Anlage 1

Stadt Leverkusen

Bebauungsplan Nr. 189/I "Rheindorf – Elbestraße/Masurenstraße“

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

Inhaltsverzeichnis

I/A Äußerungen der Öffentlichkeit

A 1 Protokoll der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit S. 3

A 2 189_I_Äußerung_01 S. 7

A 3 189_I_Äußerung_02 S. 10

A 4 189_I_Äußerung_03 S. 13

A 5 Wohnungsbaugesellschaft Leverkusen S. 20

I/B Äußerungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

B 1 Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG S. 22

B 2 Straßen NRW, Regionalniederlassung Rhein-Berg S. 24

B 3 Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst S. 27

B 4 Geologischer Dienst NRW, Landesbetrieb S. 29

B 5 Deutsche Telekom Technik S. 31

B 6 Telefonica Germany S. 32

B 7 Technische Betriebe der Stadt Leverkusen S. 34

B 8 Polizeipräsidium Köln S. 35

I/A Stellungnahmen der Öffentlichkeit

A1 Protokoll der Informationsveranstaltung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Stadt Leverkusen

Niederschrift
über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 189/I „Rheindorf – Elbestraße /Masurenstraße“ in der Aula der Sternenschule Leverkusen, Masurenstraße 5-7, 51371 Leverkusen
am Dienstag, 19.05.2015
Beginn: 19.00 Uhr
Ende: 19.50 Uhr

Anwesend

Vorsitzender

Frau Sidiropulos	Bezirksvorsteherin für den Stadtbezirk I

Verwaltung

Frau Fricke	Fachbereich Stadtplanung
Herr Maas	Fachbereich Stadtplanung
Frau Pesch	Fachbereich Gebäudewirtschaft
Herr Bauerfeld	Fachbereich Stadtplanung
Frau Foydl	Fachbereich Stadtplanung (Referendarin)

Besucher: 13

Frau Bezirksvorsteherin Sidiropulos begrüßt die Anwesenden um 19.00 Uhr und eröffnet die frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 189/I „Rheindorf - Elbestraße / Masurenstraße“. Sie stellt die Podiumsteilnehmer vor und erläutert kurz den Ablauf der Veranstaltung.

Herr Maas begrüßt die Anwesenden und stellt anhand einer Powerpoint-Präsentation grundlegende Informationen zum Bebauungsplan sowie das Bebauungsplanverfahren vor.
Entsprechend des Ablaufs des Bebauungsplanverfahrens folgt nach dem Aufstellungsbeschluss nun die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Informationsveranstaltung sowie eines Aushangs (Dauer 1 Monat) und einer gleichzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Die Entwürfe inklusive der Begründung hängen im Foyer des Elberfelder Hauses in Leverkusen Wiesdorf aus. Danach soll das Bebauungsplanverfahren nach öffentlicher Auslegung und der Entscheidung des Rates über die eingegangenen Stellungnahmen mit dem Satzungsbeschluss voraussichtlich ca. 1 ½ Jahre dauern.

Anschließend führt **Frau Fricke** aus, dass für das Planungsgebiet städtebauliche Entwürfe erarbeitet wurden und diese drei Varianten in dieser Veranstaltung vorgestellt werden.
Grundlage für die Entwürfe sind die Darstellungen im Flächennutzungsplan. Im Flächennutzungsplan muss für das Plangebiet Wohnbaufläche dargestellt werden. Da dies derzeit nicht der Fall ist, muss eine Anpassung erfolgen. In diesem Verfahren

(§13a BauGB) kann die Darstellung des Flächennutzungsplans mit dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan angepasst werden.

Frau Fricke erläutert anhand einer Luftbildaufnahme die Bestandssituation. Die Neuplanung begründet sich in der Aufgabe des Schulstandorts und dem Neubau einer Kindertagesstätte im Süden des Plangebiets. Die Kindertagesstätte soll als zweigeschossiges Gebäude mit Flachdach errichtet werden.
Aus der Bestandssituation bleiben erhalten die Schulsportanlagen, die querenden Fuß- und Radwegeverbindungen und der Wohnblock im Nordwesten. Das prägende Grün, welches derzeit das Schulgebäude von den benachbarten Wohngebieten abgrenzt soll weitestgehend erhalten werden.
Diese Rahmenbedingungen stellen die Grundlagen der Planung in allen drei Varianten dar.
Für die Varianten gilt außerdem, dass die verkehrliche Erschließung über die Masurenstraße erfolgen wird. Die notwendigen Stellplätze für die Kindertagesstätte schließen sich unmittelbar an diese Einfahrt ein und sind im Nord-Osten der Kindertagesstätte vorgesehen. Im Nord-Westen des Plangebiets stellen ein neues Einfamilienhaus und das vorhandene mehrgeschossige Gebäude der WGL den Abschluss zur Unstrut- und Zschopaustraße dar.

Frau Fricke stellt die drei Varianten vor:

Variante I:
Baugebiet mit Sticherschließung, 10 freistehende Einfamilienhäuser im westlichen Plangebiet, 6 Doppelhaushälften und 20 Reihenhäuser, alle Gebäude sind zweigeschossig mit einem Flachdachgeschoss, die Häuser orientieren sich von Nord nach Süd und sind optimal für die Nutzung von Photovoltaik ausgerichtet, insgesamt sind in Variante I 36 Wohneinheiten geplant,

Variante II:
Baugebiet mit Ringerschließung, 12 freistehende Einfamilienhäuser der Mitte des Plangebiets, 22 Reihenhäuser, alle Gebäude sind zweigeschossig mit einem Flachdachgeschoss, die Häuser orientieren sich sowohl von Nord nach Süd als auch von Ost nach West, insgesamt sind in Variante II 34 Wohneinheiten geplant,

Variante III:
Baugebiet mit Ringerschließung, 13 freistehende Einfamilienhäuser im westlichen Plangebiet, 4 Doppelhaushälften und 16 Reihenhäuser, alle Gebäuden sind zweigeschossig mit einem Flachdachgeschoss, die Häuser orientieren sich von Nord nach Süd, sind optimal für die Nutzung von Photovoltaik ausgerichtet, insgesamt sind in Variante I 33 Wohneinheiten geplant.

In der anschließenden Diskussion werden folgende Themenschwerpunkte erfragt:

1. Stellplätze an der Unstrutstraße
Bürgerin: Eine Anwohnerin befürchtet, dass an der Unstrutstraße/Zschopaustraße Stellplätze wegfallen. Die geplante Anzahl der Stellplätze sei zu gering, außerdem ist durch eine erhöhte Verkehrsbelastung auch eine erhöhte Lärmbelastung zu befürchten.
Frau Fricke: Die vorhandenen Stellplätze befinden sich nicht auf einem WGL-Grundstück, sondern auf einem städtischen Grundstück und müssen daher verlegt

werden, damit das Grundstück als Baugrundstück nutzbar wird. Faktisch fällt nur ein Längsparkplatz entlang der Zschopaustraße weg.

2. Eigentum / Miete
Bürgerin: Werden auch Mietwohnungen gebaut oder sind alle Häuser Eigentum? Warum gibt es keinen sozial geförderten Wohnungsbau?
Frau Fricke: Dies sei noch nicht abschließend geklärt, allerdings im Bebauungsplan auch nicht festzusetzen.

3. Altenwohnungen
Bürgerin: Werden auch altengerechte oder barrierefreie Wohnungen / Häuser gebaut?
Frau Fricke: Dies regelt der Bauträger. Da hat die Stadt keinen Einfluss drauf.
Frau Sidiropulos: Dem Bauträger kann aber eine Empfehlung mit an die Hand gegeben werden.
Frau Fricke: Es können dazu Regelungen im Kaufvertrag getroffen werden. Im Bebauungsplan können dazu keine Festsetzungen gemacht werden.

4. Abstand zu WGL Gebäuden
Bürgerin: Welchen Abstand haben die neuen Häuser zu dem WGL-Gebäude?
Frau Fricke: Der Abstand zwischen den neuen Wohnhäusern und dem bestehenden WGL-Gebäude im Norden beträgt mindestens 15 Meter.

5. Kinderspielfläche
Bürgerin: Warum wird alles verkauft? Warum wird nicht ein Teil der nördlichen Freifläche erhalten, wo sollen dann die Kinder spielen?
Bürgerin: Warum ist kein neuer Spielplatz geplant?
Frau Fricke: Nach Rücksprache mit dem Fachbereich Stadtgrün ist kein neuer Spielplatz notwendig. Es befindet sich ein größerer Spielplatz in direkter Nachbarschaft (Verlängerung der Unstrutstraße).
Bürgerin: Dieser ist unzumutbar.

6. Lärmschutzwand
Bürger: Wozu ist die Lärmschutzwand notwendig?
Frau Fricke: Das Lärmschutzgutachten hat ergeben, dass es zu hohe Spitzenwerte gibt und das die Wohnbebauung vor dem Lärm geschützt werden muss.

7. Investor / Käufer
Bürger: Steht der Investor schon fest? Wird alles an einen verkauft oder an mehrere?
Frau Fricke: Die Stadt hat sich dazu noch nicht festgelegt. Es ist aber gut denkbar, dass auch Familien Grundstücke kaufen können. Die Vermarktung startet circa im Jahr 2019.

8. Zeitrahmen
Bürgerin: Wann werden alle Häuser stehen?
Frau Fricke: Der Schulbetrieb wird im Sommer 2018 eingestellt. Nach erfolgter Vermarktung und Ausschreibung ist mit der Fertigstellung der Wohnsiedlung in etwa im Jahr 2020 zu rechnen.

Frau Fricke bedankt sich für Fragen und Anregungen. Die hier geäußerten Anregungen werden in die Beratungen im weiteren Verfahren einfließen.

Frau Fricke weist darauf hin, dass die Beteiligung der Öffentlichkeit bis zum 18.06.2015 läuft.

Frau Bezirksvorsteherin Sidiropulos bedankt sich bei den Bürgern für die Teilnahme und schließt die Versammlung um 19.50 Uhr.

B. S. Sidiropulos

Frau Sidiropulos
Vorsitzende

Ingo Bauerfeld
Fachbereich Stadtplanung

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe o. g. Protokoll: Antworten Fr. Fricke

zu 6.) Das inzwischen fertiggestellte Gutachten ist letztendlich zu dem Ergebnis gekommen, dass aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie die vorher angedachte Lärmschutzwand, nicht notwendig sind.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Den Äußerungen in den Punkten 1.) und 5.) wird nicht gefolgt.

Die Äußerungen in den Punkten 2.), 3.), 4.), 6.), 7.) und 8.) werden zur Kenntnis genommen.

A 2 189_I_Äußerung_01 vom 19.05.2015

Name, Vorname: [redacted]

Anschrift: [redacted]

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

Äußerung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch zum:

Bebauungsplan Nr. 189/I "Rheindorf - Elbestraße / Masurenstraße"

Abgabe bis zum 18.06.2015 (Sie können Ihre Stellungnahme auch faxen: Fax-Nr. 0214 - 406 - 6102)

1. - Warum ist kein Spielplatz mit im Bebauungsplan berücksichtigt?
2. - Wird der Sportplatz für alle zugänglich sein?
3. - Eine Mischbebauung - auch Mehrhäuser / altengerechtes Wohnen sollte überlegt werden
4. - Spiel- und Grünflächen um das Bauvorhaben sollten mit berücksichtigt bzw. geschaffen/erneuert werden. Auch das ist eine Aufwertung für alle
5. - Schaffung von Parkmöglichkeiten ist nötig. Die bereits jetzt angespannte Parkplatzsituation (Konstruktstr. / Zoltanstr.) wird durch die geplante Verlegung des Parkplatzes der WGL noch verschärft: die vorhandenen 10 werden auf 8 Parkplätze reduziert (WGL-Haus = 24 WE) und Parkmöglichkeiten an der Strasse entfallen ebenfalls wegen der neuen Einfahrt. Wo sollen die Anwohner parken???
6. - Der bestehen bleibende Fußweg (Konstruktstr. - Elbestr.) ist nicht mehr in Ordnung. Ist im Rahmen der Baumaßnahme eine Erneuerung des Pflasters geplant?

19.5.2015, Lev. [redacted]
(Ort, Datum) (Unterschrift)

Stellungnahme der Verwaltung

zu 1.) Auf eine Ausweisung von zusätzlichen Kinderspielflächen kann verzichtet werden, da in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bebauungsplangebiet durch die Grünanlage Unstrutstraße eine ausreichende Bedarfsdeckung besteht. Diese Grünfläche, zentral im Quartier gelegen, wurde erst vor Kurzem im Rahmen des Grünflächen- und Spielplatzsanierungsprogramms saniert und bietet ein vielfältiges Spielangebot (angefangen vom Buddeln bis zum Ballspiel) für die unterschiedlichsten Altersgruppen. Jedoch ist im Bereich der zentralen, neu geplanten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wegebeziehungen“ vorgesehen, im späteren Ausbau dort vereinzelte Spielgeräte (z. B. Wipptiere) zu platzieren.

zu 2.) Der Sportplatz ist heute bereits Teil der bestehenden Schulsportanlage und soll nicht für die Allgemeinheit zugänglich gemacht werden, da dies eine immissionschutzrechtliche Betrachtung auslösen würde.

zu 3.) Im gegenüber der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit geänderten Entwurf ist nun in der Mitte des Plangebietes ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden, das hier auch eine dreigeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss zulässt. Hier sind im Geschosswohnungsbau sowohl öffentlich geförderter Wohnungsbau als auch Seniorenwohnungen möglich.

zu 4.) Im gegenüber der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit geänderten Entwurf ist nun in der Mitte des Wohngebietes ein öffentlicher Grünzug festgesetzt, der das Gebiet von Norden bis Süden durchzieht.

zu 5.) Der Parkplatz ist nicht öffentlich gewidmet. Es handelte sich bei der Entstehung der Unstrutstraße um eine Grünanlage (Nutzungsänderung in Platz erst 1988 lt. Grundbuch). Zudem war im zugehörigen städtischen Grundbuchblatt 91 noch bis 2004 ein Erbbaurecht eingetragen.

Nach Aussage des Fachbereiches Straßenverkehr besteht im Bereich Unstrutstraße/Zschopaustraße ein regelmäßiger Parkdruck, so dass bei Wegfall der zurzeit benutzten Parkfläche (Flurstück 942) diese Fahrzeuge auf öffentlicher Verkehrsfläche am rechten Fahrbahnrand geparkt werden müssen. Es liegen dem Fachbereich Straßenverkehr keine regelmäßigen Beschwerden aus der Bevölkerung vor, dass in diesem Bereich zu wenige Parkmöglichkeiten vorhanden sind.

Im gegenüber der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit geänderten Entwurf sind nun im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 Flächen für 10 Stellplätze festgesetzt. So wird der Wegfall an Unstrutstraße durch die Überplanung als Bauplatz ausgeglichen.

Des Weiteren sind innerhalb des neu geplanten Wohngebietes mindestens 17 öffentliche Parkplätze vorgesehen, darüber hinaus könnten im Zuge des Straßenausbaues ggf. weitere öffentliche Parkplätze innerhalb der Mischverkehrsflächen geschaffen werden.

Die vorgesehenen Parkplätze entsprechen zahlenmäßig einer Quote von über 30 % an Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum im Verhältnis zu den neu geplanten Wohneinheiten und liegt damit deutlich höher als in anderen Neubaugebieten.

Dadurch ist gewährleistet, dass insgesamt im Planbereich und den angrenzenden Straßen nicht weniger, sondern mehr öffentliche Parkmöglichkeiten in zumutbarer Entfernung zur Verfügung stehen.

zu 6.) Der genannte Fußweg wird im Rahmen der Verkehrssicherheit durch die Technischen Betriebe der Stadt Leverkusen durch Austausch defekter Platten repariert. Ob insgesamt eine Neuanlage erforderlich ist, wird im Rahmen der späteren Ausbauplanung geprüft.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Den Äußerungen wird in den Punkten 3.) und 4.) gefolgt.

Der Äußerung in Punkt 5.) wird nicht gefolgt.

Die Äußerungen in den Punkten 1.), 2.) und 6.) werden zur Kenntnis genommen.

A 3 189_I_Äußerung_02 vom 16.06.2015

[redacted]

[redacted]
Stadt Leverkusen (per Fax: 0214/406-6102)
Fachbereich Stadtplanung
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

Leverkusen, 16. Juni 2015

Äußerung zum Bebauungsplan Nr. 189/I

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch möchte ich meine Ansicht bzw. Vorschläge zum Bebauungsplan Nr. 189/I "Rheindorf -Elbestraße/Masurenstraße" vorbringen.

1. Ich hatte es auch schon auf der Veranstaltung in den Räumen der noch existierenden Grundschule geäußert: Die Parkplatzsituation ist schon jetzt derart angespannt, dass Bewohner des im Gebiet des zu ändernden Bebauungsplanes stehenden WGL-Hauses sowie auch vermutlich aus dem Haus, welches diesem gegenüber im Bereich Kreuzung der weiterführenden Unstrutstraße mit der Zschopaustraße liegt, Parkplätze auf der westlichen Straßenseite der Unstrutstraße in Richtung Elbestraße suchen. Dieses geht schon so weit, dass diese Nachbarn teilweise bis ca. 100 m vor der Elbestraße parken. Ähnlich ist es im Bereich der Zschopaustraße: Auch dort wird nahezu überall geparkt, wo es keine Kontrolle gibt... Die direkten Anwohner finden dadurch dann kaum noch Parkplätze, wenn überhaupt...

Im Bereich der Ausfahrt der "Schleife" Unstrutstraße vor den Häusern Unstrutstraße 11 und 13 existiert ebenso ein absolutes Parkverbot. Auch dort stehen regelmäßig Fahrzeuge. I

Kurz nach Beginn der Zschopaustraße ist auf der Straße ein als Parkverbot markierter Bereich. Dennoch wird auch dort regelmäßig geparkt.

Nun, das alles hat zunächst recht wenig mit dem Baugebiet auf dem Gelände der heutigen Grundschule zu tun. Daraus lässt ich aber wohl entnehmen, dass die Parkplatzsituation schon jetzt ziemlich angespannt ist.

Nun soll im Zuge der Bebauung der Parkplatz am WGL-Haus befindliche Parkplatz (mit Zufahrt von der Unstrutstraße) mit 10 Stellplätzen "umgesetzt" werden. Der neue Platz soll eine Zufahrt von der Zschopaustraße erhalten. Im Bereich der geplanten Zufahrt wird jedoch, wie schon oben beschrieben, regelmäßig geparkt. Wenn auch unerlaubterweise... Auch soll der Parkplatz von 10 Stellplätzen auf 8 Stellplätze verringert werden. Damit dürften bei der ohnehin angespannten Parkplatzsituation weitere 4 Stellplätze (2 offizielle und 2 "inoffizielle") entfallen.

Ich würde es begrüßen, wenn anstelle dieses jetzt geplanten Parkplatzes mehrere Stellflächen im 90°-Winkel zur Straße gebaut würden. Der derzeitige Gehweg dürfte sich zwischen

den Stellflächen und dem Wohnhaus noch unterbringen lassen. Damit wären sicherlich mehr Parkflächen geschaffen und die Parksituation wieder entschärft.

2. Derzeit befindet sich nördlich des Schulgeländes eine Grünfläche, die durch die geplante Bebauung entfallen soll. Dadurch fällt ein Bereich weg, der für Kinder durchaus zum Spielen und Bolzen geeignet ist. Es ist eine Kernforderung unserer Zeit, dass Kinder öfter raus zum toben, spielen und bewegen sollen. Durch die Bebauung fällt eine hierfür bestens geeignete Fläche ersatzlos weg.

Gerade für kleinere Kinder ist diese Fläche ideal, mal raus zu können, ohne direkt im Straßenverkehr zu stecken. Die geplante Bebauung nördlich des derzeitigen Fußweges fällt dieses ersatzlos weg. Hier sollte die Bebauung überdacht werden und evtl. zugunsten der Lebensqualität der in diesem Bereich wohnenden Familien entfallen.

[redacted]en

[redacted]

Stellungnahme der Verwaltung

zu 1.) Der Parkplatz ist nicht öffentlich gewidmet. Es handelte sich bei der Entstehung der Unstrutstraße um eine Grünanlage (Nutzungsänderung in Platz erst 1988 lt. Grundbuch). Zudem war im zugehörigen städtischen Grundbuchblatt 91 noch bis 2004 ein Erbbaurecht eingetragen.

Im Bereich Unstrutstraße/Zschopaustraße besteht ein regelmäßiger Parkdruck, so dass bei Wegfall der zurzeit benutzten Parkfläche (Flurstück 942) diese Fahrzeuge auf öffentlicher Verkehrsfläche am rechten Fahrbahnrand geparkt werden müssen. Es liegen dem Fachbereich Straßenverkehr auch keinerlei Beschwerden aus der Bevölkerung vor, dass in diesem Bereich zu wenige Parkmöglichkeiten vorhanden sind.
Im gegenüber der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit geänderten Entwurf sind nun im allgemeinen Wohngebiet WA 3 Flächen für 10 Stellplätze festgesetzt. So wird der Wegfall an Unstrutstraße durch die Überplanung als Bauplatz ausgeglichen.

Des Weiteren sind innerhalb des neu geplanten Wohngebietes auch mindestens 17 öffentliche Parkplätze vorgesehen, darüber hinaus sind ggf. weitere öffentliche Parkplätze innerhalb der Mischverkehrsflächen und im Zuge des Straßenausbaus möglich.

Die vorgesehenen Parkplätze entsprechen zahlenmäßig einer Quote von über 30 % an Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum im Verhältnis zu den neu geplanten Wohneinheiten und liegt damit deutlich höher als in anderen Neubaugebieten. Dadurch ist gewährleistet, dass insgesamt im Planbereich und den angrenzenden Straßen nicht weniger, sondern mehr öffentliche Parkmöglichkeiten in zumutbarer Entfernung zur Verfügung stehen.

Bei Prüfung durch den Fachbereich Tiefbau der neu zu schaffenden Stellplätze im Bereich der Zschopaustraße/Unstrutstraße, gibt es keine Möglichkeit, diese als Längsparkplätze vorzusehen.
Im Zuge der Verlegung des Parkplatzes, mit neuer Zufahrt von der Zschopaustraße, kann dieser Parkplatz auch wieder mit 10 anstatt 8 Stellplätzen versehen werden.
Die neu zu schaffende Zufahrt in der Zschopaustraße zum Parkplatz befindet sich in einem Bereich, welcher jetzt schon mit einer Sperrfläche versehen ist, somit entfallen dort auch keine Stellplätze.

zu 2.) Auf eine Ausweisung von zusätzlichen Kinderspielflächen kann verzichtet werden, da in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bebauungsplangebiet durch die Grünanlage Unstrutstraße eine ausreichende Bedarfsdeckung besteht. Diese Grünfläche, zentral im Quartier gelegen, wurde erst vor Kurzem im Rahmen des Grünflächen- und Spielplatzsanierungsprogrammes saniert und bietet ein vielfältiges Spielangebot (angefangen vom Buddeln bis zum Ballspiel) für die unterschiedlichsten Altersgruppen.
Jedoch ist im Bereich der zentralen, neu geplanten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wegebeziehungen“ vorgesehen, im späteren Ausbau dort vereinzelte Spielgeräte (z. B. Wipptiere) zu platzieren.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Den Äußerungen wird nicht gefolgt.

A 4 189_I_Äußerung_03 vom 17.06.2015

[redacted]

Leverkusen, den 17.06.2015

4 | STADT LEVERKUSEN Eingegangen am: 22.06.15 | 15-16 Uhr | FB: 23/6. | Az.: 2516

Stadt Leverkusen
Der Oberbürgermeister
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

→ 613 25.06.

Einwendungen gegen den B-Plan 189 / I „Rheindorf-Elbestraße/Masurenstraße“

Sehr geehrte Damen und Herren.
Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister.

Als Mitglied eines Umweltverbandes (Bund für Umwelt und Naturschutz, kurz: BUND) sowie im Beirat für Natur und Landschaft bei der Unteren Landschaftsbehörde der Stadt Leverkusen werden bezüglich des B-Plans 189 / I „Rheindorf-Elbestraße/Masurenstraße“ nachfolgende Einwendungen erhoben:

1.

Zuvorderst muss erneut und nachdrücklich gerügt werden, dass keines der planungsrelevanten Gutachten (Umwelt-, Landschafts-, Artenschutz (hier: artenschutzrechtliche Vorprüfung), Lärmschutz, Verkehrsuntersuchung) den politisch zu beschließenden schriftlichen Verwaltungsunterlagen beigefügt waren.

Ferner sind diese während der Zeiten der Offenlage auch nicht allgemein etwa via homepage der Stadt Leverkusen z.B. unter der Rubrik Bebauungspläne zugänglich gemacht worden.

Diese Vorgehensweise ist fachlich und rechtlich nicht nachvollziehbar, zumal die Öffnungszeiten der Bauverwaltung der Stadt Leverkusen (montags bis donnerstags 8.30 Uhr bis 15.30 Uhr und freitags 8.30 Uhr

1

bis 13.30 Uhr) einer bürgerfreundlichen und transparenten Verwaltung entgegenstehen, da sie den persönlichen und beruflichen Erfordernissen der Bürgerinnen und Bürger dieser Stadt in keiner Weise gerecht werden.

2.

Sinn und Zweck des eingeleiteten B-Planverfahrens 189 / I „Rheindorf-Elbestraße/Masurenstraße“ anhand der vorliegenden Unterlagen fachlich und rechtlich **nicht** nachvollziehbar.

2.1

So wurde in den bislang durchgeführten Bürgerinformationsveranstaltungen wie auch in den diesbezüglich erarbeiteten Verwaltungsvorlagen (Vorlage Nr. 1796/2012) stets vorgetragen, dass die Einleitung des vorliegenden B-Planverfahrens der Zusammenlegung der Schulstandorte Masurenstraße und Netzestrasse und der damit einhergehenden Aufgabe des Standortes der Kindertagesstätte an der Netztestraße respektive der Neuerrichtung an der Masurenstraße geschuldet sei.

Bereits die Aufgabe des Schulstandortes an der Masurenstraße stieß seinerzeit auf erheblichen Widerstand in der Wohn-Bevölkerung Rheindorfs, da die lediglich pauschaliert vorgetragene Behauptung der Stadt Leverkusen, eine Renovierung des Schulstandorts Masurenstraße sei unwirtschaftlich und lediglich ein gemeinsamer Schulneubau an der Netzestrasse sei wirtschaftlich vertretbar, subjektiv und objektiv nicht nachvollzogen werden konnte.

Weiterhin wurden pädagogische Sachvorträge bezüglich der wohnortnahen elementaren Schulversorgung in überschaubaren Gruppen wie auch verkehrliche Besorgnisse der Elternschaft (Entfernung zum Wohnort und unnötig erhöhte Gefahren des neuen Schulweges) von Seiten der Bau- und insbesondere der Schulverwaltung der Stadt Leverkusen fachlich gänzlich inadäquat aufgegriffen !

2.1.1

Für die Errichtung einer Kindertagesstätte wurde bereits im Jahre 2014 schon eine Verwaltungsvorlage (Vorlage 0041/2014) erarbeitet und bereits vor Beschlussfassung des vorliegenden B-Planverfahrens ein Baugenehmigungsverfahren gemäß § 34 BauGB eingeleitet, so dass

insoweit allein für die Errichtung einer Kindertagesstätte **kein** separates B-Planverfahren an der Masurenstraße eingeleitet werden müsste.

2.2

Im Fordergrund steht vielmehr die Vermarktung städtischer Schul- und Grünflächen an den privaten Immobilienmarkt.

Diese Maxime hat nicht etwa die Bevölkerung von Leverkusen oder gar der Rat der Stadt Leverkusen ausgegeben, sondern ein privatwirtschaftliches Unternehmen (Unternehmensberatung Kienbaum), das für die Stadt Leverkusen im Jahre 2002 ein entsprechendes Gutachten erstellt hat.

3.

Der angeblich von der Stadt Leverkusen vorgetragene Wohnraumbedarf für Leverkusen ist nicht nachvollziehbar und im Ergebnis nicht stichhaltig.

Der demographische Wandel sieht für NRW und somit auch für Leverkusen zukünftig eine Abnahme der (Wohn-)Bevölkerung vor.

Die Wohnbevölkerung wird somit in den nächsten Jahren bestenfalls auch in Leverkusen stagnieren, wenn nicht gar abnehmen.

Neue Wohngebiete werden bereits jetzt in ganz Leverkusen, (Neue Bahnstadt Opladen, Lützenkirchen, Steinbüchel, Hitdorf, Schlebusch und Rheindorf in erheblichem Umfang ausgewiesen.

Ziel dieser Neuausweisung von Bauland ist vornehmlich die Vermarktung von städtischem und auch privatem Bauland wie auch die Generierung von zukünftigen Steuereinnahmen (Anteil an der Einkommenssteuer und Grunderwerbs- wie auch dauerhaft an der Grundsteuer).

Zudem soll die (örtliche) Bauwirtschaft beschäftigt werden.

Auch das Festhalten an starren Einwohnerzahlen in Leverkusen dient vornehmlich der Generierung von Schlüsselzuweisungen vom Land und ggf. vom Bund sowie der Beibehaltung weiterer alimentativer Vergünstigungen.

Fachlich nachhaltig begründen lässt sich das Beharren auf vorgegebenen Bevölkerungszahlen indes nicht !

4.

Ein attraktiver Wohnstandort zeichnet sich jedoch nicht nur durch die Herstellung neuen Wohnraums (für Familien), sondern auch durch die Beibehaltung entsprechender naturnaher Grün, Frei- und auch Freizeitflächen aus.

Die anhaltende Veräußerung von städtischen Grün- und Freiflächen erweist sich hierbei jedoch kontraproduktiv.

Wer wirklich im Grünen wohnen möchte, zieht z.B. direkt ins benachbarte Bergische Land oder sucht sich alten Wohnungsbestand mit entsprechenden Gartenflächen in Leverkusen.

4.1

Wenig Beachtung findet hierbei in zunehmendem Maße die Betrachtung von Verbindungszonen von Frei-, Grün- und Gartenflächen, die auch eine ökologische Funktion aufweisen, da sie ein wichtiges Verbindungselement insbesondere für die Tierwelt darstellen und nur hierdurch ihr Lebensraum langfristig abgesichert werden kann !

Insofern können artenschutzrechtliche Vorprüfungen methodisch nur bedingt erarbeiten, welche ökologische Funktion eine begutachtete Freifläche im Verbund zu umliegenden Grün- und Gartenflächen tatsächlich aufweist.

4.2

So hat bei der vorliegenden artenschutzrechtlichen Vorprüfung von Frau Dipl.-Ing. Ilona Haachen, Solingen, (Landschaftsarchitektin) in der Tat nur eine (fachliche) Begehung vor Ort stattgefunden.

Der Termin am 08.07.2014 gemeinsam mit dem Hausmeister der Schule, darf als Einweisung in das Schulgelände verstanden werden

Obgleich im Plangebiet Baumhöhlen und weitere (künstliche) Nistmöglichkeiten für Fledermäuse vorhanden, sieht die Gutachterin hier allenfalls ein Nahrungs- und Jagdhabitat, jedoch kein Bruthabitat für Fledermäuse.

So kommt die Gutachterin auch zu dem fachlich zweifelhaften Befund:

„Die Zwergfledermaus als nachgewiesene planungsrelevante Art ist wie potentiell vorkommende europäische Vogelarten von dem Planvorhaben nicht erheblich betroffen, da keine Gefährdung der lokalen Population vorliegt und die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt“.

Ungeachtet dessen fordert die Gutachterin jedoch Bauzeitbeschränkungen, um Tötungstatbestände für Fledermäuse (planungsrelevante Arten) und Vögel zu vermeiden.

Weiterhin verkennt sie, dass durch die zunehmende Bebauung von innerstädtischen Freiflächen und zunehmend auch Außenbereichsflächen in Leverkusen der Lebensraum nicht nur für planungsrelevante Arten sukzessive eingeschränkt wird und somit der Rückgang und im Ergebnis sogar der Verlust von vielen Arten hervorgerufen wird.

Diesem schleichenden und mithin unbemerkten Artensterben durch fortschreitenden Lebensraumverlust muss auch und insbesondere durch kommunale Planungsbehörden Einhalt geboten werden.

Weiterhin wird von einer fachlich versierten Gutacherin erwartet werden können, diese ökologischen Zusammenhänge wahrzunehmen und entsprechende Vermeidungstatbestände aufzuzeigen !

5.

Das in diesem Zusammenhang beauftragte Lärmgutachten der Firma Peutz Consult GmbH, Niederlassung Düsseldorf, vom 12.09.2014 gelangt zu einem bemerkenswerten Ergebnis:

„Die Umsetzung der Planungsvariante mit Ansiedlung eines neuen Marktes ist aufgrund der Nähe zur bestehenden Bebauung voraussichtlich nicht möglich“.

Ursache hierfür sind die erheblichen Lärmpegelüberschreitungen des bislang geplanten Vollsortimenters an dieser Stelle, das auch durch bauliche Maßnahmen (Optimierung und Abschirmung der Anlieferung) respektive andere Positionierung des kompletten Baukörpers nicht im gewünschten und erforderlichen Maß aufgehoben werden kann.

Diese Feststellungen sind nicht zuletzt auch im Lichte weiterer Bauvorhaben von Großflächigem Einzelhandel in unmittelbarer Nachbarschaft von Wohnbebauungen nicht unbedeutsam.

5.1

Aber auch die weiterhin angedachten Planungen einer Kindertagesstätte (200 Plätze) und die Beibehaltung einer Sportanlage inklusive Außengelände stellt planungsrechtlich, wenn auch objektivrechtlich geschützt, eine subjektive Lärmquelle dar, die eine Ansiedlung von Wohnbaufläche (Eigenheimbau) erheblich erschweren wird.

Zudem ist anzumerken, dass die auch der Lärmprognose zugrunde liegenden Verkehrszählungen (hier: Straßen NRW 2010) nicht der aktuellen und somit tatsächlichen Lärmbeeinträchtigung entsprechen und daher auch den durch den Verkehrslärm entstehenden immissionsschutzrechtlichen Problemen planungsrechtlich nicht gerecht werden.

Ob die gutachterlich empfohlenen baulichen Maßnahmen wie Lärmschutzwälle und/oder Lärmschutzwände tatsächlich durch die Stadt Leverkusen umgesetzt werden, bleibt aufgrund der bisherigen Planungen (siehe z.B. Gütergleisverlegung und Errichtung der neuen Bahnallee) äußerst fragwürdig.

Mit freundlichen Grüßen,

[redacted]

Stellungnahme der Verwaltung

zu 1.) Es ist rechtlich vollkommen ausreichend, die für ein Bebauungsplanverfahren notwendigen Gutachten oder andere planungsrechtliche Unterlagen während der allgemeinen Öffnungszeiten der Bauverwaltung der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Da inzwischen auch bei der Stadtverwaltung Leverkusen die Möglichkeit besteht, die damit verbundenen großen Datenmengen im Internet zugänglich zu machen,

wird dies im weiteren und zukünftigen Verfahren im Sinne einer größeren Bürgerfreundlichkeit zusätzlich erfolgen.

zu 2.) Für die Errichtung der Kindertagesstätte wurde mit Datum vom 27.08.2015 eine Baugenehmigung auf Grundlage des § 34 BauGB erteilt. Die Entwürfe zum Bebauungsplan wurden hierbei berücksichtigt.

Es ist nach den bisherigen Planungen des Fachbereiches Gebäudewirtschaft davon auszugehen, dass vor Rechtskraft des Bebauungsplanes bereits im Herbst 2015 mit dem Bau begonnen wird. Die Fertigstellung ist voraussichtlich im Winter 2017 zu erwarten.
Da die Stadt Leverkusen Eigentümer sowohl des Grundstückes der Schulsportanlage als auch der geplanten Kindertagesstätte ist und somit hier keinerlei Fehlentwicklungen zu erwarten sind, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend verkleinert.
Da für den Bereich der Umnutzung von Schule in Wohnen kein Baurecht besteht, ist ein Bebauungsplan hier erforderlich.

zu 3.) Im aktuellen – vom Rat der Stadt Leverkusen beschlossenen – Handlungsprogramm Wohnen der Stadt Leverkusen (Stand 2013) ist die Bevölkerungsvorausberechnung des IT.NRW von 2011 mit einer leichten Bevölkerungszunahme bis 2030 auf 163.000 Einwohnern zu Grunde gelegt worden.
Aus diesem Zuwachs an Bevölkerung erwächst eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum, so dass ein Bedarf an zusätzlichen Wohnungen bis 2030 besteht (vgl. Handlungsprogramm „Zukunft Wohnen in Leverkusen“, insbes. Kapitel II).
Selbst bei konstanter Bevölkerungsentwicklung würde der Bedarf an zusätzlichen Wohnungen weiter anhalten, da die Zahl der Haushalte weiter steigt. Grund hierfür ist die Zunahme von kleinen Haushalten – immer weniger Menschen teilen sich eine Wohnung, dadurch nimmt die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte deutlich zu.
Dies ist einmal wohlstandsbedingt begründet: Mit steigendem Wohlstand steigt der Anspruch an zur Verfügung stehender Wohnfläche. Und schließlich hat die Zunahme der Pro-Kopf-Wohnfläche auch demografische Gründe: In einer alternden Gesellschaft verbleibt nach wie vor der überwiegende Teil der älteren Menschen – vor allem im Eigentum – nach dem Auszug der Kinder und Tod des Partners in der angestammten Familienwohnung und trägt damit zum steigenden Wohnflächenkonsum bei (= Remanenzeffekt).
Derzeit hat Leverkusen die Prognose von 2011 mit einer Einwohnerzahl von aktuell 164.530 (Stand Juli 2015) bereits eingeholt.
Dieser deutliche Zuwachs in jüngster Zeit ist auch auf die Flüchtlingszuwanderungen zurückzuführen.

Die neueste Prognose des IT.NRW von 2015 weist nun für Leverkusen sogar ein Bevölkerungswachstum bis 2030 auf rund 170.500 Einwohner auf. Hieraus erwachsen zusätzliche Wohnflächen- und damit Wohnungsbedarfe.

Die Stadt Leverkusen ist somit nicht nur vor die Aufgabe gestellt, für die zunehmende Zahl an Wohnbevölkerung ausreichenden Wohnraum vorzuhalten. Derzeit müssen zusätzlich noch angemessene Unterkünfte für die Flüchtlinge geschaffen werden. Schon allein aus dieser jüngsten Zuwanderungsentwicklung sind weitere, vor allem auch bezahlbare Wohnungen in Leverkusen dringend erforderlich.

Mit der Vermarktung von städtischen Baugrundstücken wird diesem Bedarf zum einen Rechnung getragen, zum anderen tragen die Einnahmen dazu bei, die Schulden der Stadt zu tilgen und bilden somit einen wichtigen Beitrag zur Haushaltskonsolidierung. Durch gezieltes Baulandmanagement wird die Stadtentwicklung sinnvoll gesteuert.

zu 4.) Wesentliches Entwurfselement des o. g. Bebauungsplanes ist der weitestgehende Erhalt der bestehenden Grünstrukturen entlang der Wegebeziehungen. Zusätzlich wurde nun auch eine neue öffentliche Grünverbindung von Norden nach Süden in die Planung des Wohngebietes integriert.

Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass eine Betroffenheit von besonders geschützten oder planungsrelevanten Arten im Leverkusener Stadtgebiet durch die geplante Baumaßnahme nicht vorliegt. Insofern gibt es seitens der Unteren Landschaftsbehörde der Stadt Leverkusen (ULB) keine Bedenken und Hinweise zu dem Bauvorhaben.

Die ULB hat vorgeschlagen, je zwei Begehungen für Vögel und Fledermäuse zu beauftragen. Das Ingenieurbüro Haacken/Hermann hat den entsprechenden Auftrag erhalten einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu erstellen. Es erfolgte eine Begehung am 08.07.2014 und eine weitere am 24.07.2014 – wie von der ULB gewünscht. Bei Letzterer wurden Vögel und Fledermäuse untersucht. Darüber hinaus erfolgte eine Abfrage des Fachinformationssystems „Linfos“ des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW.

Dies ist aus Sicht der ULB hier ausreichend, da es im Bereich der Vogelfauna hier kaum zu erwarten ist, dass bei den räumlichen Gegebenheiten weitere planungsrelevante Vogelarten ihren Lebensmittelpunkt haben. Insofern kann man davon ausgehen, dass auch weitere zusätzliche Kartierungen das Ergebnis nicht wesentlich verändern.
Bei den Fledermäusen ist der Nachweis eines größeren Artenspektrums durch häufigere Kartierungen zu erwarten. Fledermäuse in Baumhöhlen oder angebotenen Tagquartieren wurden nicht festgestellt. Insofern ist das Bebauungsplangebiet sicher nicht essentieller Lebensraum weiterer Fledermausarten.

zu 5.) Da sich die ursprünglichen Planungen des Grundstücksbesitzers im Laufe des Verfahrens geändert haben und inzwischen ein Vorbescheid über eine Erweiterung des bestehenden Discounters erteilt wurde und somit dort keine neuen Stellplätze und Anlieferverkehre zu erwarten sind, wurde der Geltungsbereich entsprechend verkleinert.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Den Äußerungen wird in den Punkten 1.) und 2.) gefolgt.
Den Äußerungen wird in den Punkten 3.), 4.) und 5.) nicht gefolgt.

A 5 Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH vom 07.05.2015

t. 13.05.15
Sg

WGL
Wohnungsgesellschaft
Leverkusen GmbH

WGL Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH · Postf. 100425 · 51304 Leverkusen

STADT LEVERKUSEN
2 Eingegangen am:
13.05.15 8-9 Uhr
FB: Az.:

Stadt Leverkusen
FB Stadtplanung
Frau Fricke / Herr Bauerfeld
Hauptstraße 101
51373 Leverkusen

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

USt-IdNr.: DE123663764

Ihre Nachricht vom	Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Datum
04.05.2015	61.01-189/I	alt-lo	07.05.2015

Erneute Aufstellung und frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 189/I „Rheindorf - Elbestraße / Masurenstraße“
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Frau Fricke,
sehr geehrter Herr Bauerfeld,

mit Schreiben vom 04.05.2015 fordern Sie uns auf, im Zuge der Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange, zum Bebauungsplan Nr. 189/I „Rheindorf - Elbestraße / Masurenstraße“ Stellung zu nehmen.

Wir regen an, im nördlichen Bereich des B-Plangebietes auch Geschosswohnungsbau vorzusehen. Hier kann bei entsprechenden Grundstückspreisen öffentlich geförderter Wohnungsbau entstehen. Der Bedarf und die Nachfrage an preisgebundenem Wohnungsbau, insbesondere in Verbindung mit einer barrierefreien und energetisch hochwertigen Bauweise, sehen wir als gegeben.

Auf der Beratungsveranstaltung am 21.04.2015 mit der Stadt Leverkusen, dem Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW sowie der NRW-Bank, wurde der Bedarf an preiswerten Wohnungen im Stadtgebiet Leverkusen herausgestellt und bei Investoren für die Inanspruchnahme von öffentlichen Förderungen geworben.

Auch vom Aufsichtsrat der WGL wird die Geschäftsleitung regelmäßig aufgefordert, öffentlich geförderten Wohnungsbau auf geeigneten Grundstücken zu realisieren.

An der Realisierung von geförderten Wohnungen auf dem ausgewiesenen Baugebiet hat die WGL großes Interesse, nicht nur wegen der hohen Nachfrage sondern auch wegen dem direkten Bezug zu unserem Wohnungsbestand an der Unstrut- und Zschopaustraße.

Wir würden uns freuen, wenn unsere Anregungen zum Bebauungsplan Beachtung finden.

Freundliche Grüße

WGL Wohnungsgesellschaft
Leverkusen GmbH

ppa.

Wolfgang Mues Stefan Altenbach

Stellungnahme der Verwaltung

Im Bebauungsplan-Entwurf ist nunmehr eine Mischung von freistehenden Einfamilienhäusern, Reihenhäusern sowie Geschosswohnungsbau (im WA 5-Gebiet) vorgesehen. Grundsätzlich besteht für alle Gebäudetypen die Möglichkeit der öffentlichen Förderung auch ohne entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der Äußerung wird gefolgt.

I/B Äußerungen der Behörden

B 1 Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG

Partner der RheinEnergie

EVL Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG

Overfeldweg 23
51371 Leverkusen

Telefon 0214/8661 451
Telefax 0214/8661 515
E-Mail klaus.pavlik@evl-gmbh.de

Servicenummer Störungsannahme 0214/8661 661
0214/89298 510

Fri 2015
40 G101 Bau

Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG • Postfach 10 11 80 • 51311 Leverkusen

Stadt Leverkusen
Stadtplanung
Frau Fricke
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

2 STADT LEVERKUSEN Eingegangen am: 19.05.15 13-14 Uhr FB: Az.:

19. Mai 2015

Erneute Aufstellung und frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 189/I „Rheindorf-Elbestraße/Masurenstr.“

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

Ihr Schreiben vom 04.05.2015
Ihr Zeichen: 61.01-189/I

Sehr geehrte Frau Fricke,

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

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

1.

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

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

Gas / Wasser / Strom:

- Es bestehen keinerlei Einwände gegen den Bebauungsplan

2.

Durch das obengenannte Gebiet (Bebauungsplan Nr.189/I verläuft die Hauptfernwärmeleitung DN 200 die zur Versorgung der Zschopaustraße, Unstrutstraße und Peenestraße zwingend benötigt wird. Eine Anpassung an das neue Bebauungsgebiet ist mit dem Erschließer abzustimmen.
Die Versorgung des Neubaugebietes mit Fernwärme ist möglich.

…zu unserem Telefonat vom 15.06.15 möchte ich ihnen ergänzend mitteilen, dass die Hauptversorgungsleitung der Fernwärme nicht überbaut werden darf.

Desweiteren ist eine Trassenführung für eine Transportleitung in öffentlichen Grund zwingend erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung

zu 1.) Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

zu 2.) Aufgrund der Nichtüberbaubarkeit der o. g. Hauptfernwärmeleitung wurde der Entwurf zum o. g. Bebauungsplan dahin gehend geändert, dass nun oberhalb der Leitung eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wegebeziehung“ festgesetzt wurde, die das Plangebiet von Norden nach Süden quert. Zusätzlich wurde ein entsprechendes Leitungsrecht in den Bebauungsplan aufgenommen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Den Äußerungen wird gefolgt.

B 2 Straßen NRW, Regionalniederlassung Rhein-Berg

Von: Paul.Blumberg@strassen.nrw.de
An: Fricke, Claudia
Cc: Heinz.Neschen@strassen.nrw.de; Ulrike.Ziegler@strassen.nrw.de
Betreff: B-Plan Nr. 189/ I " Rheindorf-Elbestraße/Masurenstraße " hier : Stellungnahme Strassen NRW im Vorgr auf die frühzeitige TÖB-Beteiligung , Bezug : Ihre Mail vom 09.02.2015
Datum: Freitag, 20. Februar 2015 11:50:45
Anlagen: scan_20150220114724011669.pdf

Sehr geehrte Frau Fricke,

zum städtebaulichen Entwurf des o.a. B-Planes nehme ich wie folgt Stellung :

1. -die künftige verkehrliche Erschließung des B-Plangebietes hat über eine neu anzulegende,gewidmete Stadtstraße ca. 10 – 15 m südlich der bisherigen Zufahrt zum ehemaligen Schulgelände zu erfolgen. (als alleinige Straßenanbindung !) (siehe Anlage 2 !)

2. -weitere Zufahrten vom B-Plangebiet zur L 108 werden nicht zugelassen

3. -eine separate Abbiegespur zur verkehrlichen Erschließung des B-Plangebietes ist wegen der vorh, geringen Verkehrsfrequentierung (ca. 2500 KFZ/ 24 h) nicht erforderlich

-die Lage des Kita-Gebäudes mit seinen vorgelagerten Stellplätzen ist entspr. anzupassen.

-mit den gepl. fußläufigen Zuwegungen zum westlich an der L 108 angelagerten, vorh. Rad- u. Gehweg besteht Einverständnis.

4 -die vorh. Fußgängersignalanlage (FSA) bleibt lagemäßig unverändert bestehen; meine Dienststelle wird die Anlage im Zuge der Realisierung des B-Planes dem Stand der Technik entsprechend erneuern und modernisieren. Zusatzeinrichtungen an der FSA sowie ggfls.das Verlegen des Steuergeräteschrankes oder das Versetzen der Signalmasten usw. gehen zur Lasten der Stadt. Alle weiteren signaltechnischen Belange sind zu einem späteren Zeitpunkt im Fortgang des Bauleitplanverfahrens zu klären.

5. -infolge der künftigen fußläufigen Querungsvorgänge aus dem B-Plangebiet zum vorh. Wohngebiet an der Saalestraße bzw.zum vorh. Discounter an der Elbestraße und zurück plädiere ich für einen behindertengerechten und barrierefreien Umbau des Querungsbereiches der FSA;hier bitte ich um entspr.Abstimmung mit dem zuständigenStraßenverkehrsamt sowie mit der Polizei im Zuge der Beteiligung der TÖB`s.
Die Kosten eines barrierefreien Umbaues gehen ebenfalls zu Lasten der Stadt.

-alle bau- und signaltechnisch erforderlichen Maßnahmen sind zu gegebener Zeit mit mir im Detail abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

Paul Gerhard Blumberg

Von: Paul.Blumberg@strassen.nrw.de
Gesendet: Montag, 11. Mai 2015 15:28
An: Bauerfeld, Ingo
Cc: Fricke, Claudia
Betreff: WG: B-Plan Nr. 189/ I " Rheindorf-Elbestraße/Masurenstraße " hie Stellungnahme Strassen NRW zur erneuten Aufstellung sowie zur frühzeitigen TÖB-Beteiligung , Bezug : Ihr Schreiben vom 04.05.2(

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

ich nehme Bezug auf meine Mail vom 20.02.2015 an Frau Fricke und bitte um entspr. Berücksichtigung,Ausnahme : Lage der künftigen verkehrlichen Erschließung des B-Plangebietes.

1. In dieser Thematik hat am 11.03.2015 ein Ortstermin mit Frau Fricke,Frau Frommke und Herrn Schmitz (alles Mitarbeiter der Stadt Leverkusen) und mir stattgefunden.
Entgegen meiner seinerzeitigen Forderung in meiner Mail vom 20.02.2015 wurde sich nunmehr darauf verständigt,daß die künftige Stadtstraße zur Andienung des B-Plangebietes 15 m **nördlich** der vorh. Haltelinie der bestehenden Fußgängersignalanlage auf die L 108 aufmünden soll.
Die übrigen Punkte meiner Stellungnahme vom 20.02.2015 gelten uneingeschränkt weiter.

Ergänzend weise ich darauf hin,daß Schutzmaßnahmen jedweder Art gegenüber der vorh. bzw. künftigen Bebauung bzw. Nutzung, sofern sie die L 108 betreffen (z.B. Vorkehrungen bzgl. Lärmschutz, ggfls.erforderlich werdende Maßnahmen bzgl. der Schadstoff-ausbreitung entlang der Straße usw.) zu Lasten der Straßenbau-verwaltung unzulässig sind und nicht gewährt werden.

Mit freundlichen Grüßen

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

Stellungnahme der Verwaltung

zu 1.) Die neugeplante Straße, die das Plangebiet erschließt, liegt im Bebauungsplanentwurf nun ca. 15 m nördlich der Haltelinie der bestehenden Fußgängersignalanlage an der Masurenstraße.

zu 2.) Weitere Zufahrten an die Masurenstraße sind nicht geplant.

zu 3.) Wird zur Kenntnis genommen.

zu 4.) Es ist seitens der Stadt Leverkusen nicht geplant, den Standort der Signalanlage zu verändern. Alle anderen genannten Maßnahmen sind planungsrechtlich nicht festsetzbar bzw. liegen außerhalb des Geltungsbereiches.

Im Zuge möglicher Ausbauplanungen wird eine entsprechende Abstimmung der zuständigen Fachbereiche der Stadt Leverkusen mit Straßen NRW erfolgen.

zu 5.) Wird zur Kenntnis genommen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Den Äußerungen wird in Punkt 1.) gefolgt.

Die Äußerungen in den Punkten 2.), 3.), 4.) und 5.) werden zur Kenntnis genommen.

B 3 Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 21.05.2015

Bezirksregierung Düsseldorf

Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Leverkusen
Fachbereich Recht und Ordnung
Miselohestr. 4
51379 Leverkusen

Datum 21.05.2015
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
22.5-3-5316000-64/15/
bei Antwort bitte angeben

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

Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung
Leverkusen, Bebauungsplan Nr. 189/I Rheindorf - Elbestraße / Masurenstraße

Ihr Schreiben vom 04.05.2015, Az.: 61.01-189/I

Im o.g. Schreiben haben Sie mich gebeten, für den beschriebenen Bereich eine Luftbildauswertung hinsichtlich der Belastung mit Kampfmitteln vorzunehmen.

Dieser Bereich ist identisch mit jener Fläche, die ich bereits ausgewertet habe. Ich verweise daher auf die alte Stellungnahme 22.5-3-5316000-22/09 vom 03.06.2009.

Zwischenzeitlich haben sich keine neuen Erkenntnisse zur Kampfmittelbelastung für den beantragten Bereich ergeben.

Im Auftrag

(Mandelkow)

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

Öffentliche Verkehrsmittel:
DB bis D-Flughafen,
Buslinie 729 - Theodor-Heuss-Brücke

Stellungnahme vom 03.06.2009

Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Leverkusen
Ordnungsamt
Friedrich-Ebert-Platz 1
51373 Leverkusen

Datum 03.06.2009
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
22.5-3-5316000-22/09/
bei Antwort bitte angeben

Herr Brand
Zimmer 114
Telefon:
0211 475-9713
Telefax:
0211 475-9040
peter.brand@brd.nrw.de

Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung
Soziale Stadt Rheindorf, Leverkusen

Ihr Schreiben vom 22.04.2009, Az.: 610.11-ste

Die Auswertung des o.g Bereiches war möglich.

Die beantragte Fläche liegt in einem Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Zusätzlich liegen mir Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Geschützstellung, Flakstellung, Laufgraben, Schützenloch und militärisch genutzte Fläche) vor. **Ich empfehle eine geophysikalische Untersuchung.** Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD gebeten. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Die weitere Vorgehensweise ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.

Im Auftrag

(Brand)

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

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

Zahlungen an:
Landeskasse Düsseldorf
Konto-Nr.: 4 100 012
BLZ: 300 500 00 West LB AG
IBAN:
DE41300500000004100012

Stellungnahme der Verwaltung

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der Äußerung wird gefolgt.

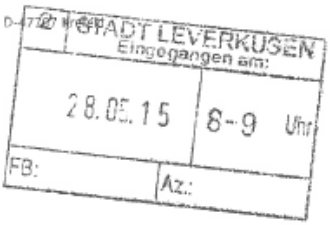
B 4 Geologischer Dienst NRW, Landesbetrieb vom 26.05.2015

www.gd.nrw.de Geologischer Dienst NRW

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

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

Stadt Leverkusen
Stadtverwaltung
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen



Bearbeiterin: Frau Dr. Hantl
Durchwahl: 897-430
E-Mail: hantl@gd.nrw.de
Datum: 26. Mai 2015

Gesch.-Z.: 31.130/3022/2015

Erneute Aufstellung und frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 189/I „Rheindorf – Elbestraße / Masurenstraße“
– Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Ihr Schreiben vom 04.05.2015 – Az. 61.01-189/I

Sehr geehrte Damen und Herren,

für o. g. Plangebiet gebe ich folgenden Hinweis zur **Erdbebengefährdung**:

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:

(Dr. Hantl)

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

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis zur Erdbebengefährdung wurde sowohl in die Begründung als auch in den Bebauungsplan aufgenommen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der Äußerung wird gefolgt.

B 5 Deutsche Telekom Technik GmbH vom 29.05.2015

Ihre Referenzen	61.01-189/1
Ansprechpartner	TI NL West, PTI 22, PB L2, Wilhelm Brochwitz
Durchwahl	+49 221 3398-14446
Datum	29.05.2015
Betrifft	Bebauungsplan-Nr.: 189/1 51371 Leverkusen-Rheindorf, Elbestr. / Masurenstr.

Sehr geehrter Herr Bauerfeld;
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Netzproduktion 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:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

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

i. A. i.V.

Raimund Müller Wilhelm Brochwitz

Stellungnahme der Verwaltung

Da die heutige Schulnutzung voraussichtlich zum Sommer 2018 aufgegeben wird und das Schulgebäude sowie das Hausmeister-Wohngebäude abgängig sind, erübrigt sich der Betrieb der TK-Linien. Für das neue Wohngebiet sind neue TK-Linien erforderlich, die im Rahmen der Straßenausbauplanung koordiniert werden.

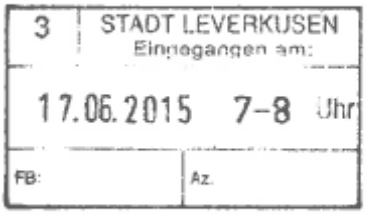
Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der Äußerung wird nicht gefolgt.

B 6 Telefonica Germany GmbH & Co OHG vom 11.06.2015

Telefónica Germany GmbH & Co. OHG Georg-Brauchle-Ring 23-25 80992 München

Stadt Leverkusen
FB Stadtplanung
z.Hd. Herrn Ingo Bauerfeld
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen



Telefónica Germany GmbH & Co. OHG
Herr Quoc Tan Hoang, B.Eng.
Rheinstr. 15 14513 Teltow
NT-EAT-Transport
Specialist for microwave links issues

T +49 (30) 2369 2533
E 02-MW-BlmSCHG@telefonica.com

IHR SCHREIBEN VOM: 04. Mai 2015
IHR ZEICHEN: 61.01-189/I

11. Juni 2015

BPlan Nr. 189/I „Rheindorf – Elebestraße / Masurenstraße“ Link 3065555304

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

aus Sicht der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden:

In der Nähe Ihres Plangebiets verlaufen fünf unserer Richtfunkverbindungen. Um zukünftige mögliche Interferenzen zu vermeiden, sollten entlang dieser Richtfunktrassen (Bereich Plangebiet) geplante Gebäude/ Baukonstruktionen folgende Höhen nicht überschreiten:

Link 3065555304 (türkis)

- max. Bauhöhe 28 m. Schutzstreifen um die Mittellinie des Links +/- 8 m (Trassenbereite).

Link 306552855 / 306552856 / 306551618 (grün)

- max. Bauhöhe 28 m. Schutzstreifen um die Mittellinie des Links +/- 8 m (Trassenbereite).

Link 306551529 (magenta)

- die Überprüfung hat ergeben, dass für diese Richtfunkverbindung unsere Mindestvoraussetzungen hinsichtlich der 1. Fresnelzone (Freihaltebereich) noch erfüllt werden.

Die unteren Abbildungen auf der folgenden Seite zeigen eine Übersichts- und eine Detailkarte vom Planungsgebiet. In den Abbildungen ist das Plangebiet mit einer dicken orangen Linie eingezeichnet. Die anderen farbigen Linien verstehen sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen von Telefónica Germany GmbH & Co. OHG (zusätzliche Info: schwarze Verbindungen gehören zu E-Plus).

Man kann sich diese Telekommunikationslinien als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 20-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Bitte beachten Sie zur Veranschaulichung die beiliegenden Skizzen mit Einzeichnung der Trassenverläufe. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrassen ragen. Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrassen in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsamen Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt werden.

Die Eckdaten für die Funkfelder dieser Telekommunikationslinien finden Sie auf einem separaten Blatt.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

i.A. Quoc Tan Hoang
Specialist for microwave links issues

Stellungnahme der Verwaltung

Eine Bauhöhe von 28 m entspricht in etwa einem 9- bis 10-stöckigen Gebäude.

Da im Bebauungsplan im WA 3-Gebiet die maximale Geschossigkeit mit 4 Vollgeschossen festgesetzt wurde, entspricht dies in etwa einer Höhe von 12 m.

Damit liegt sowohl die bestehende als auch die neu geplante Bebauung des Bebauungsplanes deutlich unter der geforderten Bauhöheneinschränkung von 28 m. Eine entsprechende Festsetzung ist daher nicht notwendig.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der Äußerung wird nicht gefolgt.

B 7 Technische Betriebe der Stadt Leverkusen AöR vom 13.05.2015

Technische Betriebe der Stadt Leverkusen AöR **TBL**

Anstalt des öffentlichen Rechts **Der Vorstand**

T B L • Postfach 10 11 35 • 51311 Leverkusen

FB 61
Herr Bauerfeld

Dienststelle:	Abtl. 693 Ing.-Bereich Planung und Bau
Dienstgebäude:	Friedrich-Ebert-Str. 17
Sachbearbeitung:	Frau Möller
Tel: 02 14/406-0	
Durchwahl: 406 -	69 53
Telefax: 406 -	69 69
Ihr Zeichen/vom	61.01.189I
Mein Zeichen	TBL/663.1-mö
Internet:	www.tbl-leverkusen.de
E-Mail	simone.moeller@tbl-leverkusen.de
Datum	13.05.2015

B-Plan 189/I „Rheindorf – Elbestraße/Masurenstraße“

Stellungnahme TBL, 693.1

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Technischen Betriebe Leverkusen haben keine Einwände gegen den o. g. Bebauungsplan.

Das B-Plan-Gebiet liegt in Wasserschutzzone IIIa.

Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 20.02.2014.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Möller

Stellungnahme der Verwaltung

Im Bebauungsplan wird die Lage der Wasserschutzzone III a nachrichtlich aufgenommen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der Äußerung wird gefolgt.

.

B 8 Polizeipräsidium Köln vom 30.06.2015

Eingegangen am:
10.07.15 | 9-10 Uhr
FB.

POLIZEI
Nordrhein-Westfalen
Köln

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:	KK KP/O
Anschrift:	Walter-Pauli-Ring 2-6
E-Mail:	Jan.Schumacher@polizei.nrw.de
Sachbearbeitung:	Schumacher (Dipl.-Ing.FH / B.A.)
Zimmer:	5.757
Durchwahl:	0221-229-8956
Telefax:	0221-229-8652
Internet:	www.koeln.polizei.nrw.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen (bitte immer angeben)	Datum
61.01-189/I v. 04.05.2015	301/15/KK KP/O/Schu.	30.06.2015

I **Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**
Arbeitstitel: „Rheindorf - Elbestraße / Masurenstraße“
II **Bezug: Ihr Schreiben vom 04.05.2015**

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

gegen das im Betreff genannte Verfahren bestehen keine Bedenken.

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

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

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

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

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

Eine Terminabsprache unter der Telefonnummer der 0221 – 229- 8956 oder 8941 ist erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Stellungnahme der Verwaltung

Die Checkliste zur städtebaulichen Kriminalprävention wird Investoren, Bauträgern, Architekten und Bauherrn zur Kenntnis gegeben, auf das kostenlose Beratungsangebot der kriminalpolizeilichen Beratungsstelle wird hingewiesen.

Da es sich bei dem angeregten Hinweis um Empfehlungen zu technischen Ausbaudetails der geplanten Gebäude handelt, die nur auf freiwilliger Basis der zukünftigen Bauwilligen realisiert werden können und denen keine anderen Rechtsgrundlagen zu Grunde liegen, wird von der Aufnahme des angeregten Hinweises abgesehen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der Äußerung wird nicht gefolgt.