

Stadt Leverkusen

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

**Stellungnahmen zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB sowie Abwägungsvorschlag der Verwaltung mit Beschlussentwurf**

## Inhaltsverzeichnis

<b>II/A</b>	<b>Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit .....</b>	<b>3</b>
II/A 1:	217/I_3(2)_Stellungnahme_01 .....	3
II/A 2:	217/I_3(2)_Stellungnahme_02 .....	4
<b>II/B</b>	<b>Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange .....</b>	<b>17</b>
II/B 1:	Amprion GmbH.....	17
II/B 2:	Avea GmbH & Co. KG.....	18
II/B 3:	Bezirksregierung Köln, Dezernat 33.....	23
II/B 4:	Bezirksregierung Düsseldorf, Fachbereich Recht und Ordnung.....	25
II/B 5:	Bezirksregierung Köln, Dezernat 54.....	28
II/B 6:	Deutsche Telekom Technik GmbH.....	30
II/B 7:	Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co.KG .....	32
II/B 8:	E-Plus Gruppe.....	35
II/B 9:	Gascade Gastransport GmbH.....	36
II/B 10:	IHK Köln .....	38
II/B 11:	LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland .....	39
II/B 12:	Stadt Monheim .....	41
II/B 13:	Nahverkehr Rheinland.....	44
II/B 14:	Technische Betriebe Leverkusen (TBL) .....	47
II/B 15:	Telefónica Germany GmbH & Co.OHG.....	49
II/B 16:	Polizei NRW .....	50
II/B 17:	Pledoc GmbH.....	52
II/B 18:	Unitymedia NRW GmbH.....	54
II/B 19:	Vodafone GmbH.....	55
II/B 20:	BUND .....	56
II/B 21:	Fachbereich 32 – Umwelt.....	70
II/B 22:	Fachbereich 32 – Untere Wasserbehörde.....	75
II/B 23:	Fachbereich 66 - Tiefbau .....	77

## **II/A Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit**

II/A 1: 217/I\_3(2)\_Stellungnahme\_01

### **Bebauungsplanverfahren Nr. 217/I „Hitdorf-Ost/nördlich Flurstraße“ Persönlich geäußerte Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren**

Bei der Entwicklung von Bauland über Bebauungsplanverfahren sollte die Stadt Leverkusen die Planung verschiedener Haustypen berücksichtigen, um gestalterische Freiheiten und architektonische Kreativität zu ermöglichen. Die Anordnung von gleichen Haustypen in Neubaugebieten führt zu einem wiederkehrenden Wohnsiedlungsbild und beschränkt die Möglichkeit für Bauinteressierte, eigene und individuelle Bauwünsche zu verwirklichen. Ein erhöhtes Angebot für in freier Vergabe zu erwerbender Baugrundstücke sollte es ermöglichen, nicht allein über einen vom Bauträger festgelegten Haustyp entscheiden zu müssen.

#### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Der Bebauungsplan bereitet die Umsetzung eines Neubaugebietes im Stadtteil Hitdorf planungsrechtlich vor. Hierbei handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Gleichwohl ist im nördlichen Bereich des Plangebietes die Umsetzung des Bebauungsplanes durch einen Bauträger vorgesehen. Der individuelle Spielraum ist hier stark eingeschränkt, da die Fassadenauswahl und die Architektur vom Bauträger festgelegt werden. Die Vereinheitlichung des Baustils und der Fassadengestaltung ermöglicht die Bereitstellung von kostengünstigem Wohnraum in qualitativ hochwertiger Bauausführung und mit einer qualitätsvollen Gestaltung. Um eine Varianz der Baustruktur zu ermöglichen, bereitet der Bebauungsplan die Umsetzung von Einfamilienhäusern in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie die Umsetzung von Geschosswohnungsbau vor. Ein Teil der Grundstücksflächen im südlichen Bereich des Plangebietes ist im städtischen Eigentum. In diesem Bereich sollen die Grundstücke frei vergeben werden. Die Grundstücksvergabe ist jedoch nicht Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes und kann somit auch nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden die gestalterischen Festsetzungen auf ein aus stadtgestalterischer Sicht erforderliches Maß reduziert, um Bauinteressierten Gestaltungsfreiheit in der Umsetzung ihrer Bauwünsche zu gewährleisten.

Im Bebauungsplan wird 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 gestalterisches Grundgerüst für ein Mindestmaß an einem einheitlichen Erscheinungsbild zu erhalten.

#### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die Berücksichtigung verschiedener Haustypen ist bereits vorgesehen, die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Den Anregungen zur Gestaltungsfreiheit wird überwiegend nicht gefolgt.

Die Anregung zur Grundstücksvergabe wird zur Kenntnis genommen.

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

Sehr geehrte Damen und Herren.

Zu oben genanntem Planverfahren darf wie folgt Stellung genommen werden:

1.

Da den Einwendungen und Anregungen im Rahmen der frühzeitigen öffentlichen Beteiligung im Wesentlichen nicht gefolgt worden ist, dürfen diese nunmehr auch im Rahmen des hier vorliegenden Beteiligungsverfahrens aufrecht erhalten werden.

2.

Anhand der vorliegenden Planunterlagen kann konkret nicht dargelegt und somit im Ergebnis nachgewiesen werden, dass ein weiterer Bedarf der hier geplanten Wohnbebauung in Leverkusen und explizit für den Stadtteil Hitdorf notwendig und erforderlich ist.

3.

Die Einleitung eines B-Planverfahrens soll somit vornehmlich der Vermarktung von städtischen, kirchlichen und privaten Grundflächen dienen.

4.

Entsprechende Infrastruktureinrichtungen wie Straßen, Schulen, Kindergärten und Lebensmittelversorgungsunternehmen halten einer weiteren Expansion von Hitdorf nachweislich nicht stand.

5.

So hat zwischenzeitlich der Vollsortimenterlebensmittelmarkt ( EDEKA ) im Zentrum von Hitdorf geschlossen.

Die Planungsbehörde regt selbst die Errichtung einer weiteren Kindertagesstätte sogar innerhalb des Plangebiets an.

Die Verkehrsgutachter attestieren derzeit allenfalls eine ausreichende Verkehrsinfrastruktur zur Anbindung des neuen Wohngebiets.

6.

Trotz der durch die neue Wohnbebauung zusätzlichen 900 KFZ-Fahrten pro Tag sollen lediglich 1 Stellplatz pro Einfamilienhaus und 1,0 bis 1,5 Stellplätze pro Mehrfamilienhaus errichtet werden.

Für sodann insgesamt 119 zu errichtende Wohneinheiten sollen jedoch lediglich 33 öffentliche Stellplätze vorgehalten werden.

Somit ist absehbar, dass auch die Infrastruktur für den ruhenden Verkehr dem neuen Wohngebiet nicht angemessen sein wird.

7.

Soweit durch den Bebauungsplan entsprechende Grünanpflanzungen im Bereich der privaten Grundstücksflächen verbindlich festgelegt werden sollen, wird dieses im Bereich der öffentlichen Flächen allein dem Investor überlassen bleiben.

Gleiches soll im Übrigen für die Bepflanzungen der Lärmschutzwälle gelten.

Inwieweit sich allgemeine öffentliche (Verkehrs)anlagen in der Verantwortung eines privaten Investors betreiben werden sollen, erschließt sich fachlich wie rechtlich nicht.

Es darf diesbezüglich um weitergehende Ausführungen bezüglich der Eigentums-/Besitzverhältnisse von öffentlichen Straßen, Wegen, Plätzen und Anlagen im vorliegenden Bebauungsplanverfahren und Plangebiet gebeten werden.

7.1

An dieser Stelle bleibt anzumerken, dass anhand der Planunterlagen nicht zweifelsfrei ersichtlich ist, ob es sich beim vorliegenden Bebauungsplan um einen Vorhaben bezogenen und somit um einen Investoren-Bebauungsplan handelt, oder ob es sich um einen Allgemeinen Bebauungsplan handelt ?

7.2

Weiterhin wirft es planungsrechtliche Fragen auf, inwieweit „überschüssige“ Ausgleichsflächen dem Investor ( er wird an dieser Stelle nicht namentlich genannt ) für zukünftige Bauvorhaben innerhalb des Stadtgebietes Leverkusen angerechnet werden sollen.

Es ist bislang nicht ersichtlich, dass in der Stadt Leverkusen ein Gesamtstädtisches Ausgleichsflächen-/maßnahmenkataster existiert, dass den Nachweis über die Umsetzung wie auch die räumliche und bauplanungsrechtliche

Zuordnung jeder Ausgleichsmaßnahme langfristig und rechtsverbindlich sicherstellt.

8.

Die konkrete Herleitung der ermittelten Ökopunkte ist fachlich und rechtlich nicht nachvollziehbar.

Ebenso wenig ist ersichtlich, ob das zur Anwendung gelangte Bewertungsverfahren dem aktuellen rechtlichen wie fachlichen Stand der Wissenschaft entspricht.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung muss sowohl eine Bewertung der Eingriffsflächen wie auch eine Bewertung der angestrebten Ausgleichsflächen respektive diesbezüglicher Ausgleichsmaßnahmen beinhalten.

Dies ist im vorliegenden Verfahren nicht ersichtlich.

9.

So werden für das Bebauungsplangebiet insgesamt unterschiedliche Grundflächenzahlen zwischen 0,4 und 0,6 festgelegt.

Unersichtlich bleibt ebenfalls, ob nunmehr für das Wohngebiet eine Regenwasserversickerung mit entsprechender Aufbereitung vorgesehen bzw. gar vorgeschrieben werden soll oder nicht ?

9.1

Gleiches gilt für die Gartenbegrünung der privaten Flächen.

Sollen diese nunmehr umfassend mit Hecken begrenzt werden, oder sind auch bis zu 2 Meter Höhe und über 4 Meter über die Grundstückseinfassungen hinausragenden Einfriedungen in Form von Mauern zulässig ?

9.2

Ebenso wenig nachvollziehbar ist, dass die Begrünung und Bepflanzung von Tiefgaragenflächen alternativ zu einer Fassadenbegrünung vorgesehen werden können.

9.3

Ökologisch nachhaltig wäre hierbei die umfassende Einfassung von Grundstücken mittels heimischer Hecken ( z.B. Hainbuche ) bei gleichzeitiger umfassender Fassadenbegrünung !

10.

Gleiches gilt für die Vorgabe von Energieträgern.

Zwar wird die Ausrichtung der vorgegebenen Satteldächer vorgeschrieben, das Anbringen von Photovoltaik- oder solarthermischen Anlagen wird jedoch mit dem Hinweis der vorgeblich mangelnden rechtlichen Legitimation abgelehnt.

Dies kann in insofern nicht nachvollzogen werden, da Vorgaben zur Energienutzung z.B. für die „Neue Bahnstadt Opladen“ ( Anschlusszwang an Blockheizkraftwerke ( Kraft-Wärme-Kopplung ) durchaus getätigt wurden, bzw. für das Meckhofer Feld die Feststoffverbrennung durch den Bebauungsplan untersagt worden ist.

Auch die potenzielle Nutzung von Fernwärme wurde für das vorliegende Bebauungsplangebiet nicht geprüft.

## 11.

Die Lärmgrenzwerte können ohne entsprechende aktive bzw. passive Schallschutzmaßnahmen nicht eingehalten werden.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von begrünten Erdwällen aus städtebaulicher Sicht nur bedingt zum Einsatz kommen sollen ( angeblich wären bis zu 8 Meter hohe Lärmschutzwälle erforderlich ).

Inwieweit und vor allen Dingen in welcher Form passive Schallschutzmaßnahmen verbindlich vorgesehen werden sollen, wird bedauerlicherweise nicht weiter ausgeführt.

### 11.1

Insbesondere die unmittelbare Nähe zur BAB 59 wie auch zur Hitdorfer Straße lässt die Verwirklichung von Wohnbebauung an dieser Stelle nachhaltig ungeeignet erscheinen.

Inwieweit die Lärmimmissionswerte im vorliegenden Verfahren für ein Mischgebiet festgelegt worden sind, ist nicht nachvollziehbar, da das Bebauungsplangebiet grundsätzlich als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll.

## 12.

Die im Plangebiet befindliche Altlastenfläche soll nunmehr als private Grünfläche überplant werden.

Es wird in den Planunterlagen nicht dargelegt, welche Schutzmaßnahmen bezüglich der nachgewiesenen Stoffe Blei, Arsen und Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe ( PAK ) getroffen werden sollen und wer zukünftig für diese Altlast haftungsrechtlich in der Verantwortung stehen wird.

In Bezug auf die Altlasten in der „Neuen Bahnstadt Opladen,“ wurde behördlicherseits die Grundwasserförderung wie auch der Verzehr von Boden-/Gartenerzeugnissen untersagt.

13.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Grundwassergewinnungszone und des Überschwemmungsgebietes des Rheins.

Mit einer Vollversiegelungsfläche von über 45.000 m<sup>2</sup> wird dieses Bauvorhabengebiet somit erhebliche Auswirkungen auf die Grundwassergewinnung und auf potentielle Hochwasser haben werden.

Entsprechende Vorsichts- oder gar Gegenmaßnahmen werden im entsprechenden Bebauungsplan nicht thematisiert oder gar konkretisiert.

14.

Das Plangebiet grenzt an bestehende Landschaftsschutz- und Biotopverbundsysteme an.

Inwieweit die zu entwickelnde Ausgleichsfläche hierzu tatsächlich eine „Pufferzone“ zum Siedlungsbereich bilden können, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt anhand der vorliegenden Planunterlagen nicht beurteilt werden.

14.1

Weiterhin sind keine Anhaltspunkte erkennbar, inwieweit die Ausgleichsfläche verdrängten Arten wie Rebhuhn, Feldlerche, Wiesenschafstelze, Kiebitz und Wachtel tatsächlich einen adäquaten Lebensraum bieten können.

Zudem ist nicht nachvollziehbar, warum ein diesbezügliches Avifaunistisches Gutachten, wozu im April und Juni 2017 entsprechende Begehungen vorgenommen werden sollten, bis dato nicht den Planunterlagen beigelegt worden ist.

15.

Durch das avisierte Bauvorhaben sollen erneut grundsätzlich wertvolle Außenbereichsflächen nachhaltig versiegelt werden.

Freiflächen und hierbei insbesondere Ackerflächen sind für die Bildung von Kaltluft außerordentlich wertvolle Refugien.

In einem dicht besiedelten Raum wie Leverkusen mit überdurchschnittlich vielen versiegelten (Verkehrs)flächen sind diese Flächen für das Stadtklima insgesamt von außerordentlichem Wert, da sie zur Abkühlung und zum Luftaustausch einer ohnehin von Luftschadstoffen außerordentlich belasteten Stadt wie Leverkusen in hohem Maße beitragen.

Darüber hinaus bilden extensiv bewirtschaftete Acker- und Wiesenflächen gerade in einer stark anthropogen überlagerten Stadt wie Leverkusen zu einem der noch wenigen Rückzugsgebiete für (Avi)Fauna und Flora.

16.

Dem vorliegenden Bebauungsplan kann daher bis auf weiteres in der derzeitigen Form nicht zugestimmt werden.

## **Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

### **Zu 1**

Eine Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen erfolgte zur Auslegung des Bebauungsplanes. Im Ergebnis dieser Abwägung wurden u. a. die Anordnung der Geschossbaukörper, die Gebäudehöhen sowie die Dachformen im städtebaulichen Entwurf berücksichtigt und innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzt. Der Beschluss über die Abwägung der sonstigen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingetragenen Stellungnahmen erfolgt mit Entscheidung des Rates zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes.

### **Zu 2.**

In Leverkusen besteht nachweislich ein hoher Bedarf nach zusätzlichem Wohnraum. Dies geht aus den Bevölkerungsprognosen für die Stadt Leverkusen nachweislich hervor. Der Bedarf ist zudem am Nachfrageverhalten auf dem privaten und öffentlichen Wohnungsmarkt deutlich ablesbar. Der Standort Hitdorf ist gemäß der Ausführung des integrierten Handlungskonzeptes ein nachgefragter Wohnstandort für Familien mit Kindern und weist eine positive Einwohnerentwicklung auf. Die hier vorgesehene wohnbauliche Entwicklung wird bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes der Stadt Leverkusen 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.

### **Zu 3.**

Es handelt sich um eine zutreffende Feststellung.

### **Zu 4. und 5.**

Es bestehen keine Anhaltspunkte zu der Annahme, dass die bestehende Infrastruktur den Zuzug neuer Bewohner nicht aufnehmen könnte.

So 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.

Hinsichtlich der Lebensmittelversorgung profitiert der Standort durch den benachbarten Aldi-Markt. 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 Schließung des Edeka-Marktes kann auch als ein Indiz dafür gesehen werden, dass die bestehende Nachfragestruktur in Hitdorf nicht ausreicht, um auch kleineren Märkten eine Existenzgrundlage zu bieten. Eine Steigerung der Einwohnerzahlen kann diese Situation positiv verändern.

Hinsichtlich der Verkehrsinfrastruktur bestehen ebenfalls keine Hinweise für eine drohende Überlastung durch die Umsetzung des durch den Bebauungsplan begründeten Vorhabens. 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 seitdem durchgängig befahrbar ist.

Das in der Stellungnahme erwähnte Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung des Vorhabens keine nennenswerten Beeinträchtigungen der Verkehrsinfrastruktur zu erwarten ist. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen kann demnach unter Berücksichtigung der Umsetzung des geplanten Kreisverkehrs Ringstraße/Langenfelder Straße leistungsfähig abgewickelt werden.

Weiterhin wurden im Zuge des Planverfahrens alle betreffenden Fachbereiche der Stadt Leverkusen schriftlich um Stellungnahme gebeten. Auch 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 derart ausweitet, dass dieses den Neubau einer Kindertageseinrichtung innerhalb des Plangebietes rechtfertigen würde.

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

Zu 6.

Die Richtzahl für Stellplätze gemäß der Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen (BauONRW) liegt je Wohneinheit bei einem notwendigen Pkw-Stellplatz. Dieser Richtzahl wird innerhalb des städtebaulichen Konzeptes entsprochen. Der Bebauungsplan setzt hierzu seitlich der Einfamilienhäuser eine Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt. Alternativ sind diese Stellplätze, Garagen oder Carports auch innerhalb festgesetzten Baugrenzen möglich. Die auf den Einfamilienhausgrundstücken gelegenen Garagenzufahrten können ebenfalls als Stellplätze genutzt werden, wenngleich diese in der Stellplatzberechnung nicht als solche betrachtet wurden. Auf diese Weise stehen für nahezu alle Einfamilienhäuser praktisch zwei Pkw-Stellplätze zur Verfügung.

Ebenfalls entspricht die Anzahl von 1 bis 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit in Mehrfamilienhäusern den für Neubaugebiete üblichen und bewährten Werten.

Die im öffentlichen Straßenraum vorgesehenen Parkplätze werden im Straßenraum sowie auf Parkflächen vorgesehen und führen zu einem Angebot von insgesamt 51 öffentlichen Stellplätzen. Dieses entspricht einem ausreichenden Wert von rund 0,4 öffentlichen Parkplätzen je Wohneinheit. Diese Zahl liegt aufgrund der Lage von Hitdorf sowie aufgrund der örtlichen Situation über dem in Leverkusen angestrebten Wert von 0,25.

Die Infrastruktur für den ruhenden Verkehr ist somit dem neuen Wohngebiet angemessen. Darüber hinaus stellt es kein Ziel der Bauleitplanung dar, das Flächenangebot zugunsten öffentlicher Stellplätze zu erweitern und somit den motorisierten Individualverkehr überdurchschnittlich zu begünstigen. Hierbei wird

auch berücksichtigt, dass individuelle Mobilität auch durch das Angebot des ÖPNV die Nutzung von Fahrrädern sowie durch Carsharing-Angebote erreicht werden kann.

Zu 7.

Ein Betrieb der öffentlichen Verkehrsflächen in der Verantwortung eines privaten Investors ist nicht vorgesehen. Auch die Planung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt durch ein Ingenieurbüro in Abstimmung mit dem hierzu zuständigen Fachbereichen Tiefbau und Stadtgrün. Alle im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen gehen nach deren Fertigstellung in das Eigentum der Stadt Leverkusen über.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Begrünung der Straßenverkehrsflächen. So sind im öffentlichen Straßenraum insgesamt 22 standortgerechte Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ebenso werden Festsetzungen zur Mindestpflanzqualität dieser Bäume getroffen. Die Grünpflanzungen werden in Abstimmung mit der Stadt Leverkusen festgelegt und, ebenso wie die Qualitätsstandards im Straßenraum, vertraglich im Erschließungsvertrag gesichert. Der Bereich des Lärmschutzwalls wird als private Grünfläche festgesetzt. Die Bepflanzung obliegt entsprechend dem künftigen privaten Grundstückseigentümer. Die entlang der Hitdorfer Straße vorhandenen Linden werden auch mit Umsetzung des angrenzend vorgesehenen Lärmschutzwalls erhalten. Angrenzend an den Kreisverkehr wird zudem eine schmale öffentliche Grünfläche festgesetzt. In diesem Bereich und im Bereich der angrenzend festgesetzten Parkplatzfläche sollen ebenfalls Heckenpflanzungen vorgenommen werden und den östlichen Ortseingang von Hitdorf maßgeblich gestalten.

Zu 7.1

Bei dem Bebauungsplan Nr. 217/I handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Vorhabenbezogene Bebauungspläne nach § 12 BauGB werden grundsätzlich als solche vermerkt und beschlossen. Aufgrund der bestehenden Grundstücksverfügbarkeit des Investors (Fa. Paeschke), der Katholischen Kirchengemeinde sowie der Stadt Leverkusen berücksichtigt der Bebauungsplan die Interessen aller Eigentümer. Die Kosten der Bauleitplanung werden anteilig zwischen dem Investor und der Stadt aufgeteilt. Im Rahmen der gegebenen Planungshoheit wird das Planverfahren durch die Stadt Leverkusen gesteuert und alle notwendigen Planungsschritte mit den städtischen Fachbereichen abgestimmt.

Zu 7.2

Die Berechnung der Ausgleichmaßnahmen sowie deren konkrete Beschreibung erfolgt im landschaftspflegerischen Begleitplan (LPB). Die durch die geplanten Baumaßnahmen erforderliche Kompensation wird über die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgesetzt.

Für die über diese Kompensation hinaus gehende ökologische Wertigkeit besteht grundsätzlich die Möglichkeit, diesen Überschuss auf andere Bauvorhaben anzurechnen. Dieses ist jedoch kein Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Eine entsprechende Vereinbarung würde zwischen der Stadt Leverkusen und dem Investor (Fa. Paeschke) innerhalb des separat zu erstellenden Erschließungsvertrages erfolgen.

Zu 8.

Die Ermittlung des ökologischen Wertes der Fläche vor und nach Umsetzung des durch den Bebauungsplan begründeten Vorhabens erfolgt auf Grundlage der durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) im Jahr 2008 veröffentlichten Methode zur numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung. Dieses Verfahren ist rechtlich anerkannt und entspricht dem aktuellen Stand der Wissenschaft. (siehe Umweltbericht: Kapitel 5.13, Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 217/I „Hitdorf Ost / nördlich Flurstraße“: Kapitel 4.1) Nach diesem Verfahren wird auf Grundlage zugeordneter Wertigkeiten für unterschiedliche Bodennutzungen (in Ökopunkten je m<sup>2</sup>) jeweils eine Ermittlung des ökologischen Wertes für das gesamte Plangebiet vor und nach dem Eingriff ermittelt. Im vorliegenden Fall sind die geplanten Ausgleichsflächen Bestandteil des Plangebietes und werden somit unmittelbar in die Berechnung einbezogen.

Zu 9.

Für alle allgemeinen Wohngebiete wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese darf, wie in den textlichen Festsetzungen klarstellend beschrieben, durch Nebenanlagen, einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Dieses stellt die gängige Rechtspraxis gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar. Für die allgemeinen Wohngebiete WA 4 und WA 5 ist weiterhin eine Überschreitung der GRZ durch Tiefgaragen bis zu einem Wert von 0,8 zulässig.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen und auf den privaten Garagenzufahrten anfallende Niederschlagswasser soll zusammen mit dem Schmutzwasser in den vorhandenen Mischwasserkanal abgeleitet werden. Das unbelastete Niederschlagswasser der Bauflächen soll auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Entsprechende Erläuterungen sind in der Begründung aufgenommen und werden klarstellend ergänzt.

Zur Versickerung des sonstigen Niederschlagswasser werden die nicht überbauten Grundstücksflächen gemäß § 9 BauO NRW wasseraufnahmefähig gestaltet, begrünt und bepflanzt.

Zu 9.1.

Aus den textlichen Festsetzungen geht hervor, dass die privaten Grundstücke grundsätzlich durch standortgerechte Laubhecken einzufrieden sind. Mauern sind lediglich an den Grundstücksgrenzen aneinandergrenzender Doppelhaushälften- und Reihenhausgrundstücke zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 2 m sowie eine Länge von 4 m ab der rückwärtigen Gebäudeflucht nicht überschreiten und dienen vornehmlich dem Sichtschutz auf den rückwärtigen Terrassen. Des Weiteren sind die Vorgartenflächen gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

Zu 9.2

Der Bebauungsplan setzt für Garagen und Carports grundsätzlich eine Dachbegrünung fest. Um einen erforderlichen Gestaltungsspielraum für die künftigen Bewohner bzw. Eigentümer (unter Einhaltung wertiger ökologischer Standards) einzuräumen, besteht alternativ die Möglichkeit auf diese Dachbegrünung zu verzichten, wenn im Gegenzug mindestens 10 % der Fassadenfläche des jeweiligen Hauptbaukörpers begrünt werden.

Diese Festsetzung bezieht sich aber entgegen der betreffenden Äußerung ausschließlich auf die oberirdischen Garagen im Plangebiet. Tiefgarage sind hiervon

nicht betroffen. Für Tiefgaragen gilt die Festsetzung, dass die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen mit einer mindestens 0,5 m mächtigen belebten Bodenschicht zu überdecken und gärtnerisch zu gestalten sind.

#### Zu 9.3

Der Bebauungsplan setzt die Einfriedung der privaten Grundstücksfläche durch standortgerechte Hecken fest. Zusätzlich wird eine Begrünung der Dachflächen von Garagen und Carports, bzw. alternativ eine Begrünung von mindestens 10 % der Fassaden der Hauptbaukörper festgesetzt. Eine vollständige Begrünung der Fassaden soll im Bebauungsplan nicht vorgeschrieben werden, da hiermit ein zu großer Eingriff in die Gestaltungsfreiheit von Bauherren einhergehen würde.

#### Zu 10.

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. Ebenso kann ein Nutzungs- oder Anschlusszwang für bestimmte Energieträger oder -anlagen nicht planungsrechtlich vorgeschrieben werden. Alle geplanten Häuser unterliegen dem energiegesetzlichen Mindesteffizienzstandard als Beitrag zum allgemeinen Klimaschutz. Bauherren soll es jedoch überlassen werden, wie dieser Standard erreicht wird. Der Bebauungsplan steht in diesem Sinne auch der Umsetzung von Blockheizkraftwerken nicht entgegen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und angrenzend an diesen befinden sich keine Fernwärmeversorgungsleitungen. Derzeit sind hierzu keine Planungen durch den Versorgungsträger (EVL) angedacht, die einen Anschluss ermöglichen würden.

#### Zu 11.

Zur Gewährleistung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird im Bebauungsplan entlang der Hitdorfer Straße ein Lärmschutzwall festgesetzt.

Hierdurch wird sichergestellt, dass in den Freibereichen des WA 1 ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) nicht überschritten wird.

Eine vollständige Einhaltung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete gemäß DIN 18005 würde gemäß Schallgutachten eine über 8 m hohe Lärmschutzwand erfordern. Eine solche Maßnahme wäre unverhältnismäßig und städtebaulich nicht vertretbar. Daher sind in Bereichen des Plangebietes zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Deren Erforderlichkeit ergibt sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen. Hieraus ergibt sich wiederum das jeweils gemäß DIN 4109 (1989) erforderliche Schalldämmmaß für Außenbauteile. Die konkrete Ausführung des passiven Schallschutzes obliegt dem jeweiligen Bauherrn. Dementsprechend wird grundsätzlich keine bestimmte Form passiver Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan verbindlich festgelegt.

#### Zu 11.1

Die Lärmimmissionen der BAB 59 wurden im Schallgutachten berücksichtigt und fließen in die Gesamtbetrachtung zum Verkehrslärm ein.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung können die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete entlang der Hitdorfer Straße nicht eingehalten werden. Die Beurteilungspegel liegen hier am Tag über 60 dB(A). Grundsätzlich sind im Rahmen der Konfliktbewältigung aktive Schallschutzmaßnahmen passiven Maßnahmen

vorzuziehen. Um einen hinreichenden Schutz zu gewährleisten, wäre allerdings ein Schallschutzwall bzw. eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von rund 8 m erforderlich. Eine aktive Maßnahme mit der vorgenannten Höhe soll jedoch aus städtebaulichen Gründen am Ortseingang von Leverkusen Hitdorf nicht realisiert werden. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wird daher im Bebauungsplan zum Schutz der Freibereiche ein 2,5 m hoher Lärmschutzwall festgesetzt. Mit einem Wall in dieser Höhe können in den Freibereichen die Orientierungswerte für Mischgebiete gemäß DIN 18005 eingehalten werden. Da in Mischgebieten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse grundsätzlich möglich sind und die Freibereiche lediglich dem temporären Aufenthalt von Menschen dienen, kann somit ein angemessener Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen erreicht werden. Zur Einhaltung der Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Gebäuden werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Innenräume festgesetzt. Die Einhaltung der Festsetzungen für vorgenommene Maßnahmen zum Schallschutz wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen und geprüft.

Zu 12.

Die Altablagerung NW 2046 – Kiesgrube Flurstraße/Grünstraße im Bereich der privaten Grünfläche ist im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet. Aufgabe der Kennzeichnung ist es, für die dem Bebauungsplan nachfolgenden Verfahren (z. B. Genehmigungsverfahren) sowie Eigentümer, Nutzer und Bauaufsichtsbehörde auf Gefährdungen durch Bodenbelastungen und die erforderliche Berücksichtigung hinzuweisen ("Warnfunktion"). Innerhalb der Begründung zum Bebauungsplan sowie in den textlichen Festsetzungen als Hinweis wird der Umgang mit dieser Altablagerung erläutert.

In 2005 und 2009 wurden zur Erkundung und Bewertung potentieller Bodenverunreinigungen im Bereich der Altablagerung gezielte Bodenuntersuchungen durchgeführt. Die chemische Untersuchung von Mischproben der obersten Oberbodenschicht (0,0 bis 0,3 m) zeigten durchweg unauffällige Befunde. Das Risiko einer Gefährdung des Grundwassers wird angesichts der geringen Wasserlöslichkeit der relevanten Parameter (Schwermetalle, PAK) als gering eingestuft.

Eingriffe in den Boden sind nicht vorgesehen. Mit der Anlage einer privaten Grünfläche geht keine Gefährdung von der Altablagerung aus.

Zu 13.

Die Lage des Plangebietes in der Grundwassergewinnungszone schließt eine Bebauung nicht grundsätzlich aus. Eine Gefährdung der Grundwasserqualität und somit des Schutzzweckes des Wasserschutzgebietes ist nicht zu befürchten. Daher wird die Planung in Bezug auf den Grundwasser- und Gewässerschutz als vertretbar eingestuft.

Zum Schutz des Grundwassers wird das auf den öffentlichen Verkehrsflächen und auf den privaten Garagenzufahrten anfallende Niederschlagswasser zusammen mit dem Schmutzwasser in den vorhandenen Mischwasserkanal geleitet. Das (sonstige) auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert werden.

Das Plangebiet würde im Szenario eines 100-jährigen Hochwasserereignisses (HQ100) lediglich in einem Teilbereich der nordöstlichen Grünfläche überschwemmt. Im Fall eines 500-jährigen Hochwasserereignisses (HQ500) wäre das gesamte

Plangebiet durch Wassertiefen in Höhe von 0 - 0,5 m und in Teilen 0,5 - 1 m betroffen. Im Bebauungsplan wird daher auf die Situation des Hochwassers gemäß Stellungnahme der UWB vom 02.12.2016 hingewiesen und eine hochwasserangepasste Bauweise (z. B. Unterkellerung mit der Herstellung einer schützenden Abdichtung) empfohlen. Insgesamt wird die Planung in Bezug auf den Hochwasserschutz als vertretbar bewertet.

Zu 14. und 14.1

Die im Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsfläche ist als artenreiches Extensivgrünland auszubilden und weist einen deutlich höheren ökologischen Wert auf als die bisherige landwirtschaftliche Nutzung. Dementsprechend bildet sie einen ökologisch sinnvollen Abschluss des Siedlungsbereiches. Ebenso ist die Ausgleichsfläche prinzipiell für eine höhere Artenvielfalt geeignet als die bestehenden Ackerflächen.

In der Stellungnahme wird erfragt, warum ein avifaunistisches Gutachten (Vogelgutachten) sowie hierzu erforderliche Kartierungen nicht durchgeführt wurden. Das Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten wurde im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) untersucht. Aufgrund der vorliegenden Habitatstrukturen (intensive landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne Gehölzstrukturen) wurden die Vögel intensiv erfasst. Insgesamt wurden neun Begehungen im Zeitraum vom 24.07.2015 bis 06.06.2016 zu unterschiedlichen Tageszeiten durchgeführt. Es fanden darunter auch zwei Begehungen im April und eine im Juni 2016 statt. Im Plangebiet konnten keine planungsrelevanten Vogelarten in NRW als Brutvögel nachgewiesen werden. Auch ist das Plangebiet nicht als Jagdhabitat für planungsrelevante Vogelarten interessant. Es liegen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vor. Eine Gefährdung der Vögel ausgeschlossen geht mit Umsetzung des Bebauungsplanes nicht einher. Ein separates avifaunistisches Gutachten wurde nicht erforderlich, da das Vorkommen von Vögeln im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung intensiv untersucht wurden.

Zu 15.

Mit der Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen wird auf die bestehende Nachfrage in Leverkusen nach Wohnraum reagiert, die sowohl im Segment des Geschosswohnungsbaus als auch für Einfamilienhäuser besteht und auf Ebene des Flächennutzungsplanes bereits vorbereitet wurde. Mit der Bebauung neuer Flächen ist zwangsläufig auch eine zusätzliche Versiegelung verbunden. Insofern wird dem städtischen Entwicklungsziel sowie dem Bedürfnis der Bevölkerung nach Wohnraum Vorrang 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 Bodensubstratschicht, um nachteilige Umweltauswirkungen durch den ermöglichten höheren Versiegelungsgrad (GRZ = 0,8) zu minimieren. Weiterhin werden umfassende Festsetzungen zur Begrünung sowohl der öffentlichen als auch der privaten Flächen getroffen, um die Beeinträchtigung des Stadtklimas zu minimieren. Angrenzend an das Plangebiet gibt es Ackerflächen, die weiterhin der Bildung von Kaltluft dienen.

Darüber hinaus erfolgt im Bebauungsplanverfahren der gesetzlich vorgeschriebene Ausgleich für den durch das Wohngebiet ausgelösten Eingriff in den Naturhaushalt. Im Norden des Bebauungsplanes wird ein artenreiches Extensivgrünland entstehen und als Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen im Plangebiet dienen. Weitere Ackerflächen gibt es direkt angrenzend an das Plangebiet. Auch diese können wie im Bestand als Rückzugsgebiete für Tiere und Pflanzen dienen.

Die Inanspruchnahme von Ackerflächen für die bauliche Entwicklung steht im Zuge der Abwägung der Belange dem städtischen Entwicklungsziel einer wohnbaulichen Entwicklung der Fläche gegenüber.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die Aufrechterhaltung der Einwände und Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (Punkt 1), den Stellungnahmen zum Wohnraumbedarf (Punkt 2), zur Vermarktung der Flächen (Punkt 3), die Übertragung von Wertpunkte auf andere Vorhaben (7.2) werden zu Kenntnis genommen.

Den Stellungnahme zu Infrastruktur (Punkt 4 und 5), der Stellplatzsituation (Punkt 6), den vorzunehmenden Anpflanzungen in Zusammenhang mit den Eigentumsverhältnissen (Punkt 7), der Form des Bebauungsplanes (Punkt 7.1), der Ermittlung des ökologischen Wertes (Punkt 8), GRZ und der Entwässerung (Punkt 9), den Einfriedungen (Punkt 9.1 und 9.3), der Bepflanzung von Tiefgaragen (Punkt 9.2), der verbindlichen Vorgabe von Energieträgern (Punkt 10), dem Lärmschutz (Punkt 11 und 11.1), Schutzmaßnahmen gegen Altablagerung (Punkt 12), der Versiegelung und Grundwassergewinnung (Punkt 13), der zu entwickelnden Ausgleichsfläche (Punkt 14), den verdrängten Arten und der Erstellung eines avifaunistischen Gutachtens (Punkt 14.1) sowie der Inanspruchnahme von Außenflächen für Bauland (Punkt 15) wird nicht gefolgt.

## **II/B Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

II/B 1: Amprion GmbH

**Von:** Vidal Blanco, Bärbel  
**An:** [Bauerfeld, Ingo](#)  
**Betreff:** Leitungsauskunft - Änderung Geltungsbereich und öffentliche Auslegung Bebauungsplan Nr. 217/I Hitdorf-Ost/nördlich Flurstraße  
**Datum:** Donnerstag, 10. August 2017 08:19:22

---

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 09.11.2016 haben wir im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme zur o. g. Bauleitplanung abgegeben.

Diese Stellungnahme behält auch für den nun eingereichten Verfahrensschritt weiterhin ihre Gültigkeit.

Gegen einen Satzungsbeschluss zur o. g. Bauleitplanung in der jetzt vorliegenden Fassung bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.

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](mailto:baerbel.vidal@amprion.net)  
[www.amprion.net](http://www.amprion.net)

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

### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

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

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II/B 2: Avea GmbH & Co. KG

*ha -> Bauerfeld*  
*D. Hummel*  
*M. S. 29/08*

28.08.17 *SS*

**avea** *1/19*

AVEA GmbH & Co. KG  
- Abfallwirtschaft und Logistik -

Im Eisholz 3 – 51373 Leverkusen  
Datum: 2017-08-25  
Unsere Zeichen: cy-  
Ansprechpartner: Herr Czyborra  
Telefon: +49 214 8668-372  
Telefax: +49 214 8668-360  
E-Mail: cy@avea.de  
Internet: www.avea.de

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

Stadtverwaltung Leverkusen  
FB Stadtplanung  
Herr Bauerfeld  
Hauptstraße 101

51373 Leverkusen

28.08.2017 09:04

**Stellungnahme: Bebauungsplan Nr. 217/I „Hitdorf-Ost / nördlich Flurstraße“  
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß  
§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf den „Bebauungsplan Nr. 217/I „Hitdorf-Ost / nördlich Flurstraße“  
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß  
§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)“ 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.

Rechtsform: GmbH & Co. KG, Sitz Leverkusen, Amtsgericht Köln, HRA 20829, Ust-Id: DE 123663836  
Persönlich haftende Gesellschafterin: AVEA Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH, Sitz Leverkusen, Amtsgericht Köln, HRB 49948  
Geschäftsführer: Hans-Jürgen Sprokamp Aufsichtsratsvorsitzender: Albrecht Omankowsky

Sparkasse Leverkusen: IBAN: DE67 3755 1440 0100 0850 00 SWIFT-BIC: WELADEDLLEV  
Kreissparkasse Köln: IBAN: DE03 3705 0299 0000 1387 78 SWIFT-BIC: COKSDE33XXX

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 Abfallbehältnisse 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 Durchfahrtshöhe 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 Verschwenkungen 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 Mindestdurchmesser 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 ebenerdigen 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

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, Wendehammer, sowie der Standplätze für Glas- und Altkleidercontainer sollten in einem Vororttermin besprochen werden.

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

im Auftrag

  
Michael Czyborra  
-Abteilungsleiter Kommunale Entsorgungslogistik -

im Auftrag

  
Uwe Zucht  
- Disposition -

### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

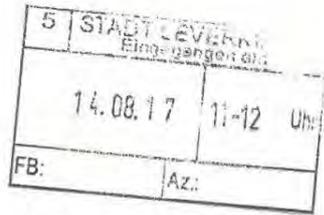
Die Hinweise zu Anforderungen, zu Behältergrößen und Abfuhrhythmen, Behälterstandplätze und Transportwege, Standplätze für Glas- und Altkleidercontainer sowie die gültige Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Leverkusen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur Kenntnis genommen. Eine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

Der Bebauungsplan ermöglicht durch die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche grundsätzlich die durchgängige Befahrung und Anbindung an die Grünstraße. Die Erschließungsplanung sieht jedoch eine Abbindung des Plangebietes zur Grünstraße mit Pollern vor. Daher soll am Ende der Planstraße eine Pkw-Wendeanlage eingerichtet werden. Müllfahrzeuge sollen das Plangebiet jedoch durch Öffnen der Poller zur Grünstraße verlassen können, sodass eine Wendeanlage für Müllfahrzeuge nicht erforderlich ist. Eine Befahrung der Stichwege ist ebenfalls nicht erforderlich. An den Stichwegen können nur wenige Wohneinheiten errichtet werden. Die Abfallbehälter dieser Wohneinheiten werden am Abholtag an der festgesetzten Straßenverkehrsfläche - Planstraße - aufgestellt und sind somit für Müllfahrzeuge gut erreichbar.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, hinsichtlich der Wendemöglichkeiten berücksichtigt und dem Fachbereich Tiefbau zur Prüfung der Ausbauplanung zur Verfügung gestellt.



Bezirksregierung Köln



15.08.17

Bezirksregierung Köln, 50606 Köln

Stadtverwaltung  
Der Oberbürgermeister  
Fachbereich –Stadtplanung  
I z. Hd. Herrn Bauerfeld  
Postfach 10 11 40  
51311 Leverkusen

II. 6131 Hr. Hennecke

Datum: 10.08.2017  
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:  
Dezernat 33  
52231

Auskunft erteilt:  
Frau Frauenrath

sandra.frauenrath@bezreg-  
koeln.nrw.de  
Zimmer: B 378  
Telefon: (0221) 147 - 2470  
Fax: (0221) 147 - 4181

Blumenthalstraße 33,  
50670 Köln

DB bis Köln Hbf,  
U-Bahn bis  
Reichenspergerplatz

Telefonische Sprechzeiten:  
mo. - do.: 8:30 - 15:00 Uhr

Besuchertag:  
donnerstags: 8:30 - 15:00 Uhr  
(weitere Termine nach  
Vereinbarung)

Landeskasse Düsseldorf:  
Landesbank Hessen-Thüringen  
IBAN:  
DE34 3005 0000 0000 0965 60  
BIC: WELADEDXXX  
Zahlungsvise bitte an  
zentralebuchungsstelle@  
brk.nrw.de

### Änderung des Geltungsbereiches und öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 217/I „Hitdorf-Ost/nördlich Flurstraße“

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Ihr Schreiben vom 14.07.2017 Ihr Zeichen: 610-217/I

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Planung sind aus Sicht der von mir wahrzunehmenden  
öffentlichen Belange der allgemeinen Landeskultur und der  
Landentwicklung keine Bedenken vorzubringen.

Planungen bzw. Maßnahmen des Dezernates 33 sind in dem  
Planungsbereich nicht vorgesehen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

(Frauenrath)

Hauptsitz:  
Zeughausstr. 2-10, 50667 Köln  
Telefon: (0221) 147 - 0  
Fax: (0221) 147 - 3185  
UST-ID-Nr.: DE 812110859

poststelle@brk.nrw.de  
www.bezreg-koeln.nrw.de

**Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Die öffentlichen Belange der allgemeinen Landeskultur und der Landesentwicklung sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300665, 40408 Düsseldorf

Stadt Leverkusen  
Fachbereich Recht und Ordnung  
Miselohestr. 4  
51379 Leverkusen

Datum 04.10.2017  
Seite 1 von 2

Aktenzeichen:  
22 53-53/000-96/17/  
Bei Antwort bitte angeben

Herr Mandelkow  
Zimmer 117  
Telefon:  
0211 475-9710  
Telefax:  
0211 475-5040  
Akt@BRD.nrw.de

**Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung**  
Leverkusen, Bebauungsplan Nr. 217/1 „Hildorf-Ost/nördliche Flurstraße“  
Ihr Schreiben vom 25.09.2017

Für die angefragte Fläche liegt bereits eine Luftbildauswertung vor. Da Kommunen auf alte Luftbildauswertungen im Modul KISKaB von IG-NRW zugreifen können, hätte ein erneuter, eventuell bauverzögernder Antrag auf Luftbildauswertung nicht mehr gestellt werden müssen. Nachfolgend nochmals die alten Empfehlungen:

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 Internetseite<sup>1</sup>.

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

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

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite.

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

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

Zahlungen an:  
Landeskasse Düsseldorf  
Konto-Nr. 8 100 012  
BLZ: 300 500 00 Pwabs  
IBAN:  
DE41 3005 0000 0004 1900 13  
BIC:  
WELADED0



Bezirksregierung  
 Düsseldorf

Aktenzeichen :  
 22.5-3-5316000-95/17

Maßstab : 1:2.500  
 Datum : 04.10.2017

- Legende**
- ausgewertete Fläche(n)
  - Blindgängerverdacht
  - geräumte Blindgänger
  - geräumte Fläche
  - Detektion nicht möglich
  - Laufgraben
  - Panzergraben
  - Schützenloch
  - Stellung
  - militär. Anlage
- Überprüfung der zu überbauenden Flächen ist nicht erforderlich  
 Überprüfung der zu überbauenden Flächen wird empfohlen



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**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

1/2 8/9

**Bauerfeld, Ingo**

---

**Von:** Göbel, Mario <mario.goebel@bezreg-koeln.nrw.de>  
**Gesendet:** Dienstag, 29. August 2017 09:29  
**An:** Bauerfeld, Ingo  
**Cc:** Nußbaum, Martin  
**Betreff:** B-Plan Nr. 217/I "Hitdorf-Ost/nördlich Flurstraße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

die geplante Bebauungsplanänderung von landwirtschaftlich genutzter Fläche in Baugebiet (Wohngebietserweiterung) findet in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Leverkusen-Hitdorf statt. Zum Schutz der Zone III ergibt sich nach § 2 Abs. 4 i.V.m. Anlage 1 der WSG-Verordnung Leverkusen-Hitdorf für bestimmte Vorhaben eine Genehmigungspflicht. Eine Änderung der Art oder des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan fällt unter Anlage 1 Abs. II Nr. 8 b) und bedarf einer Genehmigung nach der WSG-Verordnung. Über die Genehmigung entscheidet nach § 5 Abs. 1 die zuständige Untere Wasserbehörde der Stadt Leverkusen.

Ferner sind die mit dem Rheinhochwasser bzw. Rheinwasserstand allgemein korrespondierenden Grundwasserstände bei Bauvorhaben zu beachten.

Das Gebiet selbst wird durch Hochwasserüberflutung gefährdet, sofern Schutzanlagen versagen oder im Falle höherer Ereignisse überströmt werden, so dass ein Restrisiko verbleibt. Hochwassergefahrenkarten machen dies deutlich. Der Bebauungsplan sollte darauf verweisen.

Ansonsten erkenne ich keine Betroffenheit in den Zuständigkeiten von Dezernat 54 der Bezirksregierung Köln (Obere Wasserbehörde).

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß  
Im Auftrag  
Mario Göbel  
--

Bezirksregierung Köln  
Dezernat 54 - Wasserwirtschaft, Gewässerschutz  
50606 Köln

Dienstgebäude: Zeughausstr. 2-10, 50667 Köln  
Telefon: + 49 (0) 221 - 147 - 4650  
Telefax: + 49 (0) 221 - 147 - 2879  
<mailto:mario.goebel@bezreg-koeln.nrw.de>  
<http://www.bezreg-koeln.nrw.de>

### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Die Hinweise zur Lage des Plangebietes in der Wasserschutzzone III und die ordnungsbehördliche Verordnung zum Wasserschutzgebiet werden berücksichtigt und als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Entsprechende Ausführungen zu Wasserschutzzone und auch zum Grundwasser werden in der Planbegründung und/ oder im Umweltbericht dargelegt.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes erfolgt die nachrichtliche Übernahme der Wasserschutzzone in den Bebauungsplan.

In den Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die Lage des Plangebietes gemäß Hochwassergefahrenkarte der Bezirksregierung Düsseldorf/Köln im überschwemmungsgefährdeten Bereich aufgenommen. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen.

Eine Beteiligung der genehmigenden Unteren Wasserbehörde (UWB) der Stadt Leverkusen im Bebauungsplanverfahren ist erfolgt. Hierbei erfolgte gemäß Schreiben der UWB vom 28.09.17 die Stellungnahme, dass unbelastetes Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden kann und belastetes Niederschlagswasser über den vorhandenen Mischwasserkanal abzuleiten ist.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

## II/B 6: Deutsche Telekom Technik GmbH



4   STADT LEVERKUSEN Eingegangen am:	
28.08.17	12-13 Uhr
FB:	Az:

29.08.17

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

*Herr Bauerfeld*  
*O. Heurich*  
*29.08.17*  
*1/4 1/9*

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH  
Postfach 10 07 09, 44782 Bochum

Stadt Leverkusen  
Stadtplanung  
Herr Bauerfeld  
Postfach 10 11 40  
51311 Leverkusen

Ihre Referenzen **61.01-217/1**  
Ansprechpartner **TI NL West; PTI 22, PB L1, Karl-Heinz Enderichs**  
Durchwahl **+49 221 3398 36564**  
Unser Zeichen **KE n - - 4879**  
Datum **22.08.2017**  
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 geehrte(r) 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:

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

Postanschrift:  
Deutsche Telekom Technik GmbH  
TI NL West, PTI 22  
Innere Kanalstr. 98, 50672 Köln  
E-Mail-Anschrift:  
T-NL-West-Pti-22-Fs@telekom.de

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI vom 06.12.2016 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH  
Technische Infrastruktur Niederlassung West, Fach Lange Str. 79, 44701 Bochum  
Büschelstraße 98, Innere Kanalstr. 98, 50672 Köln | Hennesstr. 29, 44701 Bochum  
Postanschrift: Postfach 10 07 09, 44782 Bochum | Filiale: Innere Kanalstr. 156, 50672 Köln  
Telefon: +49 221 506 0, Telefax: +49 221 505 41 10, Internet: www.telekom.de  
Konto: Postbank Saarbrücken (IBAN 2 500 110 100), Kto. Nr. 2 48 585 08 | BIC: BFSW3333  
Aktionärsrat: Hubert van Damme (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenfeld (Vorsitzender), Maria Stamm, Dagmar Vöckler-Bösch  
Handelsregister: Amtsgericht Bonn (HRB 1119), Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-ID-Nr. DE 314645252

Datum **22.08.2017**  
Empfänger **Stadt Leverkusen**  
Blatt **2**

*Karl-Heinz Enderichs*

Karl-Heinz Enderichs

**Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

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

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## II/B 7: Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co.KG

4	STADT LEVERKUSEN
Eingegangen am:	
24.08.17	9-10 Uhr
FB:	Az:

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

Stadt Leverkusen  
Fachbereich Stadtplanung  
Herr Hennecke  
Hauptstr. 101  
51373 Leverkusen

Partner der  
RheinEnergie



Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG

Overfeldweg 23  
51371 Leverkusen

Telefon  
Telefax  
E-Mail

0214/8661 451  
0214/8661 515  
klaus.pavlik@evl-gmbh.de

Servicenummer  
Störungsannahme

0214/8661 661  
0214/89298 510

24.08.17 *Sg*

*ka - Hauptfeld*

*Hennecke*  
*kl. Sg 25/08*

*H 1/9*

21. August 2017

**Stellungnahme**  
**Änderung des Geltungsbereiches und öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes**  
**B-Plan Nr. 217/I Hitdorf-Ost/nördlich Flurstraße**  
**Ihr Zeichen: 610-217/I**  
**Ihr Schreiben vom 14.07.2017**

Sehr geehrter Herr Hennecke,

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

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

Anlage



Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG  
 Overfeldweg 23  
 51371 Leverkusen

Ansprechpartner: Norman Sladeczek  
 Fachbereich: TBG

Telefon: 0214 / 86 61-242  
 Telefax: 0214 / 86 61-517  
 norman.sladeczek@evl-gmbh.de  
 www.evl-gmbh.de

## Stellungnahme TBG und TBS

Projekt	<b>Leverkusen; B-Plan Nr. 217/I „Hitdorf-Ost / nördlich Flurstraße</b>	
Teilnehmer	<b>Stadtplanung Herr Bauerfeld</b>	
Aufgestellt	<b>TBS Herr Dick (Strom), TBG Herr Prenn (Gas/Wasser), TBG Herr Sladeczek (Fernwärme)</b>	<b>Stand: 21.08.2017</b>

Nr.	Zu erledigen	Erledigt am
	<p>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.</p> <p>Gas/Wasser:</p> <p>Es bestehen grundsätzlich keinerlei Einwände gegen den o.g. Bebauungsplan. Jedoch liegen im Straßenbereich der Flur-, Grün- und Hitdorfer Straße Gas- und Wasserversorgungsleitungen, in deren Umfeld nur mit besonderer Vorsicht gearbeitet werden darf. Für eine genaue Versorgungsplanung ist eine frühzeitige Einreichung der zu benötigten Leistungen notwendig.</p> <p>Strom:</p> <p>Es bestehen grundsätzlich keinerlei Einwände gegen den o.g. Bebauungsplan. Im Bereich der Flurstraße, Grünstraße und Hitdorfer Straße sind Nieder- und Mittelspannungskabel vorhanden, in deren Nähe mit entsprechender Vorsicht zu arbeiten ist. Für die Netzplanung sind Leistungsangaben erforderlich, Standorte für Kabelverteilerschränke und ggf. eine Transformatorstation sind bei entsprechendem Leistungsbedarf erforderlich.</p> <p>Fernwärme:</p> <p>Im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplans befinden sich keine Fernwärmeversorgungsleitungen. Derzeit sind auch keinerlei Planungen unsererseits angedacht.</p> <p>Allgemein:</p> <p>Es ist zu beachten, dass unsere Leitungen im Vorfeld durch Suchschlitze lokalisiert-, die Tiefenlage ermittelt- und entsprechend den Vorschriften geschützt werden (Schutzhinweis Leitungen der Energieversorgung Leverkusen).</p> <p>Für eine erforderliche Umverlegung der Leitungen ist mit einer Vorlaufzeit von ca. 4 Monaten zu rechnen.</p>	



Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG  
Overfeldweg 23  
51371 Leverkusen

Ansprechpartner: Yasin Cinar  
Fachbereich: NDT

Telefon: 0214 / 86 61-554  
Telefax: 0214 / 86 61-498  
yasin.cinar@evl-gmbh.de  
www.evl-gmbh.de

## Stellungnahme NDT

Projekt	<b>Bebauungsplan Nr. 217/I Hitdorf-Ost/nördlich Flurstraße</b>	
Teilnehmer	<b>FB Stadtplanung, Hr. Bauerfeld</b>	
Aufgestellt	<b>Yasin Cinar, NDT</b>	

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**

Im Rahmen der Umsetzung des durch den Bebauungsplan begründeten Vorhabens sind keine baulichen Veränderungen im Bereich der Flurstraße, Grün- und Hitdorfer Straße vorgesehen. Eine Verlegung der Leitungen ist zur Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Sofern künftig ein Eingriff im Bereich der bestehenden Leitungen erfolgt, werden entsprechende Maßnahmen mit dem Träger abgestimmt.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## II/B 8: E-Plus Gruppe

**Von:** O2-MW-BIMSCHG [<mailto:O2-MW-BIMSCHG@telefonica.com>]  
**Gesendet:** Mittwoch, 13. September 2017 09:47  
**An:** Bauerfeld, Ingo  
**Cc:** Alexander Müller (External); Qaddoura Raid  
**Betreff:** Änd\_Bplan\_Nr\_217\_Hitdorf\_Flurstraße\_Leverkusen\_E-Plus\_Link\_16932059

### E-PLUS GRUPPE

||| ||| ||| ||| |||  
Betrifft hier Richtfunk von E-Plus

*IHR SCHREIBEN VOM: 14. Juli 2017*  
*IHR ZEICHEN: 610-217/I*

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

die Überprüfung Ihres Anliegens ergab, dass der Bebauungsplan Nr. 217 der Stadt Leverkusen einen mehr als ausreichenden Abstand zu unseren Richtfunktrassen aufweist. Es sind somit von Seiten der E-Plus Service GmbH keine Belange zu erwarten.

Sollten sich noch Änderungen 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 Service GmbH (zusätzliche Info: farbige Verbindungen gehören zu Telefónica Germany).

#### Anderung des Bebauungsplanes Nr. 217\_Hitdorf Flurstraße Leverkusen (Stellungnahme E-Plus)



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

Mit freundlichen Grüßen / Yours sincerely

### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Belange von Richtfunkstrecken sind nicht betroffen.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## II/B 9: Cascade Gastransport GmbH



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

Stadt Leverkusen  
Stadtplanung  
Herr Bauerfeld  
Hauptstraße 101  
51311 Leverkusen

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

Dimitrius Bach	Tel. 0561 934-1372	DBa / 2017.06157	Kassel, 10.08.2017
Leitungsrechte und -dokumentation	Fax 0561 934-2369		
	leitungsanskunft@gascade.de		

### **Aufstellung und frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 217/1 "Hitdorf-Ost / nördlich Flurstraße"**

**- Ihr Zeichen 61.01-217/1 mit Schreiben vom 14.07.2017 -  
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.

Als weitere Möglichkeit Ihrer Anfrage zur Leitungsauskunft steht Ihnen unter der Internetadresse <https://portal.bil-leitungsauskunft.de> das kostenfreie Online-Portal BIL zur Verfügung.

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

Dimitrius Bach

**Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

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

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## II/B 10: IHK Köln

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

Stadt Leverkusen  
Fachbereich Stadtplanung  
Postfach 10 11 40  
51311 Leverkusen

Ihr Zeichen | Ihre Nachricht vom  
610-217/I

Unser Zeichen | Ansprechpartner  
kr | Michael Kracht

E-Mail  
Michael.Kracht@koeln.ihk.de

Telefon | Fax  
+49 2171 4908-9902 | +49 2171 4908-9909

Datum  
13. September 2017

**Änderung des Geltungsbereiches und Auslegung des Bebauungsplan Nr. 217/I „Hitdorf-Ost /  
nördlich Flurstraße“  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 217/I „Hitdorf-Ost / nördlich Flurstraße“ bestehen aus unserer  
Sicht keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Industrie- und Handelskammer zu Köln  
Im Auftrag

Dipl.-Volksw. Michael Kracht  
Referent | Leiter Unternehmensförderung  
Geschäftsstelle Leverkusen/Rhein-Berg

### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Es werden keine Bedenken vorgetragen.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## II/B 11: LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland



Qualität für Menschen

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland  
Endericher Straße 133 · 53115 Bonn

Stadt Leverkusen  
- Der Oberbürgermeister -  
Fachbereich Stadtplanung  
Herr Bauerfeld  
Hauptstraße 101  
51311 Leverkusen

3	STADT LEVERKUSEN Eingegangen am:
30.08.2017	8-9 Uhr
Fb:	Az:

Datum und Zeichen bitte stets angeben

28.08.2017  
333.45 - 81.1/16-004

Herr Becker  
Tel 0228 9834-187  
Fax 0221 8284-0778  
oliver.becker@lvr.de

30.08.17 SS

Ka → Bauerfeld

Offensiv  
28.08.17 31/08

### Änderung des Geltungsbereiches und öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 217/I „Hitdorf-Ost/nördlich Flurstraße“

Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Ihr Schreiben vom 14.07.2017

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

vielen Dank für die Übersendung der Planungsunterlagen im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange zu den o.a. Planungen.

Zur Einschätzung der archäologischen Situation im Plangebiet wurden die dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland vorliegenden Archivunterlagen ausgewertet und unter Berücksichtigung von Forschungsergebnissen bewertet. Diese Datenbasis ist jedoch nicht das Ergebnis einer systematischen Erfassung und macht daher grundsätzlich nur eine Prognose möglich.

Für das Plangebiet liegen derzeit keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern vor. Dies ist aber erfahrungsgemäß lediglich darauf zurückzuführen, dass systematische Erhebungen zur Ermittlung des archäologischen Potentials in diesem Bereich bislang noch nicht durchgeführt wurden. Das Plangebiet liegt jedoch in einer siedlungsgünstigen Region. Dies wird durch zahlreiche Fundstellen in der Umgebung der Fläche bestätigt. Von daher ist nicht auszuschließen, dass sich in der Fläche Bodendenkmäler erhalten haben.

Im Rahmen der durchzuführenden Umweltprüfung sind auch die Auswirkungen des Vorhabens auf das archäologische Kulturgut (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d) BauGB) zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten (§ 2 Abs. 4 BauGB). Darüber hinaus sind die Belange des Denkmalschutzes und die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 und 5 BauGB) bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen. Voraussetzung hierfür ist ebenfalls die Ermittlung und Bewertung der Betroffenheit dieser Belange im Rahmen der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials (§ 2 Abs. 3 BauGB).

Dies setzt zunächst eine Ermittlung und Konkretisierung der archäologischen Situation als Grundlage für die Umweltprüfung voraus. Das Ergebnis ist im Umweltbericht darzulegen und bei der Abwägung zu berücksichtigen. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind aus den vorgenannten Gründen zunächst entsprechend festzulegen.

Da für das Plangebiet derzeit keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern vorliegen, beabsichtigt das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland in einem ersten Schritt eine archäologische Grunderfassung selbst durchzuführen. Dies setzt allerdings eine enge Zusammenarbeit mit Ihnen als Planungsträger und Untere Denkmalbehörde voraus. Voraussetzung für eine Begehung durch die Abteilung Prospektion des Fachamtes sind entsprechend vorbereitete (gepflügte und geggte) Flächen.

Die weitere Vorgehensweise bitte ich dann unmittelbar mit der hier zuständigen Abteilung Prospektion, Frau Kreutzberg, Telefon 0228/9834-154, (e-mail: [kerstin.kreutzberg@lvr.de](mailto:kerstin.kreutzberg@lvr.de)) abzustimmen.

Wie erwähnt, wird das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland als Grundlage für die vorzunehmende Umweltprüfung zunächst nur eine Grunderfassung, d.h. eine Oberflächenbegehung des Geländes durchführen. Sollten sich dabei konkrete Anhaltspunkte für die Existenz von Bodendenkmälern ergeben, so wären gegebenenfalls in einem zweiten Schritt weitere prospektive Maßnahmen durch die Stadt als Träger der Bauleitplanung zu veranlassen.

Erst auf der Grundlage entsprechender Ergebnisse wird sich abschließend beurteilen lassen, ob bzw. inwieweit mit der Planung negative Auswirkungen auf das archäologische Kulturgut verbunden sind und ob bzw. inwieweit den geplanten Festsetzungen Belange des Bodendenkmalschutzes entgegenstehen und eine planerische Berücksichtigung erforderlich machen. Der Zielsetzung des Denkmalschutzgesetzes NRW (§ 1 DSchG NRW), Bodendenkmäler im öffentlichen Interesse zu erhalten und vor Gefährdung zu schützen, sowie dem Planungsleitsatz des § 11 DSchG NRW ist dabei Rechnung zu tragen.

Über das Ergebnis der Grunderfassung werde ich Sie nach Vorliegen des entsprechenden Berichtes der Abteilung Prospektion umgehend wieder informieren.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Oliver Becker

### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Es bestehen keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern, jedoch befindet sich das Plangebiet in einer siedlungsgünstigen Region. Südöstlich der Fläche, in Leverkusen Rheindorf, wurde ein germanisches Gräberfeld nachgewiesen. Nach Wertung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland (ABR) kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet Bodendenkmäler erhalten sind. Aus diesem Grund wurde im Rahmen des Planverfahrens eine archäologische Grunderfassung durch ein Fachbüro durchgeführt. In Teilbereichen des Plangebietes wurde anlässlich dieser Begehung vereinzelt römische Keramik ermittelt. Funde, die einer germanischen Siedlung zuzuordnen sind, wurden bei dieser Begehung nicht erfasst. Da die germanischen Stämme nach derzeitigem Forschungsstand aber ab der Zeitwende einen regen Handel mit den Römern betrieben haben, wird diese römische Keramik (möglicherweise) auch als Siedlungsindikator für eine germanische Siedlungstätigkeit gewertet.

Gemäß § 1 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz sind die Belange des Bodendenkmalschutzes (DSchG NW) angemessen bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Was als angemessen gilt, ergibt sich in diesem Fall primär aus der Bewertung des Fundmaterials in Verbindung mit den Verwaltungsvorschriften zum DSchG NW. Voraussetzung für die Berücksichtigung von nicht eingetragenen und damit vermuteten Bodendenkmälern ist danach, dass wissenschaftlich begründete Anhaltspunkte für deren Vorhandensein vorliegen. Die ermittelten Funde könnten als Hinweis auf germanische Siedlungsreste zu werten sein, ein konkreter Nachweis ist daraus jedoch nicht abzuleiten. Auf dieser Basis und in Abstimmung mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege sind die Belange des Bodendenkmalschutzes nicht als planungsrelevant einzustufen.

Zum Ausgleich (möglicher) Interessenkollisionen, die sich auf der Grundlage der ermittelten Funde bei der Realisierung der Planung ergeben könnten, verpflichtet sich der Investor im städtebaulichen Vertrag die Erdarbeiten für die Hupterschließungstrasse unter Aufsicht einer Fachfirma für Archäologie durchführen zu lassen. Dabei ermittelte archäologische Befunde und Funde werden auf Veranlassung des Investors wissenschaftlich untersucht, dokumentiert und mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege abgestimmt.

Belange des Bodendenkmalschutzes gelten unter dieser Voraussetzung planungsrechtlich als ausgewogen. Unabhängig hiervon bleibt ein Hinweis auf die Meldepflicht und das damit verbundene Veränderungsverbot gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen.

Im Bebauungsplan ist ein Hinweis auf die durchzuführende archäologische Begleitung der Erdarbeiten für die Haupteerschließungstrasse und auf die Meldepflicht gemäß § 15 und 16 DSchG NW. aufgenommen.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Der Stellungnahme wurde insofern gefolgt, als dass eine archäologische Grunderfassung durchgeführt wurde.

Das daraus resultierende Ergebnis, ergab eine Hinweispflicht im Bebauungsplan.

Im städtebaulichen Vertrag wird eine archäologische Begleitung der Erdarbeiten für die Haupteerschließungstrasse fixiert.

He 8/a

**Von:** Frey, Kerstin  
**An:** [Bauerfeld, Ingo](#)  
**Betreff:** B-Plan 217/I "Hitdorf-Ost/nördlich Flustraße"  
**Datum:** Donnerstag, 24. August 2017 08:14:28

---

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

sie haben die Stadt Monheim am Rhein mit Schreiben vom 14.07.2017 über die o.g. Planung informiert.

Es werden keine Anregungen gem. § 4 (2) BauGB sowie § 2 (2) BauGB vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Kerstin Frey  
Diplom-Geographin



Stadt Monheim am Rhein  
Bereich Stadtplanung und Bauaufsicht  
Stadtplanung · Statistik  
Rathausplatz 2  
40789 Monheim am Rhein  
Telefon: 02173 951-612  
Telefax: 02173 951-25-612  
E-Mail: [kfrey@monheim.de](mailto:kfrey@monheim.de)  
Internet: [www.monheim.de](http://www.monheim.de)

**Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Es werden keine Anregungen vorgetragen.

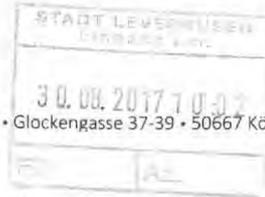
**Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## II/B 13: Nahverkehr Rheinland

Nahverkehr Rheinland GmbH • Glockengasse 37-39 • 50667 Köln

Stadt Leverkusen  
Fachbereich Stadtplanung  
Postfach 10 11 40  
51311 Leverkusen



*14 1/2*  
  
Nahverkehr Rheinland

*30.08.17 SG*  
*ka -> Bauerfeld*  
*Hausberg*  
*SG 31/a*  
Nahverkehr Rheinland GmbH  
Glockengasse 37-39  
50667 Köln

Tel.: +49 (0) 221 20808-0  
Fax: +49 (0) 221 20808-6640  
www.nvr.de • info@nvr.de

Unser Zeichen: Fel

Durchwahl: -6676  
Joerg.Fellecke@nvr.de

28. August 2017

### Änderung des Geltungsbereiches und öffentliche Auslegung des Bebauungsplan Nr. 217/I „Hitdorf-Ost/nördliche Flurstraße“

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

wir beziehen uns auf o. g. Bebauungsplan und nehmen wie folgt Stellung:

Weder in der Begründung zum Bebauungsplan noch im Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan wird der öffentliche Verkehr erwähnt. Sie rechnen mit 1.900 Wegen am Tag durch die neuen Anwohner, 884 davon mit dem Pkw. Bitte ergänzen Sie:

- den Fahrtenanteil im ÖPNV
- die Lage der nächsten ÖPNV-Haltestellen befinden und fußläufige Erreichbarkeit
- vorhandenes ÖPNV-Angebot und Kapazität
- ggf. ergänzendes ÖPNV-Angebot
- Förderung der Nahmobilität.

Mit einem Wohnortwechsel ist automatisch eine Änderung des Mobilitätsverhaltens verbunden, da eingeübte Routinen, z. B. in der Wahl des Verkehrsmittels oder der Route nicht mehr durchgeführt werden können. Das kann genutzt werden, den neuen Anwohnern eine nachhaltige Mobilität näher zu bringen, z. B. durch das Angebot von Car-Sharing, Bike-Sharing oder durch die Aufwertung einer vorhandenen Bushaltestelle zu einer Mobilstation. NVR und VRS beraten Sie hierzu gerne.

Ferner empfehlen wir für die neuen Anwohner eine Information über die Möglichkeit, die Mobilitätsbedürfnisse mit nachhaltigen Verkehrsmitteln durchzuführen, z. B. Busabfahrtszeiten, Tarifinformation, etc.

Mit freundlichen Grüßen  
Nahverkehr Rheinland GmbH

Dr. Norbert Reinkober

i. A.

Jörg Fellecke

### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Basierend auf dem Mobilitätsgutachten, das die Stadt Leverkusen im Jahr 2016 erstellt hat, beträgt der Anteil der Fahrten, die in den Stadtteilen Rheindorf und Hitdorf mit dem ÖPNV zurückgelegt wurden, 15 %. Von 1.900 Wegen des neuen Wohngebietes entfallen damit insgesamt 285 Wege am Werktag auf den ÖPNV.

Die dem Wohngebiet am nächsten gelegene Haltestelle ist die Haltestelle „Oststraße“ auf der Hitdorfer Straße, in Fahrtrichtung Westen zwischen Oststraße und Ringstraße gelegen, in Fahrtrichtung Leverkusen an der Weidenstraße gelegen. Die Entfernung beträgt für die neuen Bewohner rund 350 m (Luftlinie) bzw. 450 m maximal (Gehweg). Hier verkehren die Linien 233 (wupsi) und 253 (Hüttebräucker) sowie eine Nachtbuslinie (N23 - wupsi) und Fahrten vor allem für den Schülerverkehr (244 - wupsi).

Linie 233 verkehrt zwischen Leverkusen-Mitte und Monheim werktags alle 20 Minuten, ab 20:00 Uhr und am Wochenende alle 30 Minuten, Linie 253 verkehrt zwischen Hitdorf und Opladen werktags und samstags alle 60 Minuten.

Eine weitergehende Verdichtung des Fahrplanes ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanverfahrens.

Als ergänzendes Angebot steht in Leverkusen Hitdorf ein Carsharing-Auto an der Hitdorfer Straße (zwischen Langenfelder Straße und Fährstraße) zur Verfügung. Ob sich die Bereitstellung eines weiteren Carsharing-Fahrzeuges lohnt, ist vom Anbieter zu entscheiden.

Hitdorf als Stadtteil der kurzen Wege ist zudem durch ein gutes Fußwegenetz vernetzt. Dieses wird auch im vorliegenden Plangebiet aufgegriffen und der Ausbau durch die Festsetzung von Fuß- und Radwegen planungsrechtlich vorbereitet.

Eine Information der Bewohner über die Mobilitätsverhältnisse kann grundsätzlich im Rahmen nachfolgender Verkaufsgespräche erfolgen, ist jedoch nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanverfahrens.

Dargelegte Ausführungen zum Fahrtenanteil im ÖPNV, zur ÖPNV-Anbindung sowie zum ergänzenden Angebot und zur grundsätzlichen Mobilität im Stadtteil Hitdorf werden ergänzend in die Planbegründung aufgenommen.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde unter Punkt 4.4 „Verkehrskonzept“ um Angaben zum ÖPNV ergänzt.

## II/B 14: Technische Betriebe Leverkusen (TBL)

Kle 8/9

TBL-693/Stadtentw.-kn  
Thomas M. Klein  
☎ - 69 50

25.08.2017

610 / Herrn Bauerfeld

### Änderung des Geltungsbereiches und öffentliche Auslegung des B-Planes 217/II „Hitdorf-Ost/nördlich Flurstraße“

- 1.) Beteiligung der Fachbereiche (Ihr Schreiben vom 13.07.17)
- 2.) Beteiligung der Behörden und TöBs gem. §4(2) BauGB (Schr. v. 14.7.17)

Vorab: Das o. g. B-Plangebiet liegt im FNP, aber nicht im Gebiet des genehmigten Kanal-Netzplanes (GEP). Es ist daher auch die Bezirksregierung Köln zu beteiligen. Darum stehen die TBL seit März 2017 in regelmäßigem Kontakt sowohl mit dem Erschließer/planenden Ing.-Büro als auch der Bezirksregierung Köln.

Nach diversen Gesprächen mit der UWB der Stadt LEV, dem planenden Ing.-Büro des Erschließers, den TBL und der Bezirksregierung Köln hat sich eine Vorzugsvariante herausgebildet, die von allen Seiten getragen wird.

Bei dieser Vorzugsvariante wird das Regenwasser der Hausdächer ortsnah versickert, das Regenwasser der Straßen und Garagenzufahrten wird, zusammen mit dem Schmutzwasser, in einem (!) Mischwasserkanal der vorhandenen Mischwasserkanalisation zugeführt.

Die Variante, dass das Schmutzwasser zum vorh. Mischsystem abgeführt wird und dass das RW zentral in einem nördlich gelegenen Becken versickert wird, kommt nicht zum Tragen.

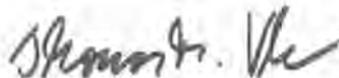
Für die o. g. Vorzugsvariante steht noch eine explizite schriftliche Zustimmung der Bezirksregierung Köln aus, die aber – auf Grund der diversen Vorgespräche – eigentlich nur noch eine Formalie ist.

Im Nachgang der Zustimmung der Bezirksregierung Köln ist noch eine Änderungsanzeige gemäß § 57 (1) LWG einzureichen, die aber ohne Einfluss auf den B-Plan von den TBL gefertigt wird. Alternativ kann nachgewiesen werden, dass es sich um eine unwesentliche Änderung handelt, eine Änderungsanzeige ist dann nicht nötig.

Das B-Plangebiet von einer vorhandenen Mischkanalisation im Westen tangiert und im Osten quert ein Mischwasserkanal das B-Plangebiet.

Die neue Entwässerung des B-Plangebietes kann nur in dem östlich-tangierenden Bereich angeschlossen werden.

Die Entwurfsplanung der Kanalisation wurde den TBL schon vorgestellt, die o. g. Vorgaben zum Anschlusspunkt werden eingehalten.



Klein

**Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Das vorgeschlagene Entwässerungskonzept soll wie dargelegt im Plangebiet umgesetzt werden.

Im Nachgang der Zustimmung durch die Bezirksregierung ist es vorgesehen, eine Änderungsanzeige (bzw. der Nachweis, dass es sich um eine unwesentliche Änderung handelt) gemäß § 57 Abs. 1 LWG NW einzureichen.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Der Stellungnahme hinsichtlich des vorgesehenen Entwässerungskonzeptes wird gefolgt.

Der Hinweis zur Änderungsanzeige wird zur Kenntnis genommen.

## II/B 15: Telefónica Germany GmbH & Co.OHG

**Von:** Werner Beckmann (External)  
**An:** [Bauerfeld, Ingo](#)  
**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 217/I - Hitdorf-Ost/nördlich Flurstraße -- Stadt Leverkusen  
**Datum:** Freitag, 4. August 2017 11:01:40  
**Anlagen:** [Bebauungsplan Nr 217 I.PDF](#)

---

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

Stellungnahme zu Ihrem Schreiben (Bebauungsplan Nr. 217/I - Hitdorf-Ost/nördlich Flurstraße ) vom 14.07.2017, Ihr Zeichen: 610-217/I.

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

Mit freundlichen Grüßen  
Werner Beckmann

### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Versorgungsleitungen des Trägers sind nicht betroffen.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



Polizeipräsidium Köln • 51101 Köln

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

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

Dienststelle:  
Anschrift:  
E-Mail:  
Sachbearbeitung:  
Zimmer:  
Durchwahl:  
Telefax:  
Internet:

KK KP/O  
Walter-Pauli-Ring 2-6  
Jan.Schumacher@polizei.nrw.de  
Schumacher (Dipl.-Ing.<sup>FH</sup> / B.A.)  
5.757  
0221-229-8956  
0221-229-8652  
www.koeln.polizei.nrw.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
61.01-217/1 v. 28.10.2016

Mein Zeichen (bitte immer angeben)  
401/17/KK KP/O/Schu.

Datum  
11.09.2017

**I Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB  
B-Plan Nr. 217/I „Hitdorf Ost / nördlich Flurstraße“**

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

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

**Empfehlungen für die Wohn- und Gewerbeeinheiten und Umfeldgestaltung:**

- Privathaushalte EFH und MFH (Mind. RC2 gem. DIN 1627-1630 empfohlen)
- Gewerbeeinheiten (Mind. RC3 gem. DIN 1627-1630 empfohlen)
- KFZ Delikte (PKW-Aufbrüche ...) vorhanden; In der baulichen Umfeldgestaltung berücksichtigen

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

Wir würden es begrüßen, wenn Sie die Vorhabenträger, Bauherren oder Investoren, frühzeitig auf dieses Beratungsangebot hinweisen würden. Beratungen dieser Art werden unter Berücksichtigung von Lage, Gebäudekonzeption, Nutzung, Ausstattung und dem persönlichen Sicherheitsbedürfnis der Nutzer individuell, objektiv und kostenlos von uns durchgeführt.

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

**Städtebauliche – und technische Kriminalprävention:**

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

Eine Terminabsprache unter der Telefonnummer der 0221 – 229- 8956 ist erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

**Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Es werden keine Bedenken seitens der Polizei NRW geäußert.  
Die Hinweise zum Beratungsangebot werden zur Kenntnis genommen und an den Investor weitergegeben. Eine Regelung zur Kriminalprävention bzw. einen Hinweis hierauf stellt keinen Inhalt auf Ebene des Bebauungsplanes dar.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  
Der Anregung zum textlichen Hinweis innerhalb des Bebauungsplanes wird nicht gefolgt.



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
610-217/I, Bauerfeld	14.07.2017	PLEdoc GmbH	<b>1469663</b>	<b>09.08.2017</b>

**Änderung des Geltungsbereiches und öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr 217// "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.

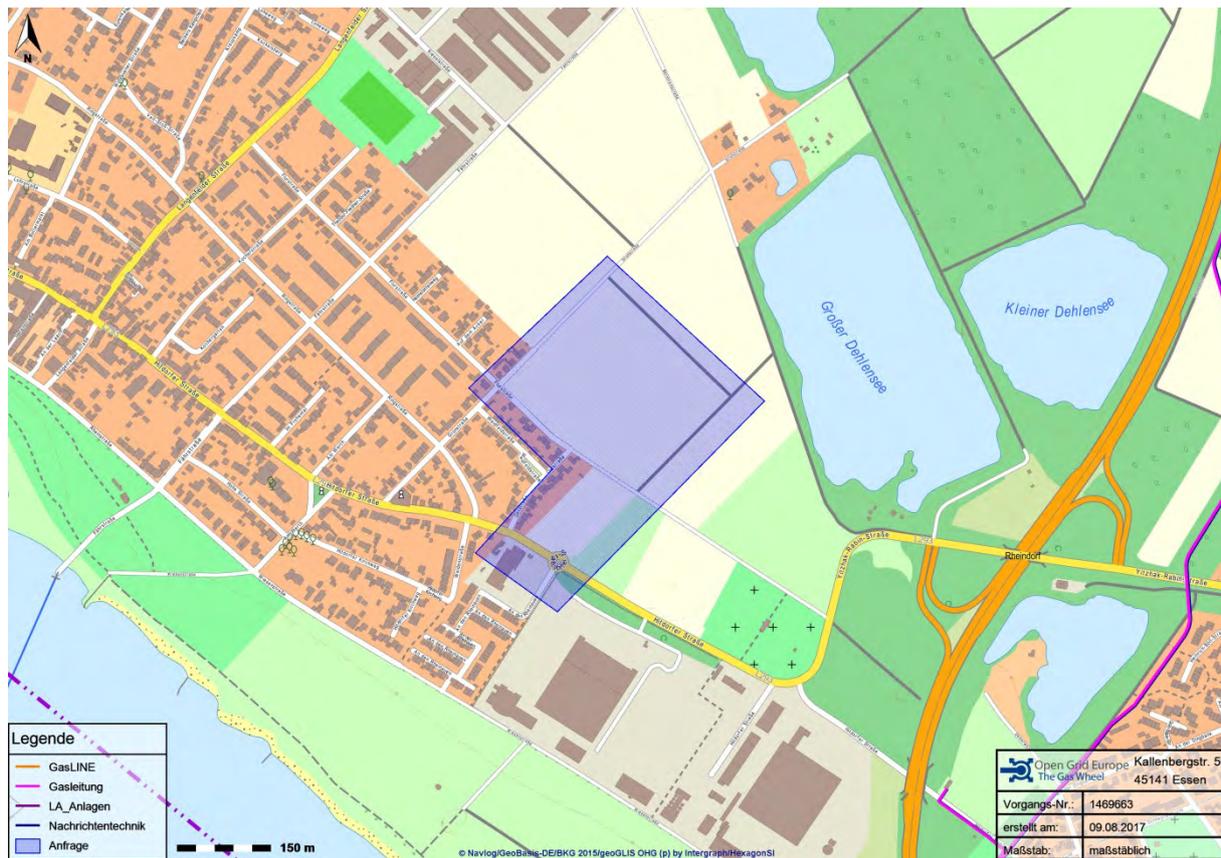
Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Mit freundlichen Grüßen  
PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-

**Anlage(n)**

Übersichtskarte (© NavLog/GeoBasis-DE / BKG 2014 / geoGLIS OHG (p) by Intergraph)



### Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Versorgungsleitungen des Trägers sind nicht betroffen.

### Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



II 613/14r. Hennecke  


Unitymedia NRW GmbH | Postfach 111 20 28 | 51020 Rascall

Stadt Leverkusen  
FB Stadtplanung  
Herr Ingo Bauerfeld  
Postfach 10 11 40  
51311 Leverkusen

Bearbeiter(in): Frau Weise  
Abteilung: Zentrale Planung  
Direktwahl: +49 561 7818-180  
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de  
Vorgangsnummer: 274073

Datum  
07.09.2017

Seite 1/1

**Bebauungsplan Nr. 217/I "Hitdorf-Ost/nördlich Fierstraße"**

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

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

Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.

Freundliche Grüße

Zentrale Planung Unitymedia

**Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Versorgungsleitungen des Trägers sind durch die Planung nicht betroffen.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## II/B 19: Vodafone GmbH

**Von:** west, planauskunft, Vodafone Germany  
**An:** [Bauerfeld, Ingo](#)  
**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 217/I "Hitorf-Ost/nördliche Flurstr."  
**Datum:** Freitag, 4. August 2017 12:06:07  
**Anlagen:** [image001.png](#)

---

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 14.07.2017 und nehmen dazu wie folgt Stellung:

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

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

Darüber hinaus ist zur Zeit seitens Vodafone keine Mitverlegung und kein Ausbau geplant.

Mit freundlichen Grüßen

Vodafone GmbH

i. A. Sonja Brodin

Im Auftrag der  
Vodafone GmbH  
Adresse: D2-Park, 40878 Ratingen

### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Versorgungsleitungen des Trägers sind nicht betroffen.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

18.09.17 *Se* *Re* *19/9*

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



Bund für  
Umwelt und  
Naturschutz  
Deutschland

Kreisgruppe  
Leverkusen

BUND-Leverkusen  
p.Adr.  
Benedikt Rees  
Blankenburg 15  
51381 Leverkusen

Leverkusen, den 10.09.2017

Stadt Leverkusen  
Fachbereich Bauen und Planen  
Postfach 10 11 41  
51311 Leverkusen

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

Sehr geehrte Damen und Herren.

Zu oben genanntem Planverfahren darf wie folgt Stellung genommen werden:

1.

Da den Einwendungen und Anregungen im Rahmen der frühzeitigen öffentlichen Beteiligung im Wesentlichen nicht gefolgt worden ist, dürfen diese nunmehr auch im Rahmen des hier vorliegenden Beteiligungsverfahrens aufrecht erhalten werden.

2.

Anhand der vorliegenden Planunterlagen kann konkret nicht dargelegt und somit im Ergebnis nachgewiesen werden, dass ein weiterer Bedarf der hier geplanten

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

stellv. Sprecherin  
Waltraud König-Schoitz  
Leichlinger 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

Wohnbebauung in Leverkusen und explizit für den Stadtteil Hitdorf notwendig und erforderlich ist.

3.

Die Einleitung eines B-Planverfahrens soll somit vornehmlich der Vermarktung von städtischen, kirchlichen und privaten Grundflächen dienen.

4.

Entsprechende Infrastruktureinrichtungen wie Straßen, Schulen, Kindergärten und Lebensmittelversorgungsunternehmen halten einer weiteren Expansion von Hitdorf nachweislich nicht stand.

5.

So hat zwischenzeitlich der Vollsortimenterlebensmittelmarkt ( EDEKA ) im Zentrum von Hitdorf geschlossen.

Die Planungsbehörde regt selbst die Errichtung einer weiteren Kindertagesstätte sogar innerhalb des Plangebiets an.

Die Verkehrsgutachter attestieren derzeit allenfalls eine ausreichende Verkehrsinfrastruktur zur Anbindung des neuen Wohngebiets.

6.

Trotz der durch die neue Wohnbebauung zusätzlichen 900 KFZ-Fahrten pro Tag sollen lediglich 1 Stellplatz pro Einfamilienhaus und 1,0 bis 1,5 Stellplätze pro Mehrfamilienhaus errichtet werden.

Für sodann insgesamt 119 zu errichtende Wohneinheiten sollen jedoch lediglich 33 öffentliche Stellplätze vorgehalten werden.

Somit ist absehbar, dass auch die Infrastruktur für den ruhenden Verkehr dem neuen Wohngebiet nicht angemessen sein wird.

7.

Soweit durch den Bebauungsplan entsprechende Grünanpflanzungen im Bereich der privaten Grundstücksflächen verbindlich festgelegt werden sollen, wird dieses im Bereich der öffentlichen Flächen allein dem Investor überlassen bleiben.

Gleiches soll im Übrigen für die Bepflanzungen der Lärmschutzwälle gelten.

Inwieweit sich allgemeine öffentliche (Verkehrs)anlagen in der Verantwortung eines privaten Investors betreiben werden sollen, erschließt sich fachlich wie rechtlich nicht.

Es darf diesbezüglich um weitergehende Ausführungen bezüglich der Eigentums-/Besitzverhältnisse von öffentlichen Straßen, Wegen, Plätzen und Anlagen im vorliegenden Bebauungsplanverfahren und Plangebiet gebeten werden.

## 7.1

An dieser Stelle bleibt anzumerken, dass anhand der Planunterlagen nicht zweifelsfrei ersichtlich ist, ob es sich beim vorliegenden Bebauungsplan um einen Vorhaben bezogenen und somit um einen Investoren-Bebauungsplan handelt, oder ob es sich um einen Allgemeinen Bebauungsplan handelt ?

## 7.2

Weiterhin wirft es planungsrechtliche Fragen auf, inwieweit „überschüssige“ Ausgleichsflächen dem Investor ( er wird an dieser Stelle nicht namentlich genannt ) für zukünftige Bauvorhaben innerhalb des Stadtgebietes Leverkusen angerechnet werden sollen.

Es ist bislang nicht ersichtlich, dass in der Stadt Leverkusen ein Gesamtstädtisches Ausgleichsflächen-/maßnahmenkataster existiert, das den Nachweis über die Umsetzung wie auch die räumliche und bauplanungsrechtliche Zuordnung jeder Ausgleichsmaßnahme langfristig und rechtsverbindlich sicherstellt.

## 8.

Die konkrete Herleitung der ermittelten Ökopunkte ist fachlich und rechtlich nicht nachvollziehbar.

Ebenso wenig ist ersichtlich, ob das zur Anwendung gelangte Bewertungsverfahren dem aktuellen rechtlichen wie fachlichen Stand der Wissenschaft entspricht.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung muss sowohl eine Bewertung der Eingriffsflächen wie auch eine Bewertung der angestrebten Ausgleichsflächen respektive diesbezüglicher Ausgleichsmaßnahmen beinhalten.

Dies ist im vorliegenden Verfahren nicht ersichtlich.

## 9.

So werden für das Bebauungsplangebiet insgesamt unterschiedliche Grundflächenzahlen zwischen 0,4 und 0,6 festgelegt.

Unersichtlich bleibt ebenfalls, ob nunmehr für das Wohngebiet eine Regenwasserversickerung mit entsprechender Aufbereitung vorgesehen bzw. gar vorgeschrieben werden soll oder nicht ?

## 9.1

Gleiches gilt für die Gartenbegrünung der privaten Flächen.

Sollen diese nunmehr umfassend mit Hecken begrenzt werden, oder sind auch bis zu 2 Meter Höhe und über 4 Meter über die Grundstückseinfassungen hinausragenden Einfriedungen in Form von Mauern zulässig ?

## 9.2

Ebenso wenig nachvollziehbar ist, dass die Begrünung und Bepflanzung von Tiefgaragenflächen alternativ zu einer Fassadenbegründung vorgesehen werden können.

## 9.3

Ökologisch nachhaltig wäre hierbei die umfassende Einfassung von Grundstücken mittels heimischer Hecken ( z.B. Hainbuche ) bei gleichzeitiger umfassender Fassadenbegrünung !

## 10.

Gleiches gilt für die Vorgabe von Energieträgern.

Zwar wird die Ausrichtung der vorgegebenen Satteldächer vorgeschrieben, das Anbringen von Photovoltaik- oder solarthermischen Anlagen wird jedoch mit dem Hinweis der vorgeblich mangelnden rechtlichen Legitimation abgelehnt.

Dies kann in insofern nicht nachvollzogen werden, da Vorgaben zur Energienutzung z.B. für die „Neue Bahnstadt Opladen“ ( Anschlusszwang an Blockheizkraftwerke ( Kraft-Wärme-Kopplung ) durchaus getätigt wurden, bzw. für das Meckhofer Feld die Feststoffverbrennung durch den Bebauungsplan untersagt worden ist.

Auch die potenzielle Nutzung von Fernwärme wurde für das vorliegende Bebauungsplangebiet nicht geprüft.

## 11.

Die Lärmgrenzwerte können ohne entsprechende aktive bzw. passive Schallschutzmaßnahmen nicht eingehalten werden.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von begrünten Erdwällen aus städtebaulicher Sicht nur bedingt zum Einsatz kommen sollen ( angeblich wären bis zu 8 Meter hohe Lärmschutzwälle erforderlich ).

Inwieweit und vor allen Dingen in welcher Form passive Schallschutzmaßnahmen verbindlich vorgesehen werden sollen, wird bedauerlicherweise nicht weiter ausgeführt.

### 11.1

Insbesondere die unmittelbare Nähe zur BAB 59 wie auch zur Hitdorfer Straße lässt die Verwirklichung von Wohnbebauung an dieser Stelle nachhaltig ungeeignet erscheinen.

Inwieweit die Lärmimmissionswerte im vorliegenden Verfahren für ein Mischgebiet festgelegt worden sind, ist nicht nachvollziehbar, da das

Bebauungsplangebiet grundsätzlich als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll.

12.

Die im Plangebiet befindliche Altlastenfläche soll nunmehr als private Grünfläche überplant werden.

Es wird in den Planunterlagen nicht dargelegt, welche Schutzmaßnahmen bezüglich der nachgewiesenen Stoffe Blei, Arsen und Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) getroffen werden sollen und wer zukünftig für diese Altlast haftungsrechtlich in der Verantwortung stehen wird.

In Bezug auf die Altlasten in der „Neuen Bahnstadt Opladen“ wurde behördlicherseits die Grundwasserförderung wie auch der Verzehr von Boden-/Gartenerzeugnissen untersagt.

13.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Grundwassergewinnungszone und des Überschwemmungsgebietes des Rheins.

Mit einer Vollversiegelungsfläche von über 45.000 m<sup>2</sup> wird dieses Bauvorhabengebiet somit erhebliche Auswirkungen auf die Grundwassergewinnung und auf potentielle Hochwasser haben werden.

Entsprechende Vorsichts- oder gar Gegenmaßnahmen werden im entsprechenden Bebauungsplan nicht thematisiert oder gar konkretisiert.

14.

Das Plangebiet grenzt an bestehende Landschaftsschutz- und Biotopverbundsysteme an.

Inwieweit die zu entwickelnde Ausgleichsfläche hierzu tatsächlich eine „Pufferzone“ zum Siedlungsbereich bilden können, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt anhand der vorliegenden Planunterlagen nicht beurteilt werden.

14.1

Weiterhin sind keine Anhaltspunkte erkennbar, inwieweit die Ausgleichsfläche verdrängten Arten wie Rebhuhn, Feldlerche, Wiesenschafstelze, Kiebitz und Wachtel tatsächlich einen adäquaten Lebensraum bieten können.

Zudem ist nicht nachvollziehbar, warum ein diesbezügliches Avifaunistisches Gutachten, wozu im April und Juni 2017 entsprechende Begehungen vorgenommen werden sollten, bis dato nicht den Planunterlagen beigelegt worden ist.

15.

Durch das avisierte Bauvorhaben sollen erneut grundsätzlich wertvolle Außenbereichsflächen nachhaltig versiegelt werden.

Freiflächen und hierbei insbesondere Ackerflächen sind für die Bildung von Kaltluft außerordentlich wertvolle Refugien.

In einem dicht besiedelten Raum wie Leverkusen mit überdurchschnittlich vielen versiegelten (Verkehrs)flächen sind diese Flächen für das Stadtklima insgesamt von außerordentlichem Wert, da sie zur Abkühlung und zum Luftaustausch einer ohnehin von Luftschadstoffen außerordentlich belasteten Stadt wie Leverkusen in hohem Maße beitragen.

Darüber hinaus bilden extensiv bewirtschaftete Acker- und Wiesenflächen gerade in einer stark anthropogen überlagerten Stadt wie Leverkusen zu einem der noch wenigen Rückzugsgebiete für (AVI)-Fauna und Flora.

16.

Dem vorliegenden Bebauungsplan kann daher bis auf weiteres in der derzeitigen Form nicht zugestimmt werden.

Mit freundlichen Grüßen,

P.S. 

Der federführende Fachbereich Bauen und Planen darf an dieser Stelle nochmals eindringlich gebeten werden, den Absender, hier der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. ( BUND e.V. ), Kreisgruppe Leverkusen, als anerkanntem und einwendungsberechtigtem Umweltverband **nicht** nachträglich für alle nachfolgenden Rezipienten unkenntlich zu machen.

Bedenken gegen die Veröffentlichung des Absenders bestehen jedenfalls von Seiten des Verfassers nicht.

Vielen Dank für Ihr Verständnis.

## **Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Zu 1

Eine Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen erfolgte zur Auslegung des Bebauungsplanes. Im Ergebnis dieser Abwägung wurden u. a. die Anordnung der Geschossbaukörper, die Gebäudehöhen sowie die Dachformen im städtebaulichen Entwurf berücksichtigt und innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzt. Der Beschluss über die Abwägung der sonstigen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingetragenen Stellungnahmen erfolgt mit Entscheidung des Rates zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes.

Zu 2.

In Leverkusen besteht nachweislich ein hoher Bedarf nach zusätzlichem Wohnraum. Dies geht aus den Bevölkerungsprognosen für die Stadt Leverkusen hervor. Der Bedarf ist zudem am Nachfrageverhalten auf dem privaten und öffentlichen Wohnungsmarkt deutlich ablesbar. Der Standort Hitdorf ist gemäß der Ausführung des integrierten Handlungskonzeptes ein nachgefragter Wohnstandort für Familien mit Kindern und weist eine positive Einwohnerentwicklung auf.

Die hier vorgesehene wohnbauliche Entwicklung wird bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes der Stadt Leverkusen 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.

Zu 3.

Es handelt sich um eine zutreffende Feststellung.

Zu 4. und 5.

Es bestehen keine Anhaltspunkte zu der Annahme, dass die bestehende Infrastruktur den Zuzug neuer Bewohner nicht aufnehmen könnte.

So 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.

Hinsichtlich der Lebensmittelversorgung profitiert der Standort durch den benachbarten Aldi-Markt. 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 Schließung des Edeka-Marktes kann auch als ein Indiz dafür gesehen werden, dass die bestehende Nachfragestruktur in Hitdorf nicht ausreicht, um auch kleineren Märkten eine Existenzgrundlage zu bieten. Eine Steigerung der Einwohnerzahlen kann diese Situation positiv verändern.

Hinsichtlich der Verkehrsinfrastruktur bestehen ebenfalls keine Hinweise für eine drohende Überlastung durch die Umsetzung des durch den Bebauungsplan

begründeten Vorhabens. 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 seitdem durchgängig befahrbar ist.

Das in der Stellungnahme erwähnte Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung des Vorhabens keine nennenswerten Beeinträchtigungen der Verkehrsinfrastruktur zu erwarten sind. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen kann demnach unter Berücksichtigung der Umsetzung des geplanten Kreisverkehrs Ringstraße/Langenfelder Straße leistungsfähig abgewickelt werden.

Weiterhin wurden im Zuge des Planverfahrens alle betreffenden Fachbereiche der Stadt Leverkusen schriftlich um Stellung gebeten. Auch 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 derart ausweitet, dass dieses den Neubau einer Kindertageseinrichtung innerhalb des Plangebietes rechtfertigen würde.

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

Zu 6.

Die Richtzahl für Stellplätze gemäß der Bauordnung für das Land Nordrheinwestfalen (BauONRW) liegt je Wohneinheit bei einem notwendigen Pkw-Stellplatz. Dieser Richtzahl wird innerhalb des städtebaulichen Konzeptes entsprochen. Der Bebauungsplan setzt hierzu seitlich der Einfamilienhäuser eine Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt. Alternativ sind diese Stellplätze, Garagen oder Carports auch innerhalb festgesetzten Baugrenzen möglich. Die auf den Einfamilienhausgrundstücken gelegenen Garagenzufahrten können zudem als Stellplätze genutzt werden, wenngleich diese in der Stellplatzberechnung nicht als solche betrachtet wurden. Auf diese Weise stehen für nahezu alle Einfamilienhäuser praktisch zwei Pkw-Stellplätze zur Verfügung.

Ebenfalls entspricht die Anzahl von 1 bis 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit in Mehrfamilienhäusern den für Neubaugebiete üblichen und bewährten Werten. Die im öffentlichen Straßenraum vorgesehenen Parkplätze werden im Straßenraum sowie auf Parkflächen vorgesehen und führen zu einem Angebot von insgesamt 51 öffentlichen Stellplätzen. Dieses entspricht einem ausreichenden Wert von rund 0,4 öffentlichen Parkplätzen je Wohneinheit. Diese Zahl liegt aufgrund der Lage von Hitdorf sowie aufgrund der örtlichen Situation über dem in Leverkusen angestrebten Wert von 0,25.

Die Infrastruktur für den ruhenden Verkehr ist somit dem neuen Wohngebiet angemessen. Darüber hinaus stellt es kein Ziel der Bauleitplanung dar, das Flächenangebot zugunsten öffentlicher Stellplätze zu erweitern und somit den motorisierten Individualverkehr überdurchschnittlich zu begünstigen. Hierbei wird auch berücksichtigt, dass individuelle Mobilität auch durch das Angebot des ÖPNV die Nutzung von Fahrrädern sowie durch Carsharing-Angebote erreicht werden kann.

#### Zu 7.

Ein Betrieb der öffentlichen Verkehrsflächen in der Verantwortung eines privaten Investors ist nicht vorgesehen. Auch die Planung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt durch ein Ingenieurbüro in Abstimmung mit dem hierzu zuständigen Fachbereichen Tiefbau sowie Stadtgrün. Alle im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen gehen nach deren Fertigstellung in das Eigentum der Stadt Leverkusen über.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Begrünung der Straßenverkehrsflächen. So sind im öffentlichen Straßenraum insgesamt 22 standortgerechte Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ebenso werden Festsetzungen zur Mindestpflanzqualität dieser Bäume getroffen. Die Grünpflanzungen werden in Abstimmung mit der Stadt Leverkusen festgelegt und, ebenso wie die Qualitätsstandards im Straßenraum, vertraglich im Erschließungsvertrag gesichert. Der Bereich des Lärmschutzwalls wird als private Grünfläche festgesetzt. Die Bepflanzung obliegt entsprechend dem künftigen privaten Grundstückseigentümer. Die entlang der Hitdorfer Straße vorhandenen Linden werden auch mit Umsetzung des angrenzend vorgesehenen Lärmschutzwalls erhalten. Angrenzend an den Kreisverkehr wird zudem eine schmale öffentliche Grünfläche festgesetzt. In diesem Bereich und im Bereich der angrenzend festgesetzten Parkplatzfläche sollen ebenfalls Heckenpflanzungen vorgenommen werden und den östlichen Ortseingang von Hitdorf maßgeblich gestalten.

#### Zu 7.1

Bei dem Bebauungsplan Nr. 217/I handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Vorhabenbezogene Bebauungspläne nach § 12 BauGB werden grundsätzlich als solche vermerkt und beschlossen. Aufgrund der bestehenden Grundstücksverfügbarkeit des Investors (Fa. Paeschke), der Katholischen Kirchengemeinde sowie der Stadt Leverkusen berücksichtigt der Bebauungsplan die Interessen aller Eigentümer. Die Kosten der Bauleitplanung werden anteilig zwischen dem Investor und der Stadt aufgeteilt. Im Rahmen der gegebenen Planungshoheit wird das Planverfahren durch die Stadt Leverkusen gesteuert und alle notwendigen Planungsschritte mit den städtischen Fachbereichen abgestimmt.

#### Zu 7.2

Die Berechnung der Ausgleichmaßnahmen sowie deren konkrete Beschreibung erfolgt im landschaftspflegerischen Begleitplan (LPB). Die durch die geplanten Baumaßnahmen erforderliche Kompensation wird über die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgesetzt. Für die über diese Kompensation hinaus gehende ökologische Wertigkeit besteht grundsätzlich die Möglichkeit, diesen Überschuss auf andere Bauvorhaben anzurechnen. Dieses ist jedoch kein Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Eine entsprechende Vereinbarung würde zwischen der Stadt Leverkusen und dem Investor (Fa. Paeschke) innerhalb des separat zu erstellenden Erschließungsvertrages erfolgen.

#### Zu 8.

Die Ermittlung des ökologischen Wertes der Fläche vor und nach Umsetzung des durch den Bebauungsplan begründeten Vorhabens erfolgt auf Grundlage der durch

das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) im Jahr 2008 veröffentlichten Methode zur numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung. Dieses Verfahren ist rechtlich anerkannt und entspricht dem aktuellen Stand der Wissenschaft (siehe Umweltbericht: Kapitel 5.13, Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 217/I „Hitdorf Ost / nördlich Flurstraße“: Kapitel 4.1). Nach diesem Verfahren wird auf Grundlage zugeordneter Wertigkeiten für unterschiedliche Bodennutzungen (in Ökopunkten je m<sup>2</sup>) jeweils eine Ermittlung des ökologischen Wertes für das gesamte Plangebiet vor und nach dem Eingriff ermittelt. Im vorliegenden Fall sind die geplanten Ausgleichsflächen Bestandteil des Plangebietes und werden somit unmittelbar in die Berechnung einbezogen.

Zu 9.

Für alle allgemeinen Wohngebiete wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese darf, wie in den textlichen Festsetzungen klarstellend beschrieben, durch Nebenanlagen, einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Dieses stellt die gängige Rechtspraxis gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar. Für die allgemeinen Wohngebiete WA 4 und WA 5 ist weiterhin eine Überschreitung der GRZ durch Tiefgaragen bis zu einem Wert von 0,8 zulässig.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen und auf den Garagenzufahrten anfallende Niederschlagswasser soll zusammen mit dem Schmutzwasser in den vorhandenen Mischwasserkanal abgeleitet werden. Das unbelastete Niederschlagswasser der Bauflächen soll ortsnah auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Entsprechende Erläuterung sind in der Begründung aufgenommen und werden klarstellend ergänzt.

Zur Versickerung des sonstigen Niederschlagswassers werden die nicht überbauten Grundstücksflächen gemäß § 9 BauO NRW wasseraufnahmefähig gestaltet, begrünt, und bepflanzt.

Zu 9.1.

Aus den textlichen Festsetzungen geht hervor, dass die privaten Grundstücke grundsätzlich durch standortgerechte Laubhecken einzufrieden sind. Mauern sind lediglich an den Grundstücksgrenzen aneinergrenzender Doppelhaushälften- und Reihenhausgrundstücke zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 2 m sowie eine Länge von 4 m ab der rückwärtigen Gebäudeflucht nicht überschreiten und dienen vornehmlich dem Sichtschutz auf den rückwärtigen Terrassen. Des Weiteren sind die Vorgartenflächen gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

Zu 9.2

Der Bebauungsplan setzt für Garagen und Carports grundsätzlich eine Dachbegrünung fest. Um einen erforderlichen Gestaltungsspielraum für die künftigen Bewohner bzw. Eigentümer (unter Einhaltung wertiger ökologischer Standards) einzuräumen, besteht alternativ die Möglichkeit auf diese Dachbegrünung zu verzichten, wenn im Gegenzug mindestens 10 % der Fassadenfläche des jeweiligen Hauptbaukörpers begrünt werden.

Diese Festsetzung bezieht sich aber entgegen der betreffenden Äußerung ausschließlich auf die oberirdischen Garagen im Plangebiet. Tiefgaragen sind hiervon nicht betroffen. Für Tiefgaragen gilt die Festsetzung, dass die nicht

überbauten Flächen von Tiefgaragen mit einer mindestens 0,5 m mächtigen belebten Bodenschicht zu überdecken und gärtnerisch zu gestalten sind.

#### Zu 9.3

Der Bebauungsplan setzt die Einfriedung der privaten Grundstücksfläche durch standortgerechte Hecken fest. Zusätzlich wird eine Begrünung der Dachflächen von Garagen und Carports, bzw. alternativ eine Begrünung von mindestens 10 % der Fassaden der Hauptbaukörper festgesetzt. Eine vollständige Begrünung der Fassaden soll im Bebauungsplan nicht vorgeschrieben werden, da hiermit ein zu großer Eingriff in die Gestaltungsfreiheit von Bauherren einhergehen würde.

#### Zu 10.

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. Ebenso kann ein Nutzungs- oder Anschlusszwang für bestimmte Energieträger oder -anlagen nicht planungsrechtlich vorgeschrieben werden. Alle geplanten Häuser unterliegen dem energiegesetzlichen Mindesteffizienzstandard als Beitrag zum allgemeinen Klimaschutz. Bauherren soll es jedoch überlassen werden, wie dieser Standard erreicht wird. Der Bebauungsplan steht in diesem Sinne auch der Umsetzung von Blockheizkraftwerken nicht entgegen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und angrenzend an diesen befinden sich keine Fernwärmeversorgungsleitungen. Derzeit sind hierzu keine Planungen durch den Versorgungsträger angedacht, die einen Anschluss ermöglichen würden.

#### Zu 11.

Zur Gewährleistung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird im Bebauungsplan entlang der Hitdorfer Straße ein Lärmschutzwall festgesetzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass in den Freibereichen des WA 1 Beurteilungspegel von 60 dB(A) nicht überschritten wird.

Eine vollständige Einhaltung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete gemäß DIN 18005 würde gemäß Schallgutachten eine über 8 m hohe Lärmschutzwand erfordern. Eine solche Maßnahme wäre unverhältnismäßig und städtebaulich nicht vertretbar. Daher sind in Bereichen des Plangebietes zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Deren Erforderlichkeit ergibt sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen. Hieraus ergibt sich wiederum das jeweils gemäß DIN 4109 (1989) erforderliche Schalldämmmaß für Außenbauteile. Die konkrete Ausführung des passiven Schallschutzes obliegt dem jeweiligen Bauherrn. Dementsprechend wird grundsätzlich keine bestimmte Form passiver Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan verbindlich festgelegt.

#### Zu 11.1

Die Lärmimmissionen der BAB 59 wurden im Schallgutachten berücksichtigt und fließen in die Gesamtbetrachtung zum Verkehrslärm ein.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung können die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete entlang der Hitdorfer Straße nicht eingehalten werden. Die Beurteilungspegel liegen hier am Tag über 60 dB(A). Grundsätzlich sind im Rahmen der Konfliktbewältigung aktive Schallschutzmaßnahmen passiven Maßnahmen

vorzuziehen. Um einen hinreichenden Schutz zu gewährleisten, wäre allerdings ein/e Schallschutzwand/- wand in einer Höhe von rund 8 m erforderlich. Eine aktive Maßnahme mit der vorgenannten Höhe soll jedoch aus städtebaulichen Gründen am Ortseingang von Leverkusen Hitdorf nicht realisiert werden. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wird daher im Bebauungsplan zum Schutz der Freibereiche ein 2,5 m hoher Lärmschutzwall festgesetzt. Mit einem Wall in dieser Höhe können in den Freibereichen die Orientierungswerte für Mischgebiete gemäß DIN 18005 eingehalten werden. Da in Mischgebieten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse grundsätzlich möglich sind und die Freibereiche lediglich dem temporären Aufenthalt von Menschen dienen, kann somit ein angemessener Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen erreicht werden. Zur Einhaltung der Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Gebäuden werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Innenräume festgesetzt. Die Einhaltung der Festsetzungen für vorgenommene Maßnahmen zum Schallschutz wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen und geprüft.

#### Zu 12.

Die Altablagerung NW 2046 – Kiesgrube Flurstraße/Grünstraße im Bereich der privaten Grünfläche ist im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet. Aufgabe der Kennzeichnung ist es, für die dem Bebauungsplan nachfolgenden Verfahren (z. B. Genehmigungsverfahren) sowie Eigentümer, Nutzer und Bauaufsichtsbehörde auf Gefährdungen durch Bodenbelastungen und die erforderliche Berücksichtigung hinzuweisen ("Warnfunktion"). Innerhalb der Begründung zum Bebauungsplan sowie in den textlichen Festsetzungen als Hinweis wird auf den Umgang mit dieser Altablagerung hingewiesen.

In 2005 und 2009 wurden zur Erkundung und Bewertung potentieller Bodenverunreinigungen im Bereich der Altablagerung gezielte Bodenuntersuchungen durchgeführt. Die chemische Untersuchung von Mischproben der obersten Oberbodenschicht (0,0 bis 0,3 m) zeigten durchweg unauffällige Befunde. Das Risiko einer Gefährdung des Grundwassers wird angesichts der geringen Wasserlöslichkeit der relevanten Parameter (Schwermetalle, PAK) als gering eingestuft.

Eingriffe in den Boden sind nicht vorgesehen. Mit der Anlage einer privaten Grünfläche geht keine Gefährdung von der Altablagerung aus.

#### Zu 13.

Die Lage des Plangebietes in der Grundwassergewinnungszone schließt eine Bebauung nicht grundsätzlich aus. Eine Gefährdung der Grundwasserqualität und somit des Schutzzweckes des Wasserschutzgebietes ist nicht zu befürchten. Daher wird die Planung in Bezug auf den Grundwasser- und Gewässerschutz als vertretbar eingestuft.

Zum Schutz des Grundwassers wird das auf den öffentlichen Verkehrsflächen und auf den privaten Garagenzufahrten anfallende Niederschlagswasser zusammen mit dem Schutzwasser in den vorhandenen Mischwasserkanal geleitet. Das (sonstige) auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser soll ortsnah versickert werden.

Das Plangebiet würde im Szenario eines 100-jährigen Hochwasserereignisses (HQ100) lediglich in einem Teilbereich der nordöstlichen Grünfläche überschwemmt. Im Fall eines 500-jährigen Hochwasserereignisses (HQ500) wäre das gesamte

Plangebiet durch Wassertiefen in Höhe von 0 - 0,5 m und in Teilen 0,5 - 1 m betroffen. Im Bebauungsplan wird daher auf die Situation des Hochwassers gemäß Stellungnahme der UWB vom 02.12.2016 hingewiesen und eine hochwasserangepasste Bauweise (z. B. Unterkellerung mit der Herstellung einer schützenden Abdichtung) empfohlen. Insgesamt wird die Planung in Bezug auf den Hochwasserschutz als vertretbar bewertet.

Zu 14. und 14.1

Die im Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsfläche ist als artenreiches Extensivgrünland auszubilden und weist einen deutlich höheren ökologischen Wert auf als die bisherige landwirtschaftliche Nutzung. Dementsprechend bildet sie einen ökologisch sinnvollen Abschluss des Siedlungsbereiches. Ebenso ist die Ausgleichsfläche prinzipiell für eine höhere Artenvielfalt geeignet als die bestehenden Ackerflächen.

In der Stellungnahme wird erfragt, warum ein avifaunistisches Gutachten (Vogelgutachten) sowie hierzu erforderliche Kartierungen nicht durchgeführt wurden. Das Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten wurde im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) untersucht. Aufgrund der vorliegenden Habitatstrukturen (intensive landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne Gehölzstrukturen) wurden die Vögel intensiv erfasst. Insgesamt wurden neun Begehungen im Zeitraum vom 24.07.2015 bis 06.06.2016 zu unterschiedlichen Tageszeiten durchgeführt. Es fanden darunter auch zwei Begehungen im April und eine im Juni 2016 statt. Im Plangebiet konnten keine planungsrelevanten Vogelarten in NRW als Brutvögel nachgewiesen werden. Auch ist das Plangebiet nicht als Jagdhabitat für planungsrelevante Vogelarten interessant. Es liegen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vor. Eine Gefährdung der Vögel ausgeschlossen geht mit Umsetzung des Bebauungsplanes nicht einher. Ein separates avifaunistisches Gutachten wurde nicht erforderlich, da das Vorkommen von Vögeln im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung intensiv untersucht wurden.

Zu 15.

Mit der Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen wird auf die bestehende Nachfrage in Leverkusen nach Wohnraum reagiert, die sowohl im Segment des Geschosswohnungsbaus als auch für Einfamilienhäuser besteht und auf Ebene des Flächennutzungsplanes bereits vorbereitet wurde. Mit der Bebauung neuer Flächen ist zwangsläufig auch eine zusätzliche Versiegelung verbunden. Insofern wird dem städtischen Entwicklungsziel sowie dem Bedürfnis der Bevölkerung nach Wohnraum Vorrang 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 nachteilige Umweltauswirkungen durch den ermöglichten höheren Versiegelungsgrad (GRZ = 0,8) zu minimieren. Weiterhin werden umfassende Festsetzungen zur Begrünung sowohl der öffentlichen als auch der privaten Flächen getroffen, um die Beeinträchtigung des Stadtklimas zu minimieren. Angrenzend an das Plangebiet gibt es Ackerflächen, die weiterhin der Bildung von Kaltluft dienen.

Darüber hinaus erfolgt im Bebauungsplanverfahren der gesetzlich vorgeschriebene Ausgleich für den durch das Wohngebiet ausgelösten Eingriff in den Naturhaushalt. Im Norden des Bebauungsplanes wird ein artenreiches Extensivgrünland entstehen und als Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen im Plangebiet dienen. Weitere Ackerflächen gibt es direkt angrenzend an das Plangebiet. Auch diese können wie im Bestand als Rückzugsgebiete für Tiere und Pflanzen dienen.

Die Inanspruchnahme von Ackerflächen für die bauliche Entwicklung steht im Zuge der Abwägung der Belange dem städtischen Entwicklungsziel einer wohnbaulichen Entwicklung der Fläche gegenüber.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die Aufrechterhaltung der Einwände und Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (Punkt 1), der Stellungnahme zum Wohnraumbedarf (Punkt 2), zur Vermarktung der Flächen (Punkt 3), die Übertragung von Wertpunkte auf andere Vorhaben (7.2) werden zu Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme zu Infrastruktur (Punkt 4 und 5), der Stellplatzsituation (Punkt 6), den vorzunehmenden Anpflanzungen in Zusammenhang mit den Eigentumsverhältnissen (Punkt 7), der Form des Bebauungsplanes (Punkt 7.1), der Ermittlung des ökologischen Wertes (Punkt 8), GRZ und der Entwässerung (Punkt 9), den Einfriedungen (Punkt 9.1 und 9.3), der Bepflanzung von Tiefgaragen (Punkt 9.2), der verbindlichen Vorgabe von Energieträgern (Punkt 10), dem Lärmschutz (Punkt 11 und 11.1), Schutzmaßnahmen gegen Altablagerung (Punkt 12), der Versiegelung und Grundwassergewinnung (Punkt 13), der zu entwickelnden Ausgleichsfläche (Punkt 14), den verdrängten Arten und der Erstellung eines avifaunistischen Gutachtens (Punkt 14.1) sowie der Inanspruchnahme von Außenflächen für Bauland (Punkt 15) wird nicht gefolgt.

322-be  
Brigitte Beier-Witte  
Tel.: 32 40

I - 51 / Hr. Kossler  
II 513 / Hr. Hennecke

14.09.17

11.09.2017

61 – Herrn Hennecke

**Bekanntmachung der Änderung des Geltungsbereiches und der öffentlichen Auslegung**

- Ihre Bitte um Stellungnahme vom 13.07.2107

Bereits im Dezember 2016 wurde im Rahmen der Aufstellung des Planes und der frühzeitigen Beteiligung eine differenzierte Gesamtstellungnahme abgegeben. Darum wird in diesem Verfahrensschritt auf die vereinbarte Struktur verzichtet.

Nach fachbereichsinterner Prüfung nehme ich zur erneuten Beteiligung wie folgt Stellung:

Natur- und Landschafts-/Artenschutz (Herr Kossler, 32 47)

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 217/1 „Hitdorf-Ost/nördlich Flurstraße“ erstreckt sich auf 8,1 ha derzeit landwirtschaftlich genutzter Flächen.

Planungsziel ist die Entwicklung von Wohnbauflächen.

In der Stellungnahme vom Dezember 2016 hat die Untere Naturschutzbehörde (UNB) erläutert, dass, sofern die Kompensation des Eingriffs vollumfänglich der ackerbegleitenden Vogelfauna zu Gute kommt, aus Sicht von Natur-, Landschafts- und Artenschutz keine erheblichen Bedenken gegen die Realisierung dieses Vorhabens bestehen.

Die letzte Planung des Landschaftspflegerischen Begleitplanes wurde am 24.3.2017 als Entwurf vorgelegt.

Aufgrund der nunmehr zur Prüfung vorgelegten Planunterlagen stelle ich fest, dass in der Kompensationsfläche großflächig eine Regenwasserbehandlungs- und versickerungsanlage eingezeichnet ist, die in den Unterlagen vom 24.3.17 nicht eingezeichnet war. Eine derartige Anlage kann an dem Standort und bei der anfallenden Wassermenge nur als großflächige offene Versickerungsmulde angelegt werden. Sie muss als technisches Bauwerk mindestens mannshoch eingezäunt werden und benötigt eine Zuwegung, die durch Schwerverkehr befahrbar ist. Bei der Konzeption der Anlage ist die UNB nicht beteiligt worden.

Diese Anlage widerspricht dem ökologischen Konzept der Kompensationsfläche und wird abgelehnt.

2. Entlang der Hitdorfer Straße ist in den Planunterlagen eine Lärmschutzwand dargestellt. Aufgrund der Darstellung soll diese wohl aus Aushub realisiert werden. Die UNB weist darauf hin, dass straßenbegleitend an der Hitdorfer Straße 3 größere Linden (Nr. 40 – 42) stehen. Diese vertragen keine Überlagerung des Wurzelbereichs mit Aushub. Die Linden müssen erhalten bleiben und der Wurzelraum (entspricht etwa der Projektion des Kronenraumes auf den Boden) darf nicht beeinträchtigt werden (beispielsweise durch die Aufbringung von Aushub).

Sofern alternative Lärmschutzeinrichtungen geplant werden, wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass bei der Verwendung von Glas nur Vogelschlag verhinderndes Glas Verwendung finden darf.

### Lärm (Herr Becher, 32 48)

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Büro Peutz Consult eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Stand: 27.02.2017).

Auf Seite 10 dieser Untersuchung sowie den Seiten 29-30 der Begründung zum Bebauungsplan wird unter anderem die Bundesautobahn A59 als Straße genannt, deren Geräuschimmissionen zu untersuchen und berücksichtigen sind. Aus dem beiliegenden Schallgutachten ist allerdings nicht ersichtlich, welche Eingangswerte hierbei für die A59 zugrunde gelegt wurden. In Anlage 3.1 wird eine Bundesstraße mit Geschwindigkeiten von 100 km/h für PKW bzw. 80km/h für LKW angegeben. Allerdings lassen die Straßenkategorie, die Verkehrszahlen sowie die Bezeichnung „Hitdorfer Straße Ost – Zwischen Kreisel und Mazda“ nicht darauf schließen, dass es sich hierbei um die A59 handelt. Ein gleichnamiger Abschnitt wird im Bestand zusätzlich als Gemeindestraße mit einer jeweils zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50km/h angegeben. Die Verkehrszahlen der beiden Abschnitte sind hingegen identisch.

Die Festsetzung der Lärmpegelbereiche erfolgt nach der DIN 4109 in der Fassung von 1989. Mittlerweile liegt die Neufassung der DIN 4109 aus dem Jahr 2016 vor. Eine bauaufsichtliche Einführung der neuen Fassung hat bisher nicht stattgefunden. In der Neufassung wird der Nachtzeitraum gesondert berücksichtigt. Die Neufassung wurde bereits den Festsetzungen des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr.222 „Steinbüchel – Meckhofer Feld / Berliner Straße“ zugrunde gelegt. Zum Schutz des Nachtzeitraums wird deshalb auch bei diesem Verfahren die Anwendung der DIN 2016 empfohlen. Damit einhergehend wären eine zeichnerische Änderung des Planentwurfs sowie eine Anpassung der textlichen Festsetzungen und der Begründung notwendig. Insgesamt sollte eine einheitliche Vorgehensweise bzw. Anwendung der DIN 4109 im Rahmen der Bauleitplanung sichergestellt werden.

Es wird empfohlen, den Lärmschutzwall im Bereich der Hitdorfer Straße entsprechend mit Sträuchern und Hecken zu begrünen. Dies kann zu positiven Auswirkungen auf das subjektive Wohlbefinden der Menschen innerhalb der durch den Wall zu schützenden Freiflächen führen. Die Begrünung sollte in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Aus Sicht des vorsorgenden Lärmschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans.

### Immissionsschutz (Herr Hillenbrand, 32 35)

Im Nachtzeitraum kann es im südöstlichen Wohngebiet WA 5 (vgl. Immissionsorte 1 bis 3 der Schalltechnischen Untersuchung Peutz) zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet von 40 dB(A) um bis zu 1 dB(A) kommen. Somit sind an den betroffenen südlichen und östlichen Fassaden oberhalb des Erdgeschosses Grundrissoptimierungen notwendig (keine öffentbaren Fenster zu Aufenthaltsräumen), um dort einen Ausschluss von Immissionsorten sicher zu stellen.

Für Rückfragen stehen die v. g. Kollegen gerne zur Verfügung.



### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

#### Natur- und Landschafts-/Artenschutz

##### Zu 1: Entwässerung

Die im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 217/I festgesetzte Regenwasserbehandlungs- und Versickerungsanlage wurde zum Zeitpunkt der Auslegung des Bebauungsplanes berücksichtigt, da zu diesem Zeitpunkt das Ergebnis zur Endabstimmung der Entsorgung von verschmutztem Niederschlagswassers nicht vorlag. Zwischenzeitlich hat hierzu eine Abstimmung mit der Oberen Wasserbehörde (OWB) und der Unteren Wasserbehörde (UWB) in Verbindung mit den Technischen Betrieben der Stadt Leverkusen (TBL) stattgefunden. Demnach wird das unbelastete Niederschlagswasser der Bauflächen auf den jeweiligen Grundstücken versickert, das auf den Straßen, Park- und Stellplätzen sowie Garagenzufahrten anfallende gering verschmutzte Niederschlagswasser wird dem Mischkanal zugeführt. Die Errichtung einer Regenwasserbehandlungs- und Versickerungsanlage ist somit nicht notwendig. Der Bereich ist daher nicht mehr Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

##### Zu 2: Linden an der Hitdorfer Straße

Die in der Stellungnahme der Unteren Naturschutz Behörde (UNB) erwähnten Linden befinden sich innerhalb der planungsrechtlich festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen. Diese Verkehrsfläche wird bereits durch den seit dem 31.01.2013 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 80/I „Wiesenstraße“, 1. Änderung festgesetzt. Dieser Bereich soll perspektivisch als straßenbegleitender Fußweg dienen. Gleichwohl ist eine kurzfristige Umsetzung aufgrund der fehlenden Grundstücksverfügbarkeit im weiteren westlichen Verlauf nicht gegeben.

Ein Entfall der Linden ist nicht vorgesehen. Eine Beeinträchtigung des Wurzelwerkes durch den Lärmschutzwall ist nicht zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass die Anschüttung in mindestens 1 m bis 1,5 m Abstand zu den Linden beginnt und erst mit noch größerem Abstand ansteigt. Die Linden und deren Wurzelbereiche können im Rahmen der Planung des Lärmschutzwalls berücksichtigt und erhalten werden. Auch sofern zukünftig ein Ausbau des Fußweges erfolgt, können die Linden in die Planung integriert werden, da die zur Verfügung stehende Breite für den Fußweg mit 3 m bis 4 m ausreichend ist.

## Lärm

### Zur Berücksichtigung der A 59 im Schalgutachten

Die schalltechnische Untersuchung wird klarstellend durch die Anlage 3.5 „Berechnung der Emissionspegel für Straßenverkehr gemäß RLS 90“ zur A 59 ergänzt.

### Zur Anwendung der DIN 4109

Die Neufassung aus dem Jahr 2016 ist noch nicht in Kraft getreten, ein In-Kraft-Treten ist zudem nicht absehbar. Die DIN 4109 in der Fassung von 1989 entspricht den aktuellen rechtlichen Anforderungen und findet daher vorliegend Anwendung.

### Zur Bepflanzung des Lärmschutzwalls

Der Lärmschutzwall ist im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt und somit im Zuge der Umsetzung zu begrünen. Eine Bepflanzung dieses Bereiches mit Hecken und Sträuchern führt zu keiner objektiven Reduzierung der Schallimmissionen im Baugebiet, sodass im Rahmen der Bauleitplanung nicht das Erfordernis einer entsprechenden Festsetzung gesehen wird. Gleichwohl stehen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen einer solchen Bepflanzung nicht entgegen.

### Immissionsschutz

Die im Nachtzeitraum prognostizierten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet werden im Bereich des südlichen WA 5-Gebietes durch den Bebauungsplan bereits berücksichtigt. Hierzu erfolgt zeichnerisch der Eintrag einer Umgrenzung für „besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Umwelteinwirkungen“ sowie innerhalb der textlichen Festsetzungen unter Punkt 8.1 die ergänzende Festsetzung zum Ausschluss von zu öffnenden Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen. Weiterhin werden vom Bebauungsplan vom Lärmpegelbereich abhängige Anforderungen festgesetzt. Dem geforderten Ausschluss von offenbaren Fenstern oberhalb der Erdgeschosse im südöstlichen Teil des WA 5 wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan insofern Rechnung getragen.

## **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

### **Entwässerung**

Der Stellungnahme zum Ausschluss einer Regenwasserbehandlungs- und Entwässerungsanlage wird durch die Planung entsprochen.

### Linden an der Hitdorfer Straße

Der Stellungnahme zum Erhalt der Linden an der Hitdorfer Straße wird gefolgt.

### Lärm

Der Berücksichtigung der A 59 im Schallgutachten wird entsprochen.  
Der Anwendung der Neufassung der DIN 4109 wird nicht gefolgt.

### Begrünung Lärmschutzwall

Für den Lärmschutzwall besteht die Festsetzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Begrünter Lärmschutzwall“. Einer darüber hinausgehenden Festsetzung als Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und Hecken wird nicht entsprochen.

### Immissionsschutz

Festsetzungen zum Lärmschutz i. V. m. dem Ausschluss von zu öffnenden Fenstern von Aufenthaltsräumen werden bereits im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Aktenzeichen : 323-98-81-mar  
Frau Marschollek  
☎ 3215  
➔ 3229

28.09.2017

61  
Herr Hennecke

**Bebauungsplan 217/I „Hitdorf Ost/ nördlich Flurstraße“  
Aufstellungsbeschluss - Beteiligung der Fachbereiche  
-Ihre Anfrage zu o.g.Vorhaben vom Juni 2017-**

Für die entwässerungstechnische Erschließung des B-Plangebietes wurden 4 Varianten erarbeitet und der Unteren Wasserbehörde zur Prüfung hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit vorgelegt.

Die Prüfung der Unterlagen sowie die Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln (Zustimmung zum Anschluss des belasteten Niederschlagswassers an den Mischkanal) ergab die Zustimmung für die Variante 1 als Vorzugsvariante.

Nachfolgend sind für die Abwasserbehandlung und-ableitung zu beachten:

1. Unter Berücksichtigung der Grundsätze der Abwasserbeseitigung/ Niederschlagswasserbeseitigung gem. §55 Abs.2 WHG und §44 abs.1 LWG NW ist folgende Kompromisslösung erarbeitet und mit den Wasserbehörden abgestimmt worden:
  - Das unbelastete Niederschlagswasser der Bauflächen (Dachflächen) wird auf den jeweiligen Grundstücken versickert
  - Das gering verschmutzte bzw. im Schadensfall anfallende Niederschlagswasser der Straßen, Parkplätze, Stellplätze und Garagenzufahrten ist dem Mischwasserkanal zuzuführen und schadlos zur KA abzuleiten.
2. Die ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Leverkusen- Hitdorf vom 3.April 1998 bildet die Grundlage für die Handlungen und Tätigkeiten in Trinkwasserschutzgebieten. In der Wasserschutzgebietsverordnung sind die Genehmigungs-und Verbotstatbestände abgebildet. Trinkwasserschutzgebiete werden zum Schutz und zur Sicherung der Wasserversorgung gemäß §51 WHG festgesetzt und sind gemäß §52 an besondere Anforderungen bzw. Bestimmungen gebunden.

Die Hinweise und Anmerkungen zum Hochwasserschutz/ Überschwemmungsgebiete aus der Stellungnahme vom 10.11.2016 bleiben weiterhin unberührt.

Gez. Marschollek

## **Abwägung der Verwaltung**

Zu 1: Das auf den Straßen und Garagenzufahrten anfallende Niederschlagswasser wird zusammen mit dem Schmutzwasser an die Mischwasserkanalisation an der Oststraße angeschlossen. Die zur Auslegung des Bebauungsplanes planungsrechtlich festgesetzte Regenwasserbehandlungs- und Versickerungsanlage im Nordosten des Plangebietes ist nicht erforderlich. Der Geltungsbereich wird daher verkleinert.

Zu 2: In den Bebauungsplan wurde die Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Leverkusen-Hitdorf nachrichtlich übernommen. Erforderliche Ausführungen wurden in die Begründung und den Umweltbericht zum Bebauungsplan aufgenommen.

Die Hinweise und Anmerkungen zum Hochwasserschutz/Überschwemmungsgebiet werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan berücksichtigt.

Innerhalb der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen Hinweise zur Wasserschutzzone III sowie zu überschwemmungsgefährdeten Bereichen.

## **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Der Anregung zur Entwässerung des Plangebietes wird gefolgt.  
Die Hinweise werden berücksichtigt.

660-BP217-mr  
Ulrich Moser  
☎ 6616

08.08.17   
03.08.2017

I. 61 – Herrn Bauerfeld

II. 613 – Hr. Hennecke

**B-Plan 217/II „Hitdorf-Ost/nördlich Flurstraße“  
- Öffentliche Auslegung  
- Ihr Anschreiben 610-bau vom 13.07.17**

Ein Hauptkritikpunkt der Bevölkerung war laut 98-seitiger Begründung die zweite Anbindung des Baugebietes an die Grünstraße. Während das 63-seitige Verkehrsgutachten darin kein Problem und nur eine maximal 15%ige Steigerung des Verkehrsaufkommens sieht, wird in der Abwägung grundsätzlich keine Stellung bezogen, sondern mehrfach auf die Zuständigkeit des FB 66 für die Verkehrslenkung verwiesen.

Der B-Plan sieht jedoch durch das Fehlen einer Wendeanlage die Durchfahrt jedoch ausdrücklich vor. So wird der FB 660 bei der Ausführungsplanung bis zum Ausbau der Grünstraße und Widmung als öffentlicher Straße (gilt z.Z. nur als Wirtschaftsweg) eine prov. Wendeanlage für den Andienungsverkehr fordern. Die Durchfahrtsmöglichkeit für die größeren Müllfahrzeuge (siehe AVEA-Forderung) ist mittels herausnehmbaren Pollern zu gewährleisten. Alternativ bliebe nur die entsprechende Ausweisung eines Wendebereiches im B-Plan.

Im B-Plan ist eine Gehwegführung entlang der Nordseite der Hitdorfer Straße enthalten, die am Eckgrundstück Oststraße endet. Dessen Eigentümer hat bereits bei der Einrichtung der Überquerungshilfe einen Grunderwerb verweigert. Eine Weiterführung des Gehweges für die fehlenden ca. 15 Meter ist bei einer Minimalbreite von 55cm nicht möglich. So wird im Bereich des Kreisverkehrs An den Rheinauen eine neue zusätzliche Querung erforderlich.

Zwischen Oststraße und der noch auszubauenden Flurstraße ist keine Ausrundung vorgesehen. Es müsste nachgewiesen werden, dass der Kfz-Verkehr überhaupt dieser Verkehrsführung folgen kann. (Außenradius maximal 7m)  
Hinzu kommt ferner, dass durch die vorgeschriebene private Heckenpflanzung die Flurstraße nur als einseitig bebaubar angesehen werden kann und somit die Altanlieger zu erhöhten Beiträgen herangezogen werden.



### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Verkehrsrechtliche Regelungen, wie z. B. die Abbindung oder Anbindung des Baugebietes an die Grünstraße sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes, sondern im Zuge der weiteren Erschließungs- und Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Grundsätzlich ist jedoch eine Abbindung des Baugebietes zur Grünstraße für den motorisierten Individualverkehr vorgesehen. Hierzu kann im Bereich der südlich an die Planstraße angrenzenden öffentlichen Parkplatzflächen eine Pkw-Wendeanlage eingerichtet werden.

Nordwestlich des Kreisverkehrs An den Rheinauen wird im Zuge der Erschließungsplanung eine zusätzliche Quermöglichkeit geschaffen. Die vorhandenen Straßenflächen sind hierzu ausreichend dimensioniert, sodass auf Ebene des Bebauungsplanes keine Regelungen erforderlich sind.

Die Ausführungen zur Flurstraße werden zur Kenntnis genommen. Ein Außenradius von 7 m an der Ecke Flurstraße/Oststraße ist gegeben. Da die zukünftigen Bewohner des Plangebietes nicht über die Flurstraße erschlossen werden, wäre ein Heranziehen dieser zu Erschließungsbeiträgen im Falle eines Ausbaus der Flurstraße nicht gerechtfertigt. Die Festsetzung einer Heckenpflanzung wird aufrechterhalten.

Die Erschließung der neuen Wohnbebauung nördlich der Flurstraße erfolgt über den im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsring. Eine Doppelererschließung über die Flurstraße ist nicht vorgesehen. Zudem berücksichtigt die Planung, dass die Anwohner der Flurstraße kein zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten haben.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die Stellungnahmen zur Anbindung der Grünstraße, zur Erforderlichkeit einer Wendeanlage und zur Erforderlichkeit einer zusätzlichen Querschneidung an der Hitdorfer Straße und der Flurstraße wird zur Kenntnis genommen.