstellung der Abfälle

(4)...Die Behälter und Säcke der jeweiligen Systeme müssen getrennt voneinander stehen und dürfen weder Vorübergehende gefährden, noch den Straßenverkehr beeinträchtigen. Nach der Entleerung müssen die Abfallbehälter unverzüglich wieder auf den Standplatz des jeweiligen Grundstücks gebracht werden. Ab einem Behältervolumen von 660 l und größer sind diese nicht am Straßenrand aufzustellen, sondern auf den gem. § 16 Abs.2 bzw. 3 eingerichteten Standplätzen zu belassen. Die Anweisungen der Bediensteten der AVEA bezüglich der Aufstellplätze sind zu beachten, besonders in den Fällen, in denen die Sammelfahrzeuge das Grundstück nicht unmittelbar erreichen können.

(6) Wenn die Abfuhr wegen der besonderen Lage des Grundstücks (z. B. Fehlen geeigneter Zufahrtswege, Privatstraßen, Rückwärtsfahrten) oder aus technischen oder betrieblichen Gründen erhebliche Schwierigkeiten bereitet oder besondere Maßnahmen erfordert, sind die Abfallbehälter an von dem Einsammelfahrzeug anfahrbaren Straßen bereitzustellen.

Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen

2 Grundsätzliche Anforderungen an die Gestaltung von Straßen:

(...) Straßen müssen

2.1 für Abfallsammelfahrzeuge ausreichend tragfähig sein,

2.2 als Anliegerstraßen oder -wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen (nach StVZO zulässige Fahrzeugbreite von 2,55 m zzgl. 2 x 0,5 m Sicherheitsabstand).

2.5 eine lichte Durchfahrthöhe von mindestens 4 m zuzüglich Sicherheitsabstand aufweisen. Dächer, Äste von Bäumen, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen, da bei einer Kollision die Gefahr besteht, dass sicherheitstechnisch wichtige Bauelemente am Abfallsammelfahrzeug unbemerkt beschädigt werden.

2.6 an ihren Banketten so gestaltet sein, dass seitliches Abrutschen oder Umstürzen von Fahrzeugen verhindert ist. Dies gilt besonders in der Nähe von Böschungen und Gräben.

2.7 so bemessen sein, dass an Ein- und Ausfahrten mindestens die Schleppkurven der eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt sind. Dies gilt ebenso bei Verswenkungen der Fahrbahn, z. B. an Pflanzinseln, Bäumen und ausgewiesenen Parkplätzen.

2.8 so gestaltet sein, dass Bodenschwellen problemlos von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden können. Beim Überfahren von Bodenschwellen muss eine ausreichende Bodenfreiheit der hinteren Standplätze des Abfallsammelfahrzeuges gewährleistet sein.

3 Anforderungen an die Gestaltung von Sackgassen, Stichstraßen und – wegen

Müll darf nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften gemäß § 16 UVV „Müllbeseitigung“ (BGV C27) nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Die identische Forderung ergibt sich aus § 4 Abs. 3 Betriebssicherheitsverordnung.

Sackgassen, die nach dem Erlass der UVV „Müllbeseitigung“ am 01.10.1979 gebaut sind oder bei denen der Feststellungsbeschluss nach dem 01.10.1979 rechtskräftig wurde, müssen wie folgt beschaffen sein:

Am Ende der Sackgasse muss eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein.

4 Wendeanlagen

Zu den Wendeanlagen gehören in diesem Zusammenhang Wendekreise, Wendeschleifen und Wendehämmer.

4.1 Wendekreise

sind dann geeignet, wenn sie

a) einen Minstdurchmesser von 22,00 m einschließlich der erforderlichen Freiräume für die Fahrzeugüberhänge aufweisen und in der Wendekreismitte frei befahrbar sind (keine Bäume, Büsche u. ä.).

b) mindestens die Schleppkurven für die eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigen.

c) in der Zufahrt eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m haben.

d) am Wendekreisrand frei von Hindernissen, wie Schaltschränken der Telekommunikation oder Elektrizitätsversorgung, Lichtmasten und anderen festen baulichen Einrichtungen, sind.

Das Einrichten von Parkplätzen sollte in Wendeanlagen unterbleiben.

4.2 Wendeschleifen – Wendekreise mit Pflanzinseln

Ein Durchmesser von mindestens 25,00 m ist erforderlich, wenn der Wendekreis in der Mitte eine Pflanzinsel aufweist. Die Pflanzinsel darf einen Durchmesser von maximal 6 m haben und muss überfahrbar – ohne Hochbord – ausgeführt sein.

4.3 Wendehämmer

Wenn aufgrund von topographischen Gegebenheiten oder bereits vorhandener Bausubstanz Wendekreise bzw. -schleifen in der zuvor beschriebenen Form nicht realisiert werden können, sind ausnahmsweise auch andere Bauformen, z. B. Wendehämmer zulässig. Dabei ist zu berücksichtigen, dass verschiedene Fahrzeugausführungen unterschiedliche Dimensionierungen erforderlich machen.

Wichtige Voraussetzung dabei ist, dass ein Wenden mit ein- bis höchstens zweimaligem Zurückstoßen möglich ist.

7 Rückwärtsfahren

7.1 Die Sammelfahrt ist so zu planen, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Ein Zurücksetzen z. B. bei Wendemanövern gilt nicht als Rückwärtsfahrt.

Außerdem verweisen wir auf die BGI 5104

Standplätze für Glas- und Altkleidercontainer

Um eine haushaltsnahe Sammlung zu ermöglichen, sind Standplätze für Glas- und Altkleidercontainer vorzusehen.

Die Stellflächen für die Container müssen einen ebenen, festen Untergrund haben und sind zu befestigen.

An den Containern ist eine entsprechende Fläche für die gefahrlose Befüllung der Container einzurichten.

Containerabmessungen:

Glascontainer (Länge / Breite / Höhe): 1.800 x 1.570 x 1.530 mm

Altkleidercontainer (Höhe / Breite / Tiefe): 2.200 x 1.150 x 1.150 mm

Für die genaue Ausgestaltung und Lage der Standorte sollte ein Ortstermin vereinbart werden.

Da die Leerung der Glascontainer über Spezialfahrzeuge mit Kran erfolgt, müssen die Standplätze so angelegt und gestaltet werden, dass die Entleerung so erfolgen kann, dass größere Verkehrsbehinderungen vermieden werden und eine sichere Leerung erfolgen kann. Über den Containern ist ein Freiraum von mind. 10m erforderlich.

Weitere Fragen zur genauen Ausgestaltung der Sammelplätze, Wendehämmer, sowie der Standplätze für Glas- und Altkleidercontainer sollten in einem Vororttermin besprochen werden.

Mit freundlichen Grüßen
AVEA GmbH & Co. KG

im Auftrag



Michael Czyberra

-Abteilungsleiter Kommunale Entsorgungslogistik-

im Auftrag


Uwe Zucht
- Disposition -

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Hinweise zu Anforderungen, zu Behältergrößen und Abfuhrhythmen, Behälterstandplätze und Transportwege, Standplätze für Glas- und Altkleidercontainer sowie die gültige Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Leverkusen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur Kenntnis genommen. Eine Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Ausführungs- und Umsetzungsplanungen.

Eine Berücksichtigung der Hinweise zu Anforderungen an die Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen wird auf Ebene des Bebauungsplanes durch die Ausweisung der Straßenverkehrsflächen vorbereitet und im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung berücksichtigt. Sackgassen, Stichstraßen und Wege sowie Wendeanlagen, die von Müllfahrzeugen befahren werden sollen, sind gemäß der vorliegenden Planung nicht vorgesehen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen und dem Fachbereich Tiefbau zur Prüfung der Ausbauplanung zur Verfügung gestellt.

.

I/B 3: Bezirksregierung Amsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW

7	STADT LEVERKUSEN	Bezirksregierung Amsberg
Eingegangen am		
17.11.16 8-9 Uhr		
FB	Az.:	



17. 11. 16 *ss*
ke 0613 haas
24/11/16
Abteilung 6 Bergbau und
Energie in NRW → Bau

Bezirksregierung Amsberg • Postfach • 44025 Dortmund
Stadt Leverkusen

Stadtplanung

Hauptstraße 101

51311 Leverkusen

Datum: 11. November 2016
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
65.52.1-2016-743
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Andreas Jablonski
andreas.jablonski@bezreg-
amsberg.nrw.de
Telefon: 02931/82-3674
Fax: 02931/82-3624

Dienstgebäude:
Goebenstraße 25
44135 Dortmund

**Bebauungsplan Nr. 217/I „Hitdorf-Ost, nördlich Flurstraße“ der
Stadt Leverkusen**

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Schreiben vom 28.10.2016 -61.01-217/I-

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Planungsbereich liegt außerhalb verliehener Bergwerksfelder.

Nach den derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist im Plangebiet kein
Bergbau verzeichnet. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist danach nicht
zu rechnen.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

Im Auftrag:

Jablonski
(Jablonski)

Hauptsitz:
Seibertzstr. 1, 59821 Amsberg

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
der Helaba:
IBAN:
DE27 3005 0000 0004 0080 17
BIC: WELADED3333

Umsatzsteuer ID:
DE123878675

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Von der vorliegenden Planung sind verliehene Bergwerksfelder nicht betroffen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Planung ist nicht zu rechnen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

I/B 4: Bezirksregierung Kön, Dezernat 54

Von: [Göbel, Mario](#)
An: [Bauerfeld, Ingo](#)
Cc: [Werqen, Rudolf](#); [Nußbaum, Martin](#)
Betreff: Bebauungsplan Nr. 217/I "Hitdorf-Ost/nördlich Flurstraße"
Datum: Montag, 28. November 2016 09:39:28

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Bauerfeld,

das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebiet Leverkusen-Hitdorf.
In den BPlan-Unterlagen wird das Wasserschutzgebiet aufgeführt.
Die Ordnungsbehördliche Verordnung vom 3.4.1997 zum Wasserschutzgebiet steht der Ausweisung von Wohngebiet nicht grundsätzlich entgegen. Sie enthält jedoch eine Vielzahl von Regelungen die ggf. bei der Aufstellung des BPlanes, insbesondere im Textteil, zu berücksichtigen sind. Z.B. Regelungen zur Niederschlagswasserbeseitigung und dem Einsatz von Recyclingstoffen
Zuständig für die Beachtung und Umsetzung der Wasserschutzgebietsverordnung ist die UWB der Stadt Leverkusen.

Auf den Steckbrief für Leverkusen zur Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie weise ich hin. Er ist zu finden unter:

http://www.flussgebiete.nrw.de/img_auth.php/8/83/HWRM_NRW_2015_Steckbrief_Leverkusen.pdf

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag
Mario Göbel
--

Bezirksregierung Köln
Dezernat 54 - Wasserwirtschaft, Gewässerschutz
50606 Köln

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der Hinweis zur Lage des Plangebietes in der Wasserschutzzone III sowie der Verweis auf die ordnungsbehördliche Verordnung vom 03.04.1997 werden in den Planunterlagen zum Bebauungsplan berücksichtigt. Hierzu erfolgt im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes, innerhalb der textlichen Festsetzungen als nachrichtliche Übernahme sowie innerhalb der Entwurfsbegründung eine entsprechende Angabe. Im Zuge nachfolgender Ausführungs- und Genehmigungsplanungen ist die ordnungsbehördliche Verordnung zu beachten.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Den Äußerungen zur Wasserschutzzone III wird gefolgt.

Der Hinweis auf den Steckbrief zur Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie wird zur Kenntnis genommen.

I/B 5: BUND

I. 61/ Hr. Bauerfeld
II. 613/ Hr. Hennecke

08.12.16 *Le*



Bund für
Umwelt und
Naturschutz
Deutschland

Kreisgruppe
Leverkusen

BUND-Leverkusen
Gustav-Heinemann-Straße 11
51377 Leverkusen

Leverkusen, den 02.12.2016

Stadtverwaltung Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Hauptstraße 101
51373 Leverkusen
FAX: 0214 / 406 - 61021
e-mail: 61@stadt.leverkusen.de

Bebauungsplan Nr. 217/I „Hitdorf-Ost/Nördlich Flurstraße“

Sehr geehrte Damen und Herren.

Zu oben genanntem Bebauungsplan wird wie folgt Stellung genommen:

Dem Bebauungsplan Nr. 217/I „Hitdorf-Ost/Nördlich Flurstraße“ kann in der derzeitigen Fassung nicht zugestimmt werden.

Begründung:

1.

Die weiterhin fortschreitende und zunehmende Flächenversiegelung sowie Umwandlung von Brach-, Acker- und Wiesenflächen in (Wohn)bauflächen darf aus landschaftsökologischen Gründen zurückgewiesen werden.

Kreisgruppensprecherin
Ingrid Mayer
Richard-Wagner-Str. 23
51375 Leverkusen
Tel. 02 14 / 5 58 22
ingridmayer@arcor.de

stellv. Sprecherin
Waltraud König-Scholz
Leichinger Str. 31A
51379 Leverkusen
Tel. 0 21 71 / 4 35 12

2.stellv. Sprecher
Benedikt Rees
Blankenburg 15
51381 Leverkusen
Tel. 0 21 71 / 5 18 08
b.rees@gmx.net

Anerkannter Naturschutzverband nach § 12 Landschaftsgesetz NRW

1.1

Der seinem Ursprung nach dörfliche Charakter des einstigen Fischerdorfes Hitdorf wird durch die weitergehende Ausweisung von Bauland zunehmend zerstört und ist selbst mit einer behutsamen (Außenrand)Entwicklung dörflichen Lebens nicht in Einklang zu bringen.

1.2

Die bestehende und nicht weiter fortzuentwickelnde Infrastruktur lässt eine wachsende Bevölkerung in Hitdorf planungsrechtlich nicht zu.

Hierzu zählen neben Verkehrsanlagen auch (vor)schulische Bildungseinrichtungen und Geschäfte der (Lebensmittel)nahversorgung.

1.3

Die Stadt Leverkusen insgesamt weist bereits heute gemessen an der Einwohnerzahl mit die meisten zugelassenen KFZ und im Verhältnis zur Stadtgebietsfläche mit den höchsten Versiegelungsgrad aller bundesdeutschen Städte auf.

2.

Der überwiegende Teil des avisierten Plangebietes soll zudem erneut durch einen Investor bebaut werden, der schon zuvor große Teile von Leverkusen-Hitdorf überplanen durfte.

Hierdurch ist eine notwendige und erforderliche städtebauliche Varianz nicht sichergestellt.

2.1

Insbesondere die avisierte quer positionierte Riegelgeschossbauweise am Ortseingang am Übergang unbebauter Freilandflächen hin zur Wohnbebauung kann nicht im Einklang mit einer dörflichen Randbebauung stehen.

3.

Die Inanspruchnahme von bisherigen Deponieflächen als Areal zur Realisierung von Ersatz- respektive Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft dürfen zum gegenwärtigen Zeitpunkt als fachlich und rechtlich nicht zulässig erachtet werden.

Es verfälscht nachhaltig den ursprünglichen Gedanken von Kompensationsmaßnahmen bei (unabdingbar notwendigen) Eingriffen in Natur und Landschaft, zumal diese Flächen derzeit weder zur Wohnbebauung noch zur Anlage von Spiel- und Freizeitflächen freigegeben worden sind.

4.

Es ist derzeit nicht erkennbar, inwieweit die avisierte Wohnbebauung Maßstäbe abseits der gesetzlichen Mindestanforderungen bezüglich des Einsatzes regenerativer Energien setzen will ?

Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels erscheint die Verrieselung von Regenwasser derzeit nicht gegeben.

Die Anlage von Zisternen ist derzeit nicht angedacht, obgleich zurzeit nur ein Mischwasserkanal zur Verfügung steht und somit die getrennte Einleitung von Schmutzwasser einerseits sowie Regen- und Niederschlagswasser andererseits nicht gewährleistet ist

Dem vorliegenden B-Plan kann daher aufgrund der oben genannten Punkte nicht zugestimmt werden.

Mit freundlichen Grüßen,

I.A.



Benedikt Rees

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu 1.

Die hier vorgesehene wohnbauliche Entwicklung wurde auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung – dem Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen – bereits vorbereitet. Dieser stellt im Sinne des § 5 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt Leverkusen dar. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die vom Plangebiet betroffenen Flächen als Wohnbauflächen dargestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt vorliegend eine Ortsranderweiterung im derzeit planungsrechtlichen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Ziel der Planung ist es, auf die weiterhin anhaltende Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum im Stadtteil Leverkusen-Hitdorf zu reagieren und dringend benötigte Wohnbauflächen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung planungsrechtlich vorzubereiten. Im Zuge der Abwägung der Belange entscheidet sich die Stadt Leverkusen, die bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes vorbereiteten Wohnbauflächen in die verbindliche Bauleitplanung umzusetzen und damit eine wohnbauliche Entwicklung der heute landwirtschaftlich genutzten Flächen vorzubereiten.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind so getroffen, dass eine möglichst kompakte Entwicklung der Flächen im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden im derzeitigen planungsrechtlichen Außenbereich ermöglicht wird, bei gleichzeitiger Berücksichtigung der angrenzenden, bestehenden Bestandsstrukturen und einem sensiblen Übergang in den Landschaftsraum.

Das benannte Fischerdorf wurde bereits in der Vergangenheit durch zahlreiche Siedlungserweiterungen sowie Umbaumaßnahmen überformt, die historische Ausdehnung ist allerdings in der Struktur des Ortsgrundrisses weiterhin ablesbar. Dieses Bild wird auch durch die geplante Neubebauung nicht zusätzlich beeinträchtigt.

Zu 1.1

Im Zuge der Planung wurde der dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Entwurf modifiziert. Im Ergebnis der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange wird eine 2- bis 3-geschossige Ein- und Mehrfamilienhausbebauung (gemäß neuer Bauordnung NRW) mit Satteldächern über die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglicht. Der örtliche Charakter des Stadtteiles Hitdorf wird damit aufgegriffen und maßvoll weiterentwickelt. Eine Beeinträchtigung der gewachsenen Strukturen wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht vorbereitet.

Zu 1.2

Für Hitdorf bestehen keine Anhaltspunkte zu der Annahme, dass die bestehende Infrastruktur den Zuzug neuer Bewohner nicht aufnehmen könnte. Planerische und politische Voraussetzung für die Entwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohngebiete war die Umsetzung des Verkehrskonzeptes für Hitdorf. Im Jahr 2016 erfolgte die Fertigstellung dieser Verkehrsmaßnahme, bei der die Ringstraße für den bevorzugten Richtungsverkehr ausgebaut wurde und seit dem durchgängig befahrbar ist.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden zudem im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung die verkehrlichen und verkehrstechnischen Auswirkungen der Planung auf das umliegende Straßennetz untersucht. Im Ergebnis der gutachterlichen Prüfung ist eine Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Das zusätzliche Verkehrs-

aufkommen kann unter Berücksichtigung der Umsetzung des geplanten Kreisverkehrs Ringstraße/Langenfelder Straße leistungsfähig abgewickelt werden.

Im Zuge des Planverfahrens wurden auch die tangierten Fachbereiche der Stadt Leverkusen schriftlich um Stellung gebeten. Hierbei wurden keine Bedenken hinsichtlich einer Überlastung der Infrastruktur, wie z. B. Kindergärten, Schulen oder Nahversorgung vorgetragen. Zur Infrastruktur bezüglich der Betreuungsplätze in Kindergärten besteht gemäß Aussage des Fachbereiches Kinder und Jugend eine leichte Unterversorgung, die sich jedoch durch die mit dem Bebauungsplan Nr. 217/I „Hitdorf-Ost/nördlich Flurstraße“ zu erwartende Bevölkerungszunahme nicht in derart ausweitete, dass dieses den Neubau einer Kindertageseinrichtung innerhalb des Plangebietes rechtfertigen würde. Über den Ausbau des Bestandes von Tagespflegen oder Großtagespflegen sowie mit der gesamtstädtischen Planung ließen sich im Bedarfsfall Kapazitäten herleiten.

Ebenso wird die schulische Infrastruktur als ausreichend betrachtet, um die durch das Neubaugebiet zu erwartende Anzahl neuer Schülerinnen und Schüler aufzunehmen. Dieses begründet sich auch darin, dass für heutige Schülerinnen und Schüler ein Schulwechsel an weiterführende Schulen stattgefunden haben wird, bevor es zu einem Einzug neuer Familien in Hitdorf-Ost kommt. Insofern ist positiv davon auszugehen, dass für bestehende soziale Infrastruktureinrichtungen eine nachhaltige Nutzung zu erwarten ist.

Zur Nahversorgung mit Lebensmitteln bestehen in Hitdorf ein Edeka-Markt im Ortszentrum sowie der benachbarte Aldi-Markt. Beide Nahversorger werden in der Lage sein, zusätzlichem Bedarf gerecht zu werden. Darüber hinaus wirkt sich eine verstärkte Nachfrage wirtschaftlich grundsätzlich positiv für die in Hitdorf ansässigen Betriebe, Geschäfte und Dienstleister aus. Die Stärkung der Existenz sowie die Bindung der Kaufkraft wirken der Schließung von kleineren Einzelhandelsbetrieben entgegen und tragen somit zum Erhalt der vorhandenen Versorgungsstruktur in Hitdorf bei.

Die vorhandene Infrastruktur kann die mit Umsetzung des Bebauungsplanes entstehende Wohnbebauung und den damit einhergehenden Anstieg der Bevölkerung gut aufnehmen. Eine Beeinträchtigung bestehender Strukturen wird nicht erwartet.

Zu 1.3

Ein Zusammenhang zwischen dem dargestellten Verhältnis von Einwohnerzahl, zugelassener Kfz, Stadtgebietsfläche und Versiegelungsgrad im bundesdeutschen Vergleich mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren besteht nicht. Die Ausweisung an zusätzlichem Bauland ist der bestehenden Nachfrage in Leverkusen nach Wohnraum geschuldet, die sowohl im Segment des Geschosswohnungsbaues als auch für Einfamilienhäuser besteht. Mit der Bebauung neuer Flächen ist zwangsläufig auch eine zusätzliche Versiegelung verbunden. Insofern wird dem städtischen Entwicklungsziel sowie dem Bedürfnis der Bevölkerung nach Wohnraum ein Vorrang gegenüber dem 0-Wachstum eingeräumt. Um die Versiegelung der Wohnbauflächen zu begrenzen, wird im Bebauungsplan durch planungsrechtliche Festsetzungen der Versiegelungsgrad für Wohngebäude auf 40 % der Grundstücksfläche (GRZ = 0,4) zuzüglich Terrassenflächen, Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen bis zu einer maximalen GRZ von 0,6 begrenzt. Für Flächen mit Tiefgaragen erfolgen zudem Festsetzungen zur Überdeckung dieser Anlagen mit einer Bodenschicht, um nachteil-

lige Umweltauswirkungen durch den ermöglichten höheren Versiegelungsgrad (GRZ = 0,8) zu minimieren. Darüber hinaus erfolgt im Bebauungsplanverfahren der gesetzlich vorgeschriebene Ausgleich für den durch das Wohngebiet ausgelösten Eingriff in den Naturhaushalt. Die in diesem Zusammenhang stehenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind im Nordosten des Plangebietes vorgesehen und werden durch den Bebauungsplan festgesetzt.

Zu 2.

Über die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird gesichert, dass sich die zukünftige Wohnbebauung in Dimensionierung und Ausprägung in die angrenzende Umgebung zwischen Bestandsbebauung und Landschaftsraum einfügt. Im Rahmen der getroffenen, gestalterischen Festsetzungen verbleibt Bauherren ein ausreichender Spielraum zur Umsetzung der jeweils vorgesehenen Bebauung. Der Bebauungsplan bereitet eine wohnbauliche Entwicklung jedoch lediglich planungsrechtlich vor. Es ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes zu bestimmen, durch welchen Investor der Bebauungsplan umzusetzen ist. In diesem Zusammenhang wird zudem darauf hingewiesen, dass im Plangebiet u. a. auch Flächen im Eigentum der Stadt Leverkusen stehen. Diese Flächen sollen nach derzeitigen Erkenntnissen und Planungsstand durch die Eigentümer vermarktet werden.

Zu 2.1

Im Zuge der Modifizierung des städtebaulichen Entwurfes wurde der am Ortseingang geplante Geschosswohnungsbau auf zwei Baukörper sowie auf 2 bis 3 Geschosse (gemäß neuer Bauordnung NRW) reduziert und in der Form angeordnet, dass dieser nicht mehr direkt an die vorhandene Einfamilienhausbebauung anschließt. Mit der nun vorliegenden Planung wird – auch unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen z. B. zur Dachform - auf angemessene Weise auf die vorhandene, ortsbildtypische Bebauung, auf die Ortseingangssituation und auf die Lage des Plangebietes im Übergang zum Freiraum reagiert.

Zu 3.

Im Plangebiet sind keine „bisherigen Deponieflächen“ vorhanden. Sofern der Einwender Bezug auf die im Westen des Plangebietes bestehende Altablagerung NW 2046 nimmt, so wird darauf hingewiesen, dass in diesem Bereich im Bebauungsplan eine private Grünfläche festgesetzt werden soll. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind im Nordosten des Plangebietes vorgesehen.

Zu 4.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ermöglichen grundsätzlich den Einsatz regenerativer Energien. Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Plankonzept sieht zu großen Teilen die Errichtung von Gebäuden mit Satteldächern in Süd-West-Ausrichtung vor, die mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ausgestattet werden können. Diesem Plankonzept entsprechend wird im Bebauungsplan die Firstrichtung festgesetzt. Eine Ermächtigungsgrundlage, die ausschließliche Nutzung von Solarenergie im Bebauungsplan festzusetzen, besteht nicht.

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser soll im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden. Dieses erfolgt entweder dezentral auf den jeweiligen Grundstücksflächen über Rigolen oder zentral im Plangebiet über eine Regenwasserversickerungsanlage. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine hydrologische Untersuchung durchgeführt. Es liegen Ganglinien von in der Nähe gelegenen Grundwasserbeobachtungspegeln vor. Der für die Bemessung von Sickeranlagen maßgebende "mittlere-höchste Grundwasserstand" wird aufgrund der vorliegenden Daten bei der Kote NHN+37,50 m festgelegt und befindet sich damit rund 6,0 m unter jetzigen Gelände. Die Auflagen, die sich aus der Lage im Bereich der Wasserschutzzone III ergeben, sind zu berücksichtigen. Die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser ist damit grundsätzlich möglich und im Plangebiet vorgesehen.

Das auf den Straßen anfallende Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit an die bestehende Mischwasserkanalisation in den angrenzenden Straßen angeschlossen werden. Die Technischen Betriebe der Stadt Leverkusen haben im Zuge der Abstimmung bestätigt, dass die Kanalisation hierzu ausreichend dimensioniert ist. Da das vorliegende Plangebiet nicht im Generalentwässerungsplan der Stadt Leverkusen berücksichtigt wurde, sind zur Umsetzung dieser Variante eine Nachberechnung des Generalentwässerungsplans und eine Genehmigung der Bezirksregierung erforderlich. Alternativ schafft der Bebauungsplan daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer zentralen Regenwasserbehandlungs- und versickerungsanlage im Nordosten des Plangebietes. Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Leverkusen-Hitdorf besteht eine besondere Schutzbedürftigkeit des Grundwassers.

Sofern die Errichtung einer Regenwasserbehandlungs- und Versickerungsanlage erforderlich wird, werden im Plangebiet zwei Kanäle errichtet. Das Schmutzwasser wird an den Mischwasserkanal in der Flurstraße angeschlossen, das Regenwasser an die Regenwasserbehandlungs- und versickerungsanlage. Somit würde im Plangebiet ein Trennsystem gebaut werden. Sollte die Einleitung des auf den Straßenverkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers in den bestehenden Mischkanal möglich sein, wird im Plangebiet lediglich ein Kanal (Mischkanal) erforderlich sein. In diesem Falle würde das unbelastete Niederschlagswasser über Rigolen dezentral auf den jeweiligen Grundstücksflächen versickert.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Den Äußerungen zur Ausweisung von Bauland (Punkt 1.1), zur Infrastruktur (Punkt 1.2), zur Versiegelung (Punkt 1.3), zur städtebaulichen Varianz (Punkt 2) sowie zur Altlastenfläche (Punkt 3.) wird nicht gefolgt.

Der Äußerung zum Standort des Geschosswohnungsbaues (Punkt 2.1) sowie zum Grundwasser/Niederschlagswasser (Punkt 4.) wird weitgehend gefolgt.

I/B 6: E-Plus Gruppe

Von: [02-MW-BTMSCHG](#)
An: [Bauerfeld, Ingo](#)
Cc: [Alexander Müller \(External\); Frank Weigt](#)
Betreff: Bplan_Nr_217/I_Hiltorf-Ost/nördliche_Flurstr_Stadt_Leverkusen_E-Plus_Link_16932059
Datum: Montag, 21. November 2016 13:11:00

E-PLUS GRUPPE



Betrifft hier Richtfunk von E-Plus

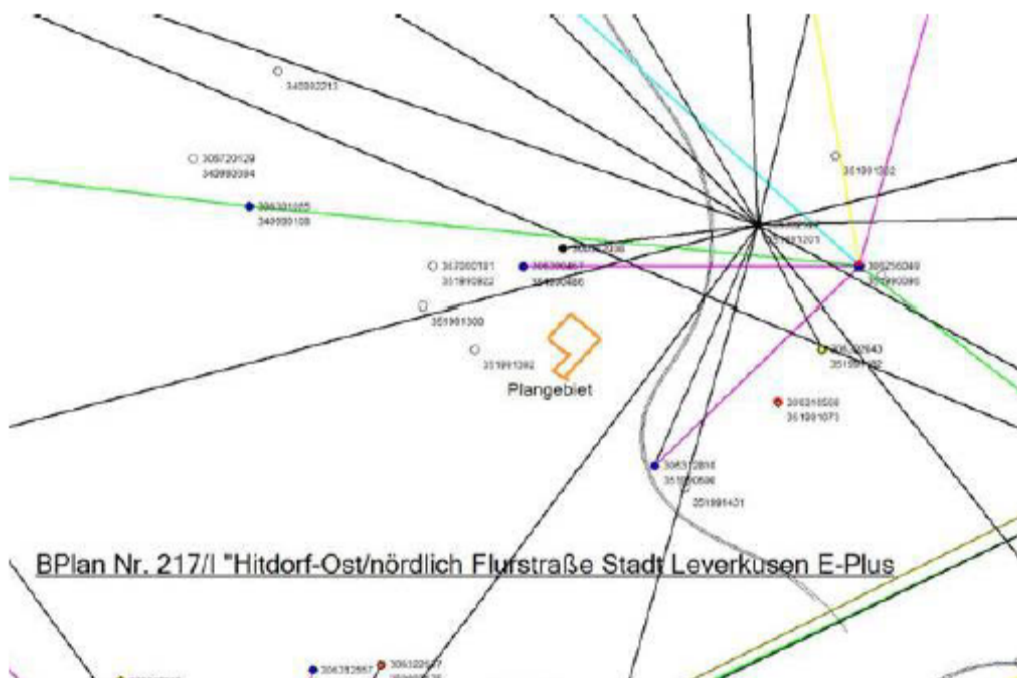
IHR SCHREIBEN VOM: 28. Oktober 2016

IHR ZEICHEN: 61.01-217/I

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

die Überprüfung Ihres Anliegens ergab, dass von Seiten der E-Plus Mobilfunk GmbH keine Belange zu erwarten sind. Der Abstand zur nächstgelegenen Richtfunkstrecke beträgt mehr als 350 m.

Sollten sich noch Änderungen in der Planung / Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann. Die schwarzen Linien verstehen sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen der E-Plus Mobilfunk GmbH (zusätzliche Info: farbige Verbindungen gehören zu Telefónica Germany).



Wenn Sie Fragen haben, können Sie sich gern an mich wenden.

Mit freundlichen Grüßen / Yours sincerely
i.A. Herr Quoc Tan HOANG, B.Eng.
Specialist for microwave links issues

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der Abstand zur nächstgelegenen Richtfunkstrecke beträgt mehr als 350 m. Entsprechend sind keine Belange von Richtfunkstrecken betroffen.

Bei Änderung der Planung wird der Träger im Verfahren erneut beteiligt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

I/B 7: Enrgieversorgung Leverkusen GmbH & Co.KG

I. 61 / Bau-feld
II.

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

Partner der
RheinEnergie

Telefon
Telefax
E-Mail
Servicenummer
Störungsannahme

EVL
Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG

Overfeldweg 23
51371 Leverkusen
0214/8661 451
0214/8661 515
klaus.pavlik@evl-gmbh.de
0214/8661 661
0214/89298 510

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Herr Hennecke
Miselohestr. 4
51379 Leverkusen

2	STADT LEVERKUSEN	
Eingegangen am:		
16.11.16	13-14	Uhr
FB:	Az.:	

17. 11. 16 

16. November 2016

Stellungnahme

Aufstellung und frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 217/I "Hitdorf-Ost/nördlich Flurstraße"
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4
Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Ihr Zeichen: 61.01-217/I

Ihr Schreiben vom 28.10.2016

Sehr geehrter Herr Hennecke,

in der Anlage erhalten Sie die gemeinsame Stellungnahme unserer Fachbereiche TBS (Stromnetze) und TBG (Gas, Wasser, Fernwärme) 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



i. V.
Klaus Pavlik

Anlagen



Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG

Overfeldweg 23

51371 Leverkusen

Ansprechpartner: Lars Oehlmann

Fachbereich: TBS

Telefon: 0214 / 86 61-572

Telefax: 0214 / 86 61-228

lars.oehlmann@evl-gmbh.de

www.evl-gmbh.de

Stellungnahme TBS und TBG

Projekt	Nr. 217/I B-Plan Flurstraße	
Teilnehmer	Stadtplanung Herr Bauerfeld	
Aufgestellt	Oehlmann / Prenn / Sladeczek	

Mit Bezug auf die Anfrage der Stadtplanung von Herrn Bauerfeld, anbei die Stellungnahme von TBS und TBG für die Gewerke Strom, Gas und Wasser sowie Fernwärme. Die Stellungnahme gilt vorbehaltlich der Angabe der uns vorgelegten Ausführungspläne.

Strom/ Gas / Wasser / Fernwärme

Es bestehen keinerlei Einwände gegen den Bebauungsplan.

Für eine genaue Versorgungsplanung ist eine frühzeitige Einreichung der zu benötigten Leistungen notwendig.

Allgemein:

Es ist zu beachten, dass unsere Leitungen im Vorfeld durch Suchschlitze lokalisiert, die Tiefenlage ermittelt und entsprechend den Vorschriften geschützt (Schutzhinweis Leitungen der Energieversorgung Leverkusen).

Für eine erforderliche Umverlegung der Leitungen ist mit einer Vorlaufzeit von ca. 4 Monaten zu rechnen.



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 Nr. 217/I Hitdorf-Ost/nördlich Flurstraße	
Teilnehmer	FB Stadtplanung, Hr. Hennecke	
Aufgestellt	Y. Cinar	TZL

In dem ausgewiesenen Bereich existieren keine FM- bzw. TK-Leitungen der EVL.

Aufgrund des städtebaulichen Entwurfs zur Wohnbebauung werden wir zu gegebener Zeit eine Planung für die Erschließung des Wohngebiets durch FM bzw. TK Leitungen der EVL erstellen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Es werden keine Einwände zur Strom-, Gas-, Wasser- oder Fernwärmeversorgung vorgetragen. Fernmelde- bzw. Telekommunikationsleitungen des Trägers sind nicht betroffen. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird der Träger frühzeitig beteiligt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen und dem späteren Erschließungsträger zur Verfügung gestellt.



GASCADE Gastransport GmbH, Kölische Straße 108-112, 34119 Kassel

Stadt Leverkusen
Stadtplanung
Herr Bauerfeld
Hauptstraße 101
51311 Leverkusen

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

Dimitrios Bach

Tel. 0561 934-1372
Fax 0561 934-2369

DBa / 2016.09113

Kassel, 03.11.2016

Leitungsrechte und -dokumentation

leitungsauskunft@gascade.de

Aufstellung und frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 217/I "Hitdorf-Ost / nördlich Flurstraße"

- Ihr Zeichen 61.01-217/I mit Schreiben vom 28.10.2016 -

Unser Aktenzeichen: 99.99.99.000.06305.16

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben.

Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG.

Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt **nicht betroffen** sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.

Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls zur Stellungnahme vorzulegen.

Unter <https://portal.bil-leitungsauskunft.de> steht Ihnen das kostenfreie Online-Portal BIL für die Leitungsauskunft zur Verfügung. Dort werden Ihre Anfragen automatisch auf Betroffenheit geprüft. So erfahren Sie umgehend, welche BIL Teilnehmer von Ihrer Anfrage betroffen sind und welche Teilnehmer mit ihren Leitungen nicht im Anfragebereich liegen. Weitere Informationen zum BIL-Portal erhalten Sie ebenfalls unter <http://bil-leitungsauskunft.de>.

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen.

Mit freundlichen Grüßen

GASCADE Gastransport GmbH
Leitungsrechte und -dokumentation

Dimitrios Bach

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Versorgungsleitungen des Trägers als auch WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG. sind nicht betroffen. Planexterne Kompensationsflächen sind nicht vorgesehen.

Die weiteren Versorgungsträger wurden im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung angefragt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

www.gd.nrw.de

61/H. Bauerfeld

Geologischer Dienst NRW – Landesbetrieb – Postfach 10 07 63 · D-47707 Krefeld

Stadt Leverkusen
Stadtplanung
Hauptstr. 101
51311 Leverkusen

3	STADT LEVERKUSEN	
Eingegangen am:		
23.11.2016		9-10 Uhr
FB:	Az:	

Geologischer Dienst NRW



23.11.16 Sg
Bre

Landesbetrieb
De-Greif-Strasse 195
D-47803 Krefeld
Fon +49(0)2151 897-0
Fax +49(0)2151 897-505
poststelle@gd.nrw.de
Helaba
Girozentrale
IBAN: DE31300500000004005617
BIC: WELADED33

Bearbeiter: Frau Dr. Hantl
Durchwahl: 897-430
E-Mail: hantl@gd.nrw.de
Datum: 21. November 2016
Gesch.-Z.: 31.130/8110/2016

Aufstellung und frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 217 / I „Hitdorf-Ost / nördlich Flurstraße“

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

Ihr Schreiben vom 28. Oktober 2016, Zeichen 61.01-217/I

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus geowissenschaftlicher Sicht liegen zu o. g. Planungsvorhaben folgende Anregungen vor:

Baugrund

Den Baugrund bilden Hochflutablagerungen über Jüngerer Niederterrassenablagerungen (Sand, Kies). Ich empfehle die Baugrundeigenschaften sowie die Niederschlagswasserversickerungsfähigkeit objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Erdbebengefährdung

Zum o. g. Vorgang wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

- Die Gemarkung *Hitdorf* der Stadt Leverkusen ist der Erdbebenzone **1** und geologischer Untergrundklasse **T** zuzuordnen.

Die Erdbebengefährdung wird in der weiterhin geltenden DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen beurteilt, die anhand der *Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen* (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt werden.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Vorsorgender Bodenschutz im Rahmen der Bauleitplanung:

Festsetzungsempfehlungen zur Vermeidung und Verminderung von Schädigungen der natürlichen Bodenfunktionen:

- a. Der **Schutz des Mutterbodens** ist gemäß § 202 BauGB zu gewährleisten.
- b. **Umgang mit Bodenaushub:** Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunter liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern. **Gemäß DIN 18915** ist besonders das Blatt 3 zu beachten (Bodenabtrag, Bodenlagerung, Bodenschichteneinbau, Bodenlockerung).
- c. Zu Beginn der Baumaßnahmen sind Bereiche für die Materialhaltung und Oberbodenzwischenlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung abzugrenzen.
- d. Zur **Versickerung** vorgesehene Flächen dürfen nicht befahren werden.
- e. Im Bereich der **Kompensationsflächen** ist der Boden in möglichst großem Umfang in naturnahem Zustand zu belassen (kein Abtrag, kein Befahren).
- f. Bei Eingriffen in Böden ist eine **bodenbezogene Kompensation** zu empfehlen.

Es gilt der Grundsatz: *Vermeidung ist kostengünstiger als Sanierung*. Siehe auch: **Bodenkundliche Baubegleitung für die Kommunen** Link zum Ebook: <http://lv.kommunen.nrw.testa-de.net/mkulnv/bodenschutz/bodenschutz/bodenkundliche-baubegleitung/bodenkundliche-baubegleitung-bbb-leitfaden-fur-die-praxis/>

Beschreibung und Bewertung des Bodens: siehe

1. **Auskunftssystem BK50** mit Karte der schutzwürdigen Böden, 1 CD-ROM, Geologischer Dienst NRW - Landesbetrieb -, Krefeld, 2004 [ISBN 3-86029-709-0]. http://www.gd.nrw.de/g_bkSwB.htm
2. Zur kostenfreien WMS-Version (**TIM – online Kartenserver**) und zur Schutzwürdigkeitsauswertung siehe GD - Hinweise unter http://www.gd.nrw.de/zip/g_bk50hinw.pdf und http://www.gd.nrw.de/zip/g_bkswb.pdf
Unter Link „Dienst hinzuladen“ <http://www.wms.nrw.de/gd/bk050?> einfügen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:



(Dr. Hantl)

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Baugrunderkundung und hydrologisches Gutachten zur k_f -Wert Bestimmung erarbeitet, um die grundsätzlichen Boden- und Versickerungseigenschaften im Bereich des Plangebietes zu ermitteln. Weitergehende Informationen werden, sofern erforderlich, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eingefordert.

Ein Hinweis zur Erdbebengefährdung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz werden im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages und im Umweltbericht weitgehend berücksichtigt und sind im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft tragen einer bodenbezogenen Kompensation sowie dem Hinweis, den Boden in diesem Bereich in einem möglichst großen Umfang in naturnahem Zustand zu belassen, Rechnung.

Eine Beschreibung und Bewertung des Bodens wird auf Grundlage der genannten Informationssysteme in den Umweltbericht aufgenommen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Den Äußerungen zur Erdbebengefährdung, zur Beschreibung und Bewertung des Bodens, zum Baugrund und zum vorsorgenden Bodenschutz werden im Bauleitplanverfahren zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis zur Erdbebengefährdung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.



Stadt Leverkusen
FB Stadtplanung und Bauaufsicht
Hauptstr. 101

51311 Leverkusen

LNU
Landesgemeinschaft
Naturschutz und Umwelt

Absender des Schreibens:
Sönke Geske

Leverkusen, den 28.11.2016

FAX: 0214 / 406 - 6102

**Stellungnahme zum B-Plan Nr. 217/I „Hitdorf-Ost/nördliche Flurstraße“
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrter Herr Bauernfeld,

hiermit wird zum B-Plan Entwurf Nr. 217/I „Hitdorf-Ost/nördliche Flurstraße“
wie folgt Stellung genommen:

- 1) Die Anzahl und Diversität der Tiere und Pflanzen in unserem Stadtgebiet nimmt seit langem immer mehr ab und hat bereits vor Jahren die vertretbare Minimalgrenze längst unterschritten. Dies wird, wie ja schon hinlänglich bekannt und nachgewiesen, durch die intensivere Nutzung der freien Landschaft und die immer mehr um sich greifende Bebauung und Versiegelung unseres Stadtgebietes verursacht. Daher können wir einer weiteren Nutzung von bisher nicht bebaulichem Gebiet für eine Wohnbebauung nicht zustimmen und bitten von der geplanten Nutzung dieser landwirtschaftlichen Fläche für eine Bebauung abzusehen. Sinnvoll wäre im Gegenteil diese Flächen nicht mehr landwirtschaftlich zu nutzen, sondern ökologisch aufzuwerten.
- 2) Zu einzelnen Aspekten der geplanten Bebauung nehmen wir wie folgt Stellung:

2a) Bereits im B-Plan muss Straßenbegleitgrün vorgesehen werden. Wir erkennen in den Plänen eine aus unserer Sicht noch zu geringe Zahl der Straßenbäume und bitten diese um 50% anzuheben.

2b) Aus Gründen des Klimaschutzes und der Erhöhung der Biodiversität ist es unabdingbar, dass die Begrünung von Siedlungen im maximal möglichen Standard erfolgt. Daher bitten wir, Fassadenbegrünung (mindestens 80% der Wandflächen), wo möglich ebenfalls Dachbegrünung und die Begrünung der Zäune (zu 100%) im B-Plan festzulegen.

2c) Die optimale ökologische Wirkung können nur einheimische standortgerechte Pflanzen erreichen. Diese sind daher im B-Plan vorzuschreiben.

2d) Nisthilfen: Aufgrund des energetisch sinnvollen modernen Hausbaues werden in der geplanten Siedlung Vögel, Fledermäuse und Solitärinsekten kaum Nistplätze finden können. Nisthilfen für diese Arten sind daher für jedes Haus vorzuschreiben.

2e) Die größte Effektivität von Photovoltaikanlagen wird in der Südexponierung mit einem Aufstellwinkel von 30 Grad erzielt. Aufgrund der immer noch schwierigen Finanzierungssituation von Photovoltaikanlagen und der Notwendigkeit der maximalen Erzielung von Solarstrom (Klimaschutzziel der BRD) bitten wir die Orientierung aller Dächer für diesen Zweck zu optimieren. Weiterhin bitten wir, die Nutzung von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen für alle Häuser im B-Plan verbindlich festzuschreiben.

2f) Bei der Beleuchtung der Siedlung bitten wir, die eingesetzten Helligkeiten, Standorte und die Lichtfarbe an den neuesten Erkenntnissen der Forschung in Sachen Insektenschutz zu orientieren. Um den Stromverbrauch zu minimieren, bitten wir, die angedachte Lösung mit LED Lampen zu realisieren und im B-Plan festzuschreiben.

2g) Im Süden der Siedlung grenzt das ehemalige „Linde“-Gelände an. Dieses wird seit Jahren naturnah gepflegt und kann die geplante ökologische Wirkung nur dann behalten, wenn eine Nutzung durch Erholungssuchende und als Hundeauslaufplatz usw. ausgeschlossen wird. Daher muss dieses Gelände unbedingt durch einen dichten Zaun vollständig umgeben werden und so gegen die Bebauung hin verschlossen werden.

Nach unseren Erfahrungen werden Naturräume, welche an Gärten anschließen, von den Gartenbesitzern gern zur Lagerung des

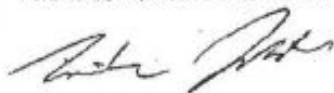
Grünschnittes verwandt. Wir bitten, bereits im Vorfeld die neuen Besitzer über dieses mögliche Problem zu informieren und sie zu bitten, den Naturraum entsprechend zu schützen.

2i) Ausgleichsfläche: Wir sehen in der geplanten Bebauung einen starken Eingriff in die Landschaft, deren negative Effekte durch die bisherige Planung nicht ausgeglichen werden. Die Schaffung einer funktionierenden Ausgleichsfläche halten wir daher für unabdingbar. Damit diese eine Chance hat, einen realen Ausgleich für die für die Besiedlung neu genutzten Flächen zu werden, sind folgende Punkte unserer Ansicht nach notwendig:

- Die im Plan als Privates Grün/Ausgleichsfläche im NO dargestellte Fläche soll als Grünfläche, Spielplatz, Spielpfad festgelegt werden, damit sinnvollerweise dort eine Zone für diese Nutzung entstehen kann. Diese Fläche kann somit keinen nennenswerten ökologischen Nutzen entwickeln und daher nicht als Ausgleichsfläche betrachtet werden.
- Der dringend notwendige Ausgleich kann daher nur durch die im Plan im Norden mit „Ausgleichsfläche“ bezeichnete Fläche erfolgen.
- Um einen realen Ausgleich für die neu bebaute Fläche zu erzielen, muss eine deutliche Vergrößerung der Ausgleichsfläche auf die Größe der neu durch die Besiedelung genutzten Fläche = Nettobauland und Verkehrsfläche: ca. 45.000 qm erfolgen.
- Die Pflege der Fläche soll im Sinne eines Rohboden-, Ackerbiotopes mit den Leitarten Kiebitz und Grauammer (beide vermutlich in den früheren Jahren Brutvögel in diesem Bereich) erfolgen. Dazu muss 90 % der Fläche jedes Frühjahr gegrubbert werden, im Randbereich sind kleinere, niedrige Gehölzgruppen (einheimische, standortgerechte Arten) anzupflanzen und einige Bereiche des Bodens müssen verdichtet werden, so dass temporäre Regenwasserpfützen entstehen können. Die Finanzierung dieser Pflege muss über die 30 Jahre hinweg gesichert sein.
- Die Ausgleichsfläche darf ausschließlich für die Natur zur Verfügung stehen. Ein Betreten oder eine Nutzung als Hundenauslauffläche ist durch einen stabilen Zaun, z.B. Schafzaun dauerhaft sicherzustellen. Wenn dies nicht geschehen kann, kann diese Fläche ihre ökologische Wirkung nicht entfalten, die notwendige Wirkung als Ausgleichsfläche entfällt und das Planungsziel könnte nicht erreicht werden.

Für Informationen zu Detailfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu 1.

Die hier vorgesehene wohnbauliche Entwicklung wurde auf Ebene der vorbereiteten Bauleitplanung – dem Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen – bereits vorbereitet. Dieser stellt im Sinne des § 5 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt Leverkusen dar. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die vom Plangebiet betroffenen Flächen als Wohnbauflächen dargestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt vorliegend eine Ortsranderweiterung im derzeit planungsrechtlichen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Ziel der Planung ist es, auf die bestehende Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum im Stadtteil Leverkusen-Hitdorf zu reagieren und dringend benötigte Wohnbauflächen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung planungsrechtlich vorzubereiten. Im Zuge der Abwägung der Belange entscheidet sich die Stadt Leverkusen, die bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes vorbereiteten Wohnbauflächen in die verbindliche Bauleitplanung umzusetzen und damit eine wohnbauliche Entwicklung der heute landwirtschaftlich genutzten Flächen zu ermöglichen. Im Nordosten des Plangebietes wird im Sinne der vorgetragenen Äußerungen eine ökologische Aufwertung der heute landwirtschaftlichen Flächen vorgenommen. Ziel ist die Entwicklung einer artenreichen Extensivgrünlandfläche. Im Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung kann für das Plangebiet insgesamt eine positive Bilanz ermittelt werden.

Zu 2.

2a) Im städtebaulichen Entwurf wird eine angemessene Straßenraumbegrünung im Hinblick auf die jeweiligen Straßenquerschnitte und unter Berücksichtigung der angestrebten Verkehrsqualität vorbereitet. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass mindestens 22 standortgerechte Laubbäume innerhalb der Straßenverkehrsflächen bzw. in den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ zu pflanzen sind. Eine Durchgrünung des Quartieres erfolgt ferner aufgrund der festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sowie der Entstehung privater Hausgärten.

2b) Eine Begrünung der Fassaden soll im Bebauungsplan nicht vorgeschrieben werden, da hiermit ein zu großer Eingriff in die Gestaltungsfreiheit von Bauherren einhergehen würde.

Aufgrund der Festsetzung ortstypischer Satteldächer wird auf die Festsetzung von Dachbegrünung verzichtet, da diese auf den geeigneten Dächern nicht sinnvoll umzusetzen wäre.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Einfriedungen nur als standortgerechte Hecken oder als Kombination von Draht- oder Stabgitterzäunen mit standortgerechten Hecken zulässig sind. Die Festsetzung trägt einer angemessenen Durchgrünung und Grüngestaltung des Quartieres Rechnung.

Die Umsetzung der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen trägt der Zielsetzung eines durchgrünten Quartieres und die Erhaltung ausgeglichener kleinklimatischer Bedingungen Rechnung.

2c) Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass zur Begrünung des Straßenraumes und zur Begrünung zusammenhängender privater Stellplatzflächen (je fünf Stellplät-

ze) standortgerechte Laubbäume zu pflanzen sind. In der unter Hinweise aufgeführten Pflanzvorschlagsliste werden ausschließlich heimische Pflanzen vorgeschlagen. Des Weiteren wird festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen jeweils eine durchgängige, heimische, standortgerechte Schnitthecke zu pflanzen ist. Auch für diese Hecke und für die am südwestlichen Rand der festgesetzten Maßnahmenfläche zu errichtende standortgerechte drei-reihige Strauchhecke werden in den jeweiligen Pflanzvorschlagslisten unter Hinweise nur heimische, standortgerechte Pflanzen aufgeführt.

2d) Grundsätzlich ermöglichen die Festsetzungen des Bebauungsplanes das Anbringen von Nisthilfen. Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung konnten nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände festgestellt werden, die vorliegend ein Anbringen von Nisthilfen erforderlich machen würden. Einer Festschreibung von Nisthilfen im Bebauungsplan fehlt die planungsrechtliche Ermächtigungsgrundlage, jedoch wird mit dem Investor die Anlage einer Nisthilfe für Schwalben innerhalb der Ausgleichsfläche vereinbart. Die Ergebnisse der noch ausstehenden Fledermauskartierungen werden vor Offenlage des Bebauungsplanes in den Planunterlagen berücksichtigt.

2e) Der Bebauungsplan ermöglicht grundsätzlich die Errichtung von Gebäuden mit Süd-West-Ausrichtung der Dächer sowie die Anbringung von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen. Eine Ermächtigungsgrundlage, die Nutzung von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen im Bebauungsplan festzusetzen, besteht nicht.

2f) Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird empfohlen, im Sinne des Insekenschutzes LED-Leuchten zu verwenden. Im Zuge der Ausführungsplanung ist der Einsatz von LED-Leuchten vorgesehen. Eine konkrete Festsetzung zur Ausbauplanung erfolgt nicht durch den Bebauungsplan.

2g) Die Einzäunung des „Linde“-Geländes sowie der Schutz des dortigen Naturraumes ist nicht Regelungsinhalt des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

2i) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche nicht explizit vorgesehen. Im Nordosten des Plangebietes wird hierzu eine Fläche von rund 2,4 ha festgesetzt. Ziel ist die Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünlandes, das insbesondere einen positiven Beitrag zur Lebensraumgestaltung von Offenlandarten leisten soll. Am südwestlichen Rand der festgesetzten Maßnahmenfläche ist in Abgrenzung zum angrenzend geplanten Spielpfad mit Spielplatz eine freiwachsende, standortgerechte, dreireihige Strauchhecke mit mindestens 50 % dornenbewehrter Sträucher auf einer Breite von fünf Metern zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Mit der vorgesehenen Hecke soll das artenreiche Extensivgrünland vom angrenzenden Siedlungsraum abgeschildert werden, um Beeinträchtigungen durch z. B. Naherholungssuchende und freilaufende Hunde zu vermeiden. Die Umsetzung und Pflege der Fläche wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden. Im Ergebnis der durchgeführten Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ergibt sich für den Planzustand ein ökologischer Gesamtwert von 200.075 Punkten (gemäß der numerischen Berechnungsmethode des LANUV, 2008). Dies entspricht einem Kompensationsüberschuss von 44.135 ökologischen Wertpunkten. Durch die geplanten und festgesetzten, grünordnerischen Maßnahmen werden die mit der vorgesehenen Be-

bauung einhergehenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft somit in Gänze ausgeglichen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Den Anregungen zum Eingriff in die Fläche (Punkt 1.), zur Fassadenbegrünung (Punkt 2b), zu technischen Festsetzungen (Punkt 2e), zum „Linde“-Gelände (Punkt 2g) wird nicht gefolgt.

Den Anregungen zum Straßenbegleitgrün (Punkt 2a), zu standortgerechten Pflanzen (Punkt 2c), zu Nisthilfen (Punkt 2d) sowie zur Ausgleichfläche (Punkt 2i) wird teilweise gefolgt.

Die Äußerungen zur LED-Beleuchtung (Punkt 2f) wird zur Kenntnis genommen und an den Fachbereich Tiefbau weitergeleitet.

I/B 12: Pledoc GmbH

Von: [Engelskirchen, Sebastian](#)
An: [Bauerfeld, Ingo](#)
Betreff: Ihre Anfrage 61.01.217/I vom 28.10.2016, Unser Zeichen 1420400
Datum: Dienstag, 8. November 2016 07:25:27
Anlagen: [1420400_Uebersicht_465732.pdf](#)
[1420400_Stellungnahme_nb_OER.pdf](#)

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihre Anfrage 61.01.217/I vom 28.10.2016,
Bebauungsplan Nr. 217 / I "Hitdorf-Ost / nördlich Flurstraße" der Stadt Leverkusen
ist bei uns eingegangen: unser Zeichen 1420400.

In Beantwortung Ihrer Anfrage erhalten Sie, im Anhang beigelegt, unsere Stellungnahme 1420400
einschließlich zugehöriger Unterlagen m. d. B. um Beachtung.

Mit freundlichen Grüßen

PLEDOC GmbH
Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH
Gladbecker Straße 404, 45326 Essen
<http://www.pledoc.de>

**Leitungsauskunft
Fremdplanungsbearbeitung**

PLEdoc GmbH | Postfach 12 02 55 | 45312 Essen

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

**Stadt Leverkusen
Stadtplanung und Bauaufsicht
Hauptstraße 101
51373 Leverkusen**

zuständig Ralf Sulzbacher
Durchwahl 0201/36 59 - 325

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
61.01.217/I, Bauerfeld	28.10.2016	PLEdoc GmbH	1420400	08.11.2016

Bebauungsplan Nr. 217 / I "Hitdorf-Ost / nördlich Flurstraße" der Stadt Leverkusen

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Bezug auf Ihr o.g. Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass in dem von Ihnen angefragten Bereich keine von uns verwalteten Versorgungsanlagen vorhanden sind. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.

Wir beauskunften die Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber:

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen
- Viatel GmbH, Frankfurt

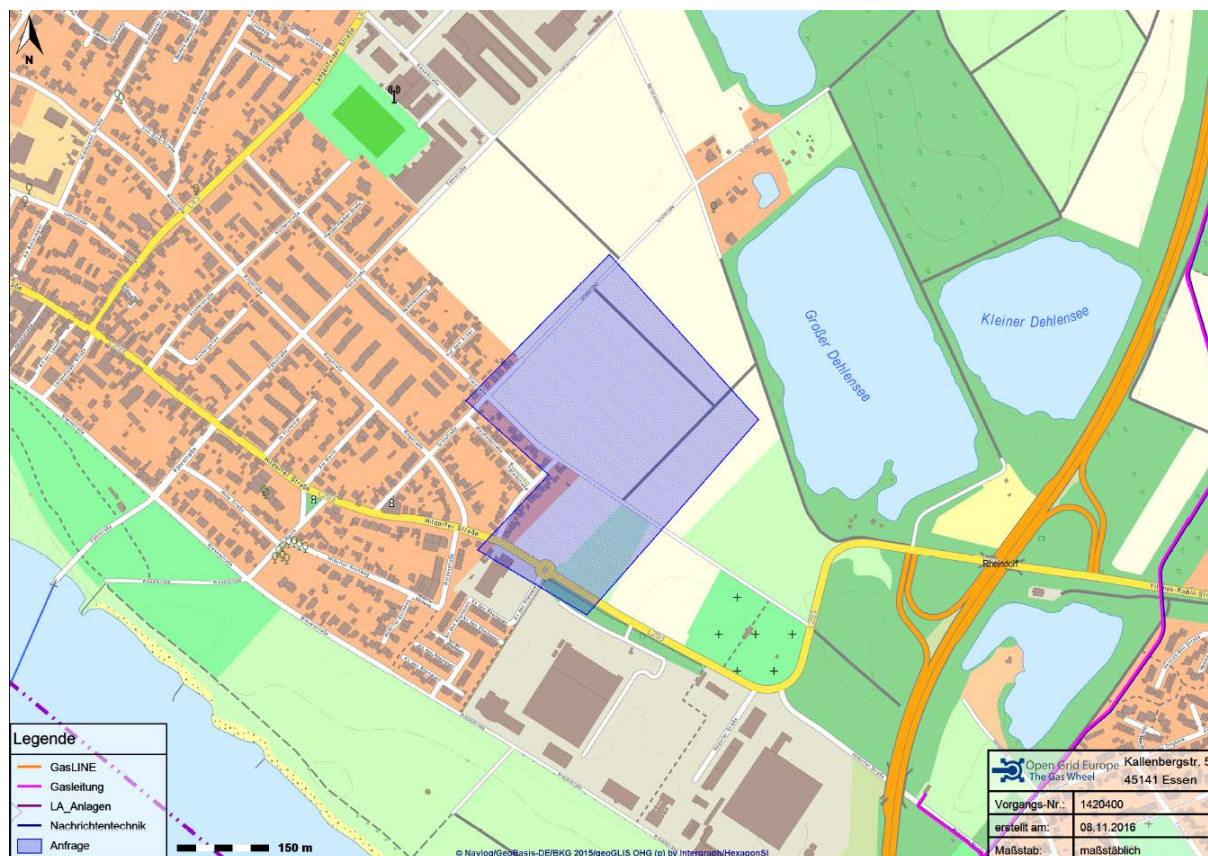
Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.

Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.

Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH



Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Versorgungsleitungen des Trägers sind nicht betroffen. Planexterne Kompensationsflächen sind nicht vorgesehen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

I/B 13: Straßen NRW, Regionalniederlassung Rhein-Berg

Von: Paul.Blumberg@strassen.nrw.de
An: [Bauerfeld, Ingo](#)
Cc: Iona.Kauffel@strassen.nrw.de
Betreff: Aufstellung und frühzeitige Beteiligung zum B-Plan Nr. 217/1 " Hitdorf-Ost/ nördlich Flurstraße " hier : Ihr Schreiben vom 28.10.2016 ,Az : 61.01-217/I
Datum: Montag, 14. November 2016 13:07:16

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

zum 01.01.2017 soll die Hitdorfer Straße (L 293) ab dem Kreisverkehr „ ALDI „ am östlichen Ortsrand von Hitdorf bis zur Anschlußstalle (AS) „ Rheindorf „ der A 59 zur Stadtstraße abgestuft werden, so daß dann die Stadt Leverkusen für das o.a. Bauleitplanverfahren ausschl. selbst zuständig ist.

Der Antrag zur Abstufung wird über meine vorgesetzte Dienststelle dem zuständigen Verkehrsministerium
In Düsseldorf mit der Bitte um entspr. Entscheidung vorgelegt.

Ich gehe davon aus, daß der Abstufungstermin 01.01.2017 realisiert werden kann; sollte dieser Termin allerdings um 1 Jahr auf den 01.01.2018 verschoben werden, ist meine Dienststelle doch noch betroffen.

Für diesen Fall behalte ich mir eine nachträgliche Stellungnahme zur gepl. Anbindung des B-Plangebietes
an den KVP „ ALDI „ vor.

Mit freundlichen Grüßen

Paul Gerhard Blumberg
Strassen NRW
Regionalniederlassung Rhein-Berg
Tel.: 02261/89255
e-mail : paul.blumberg@strassen.nrw.de

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Landesstraße wurde zum 01.01.2017 abgestuft.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

I/B 14: Technische Betriebe

TBL/ 693.1
Joachim Schmitt
Tel.: 6952

23. 11. 16 *Sh*
21.11.2016 *te*

FB 61 / *Baumfeld*

BP Nr. 217/I „Hitdorf-Ost/ nördlich Flurstraße“

- Az. 61.01-217/I vom 28.10.2016
- 61.01-bau vom 28.10.2016

Aus Sicht der TBL (693.1) gibt es keine weiteren Anmerkungen. Die Stellungnahme aus unserem Hause vom 11.04.2016 ist weiterhin aktuell.

Sh

TBL/ 693.1
Joachim Schmitt
Tel.: 6952

14. 04. 16 *Se*
11.04.2015 *le*
/de 15/4

FB61 3 / *Hr. Hennecke z. W. v. D. Rücksprache*

Stellungnahme der TBL zu „Erste Beteiligung BP Nr. 217/I Hitdorf-Ost/ nördl. Flurstr.“ vom 11.03.2016

Das Plangebiet verfügt über eine äußere Erschließung mit Anschlussmöglichkeiten in der Grünstraße, Flurstraße und der Hitdorfer Straße.

Grundsätzlich sind für die bestehenden und die neu zu bauenden öffentlichen Kanäle öffentliche Verkehrsflächen vorzusehen (soweit nicht schon vorhanden). Gemäß § 51a (1) LWG ist das anfallende Niederschlagswasser ohne Vermischung mit Schmutzwasser zu beseitigen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die Ausnahmeregelung nach § 51a (3) ist nicht anwendbar, da das Plangebiet außerhalb einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung liegt. Aus technischer Sicht ist die öffentliche Kanalisation grundsätzlich in der Lage, zusätzliche Flächen zu entwässern (hier geschätzt: 1,6 ha abflusswirksame Fläche).

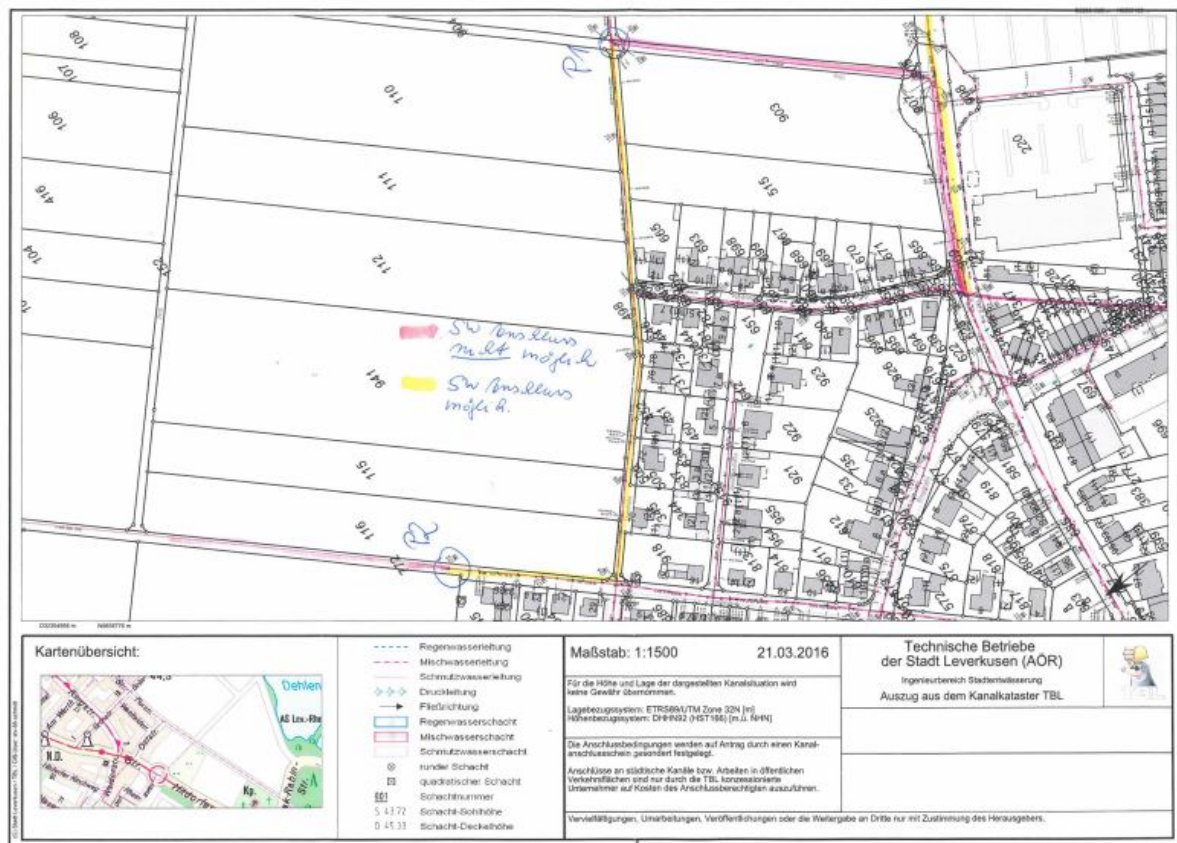
Bei den vorgestellten Varianten kommt es zu keinen Konflikten mit dem bestehenden Kanal. Die möglichen Anschlusspunkte an den bestehenden Kanal sind im beigefügten Lageplan gelb markiert. Der rot markierte Kanal steht nicht für die Entwässerung zur Verfügung.

Die TBL weisen aber darauf hin, dass sehr wahrscheinlich mit erheblichen Geruchsbelästigungen am Punkt P1 gerechnet werden muss. Grund hierfür ist der sogenannte „Entspannungsschacht“, an dem die Schmutzwasserdruckrohrleitung des Pumpwerks Hitdorf endet. Im Jahr 2000 wurde genau dieser Schacht incl. 270 Meter Kanal neu gebaut. Grund der Baumaßnahme waren Geruchsbelästigungen am damaligen Entspannungsschacht im Bereich der Oststraße/ Hitdorfer Straße.

Auch an Punkt P2 muss sehr wahrscheinlich mit deutlich wahrnehmbaren Abwassergerüchen gerechnet werden. Hier endet ebenfalls eine Abwasserdruckleitung in einem Entspannungsschacht.

Se

Anlage
Lageplan



Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

I/B 15: Telefónica Germany GmbH

Von: [&TNI Leitungsanfragen](#)
An: [Bauerfeld, Ingo](#)
Betreff: 31800 / Ihr Schreiben vom 28.10.2016: Aufstellung und frühzeitige Beteiligung zum BP Nr. 217/I "Hitdorf-Ost/nördlich Flurstr."
Datum: Dienstag, 15. November 2016 14:50:34

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

die Telefónica Germany GmbH & Co. OHG hat im angefragten Bereich keine erdverlegten Glasfaserkabel.

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.external@telefonica.com | www.telefonica.de

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Versorgungsleitungen des Trägers sind nicht betroffen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

I/B 16: Telefonica

Von: [O2-MW-BIMSG](#)
An: [Bauerfeld, Ingo](#)
Cc: [Alexander Müller \(External\)](#); [Frank Weigt](#)
Betreff: Bplan_Nr_217/I_Hitdorf-Ost/nördliche_Flurstr_Stadt_Leverkusen_Link_306535553
Datum: Montag, 21. November 2016 13:11:01



Betrifft hier Richtfunk von Telefonica o2

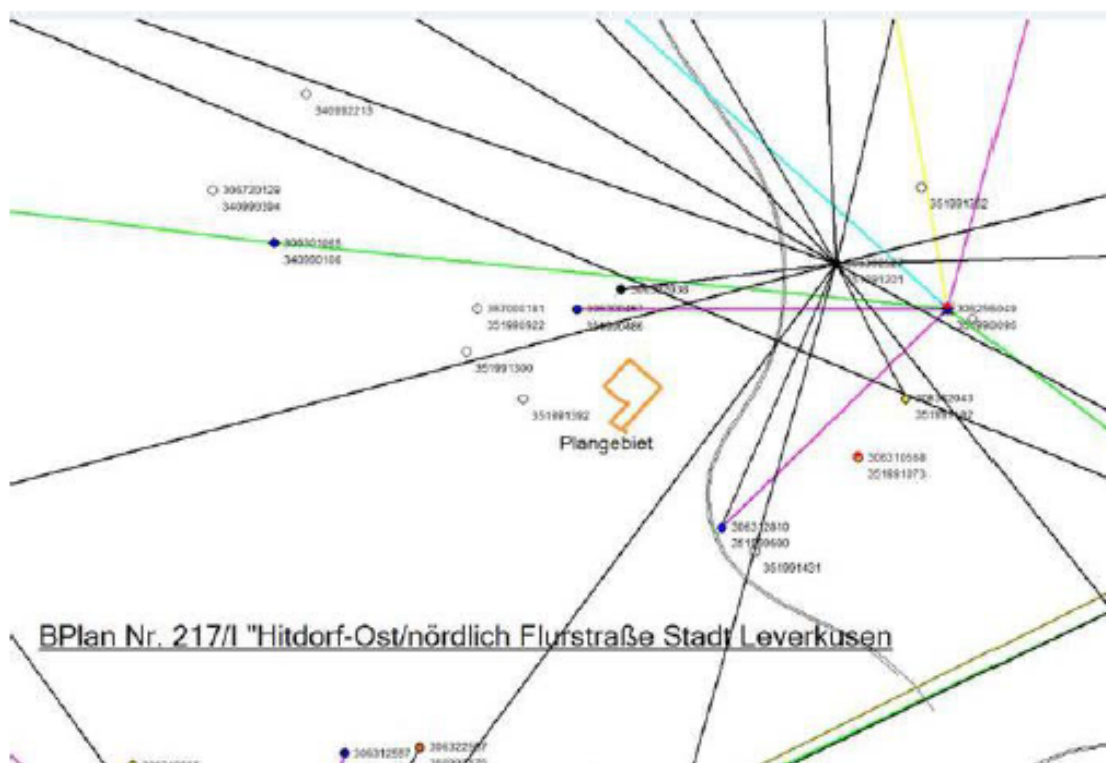
IHR SCHREIBEN VOM: 28. Oktober 2016

IHR ZEICHEN: 61.01-217/I

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

die Überprüfung Ihres Anliegens ergab, dass der Bebauungsplan Nr. 217/I „Hitdorf-Ost/nördlich Flurstraße der Stadt Leverkusen einen ausreichenden Abstand zu unseren Richtfunktrassen aufweist. Es sind somit von Seiten der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG keine Belange zu erwarten.

Sollten sich noch Änderungen in der Planung / Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann. Die farbigen Linien verstehen sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen von Telefónica Germany GmbH & Co. OHG (zusätzliche Info: schwarze Verbindungen gehören zu E-Plus).



Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Belange von Richtfunkstrecken sind nicht betroffen. Bei wesentlichen Änderungen der Planung wird der Träger beteiligt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

I/B 17: unitymedia



Unitymedia NRW GmbH | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel

Stadt Leverkusen
Herr Ingo Bauerfeld
Hauptstraße 101
51311 Leverkusen

Bearbeiter(in): Sylvia Jungbluth
Abteilung: Zentrale Planung
Direktwahl: +49 561 7818-280
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de
Vorgangsnummer: 210161

Datum
03.11.2016

Seite 1/1

Ihr Zeichen: 61.01-217/I
Bebauungsplan Nr. 217/I "Hitdorf-Ost / nördlich Flurstraße".

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Im Planbereich liegen keine 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

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Versorgungsleitungen des Trägers sind durch die Planung nicht betroffen. Der Träger wird am weiteren Verfahren beteiligt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

I/B 18: Vodafone GmbH

Von: [Reese, Renate, Vodafone DE](#)
An: [Bauerfeld, Ingo](#)
Betreff: Trassenauskunft_Bebauungsplan Nr. 217/I "Hildorf-Ost/nördlich Flurstraße"
Datum: Donnerstag, 17. November 2016 10:15:41

Trassenauskunft_Bebauungsplan Nr. 217/I "Hildorf-Ost/nördlich Flurstraße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihre schriftliche Leitungsanfrage vom 28.10.2016.

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Vodafone GmbH

i. A. Stefan Begall

i. A. Gerhard Arendt

Ihre Ansprechpartnerin:

E-Mail: trassenauskunft-west@vodafone.com

Web: www.vodafone.de

Vodafone GmbH

Adresse: D2-Park, 40878 Ratingen

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Versorgungsleitungen des Trägers sind nicht betroffen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

I/B 19: Westnetz GmbH



Westnetz GmbH, Florianstraße 15-21, 44139 Dortmund

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Hauptstraße 101
51311 Leverkusen

Spezialservice Strom

Ihre Zeichen 61.01-217/I
Ihre Nachricht 28.10.2016
Unsere Zeichen DRW-S-LK/X/Sk/110.662
Name Frau Skrzypczak
Telefon 0231 438-5781
Telefax 0231 438-5789
E-Mail Stellungnahmen@Westnetz.de

7	STADT LEVERKUSEN
Eingegangen am	
14.11.16 11-12 Uhr	
FB	Az.

Dortmund, 8. November 2016

Aufstellung und frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 217/I „Hildorf-Ost/nördlich Flurstraße“

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 innogy Netze Deutschland GmbH als Eigentümerin des 110-kV Netzes.

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

Mit freundlichen Grüßen

Westnetz GmbH

A. V. L. *i. A. R.*



Westnetz GmbH

Florianstraße 15-21
44139 Dortmund

T +49 231 438-01
F +49 231 438-1234
I www.westnetz.de

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Dr. Joachim Schneider

Geschäftsführung:
Heinz Büchel
Dr. Jürgen Gröner
Dr. Stefan Küppers
Dr. Achim Schröder

Sitz der Gesellschaft:
Dortmund
Eingetragen beim
Amtsgericht Dortmund
Handelsregister-Nr.
HR B 25719

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Bestehende oder geplante Hochspannungsleitungen des Trägers sind durch die Planung nicht betroffen. Die weiteren Versorgungsträger wurden im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung beteiligt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Bezirksregierung Düsseldorf



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Leverkusen
Fachbereich Recht und Ordnung
Miselohestr. 4
51379 Leverkusen

Datum 15.07.2016
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
22.5-3-5316000-42/16/
bei Antwort bitte angeben

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

Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung
Leverkusen, Bebauungsplan Nr. 217/I nördlich Flurstraße

Ihr Schreiben vom 13.07.2016

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben und Schützenloch). Ich empfehle eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte sowie der konkreten Verdachte. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular [Antrag auf Kampfmitteluntersuchung](#) auf unserer Internetseite¹.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Verwenden Sie dazu ebenfalls das Formular [Antrag auf Kampfmitteluntersuchung](#).

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

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

Im Auftrag

(Mandelkow)

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Mündelheimer Weg 51
40472 Düsseldorf
Telefon: 0211 475-0
Telefax: 0211 475-9040
poststelle@brd.nrw.de
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
DB bis D-Flughafen,
Buslinie 729 - Theodor-Heuss-
Brücke
Haltestelle:
Mündelheimer Weg
Fußweg ca. 3 min

Zahlungen an:
Landeskasse Düsseldorf
Konto-Nr.: 4 100 012
BLZ: 300 500 00 Helaba
IBAN:
DE4130050000004100012
BIC:
WELADED

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



Bezirksregierung Düsseldorf	Legende ausgewertete Fläche(n) Blindgängerverdacht geräumte Blindgänge geräumte Fläche Detektion nicht möglich Überprüfung der zu überbauenden Flächen ist nicht erforderlich Überprüfung der zu überbauenden Flächen wird empfohlen Laufgraben Panzergraben Schützenloch Stellung militär. Anlage
Aktenzeichen : 22.5-3-5316000-42/16	
Maßstab : 1:2.500 Datum : 15.07.2016	

Diese Karte darf nur mit der zugehörigen textlichen Stellungnahme verwendet werden.
Nicht relevante Objekte außerhalb des beantragten Bereichs sind ausgeblendet.



Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Es wird ein entsprechender Hinweis auf den konkreten Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen, auf eine Überprüfung der zu überbaubaren Fläche auf Kampfmittel und auf die Durchführung einer Sicherheitsüberprüfung bei Erarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Den Äußerungen wird gefolgt.

I/B 21: Deutsche Telekom Technik GmbH

12.12.16 *En*

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

T . . .

I. 61 / Hr. Bauerfeld
II. 613

10/12/16

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Postfach 10 07 09, 44782 Bochum

Stadt Leverkusen
Stadtplanung
Herr Bauerfeld
Postfach 10 11 40

51311 Leverkusen

7	STADT LEVERKUSEN	
Eingegangen am		
12.12.16		10-11 Uhr
FA	61	Az.

Ihre Referenzen 61.01-217/1

Ansprechpartner TI NL West, PTI 22, PPB L1, Karl-Heinz Enderichs

Durchwahl +49 221 3398-36564

Datum 06.12.2016

Betrifft Bebauungsplan Nr. 217-1 Hitdorf Ost-nördlich Flurstraße
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

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:

Ihr Schreiben vom 28.10.2016 ging hier erst am 06.12.2016 ein. Eine Stellungnahme war daher innerhalb der von Ihnen gesetzten Frist leider nicht möglich.

Die von Ihnen verwendete Anschrift ist nicht mehr zutreffend. Verwenden Sie daher bitte bei künftigem Schriftwechsel die folgend angeführte aktuelle Adresse.

Postanschrift:
Deutsche Telekom Technik GmbH
TI NL West, PTI 22
Innere Kanalstr. 98, 50672 Köln

Hausanschrift Deutsche Telekom Technik GmbH
Technische Infrastruktur Niederlassung West, Karl-Lange-Str. 29, 44791 Bochum,
Besucheradresse: Innere Kanalstr. 98, 50672 Köln

Postanschrift Postfach 10 07 09, 44782 Bochum; Pakete: Venloer Str. 156, 50672 Köln

Telefon +49 234 505-0, Telefax +49 234 505-4110, Internet www.telekom.de

Konto Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668
IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF

Aufsichtsrat Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender)

Geschäftsführung Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch

Handelsregister Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn
USt-IdNr. DE814645262

Datum 06.12.2016
Empfänger Stadtplanungsamt
Blatt 2

E-Mail-Anschrift:
T-NI-West-PTI-22-Fs@telekom.de

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.

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

Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung unserer Telekommunikationslinien können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit Erläuterung vorliegen.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z. B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) ausreichend zu berücksichtigen.

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.

Wir bitten daher sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist.

Zur Sicherstellung der rechtzeitigen Versorgung mit Telekommunikationsanschlüssen unter Berücksichtigung einer sinnvollen Koordination mit dem Straßenbau und der Baumaßnahmen anderer Leistungsträger bitten wir, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der

Deutsche Telekom Technik GmbH
TI NL West, PTI 22
Innere Kanalstr. 98
50672 Köln

so früh wie möglich (mindestens 6 Monate vor Baubeginn) mitgeteilt werden.

Wir bitten Sie, uns bei der Planung weiterhin mit einzubinden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Karl-Heinz Enderichs



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Telekom Deutschland GmbH
Postfach 300463, 53184 Bonn

Stadtverwaltung Leverkusen
Elberfelder Haus
Fachbereich 61 Stadtplanung
Herrn Henneke
Hauptstraße 101

51373 Leverkusen

Per Mail: 61@stadt.leverkusen.de

Ansprechpartner Detlef Ludwig, Infrastrukturvertrieb Region West

Direkt 0170-9017389, E-Mail: D.Ludwig@telekom.de

Datum 27.01.2017

Betreff Breitband-Versorgung der Stadt Leverkusen, Neubaugebiet Bebauungsplan Nr. 217-1 Hitdorf Ost-nördlich Flurstraße;
Flurstr., OT Hitdorf, Leverkusen

Sehr geehrter Herr Henneke,

mit diesem Schreiben möchten wir Sie über die von der Telekom geplante Telekommunikationsversorgung des Neubaugebietes Bebauungsplan Nr. 217-1 Hitdorf Ost-nördlich Flurstraße; Flurstr., OT Hitdorf, Leverkusen informieren.

Nach derzeitigem Planungsstand beabsichtigen wir, in dem bezeichneten Gebiet einen Breitbandausbau mittels Festnetz FTTH-Technologie vorzunehmen. Im Rahmen dieses Ausbaus ist geplant, die nachfolgend dargestellten Maßnahmen durchzuführen.

Um die Breitbandversorgung mittels FTTH-Technologie herzustellen, wird ein rein passives Glasfasernetz zwischen der Betriebsstelle der Telekom und dem kundenseitigen Abschluss aufgebaut werden. Die auf der Trasse von der Betriebsstelle zu den Häusern erforderlichen Verteiler werden in der Regel in oberirdischen Gehäusen, den Glasfaser-Netzverteiler (GF-NVt) untergebracht.

Im Rahmen des Ausbaus werden zunächst die Verlegung des Glasfaserkabels von der Betriebsstelle der Telekom zu den GF-NVt und der Aufbau der GF-NVt erfolgen. Die erforderlichen Baumaßnahmen werden nach Möglichkeit in Abstimmung mit den anderen Versorgern ausgeführt.

Für die Breitbandversorgung mittels FTTH-Technologie ist es erforderlich, dass auch die Inhouseverkabelung der Gebäude in Glasfasertechnik ausgeführt wird. Eine von den Eigentümern bei der Errichtung der Gebäude ggf. bereits vorinstallierte Kupfer-/Koaxialverkabelung kann hierfür nicht verwendet werden. Ab dem Router in der Wohn-/Geschäftseinheit können normale Netzkabel (Cat-5e oder besser) genutzt werden. Sofern Sie die Eigentümer über die von der Telekom geplante Telekommunikationsversorgung informieren, weisen Sie bitte auf diese Umstände hin.

Mehr hierzu finden Sie unter www.telekom.de/bauherren.

TELEKOM DEUTSCHLAND GMBH

Aufsichtsrat: Timotheus Höttes (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Niek Jan van Damme (Sprecher), Thomas Freude, Michael Hagspiel, Dr. Bruno Jacobfeuerborn, Gero Niemeyer, Hagen Rickmann, Martin Seiler, Klaus Werner
Handelsregister: Amtsgericht Bonn, HRB 5919, Sitz der Gesellschaft Bonn, WEEE-Reg.-Nr.: DE60800328



Datum 27. Januar 2017
Empfänger
Blatt Blatt 2

Nach dem Ausbau stehen in dem bezeichneten Gebiet Breitband-Anschlüsse mit bis zu 200 MBit/s im Download und bis zu 100 MBit/s im Upload zur Verfügung.

Weitere Informationen finden Sie unter www.telekom.de/glasfaser.

Details zum geplanten Ausbaubereich entnehmen Sie bitte der beigelegten Anlage.

Unabhängig von der geplanten Erschließung des Neubaugebietes durch die Telekom als solches, müssen seitens der Bauherren die Hausanschlüsse gesondert beauftragt werden. Der Anschluss erfolgt zu dem jeweils gültigen Entgelt und muss möglichst frühzeitig bei der Bauherrenhotline unter 0800 330 1903 beauftragt werden.

Weitere Informationen finden Sie unter www.telekom.de/bauherren.

Um mögliche Verzögerungen bei der Bauausführung zu vermeiden, bitten wir um Zeichnung und Rücksendung beiliegender Nutzungsvereinbarung NVGG, sowie die beigelegte Excel-Liste auszufüllen und der NVGG beizufügen (per E-Mail innerhalb von 14 Tagen reicht aus)

Für Rückfragen zum geplanten Breitbandausbau stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen

i.V.
Peter Kroppen
(Leiter Infrastrukturvertrieb Region West)

i.A.
Detlef Ludwig
(Vertriebsbeauftragter)

Anlage: Karte des Ausbaubereiches

Datum 27. Januar 2017
Empfänger
Blatt 3

Anlage 1 Breitband-Ausbaubereich (ohne Maßstab – schematische Darstellung):

(Die Angaben beruhen auf planerischen Ermittlungen. In der Praxis kann es zu gewissen Abweichungen von diesen Planangaben kommen.)



Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Bestehende Versorgungsleitungen des Trägers sind nicht betroffen. Der Träger wird im Zuge der Erschließungsplanung beteiligt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.