



**Stadt Leverkusen**

Vorlage Nr. 2019/2732

**Der Oberbürgermeister**

V/61-613-26-236/I-Bu  
**Dezernat/Fachbereich/AZ**

30.04.19  
**Datum**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Behandlung</b>
<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen</b>	20.05.2019	Beratung	öffentlich
<b>Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I</b>	03.06.2019	Beratung	öffentlich
<b>Rat der Stadt Leverkusen</b>	01.07.2019	Entscheidung	öffentlich

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 236/I "Wiesdorf - Grundschulen Dönhoffstraße"  
- Beschluss über die eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen (Abwägung)  
- Satzungsbeschluss

**Beschlussentwurf:**

- Über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) (Äußerungen I/A) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Äußerungen I/B) sowie der städtischen Fachbereiche und Betriebe (Äußerungen I/C) vorgebrachten Äußerungen wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (Anlage 5 der Vorlage) entschieden. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

I/A: Äußerungen der Öffentlichkeit:

I/A 01: 236\_I\_3(2)\_Äußerung\_01

I/A 01: 236\_I\_3(2)\_Äußerung\_02

I/B: Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

I/B 01: Fachbereich Umwelt

I/B 02: IHK Köln

I/B 03: Bezirksregierung Köln

I/B 04: Unitymedia NRW GmbH

I/B 05: LVR-Amt für Denkmalpflege

I/B 06: LVR-Amt für Bodendenkmalpflege

I/B 07: Bezirksregierung Düsseldorf, KBD

I/B 08: Energieversorgung Leverkusen GmbH

I/B 09: Amprion GmbH

I/B 10: Deutsche Telekom Technik GmbH  
I/B 11: Geologischer Dienst NRW  
I/B 12: E-Plus Service GmbH  
I/B 13: Ericson GmbH  
I/B 14: Stadt Monheim  
I/B 15: Vodafone GmbH  
I/B 16: PLEdoc GmbH  
I/B 17: Bundesamt für Infrastruktur der Bundeswehr  
I/B 18: Polizeipräsidium Köln

I/C: Äußerungen der Fachbereiche und städtischen Betriebe:

I/C 01: Technische Betriebe der Stadt Leverkusen AöR  
I/C 02: Fachbereich 66 Tiefbau  
I/C 03: Fachbereich 20 Finanzen, Abt. 204 Liegenschaften

2. Über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Stellungnahmen I/A) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Stellungnahmen I/B) sowie der städtischen Fachbereiche und Betriebe (Stellungnahmen I/C) vorgebrachten Äußerungen wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (Anlage 6 der Vorlage) entschieden. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

I/A: Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

I/A 01: 236\_I\_3(2)\_Stellungnahme\_01  
I/A 01: 236\_I\_3(2)\_Stellungnahme\_02

I/B: Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

I/B 01: Fachbereich 32 Umwelt  
I/B 02: Geologischer Dienst NRW  
I/B 03: E-Plus Service GmbH  
I/B 04: Energieversorgung Leverkusen  
I/B 05: Industrie- und Handelskammer zu Köln  
I/B 06: Polizeipräsidium Köln  
I/B 07: Bundesamt für Infrastruktur der Bundeswehr  
I/B 08: PLEdoc GmbH  
I/B 09: Amprion GmbH  
I/B 10: Unitymedia NRW GmbH  
I/B 11: Ericson GmbH  
I/B 12: Vodafone GmbH  
I/B 13: Fachbereich 37 Feuerwehr

3. Der Bebauungsplan Nr. 236/I "Wiesdorf - Grundschulen Dönhoffstraße" (Anlage 2.1 der Vorlage), bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen (Anlage 3 der Vorlage), wird gemäß § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit der

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - GO NRW i. d. F. d. B. vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GV. NRW S. 759, ber. 2019 S. 23), in Kraft getreten am 1. Januar 2019,
- Landesbauordnung - BauO NRW, in Kraft getreten am 04.08.2018 und zum 01.01.2019 (GV. NRW 2018 S. 421), und der
- Baunutzungsverordnung - BauNVO i. d. F. d. B. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),

als Satzung beschlossen.

4. Die als Anlage 4 der Vorlage beigefügte Satzungsbeurteilung zum Bebauungsplan wird gebilligt.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung  
Deppe

**Schnellübersicht über die finanziellen bzw. bilanziellen Auswirkungen, die beabsichtigte Bürgerbeteiligung und die Nachhaltigkeit der Vorlage**

**Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Burkhard Burau / FB 61 / 406 - 6140**

(Kurzbeschreibung der Maßnahme, Angaben zu § 82 GO NRW bzw. zur Einhaltung der für das betreffende Jahr geltenden Haushaltsverfügung.)

Bauleitpläne gehören zu den pflichtigen Aufgaben. Sie sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Für die Gemeinde ergibt sich daraus unmittelbar die Verpflichtung zur Planung. Im konkreten Fall ist die Planung erforderlich, da das Planungsrecht zur Schaffung von Investitionen für den Gemeinbedarf erforderlich ist.

**A) Etatisiert unter Finanzstelle(n) / Produkt(e)/ Produktgruppe(n):**

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Planungsmittel stehen unter der Finanzstelle

- PN090502 - Städtebauliche Planung zur Verfügung.

**B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren:**

(z. B. Anschaffungskosten/Herstellungskosten, Personalkosten, Abschreibungen, Zinsen, Sachkosten)

Personalkosten sind noch nicht abzuschätzen.

**C) Veränderungen in städtischer Bilanz bzw. Ergebnisrechnung / Fertigung von Veränderungsmitteilungen:**

(Veränderungsmitteilungen/Kontierungen sind erforderlich, wenn Veränderungen im Vermögen und/oder Bilanz/Ergebnispositionen eintreten/eingetreten sind oder Sonderposten gebildet werden müssen.)

Zurzeit sind noch keine Angaben möglich.

**kontierungsverantwortliche Organisationseinheit(en) und Ansprechpartner/in:**

**D) Besonderheiten (ggf. unter Hinweis auf die Begründung zur Vorlage):**

(z. B.: Inanspruchnahme aus Rückstellungen, Refinanzierung über Gebühren, unsichere Zuschusssituation, Genehmigung der Aufsicht, Überschreitung der Haushaltsansätze, steuerliche Auswirkungen, Anlagen im Bau, Auswirkungen auf den Gesamtabschluss.)

Eine Refinanzierung erfolgt durch Fördermittel vonseiten des Landes.

**E) Beabsichtigte Bürgerbeteiligung (vgl. Vorlage Nr. 2014/0111):**

Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich	Stufe 1 Information	Stufe 2 Konsultation	Stufe 3 Kooperation
nein	ja	ja	nein
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch ist bereits erfolgt.			

**F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:**

<b>Klimaschutz betroffen</b>	<b>Nachhaltigkeit</b>	<b>kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit</b>	<b>langfristige Nach- haltigkeit</b>
ja	ja	ja	ja

## **Begründung:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 236/I "Wiesdorf - Grundschulen Dönhoffstraße" betrifft ein Gebiet in der westlichen Innenstadt von Wiesdorf. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 9.250 m<sup>2</sup>, die aus einem großen städtischen Grundstück besteht sowie einem Grundstück für einen Transformator der Energieversorgung Leverkusener GmbH (EVL). Bereits zum Auslegungsbeschluss wurde das Plangebiet geringfügig um die Fläche des Gehwegs und der Bushaltestelle an der Hauptstraße reduziert (vgl. Anlage 1 der Vorlage), da es sich hierbei um eine weiterhin benötigte Verkehrsfläche handelt.

Für das Plangebiet besteht das Interesse der Stadt Leverkusen, einen Quartierstreffpunkt im Bereich der Alten Feuerwache und dem Schulgelände zu realisieren sowie den Grundschulstandort weiterzuentwickeln. Diese Maßnahme ist als lfd. Nr. 27 Teil des „Integrierten Handlungskonzepts (InHK) Leverkusen-Wiesdorf“, welches am 19.12.2016 vom Rat der Stadt Leverkusen beschlossen wurde (s. Vorlage Nr. 2016/1333).

Eine gutachterliche Stellungnahme des TÜV Rheinlands vom 07.11.2017 hat eine Seveso-Vorprüfung der Stadt Leverkusen bestätigt, nachdem das geplante Vorhaben in der Planungszone 2 des gesamtstädtischen Seveso-II-Konzepts vertretbar und zulässig ist. Durch die angestrebte städtebauliche und soziale Aufwertung soll eine positive Entwicklung des Stadtteils Wiesdorf unterstützt werden.

### Planungsanlass und Ziel der Planung

Die heute durch die Gemeinschaftsgrundschule (GGs) Dönhoffstraße, die katholische Montessori-Grundschule (KGS) Möwenschule sowie durch die Feuerwache der Freiwilligen Feuerwehr Wiesdorf genutzte Fläche soll gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplans als Gemeinbedarfsfläche fortentwickelt werden. Der Standort der Freiwilligen Feuerwehr Wiesdorf wurde in die neue Feuer- und Rettungswache an der Edith-Weyde-Straße integriert.

Zielsetzung der Planung ist es, im Rahmen des InHK Leverkusen-Wiesdorf einen Quartierstreffpunkt für die Menschen im Stadtteil entstehen zu lassen. Mit dem Integrierten Handlungskonzept wurde ein umfassender Aufwertungsprozess angestoßen, dessen Ziel es ist, das Zentrum von Wiesdorf und die Umgebung in seiner strukturellen und funktionalen Vielfalt und Bedeutung zukunftsorientiert weiterzuentwickeln und zu stärken. Ein zentraler Entwicklungsbaustein des InHK ist der über einen Realisierungswettbewerb konzipierte Quartierstreffpunkt Dönhoffstraße.

Hierzu wurde ein anonymer Realisierungswettbewerb „Quartierstreffpunkt Dönhoffstraße/Alte Feuerwache, Leverkusen“ aus Teams von Architekten und Landschaftsarchitekten durchgeführt, der die Umnutzung der Feuerwache zum Quartierstreffpunkt, den Neubau einer Sporthalle als Multifunktionshalle, eine kleine Gymnastikhalle, Räumlichkeiten für die Offene Ganztagsbetreuung mit Mensa und die Gestaltung des Schulhofs zum Thema hatte.

Der neue Quartierstreffpunkt soll als generationsübergreifende und interkulturelle Einrichtung ausgebaut werden und zur Vernetzung der unterschiedlichen Angebote im Bereich der Schule mit denen der Jugend-, Gesundheits-, Alten- und Sozialhilfe dienen. Außerdem soll mit der Planung für den Schulhof ein attraktiver Aufenthaltsraum für die

Schülerinnen und Schüler und - außerhalb der Schulzeiten - auch für die Quartiersbewohnerinnen und -bewohner entstehen. Die Umgestaltung des Schulhofs dient zudem als Aufwertung zu einem Trittstein zwischen der City und dem Rhein.

Das Preisgericht zu dem Wettbewerb hat am 13.03.2018 getagt. Das Ergebnis hat die Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I am 23.04.2018 (s. Vorlage Nr. 2018/2166) zur Kenntnis genommen und einstimmig einen Ergänzungsantrag (s. Antrag Nr. 2018/2216) beschlossen, der Modifizierungen am Wettbewerbsentwurf vorsieht. Das hieraufhin überarbeitete Wettbewerbsergebnis wurde am 17.09.2018 in der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I beraten (s. Vorlage Nr. 2018/2024) und wird durch den vorliegenden Bebauungsplan (Anlagen 2.1 und 2.2 der Vorlage) planungsrechtlich abgesichert.

#### Verfahren und weiteres Vorgehen:

Das Planverfahren wurde mit Aufstellungsbeschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Planen am 22.01.2018 eingeleitet (s. Vorlage Nr. 2017/1940). Der gleichzeitig beschlossene Bebauungsplanvorentwurf wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 16.03. bis 16.04.2018 öffentlich ausgehängt. Parallel hierzu fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der städtischen Fachbereiche und Betriebe statt.

Nach Auswertung des Wettbewerbsergebnisses und den Äußerungen der frühzeitigen Beteiligung wurde der Bebauungsplanvorentwurf überarbeitet. Hierbei wurde das Plangebiet entlang der Hauptstraße geringfügig um die Fläche des Gehwegs und der Bushaltestelle verkleinert. Weiterhin wurden die Baugrenzen geringfügig an das Ergebnis des Wettbewerbs angepasst und eine kleine Fläche für Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anlieger nördlich der Alten Feuerwache festgesetzt. Ferner wurde eine Reihe von umweltrelevanten Hinweisen aufgenommen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 02.01. bis 01.02.2019 statt.

Hiernach wurde der Bebauungsplanentwurf inklusive der textlichen Festsetzungen - bis auf zwei minimale redaktionelle Änderungen (Rechtschreibung: „Inkrafttreten“ und Ergänzung: „Mitarbeiter/-innen“) - nicht mehr geändert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Leverkusen Kosten. Die Kosten der Planerarbeitung inklusive Gutachten werden von der Stadt getragen. Die Schaffung des Planungsrechts ist Voraussetzung zur geplanten Förderung der Aufwertungs- und Neubaumaßnahmen durch das Land Nordrhein-Westfalen. Der Förderantrag wurde Anfang 2019 gestellt. Die Schaffung von Baurecht selbst ist nicht förderfähig.

#### Abwägung und Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung:

Vonseiten der Öffentlichkeit sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zwei Stellungnahmen zur Planung eingegangen. Es wurde klargestellt, dass ein angrenzendes Unternehmen keine Behörde oder Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB ist, sondern ein Teil der Öffentlichkeit und daher eine individuelle Benachrichtigung vonseiten der Stadtverwaltung nicht sinnvoll und praktikabel ist.

Weitere Äußerungen der Öffentlichkeit befassten sich mit dem Themenbereich Umwelt- und Naturschutz. Hierbei wurde festgestellt, dass an einen bereits besiedelten innerstädtischen Bereich, der sich zudem fast ausschließlich in städtischem Besitz befindet, nicht die gleiche Regelungsdichte anzusetzen ist, wie z. B. an einen Bebauungsplan am Stadtrand mit vielfältigem privaten Besitz. Durch den Realisierungswettbewerb und einen daraufhin folgenden politischen Baubeschluss können viele ökologische oder energetische Belange auch auf anderer Ebene gelöst werden, ohne hierfür stringente Festsetzungen vornehmen zu müssen. Die Äußerungen wurden diesbezüglich an den Fachbereich Gebäudewirtschaft zur Kenntnisnahme und weiteren Verwendung weitergeleitet.

Abwägung und Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Fachbereiche:  
Vonseiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind 18 Äußerungen sowie von den Fachbereichen und städtischen Betrieben weitere drei Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Planung eingegangen. Es stellte sich bei der Beteiligung der Sonderordnungsbehörden innerhalb des Fachbereichs Umwelt heraus, dass kein Artenschutzgutachten notwendig ist, da im Plangebiet keine planungsrelevanten Arten bekannt sind.

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm wird ein maßgeblicher Außenlärmpegel im Bebauungsplan festgesetzt. Dieser bildet die Grundlage für die Ermittlung der Anforderungen an die passiven Schallschutzmaßnahmen (Fenster, Wände etc.).

Ferner wurde eine im Bodenschutz- und Altlastenkataster enthaltene Fläche mit Bodenbelastungen SW 2070 im Bebauungsplan gekennzeichnet. Diese wurde für das gesamte Plangebiet gekennzeichnet, nachdem ein geotechnischer Bericht samt Laboranalyse belastete Auffüllungen mit unterschiedlichen Mächtigkeiten festgestellt hat. Von dieser Fläche gehen derzeit jedoch keine Gefahren für den Menschen aus.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens muss ein Lärmgutachten hinsichtlich der Verträglichkeit der neuen Nutzungen mit dem Umfeld erarbeitet werden. Der Hinweis wurde an den Fachbereich Gebäudewirtschaft weitergeleitet. Die grundsätzliche Umsetzbarkeit der geplanten Nutzungen, wie z. B. dem Quartierstreffpunkt, wird dadurch nicht infrage gestellt.

Die gutachterliche Betrachtung der Seveso-Problematik wird grundsätzlich begrüßt. Die zeichnerische Festsetzung des nachrichtlich übernommenen Baudenkmals „Feuerwache Wiesdorf“ wird präzisiert. Es wurde ein Hinweis auf Richtfunkstrecken im Plangebiet aufgenommen.

Weiterhin wurden diverse Hinweise aus Äußerungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese betreffen insbesondere folgende Themen: Kampfmittel, Seveso-Schutzkonzept, Erdbebengefährdung, Bodenschutz, Bodendenkmalpflege, Artenschutz und Richtfunktrassen.

Auf der Grundlage von Äußerungen städtischer Fachbereiche wurde das Plangebiet am nördlichen Plangebietsrand verkleinert, um den vorhandenen Gehweg und die Busbucht in ihrem Bestand zu sichern. Weiterhin wurde ein Geh- und Fahrrecht von der Moskauer Straße zugunsten der Anlieger festgesetzt, um die rückwärtige Erschließung von zwei Gebäuden an der Hauptstraße sicherzustellen. Das Verfahren des Realisierungswettbewerbs ist unter Punkt 4.1 näher beschrieben.

Im Zuge des Planverfahrens wurde eine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 02.01.2019 bis 01.02.2019 statt.

Abwägung und Ergebnis der öffentlichen Auslegung:

Vonseiten der Öffentlichkeit sind im Rahmen der öffentlichen Auslegung zwei Stellungnahmen zur Planung eingegangen. Es wurde klargestellt, dass zukünftige Fassaden- und Dachbegrünungen an den Neubauten sowie an den nicht denkmalgeschützten Bestandsgebäuden grundsätzlich möglich sind und in Abstimmung mit den zuständigen Fachbereichen erfolgen können. Gleiches gilt für die zukünftige Nutzung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, deren Installation u. a. auf dem Neubau der Mehrzweckhalle technisch vorbereitet ist.

Es wurde ferner darauf hingewiesen, dass das Ergebnis des Realisierungswettbewerbs „Quartierstreiffpunkt Dönhoffstraße“ keine Fassadenbegrünungen vorsah, was in einem Planungsbeschluss der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I (s. Vorlage Nr. 2018/2620) am 04.02.2019 bestätigt wurde.

Es wurde festgestellt, dass es sich bei dem Vorhaben um eine quartiersbezogene Infrastruktureinrichtung handelt.

Im Bauantrag ist durch den Bauherrn eine Bau- und Betriebsbeschreibung vorzulegen. Im vorliegenden Fall ist die Betriebsbeschreibung personenbezogen auf Nutzerinnen/Nutzer und Vereine abzustimmen, die sich bereits vorher im Quartier und damit im Gefährdungsbereich befinden. Durch die folgende Baugenehmigung wird damit eine Risikoerhöhung ausgeschlossen. Auch, da im Baugenehmigungsverfahren für das Vorhaben ein objektbezogenes Seveso-Schutzkonzept durch einen nach § 29b Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) anerkannten Sachverständigen zu erstellen ist. Das objektbezogene Seveso-Schutzkonzept wird Bestandteil der Baugenehmigung.

Die Anregungen vonseiten der Öffentlichkeit wurden an den zuständigen Fachbereich Gebäudewirtschaft weitergeleitet.

Abwägung und Ergebnis der Beteiligung der Behörden und Fachbereiche:

Vonseiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind insgesamt 13 Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB zur Planung eingegangen (davon 6 Stellungnahmen ohne Bedenken oder Hinweise). Vonseiten der Fachbereiche und städtischen Betriebe sind keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen.

Durch die Beteiligung der Behörden und Fachbereiche wurden keine wesentlichen Änderungen notwendig. Es fanden nur kleine Änderungen in der Begründung statt. So wurde hierin beispielsweise ein Passus zum Immissionsschutz präzisiert. Es folgten weiterhin Hinweise u. a. zur Erdbebensicherung und zum Baugrund, die an den zuständigen Fachbereich Gebäudewirtschaft weitergeleitet wurden.

Redaktionelle Änderungen nach der öffentlichen Auslegung:

In der Planurkunde sind nach der öffentlichen Auslegung zwei redaktionelle Änderungen vorgenommen worden. So wurde die Rechtschreibung des Wortes „Inkrafttreten“ in der Planleiste korrigiert und in den textlichen Hinweisen unter Punkt 7 die Bezeichnung „Mitarbeiter“ in „Mitarbeiter/-innen“ geändert.

Prüfung der Umweltbelange:

Eine detaillierte Prüfung des Bebauungsplans ist im Rahmen der Beteiligungen zum Bebauungsplan Nr. 236/I erfolgt, die Ergebnisse sind in den Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung eingeflossen. Demnach ist eine umweltverträgliche Umsetzung der Planung gegeben.

Hinweis:

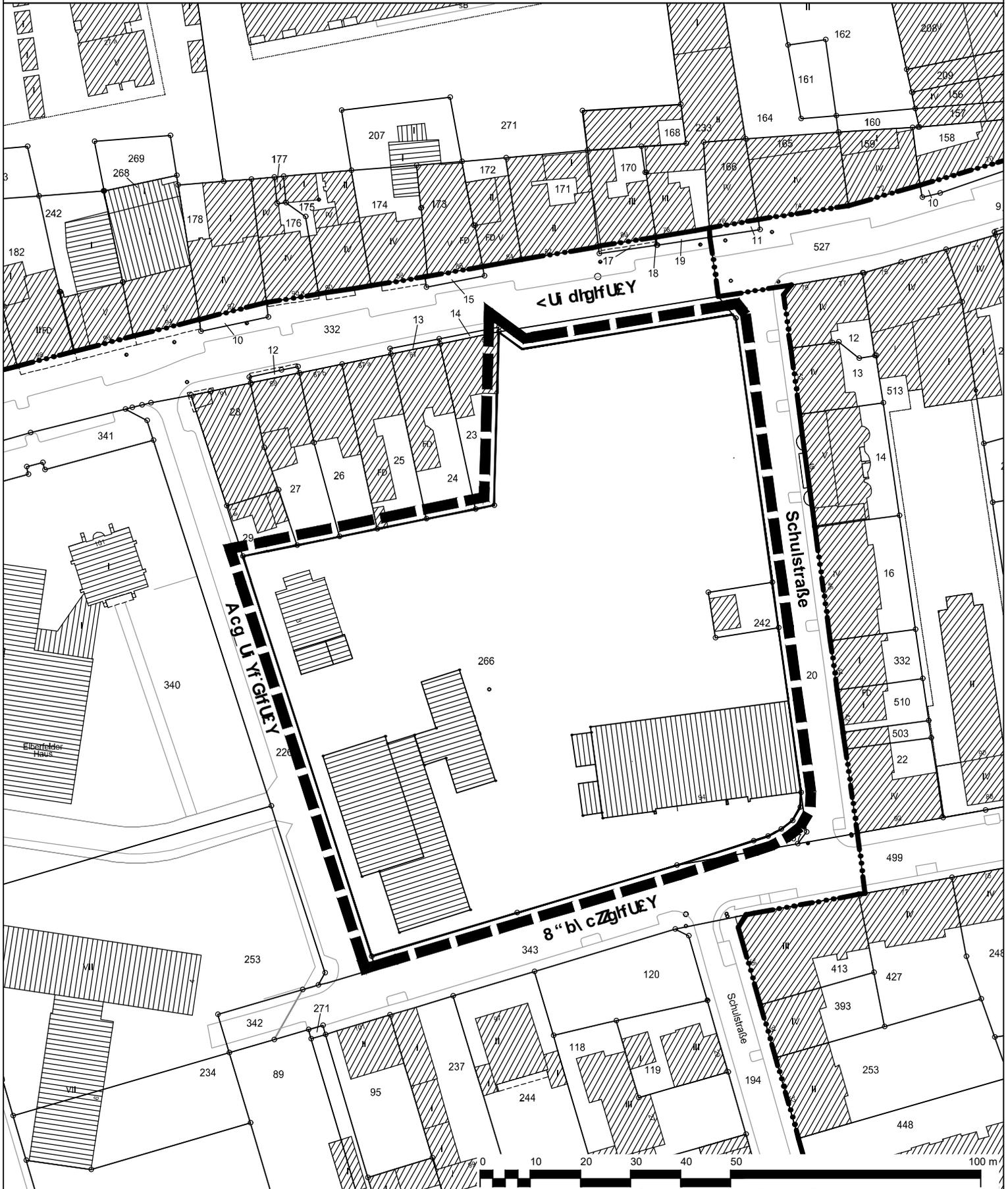
Der Bebauungsplanvorentwurf in Originalgröße (Anlage 2.1 der Vorlage) wird nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt.

**Anlage/n:**

- BPL-236\_I\_Anlage 1 Geltungsbereich
- BPL-236\_I\_Anlage 2.1 BPL-Satzungsplan A0
- BPL-236\_I\_Anlage 2.2 BPL-Satzungsplan A4
- BPL-236\_I\_Anlage 3 Textliche Festsetzungen
- BPL-236\_I\_Anlage 4 Begründung
- BPL-236\_I\_Anlage 5 Abwägung Frühz. Beteiligung
- BPL-236\_I\_Anlage 6 Abwägung Auslegung

# Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 236/I "Wiesdorf - Grundschulen Dönhoffstraße"

**Anlage 1**  
zur Vorlage  
Nr. 2019/2732



 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 236/I  
"Wiesdorf - Grundschulen Dönhoffstraße"

 **Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung**

Projekt: Bebauungsplan Nr. 236/I "Wiesdorf - Grundschulen Dönhoffstraße"

Maßstab 1:1000 Stand: März 2019

Abt.: 613 Sachbearbeitung: Burau Bearb./CAD: Jo Geplottet/gedruckt am: 06.03.2019

Pfad: G:\61\3\02\_CAD\_GIS\01\_BPläne\236\_I\_Wiesdorf\_Grundsulen\_Dönhoffstr\01\_BPlan\04\_Satzung\

Dateiname: 20190306\_236\_I\_Wiesdorf\_Grundsulen\_Dönhoffstr.dwg

Zuletzt gespeichert am: 06.03.2019





# Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 236/I "Wiesdorf - Grundschulen Dönhoffstraße"

Anlage 2.2  
zur Vorlage  
Nr. 2019/2732



 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 236/I  
"Wiesdorf - Grundschulen Dönhoffstraße"

 Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung

Projekt: Bebauungsplan Nr. 236/I "Wiesdorf - Grundschulen Dönhoffstraße"

Maßstab 1:1000 Stand: März 2019

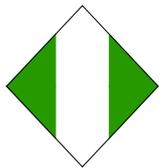
Abt.: 613 Sachbearbeitung: Burau Bearb./CAD: Jo Geplottet/gedruckt am: 06.03.2019

Pfad: G:\613\02\_CAD\_GIS\01\_BPläne\236\_I\_Wiesdorf\_Grundschulen\_Dönhoffstr\01\_BPlan\04\_Satzung\

Dateiname: 20190306\_236\_I\_Wiesdorf\_Grundschulen\_Dönhoffstr.dwg Zuletzt gespeichert am: 06.03.2019







**STADT LEVERKUSEN**

**Bebauungsplan Nr. 236/I**  
**„Wiesdorf – Grundschulen Dönhoffstraße“**

**Textliche Festsetzungen**  
**zum Satzungsbeschluss**

Stand 11.10.2018



## **I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) In Ergänzung zur Planzeichnung wird festgesetzt:**

### **1. Nebenanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 und 2 sowie § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sowie die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **2. Geh- und Fahrrechte (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die mit „GF“ zeichnerisch festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belasten. Hochbauten, Mauern oder Fundamente sind in diesem Bereich nicht zulässig.

### **3. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) auszubilden. Als Mindestanforderung wird im Plangebiet ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 65 dB(A) festgesetzt. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

Bei Wohnungen sind die dem Schlafen dienenden Räume, die nicht über ein Fenster zu Fassaden mit Beurteilungspegeln  $\leq 45$  dB(A) nachts verfügen, mit einer geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung auszustatten (z. B. schallgedämmte Lüftungssysteme).

Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels eines Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

## II. Hinweise

### 1. Kampfmittel

Die Luftbildauswertung hat keine konkreten Verdachtsmomente zu eventuell vorhandenen Kampfmitteln ergeben, die eine sofortige Überprüfung erfordern. Es wird jedoch empfohlen, vor geplanten Bodeneingriffen oder Baumaßnahmen eine Überprüfung vorzunehmen.

### 2. Seveso-Schutzkonzept

Im Zuge der Baugenehmigungsverfahren sind objektbezogene Seveso-Schutzkonzepte als Teil des baurechtlichen Genehmigungsantrages bei der Bauordnungsbehörde einzureichen. Diese Seveso-Schutzkonzepte müssen bauliche Anforderungen an das Gebäude, technische und/oder organisatorische Schutzmaßnahmen enthalten.

### 3. Erdbebengefährdung

Die Gemarkung Wiesdorf der Stadt Leverkusen ist der Erdbebenzone 1 und geologischer Untergrundklasse T (Gebiete tiefer Sedimentbecken) zuzuordnen.

### 4. Bodenbelastungen

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

Im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen ist die o. g. Fläche unter der Bezeichnung „SW2070 – Schule Dönhoffstraße“ geführt.

Im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben (mit Entsiegelungen und/oder Eingriffen in den Untergrund) ist die Stadt Leverkusen, Fachbereich Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde rechtzeitig zu beteiligen.

Art und Umfang der erforderlichen Einzelmaßnahmen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Sollten sich im Rahmen sonstiger Vorgänge Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergeben, so ist die Stadt Leverkusen, Fachbereich Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde, entsprechend der gesetzlichen Verpflichtungen gemäß § 2 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) unverzüglich zu informieren.

### 5. Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende, archäologische Funde und Befunde sind gemäß §§ 15 und 16 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) der Stadt Leverkusen als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für



Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22 unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

## 6. Denkmalschutz

Bei der Errichtung von Gebäuden im Umfeld des Baudenkmals „Feuerwache Wiesdorf“ ist im Baugenehmigungsverfahren die Untere Denkmalbehörde frühzeitig zu beteiligen.

## 7. Artenschutz

### Maßnahmen zur Vermeidung direkter Beeinträchtigungen von Fledermäusen bei Verlust potenzieller Gebäudequartiere:

Bei einem Gebäudeabriss sind die Mitarbeiter/-innen der mit den Arbeiten beauftragten Firmen darauf einzuweisen, wie aufgefundene Fledermäuse zu sichern sind. Bereits im Vorfeld ist zu klären, wo gefundene Fledermäuse im Bedarfsfall überwintert und gepflegt werden können. Die fachgerechte Versorgung möglicherweise aufgefundener Fledermäuse ist sicherzustellen; hierzu muss eine im Fledermausschutz sachkundige Person während der Abrissarbeiten kurzfristig erreichbar bzw. vor Ort sein.

Ist ein Abriss im Zeitraum September bis November nicht möglich, wäre die Durchführung der Arbeiten alternativ im April möglich. Wird der Abriss der Außenhülle des Gebäudes in diesen Zeiträumen durchgeführt, sind vorher genannte Hinweise zu beachten.

Kann der Gebäudeabriss während der Winterschlafzeit (Dezember bis einschließlich März) nicht vermieden werden, soll vor Beginn der Arbeiten eine Kontrolle auf Fledermäuse durchgeführt werden. Der Abriss hat unter Beachtung der oben aufgeführten Hinweise mit einer ökologischen Baubegleitung zu erfolgen. Abbrucharbeiten im Inneren der Gebäude sind von den zuvor aufgeführten Einschränkungen nicht betroffen.

### Maßnahmen zum Schutz europäischer Vogelarten

Eingriffe in den Gehölzbestand dürfen nur außerhalb der Brutzeit (März bis September) durchgeführt werden. Alternativ müssen vor den Eingriffen die jeweiligen Gehölze durch einen Artenschutzexperten auf Nist- und Brutaktivität überprüft werden.

## 8. Richtfunktrassen

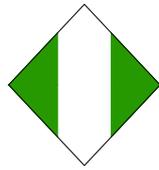
Das Plangebiet wird durch eine Richtfunktrasse von Telekommunikationsbetreibern überquert. Zur Einhaltung der Bauhöhenbeschränkung auch bei Baumaßnahmen (Kranhöhe) sind diese Betreiber im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu beteiligen.



## **9. Sonstiges**

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, - Ausgabe Januar 2018 - kann bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin bezogen oder beim Fachbereich Stadtplanung der Stadtverwaltung Leverkusen während der Dienststunden eingesehen werden.

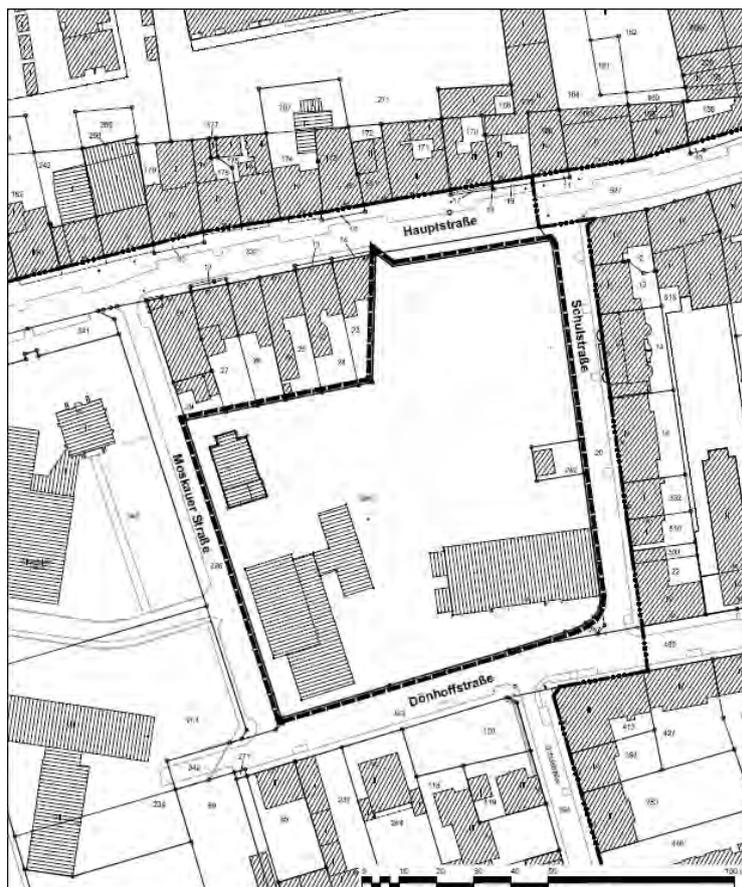




**STADT LEVERKUSEN**

## **Bebauungsplan Nr. 236/I** **„Wiesdorf – Grundschulen Dönhoffstraße“**

### **Begründung mit Umweltbericht** **zum Satzungsbeschluss**



Stand: 16.04.2019

Bearbeitung:  
Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung

## **Inhalt**

<b>Teil A Grundlagen und Planung</b>	<b>4</b>
<b>1. Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>4</b>
<b>2. Geltungsbereich und Verfahren</b>	<b>4</b>
2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
2.2 Verfahren	5
<b>3. Bestand und Planungsbindungen</b>	<b>8</b>
3.1 Bestand	8
3.2 Regionalplan	12
3.3 Flächennutzungsplan	12
3.4 Landschaftsplan	13
3.5 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene	13
3.6 Bestehendes Planungsrecht und Eingriffsregelung	13
3.7 Sanierungsgebiet „City Leverkusen“	13
3.8 Integriertes Handlungskonzept (InHK) Leverkusen-Wiesdorf	14
3.9 Denkmalschutz	14
3.10 Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept	15
<b>4. Städtebauliches Konzept und Realisierungswettbewerb</b>	<b>15</b>
4.1 Realisierungswettbewerb	15
4.2 Nutzungskonzept für den Quartierstreiffpunkt	18
4.3 Kinder- und Familienfreundlichkeit	18
4.4 Klimaschutz	19
<b>5. Begründung der Festsetzungen</b>	<b>20</b>
5.1 Bauliche Nutzungsarten	20
5.2 Maß der baulichen Nutzung	20
5.3 Baugrenzen	21
5.4 Schallschutz	21
5.5 Geh- und Fahrrecht	22
5.6 Nachrichtliche Übernahme des Baudenkmals Feuerwache	22
5.7 Kennzeichnung einer Bodenbelastung	22
5.8 Hinweise	23
<b>Teil B Umweltbericht</b>	<b>25</b>
<b>6. Umweltbericht</b>	<b>25</b>
6.1 Einleitung	25
6.2 Ziel und Inhalte des Bebauungsplans	25
6.3 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes	25
6.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	28
6.4.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Artenschutz	28
6.4.2 Schutzgut Boden	30
6.4.3 Schutzgut Wasser	31



6.4.4	Schutzgut Klima/Luft	32
6.4.5	Schutzgut Landschaftsbild	34
6.4.6	Schutzgut Mensch	34
6.4.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	40
6.5	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	41
6.6	Maßnahmen zur Begegnung der nachteiligen Auswirkungen	41
6.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	41
6.8	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	41
6.9	Zusätzliche Angaben	42
6.9.1	Verwendete Gutachten	42
6.9.2	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	42
6.9.3	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	42
6.10	Zusammenfassung	42
<b>Teil C Auswirkungen der Planung und Umsetzung</b>		<b>49</b>
<b>7.</b>	<b>Bodenordnung und Eigentum</b>	<b>49</b>
<b>8.</b>	<b>Kosten</b>	<b>49</b>
<b>9.</b>	<b>Gutachten</b>	<b>49</b>
<b>10.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>50</b>

## **Teil A Grundlagen und Planung**

### **1. Anlass und Ziel der Planung**

Für das Plangebiet besteht das Ziel, einen Quartierstreffpunkt im Bereich der Alten Feuerwache und dem Schulgelände zu realisieren. Diese Maßnahme ist als lfd. Nr. 4.1, Teil des „Integrierten Handlungskonzeptes (InHK) Leverkusen-Wiesdorf“, welches am 01.10.2018 vom Rat der Stadt Leverkusen beschlossen wurde.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 236/I „Wiesdorf - Grundschulen Dönhoffstraße“ soll dem Ziel der Quartiersaufwertung Rechnung getragen und verbindliches Planungsrecht für einen Quartierstreffpunkt geschaffen werden. Die Flächen sollen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB zugeführt werden.

Mit dem Quartierstreffpunkt ist die Sanierung des alten Feuerwehrgerätehauses, der Neubau einer Mehrzweckhalle als quartiersbezogenen Versammlungsstätte, einer Gymnastikhalle und von Räumlichkeiten für die offene Ganztagsbetreuung verbunden.

Das geplante Vorhaben liegt gemäß dem gesamtstädtischen Seveso-II-Konzept in der Planungszone 2 des angemessenen Sicherheitsabstands zum CHEMPARK Leverkusen. Da für die Errichtung des Quartierstreffpunktes städtebauliche Belange (sozioökonomische Faktoren) sprechen, entsteht ein Planerfordernis.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um eine quartiersbezogene Infrastruktureinrichtung, die aufgrund der Seveso-Thematik nicht als öffentliche Versammlungsstätte zur Verfügung stehen soll, sondern ausschließlich für Nutzungen „aus dem Quartier und für das Quartier“.

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren mit Umweltbericht durchgeführt, weil bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, womit das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB ausgeschlossen ist.

### **2. Geltungsbereich und Verfahren**

#### **2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 236/I „Wiesdorf – Grundschulen Dönhoffstraße“ befindet sich im westlichen Kern von Leverkusen-Wiesdorf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südliche Gehwegkante der Hauptstraße und durch die rückwärtigen Gärten der Grundstücke an der Hauptstraße,
- im Osten durch die Schulstraße,
- im Süden durch die Dönhoffstraße,



- im Westen durch die Moskauer Straße.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Wiesdorf, Flur 11, die Flurstücke 242 und 266 teilweise.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 9.250 m<sup>2</sup>.

## 2.2 Verfahren

Für den o. g. Geltungsbereich soll der Bebauungsplan Nr. 236/I „Wiesdorf - Grundschulen Dönhoffstraße“ als einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden. Im Zuge des Verfahrens wird ein Umweltbericht im Sinne des § 2a Nr. 2 BauGB als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet.

Im Zuge des Planverfahrens wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 16.03.2018 bis 16.04.2018 statt. Hierbei wurden 2 Äußerungen von Seiten der Öffentlichkeit gemacht, 18 Äußerungen von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie 3 Äußerungen der Fachbereiche und städtischen Dienststellen.

### Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung:

Es wurde klargestellt, dass ein angrenzendes Unternehmen keine Behörde oder Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB ist, sondern ein Teil der Öffentlichkeit und daher eine individuelle Benachrichtigung von Seiten der Stadtverwaltung nicht sinnvoll und praktikabel ist.

Weitere Äußerungen der Öffentlichkeit befassten sich mit dem Themenbereich Umwelt- und Naturschutz. Hierbei wurde festgestellt, dass an einen bereits besiedelten innerstädtischen Bereich, der sich zudem fast ausschließlich in städtischem Besitz befindet nicht die gleiche Regeldichte anzusetzen ist, wie z. B. an einen Bebauungsplan am Stadtrand mit vielfältigem privaten Besitz. Durch den Realisierungswettbewerb und einen daraufhin folgenden politischen Baubeschluss können viele ökologische oder energetische Belange auch auf anderer Ebene gelöst werden, ohne hierfür stringente Festsetzungen vornehmen zu müssen. Die Äußerungen wurden diesbezüglich an den Fachbereich Gebäudewirtschaft zur Kenntnisnahme und weiteren Verwendung weitergeleitet.



### Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Fachbereiche:

Es stellte sich bei der Beteiligung der Sonderordnungsbehörden innerhalb des Fachbereiches Umwelt heraus, dass kein Artenschutzgutachten notwendig ist, da im Plangebiet keine planungsrelevanten Arten bekannt sind.

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm wird ein maßgeblicher Außenlärmpegel im Bebauungsplan festgesetzt. Dieser bildet die Grundlage für die Ermittlung der Anforderungen an die passiven Schallschutzmaßnahmen (Fenster, Wände, etc.).

Ferner wurde eine im Bodenschutz- und Altlastenkataster enthaltene Fläche mit Bodenbelastungen SW 2070 im Bebauungsplan gekennzeichnet. Diese wurde für das gesamte Plangebiet gekennzeichnet, nachdem ein geotechnischer Bericht samt Laboranalyse belastete Auffüllungen mit unterschiedlichen Mächtigkeiten festgestellt hat. Von dieser Fläche gehen derzeit jedoch keine Gefahren für den Menschen aus. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens muss ein Lärmgutachten hinsichtlich der Verträglichkeit der neuen Nutzungen mit dem Umfeld erarbeitet werden. Der Hinweis wurde an den Fachbereich Gebäudewirtschaft weitergeleitet. Die grundsätzliche Umsetzbarkeit der geplanten Nutzungen, wie z. B. dem Quartierstreiffpunkt wird dadurch nicht in Frage gestellt.

Die gutachterliche Betrachtung der Seveso-Problematik wird grundsätzlich begrüßt.

Die zeichnerische Festsetzung des nachrichtlich übernommenen Baudenkmals „Feuerwache Wiesdorf“ wird präzisiert.

Es wurde ein Hinweis auf Richtfunkstrecken im Plangebiet aufgenommen.

Weiterhin wurden diverse Hinweise aus Äußerungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese betreffen insbesondere folgende Themen: Kampfmittel, Seveso-Schutzkonzept, Erdbebengefährdung, Bodenschutz, Bodendenkmalpflege, Artenschutz und Richtfunktrassen. Auf Grundlage von Äußerungen städtischer Fachbereiche wurde das Plangebiet am nördlichen Plangebietsrand verkleinert, um den vorhandenen Gehweg und die Busbucht in ihrem Bestand zu sichern. Weiterhin wurde ein Geh- und Fahrrecht von der Moskauer Straße zugunsten der Anlieger festgesetzt, um die rückwärtige Erschließung von zwei Gebäuden an der Hauptstraße sicher zu stellen.

Das Verfahren des Realisierungswettbewerbes ist unter Punkt 4.1 näher beschrieben.

Im Zuge des Planverfahrens wurde eine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 02.01.2019 bis 01.02.2019 statt.

Hierbei wurden 2 Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit abgegeben, 12 Stellungnahmen von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (davon 6 Stellungnahmen ohne Bedenken oder Hinweise) sowie eine relevante Stellungnahme von Seiten der beteiligten Fachbereiche.

#### Ergebnis der öffentlichen Auslegung:

Es wurde klargestellt, dass zukünftige Fassaden- und Dachbegrünungen an den Neubauten sowie an den nicht denkmalgeschützten Bestandsgebäuden grundsätzlich möglich sind und in Abstimmung mit den zuständigen Fachbereichen erfolgen können. Gleiches gilt für die zukünftige Nutzung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, deren Installation u. a. auf dem Neubau der Mehrzweckhalle technisch vorbereitet ist.

Es wurde ferner darauf hingewiesen, dass das Ergebnis des Realisierungswettbewerbes „Quartierstreiffpunkt Dönhoffstraße“ keine Fassadenbegrünungen vorsah, was in einem Planungsbeschluss der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I (Vorlage Nr. 2018/2620) am 04.02.2019 bestätigt wurde.

Es wurde festgestellt, dass es sich bei dem Vorhaben um eine quartiersbezogene Infrastruktureinrichtung handelt. Dieses wird im Baugenehmigungsverfahren umgesetzt.

So ist im Bauantrag durch den Bauherren eine Bau- und Betriebsbeschreibung vorzulegen. Im vorliegenden Fall ist die Betriebsbeschreibung personenbezogen auf Nutzer und Vereine abzustimmen, die sich bereits vorher im Quartier und damit im Gefährdungsbereich befinden. Durch die folgende Baugenehmigung wird damit eine Risikoerhöhung ausgeschlossen. Auch, da im Baugenehmigungsverfahren für das Vorhaben ein objektbezogenes Seveso-Schutzkonzept durch einen nach § 29b Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) anerkannten Sachverständigen zu erstellen ist. Neben Angaben zum Alarmierungsweg (Erkennen von Störfällen und Gefahren) sind darin technische/bauliche sowie organisatorische Maßnahmen enthalten, z. B. die Schulung von Mitarbeitern zum richtigen Verhalten im „Seveso-Fall“ oder Aushänge zur Information von Mitarbeitern, Nutzern und Besuchern. Das objektbezogene Seveso-Schutzkonzept wird Bestandteil der Baugenehmigung.

Der Betrieb der Multifunktionshalle, einschließlich Vermietung, liegt zudem in den Händen der Stadtverwaltung. Der Betreiber ist verpflichtet, die in der Baugenehmigung beschriebenen Maßnahmen einzuhalten und umzusetzen. Die zuständigen städtischen Verwaltungsstellen verpflichten sich, bei der Vermietung darauf zu achten, dass die jeweilige Veranstaltung einen Quartiersbezug aufweist. Die zuständigen Verwaltungsstellen sind über diese Vorgehensweise informiert worden.



Die Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit wurden an den zuständigen Fachbereich 65 – Gebäudewirtschaft weitergeleitet.

#### Ergebnis der Beteiligung der Behörden und Fachbereiche:

Durch die Beteiligung der Behörden und Fachbereiche wurden keine wesentlichen Änderungen notwendig. Es fanden nur kleine Änderungen in der Begründung statt. So wurde hierin beispielsweise ein Passus zum Immissionsschutz präzisiert.

Es folgten weiterhin Hinweise u. a. zur Erdbebensicherung und zum Baugrund, die an den zuständigen Fachbereich 65 – Gebäudewirtschaft weitergeleitet wurden.

#### Redaktionelle Änderungen nach der öffentlichen Auslegung:

In der Planurkunde sind nach der öffentlichen Auslegung zwei redaktionelle Änderungen vorgenommen worden. So wurde die Rechtschreibung des Wortes „Inkrafttreten“ in der Planleiste korrigiert und in den textlichen Hinweisen unter Punkt 7, die Bezeichnung „Mitarbeiter“ in „Mitarbeiter/-innen“ geändert.

### **3. Bestand und Planungsbindungen**

#### **3.1 Bestand**

##### Vorhandene Nutzung:

Das Plangebiet wird derzeit durch 2 Grundschulen nebst Schulhof, Turnhalle und Sportanlagen sowie einem Bauspielplatz genutzt. Des Weiteren befindet sich an der Moskauer Straße das denkmalgeschützte Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr, welches 2018 aufgegeben wurde.

In einem kleinen Schulgebäude neben der Sporthalle befindet sich die Mensa und die Offene Ganztagschule (OGS). Die Sporthalle und das kleine Schulgebäude sollen abgerissen werden, da sie den heutigen Ansprüchen nicht mehr genügen.

##### Schulstandort Dönhoffstraße:

Am Schulstandort „Dönhoffstraße“ sind die Städtische Gemeinschaftsgrundschule (GGs) Dönhoffstraße und die katholische Montessori-Grundschule (KGS) Möwenschule gemeinsam auf dem Schulgelände und im Schulgebäude untergebracht.

Der Schulstandort verfügt aktuell im Wesentlichen über:

- das gemeinsame Schulgebäude,
- ein Nebengebäude, in dem für die Schülerschaft aus beiden Grundschulen ein zusätzliches, freiwilliges Nachmittagsprogramm, eine so-

genannte Offene Ganztagschule (OGS) samt Mensa untergebracht ist,

- eine Sporthalle mit dort zusätzlich untergebrachter Lernwerkstatt sowie den
- schulischen Außenbereich (Bolzplatz, Tartanbahn, Parkplatz, Spielgeräte und sonstige Schulhoffläche).

Am Schulstandort werden zurzeit ca. 380 Kinder beschult (die maximale Aufnahmekapazität liegt bei 448 Schülerinnen und Schülern). Hier von haben an der GGS Dönhoffstraße ca. 90 % der Kinder und an der KGS Möwenschule ca. 65 % der Kinder einen Migrationshintergrund. Aktuell besuchen ca. 75 % der Kinder beider Schulen die gemeinsame OGS. Die Tendenz ist weiterhin steigend, so dass sich die Ausbauplanung an einer 100%igen Auslastung des OGS-Angebotes orientieren muss. Am Schulstandort arbeiten ca. 30 Lehrerinnen und Lehrer und 35 Personen im Bereich der OGS.

Die GGS Dönhoffstraße wird zweizügig geführt. In der Schule werden jahrgangsbezogene Klassen gebildet. Die Kinder werden hierbei nach ihrem individuellen Leistungsvermögen gefördert und gefordert. Die KGS Möwenschule ist eine zweizügige städtische katholische Grundschule, die sich an Grundsätzen der Montessori-Pädagogik orientiert. Die Klassen arbeiten dabei jahrgangsübergreifend. Der unterrichtliche Ablauf und die Strukturierung des Schultages erfolgt bei beiden Schulen unabhängig voneinander. So unterscheiden sich beispielsweise die Pausenzeiten. Beide Schulen nutzen die schulische Infrastruktur des Sekretariates, der Sportfläche, der Mensa gemeinsam. Die OGS wird von beiden Schulen gemeinsam genutzt.

#### Denkmal „Feuerwache Wiesdorf“:

Als besonders prägnantes Bestandsgebäude sticht die Feuerwache Wiesdorf an der Moskauer Str. 3 hervor. Das Gebäude wurde 1910 als Gerätehaus mit Steigerturm der Freiwilligen Feuerwehr für die Gemeinde Wiesdorf gebaut. Ein erster Umbau erfolgte 1930 mit der Neunutzung und treppenmäßigen Erschließung des Dachraumes.

Der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken mit dem damit verbundenen Einbringen von Trennwänden erfolgte ebenfalls in den späten 1930er Jahren. 1963 erfolgte der optisch deutlichste Umbau, die zwei westlichen Tore sind durch Einziehen von Stahlunterzügen um je 30 cm verbreitert und für die Einfahrt der größeren Fahrzeuge rechteckig ausgebildet worden. Die originalen Holztore entfielen zugunsten von Stahlrolltoren.

Viele Bauteile wie Fenster, Türen, Treppen sind noch im Original erhalten.

Das Gebäude ist ein Baudenkmal, da für seine Erhaltung architektonische und wissenschaftliche - hier im Besonderen ortsgeschichtliche - Gründe vorliegen. Damit besteht an seiner Erhaltung, besonders der originalen Teile, sowie seiner Nutzung ein öffentliches Interesse.

### Städtebauliches Umfeld:

Das Plangebiet grenzt nördlich an die Hauptstraße und bestehende drei- bis fünfgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser mit Satteldächern. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Schulstraße mit bestehenden drei- bis fünfgeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern mit Satteldächern. Südlich des Plangebietes grenzt es an die Dönhoffstraße mit einer größtenteils inhomogenen Bebauung von zwei- bis viergeschossigen Wohnhäusern mit Satteldächern.

Ebenfalls südlich des Plangebietes befinden sich zudem mehrere soziale Einrichtungen für Wohnungslose und Sozialbedürftige. Im Gebäude der Schulstraße 36/Ecke Dönhoffstraße befindet sich ein Tagestreff und eine Beratungsstelle für Wohnungslose. Hierzu gehört auch eine Nachtunterkunft in der nahegelegenen Schießbergstraße 77. Beide werden vom Caritasverband Leverkusen e. V. betrieben. In der Dönhoffstraße 103 befindet sich zudem die Ausgabestelle der Leverkusener Tafel e. V.

Im Westen des Plangebietes befindet sich die Moskauer Straße mit zwei sieben- bis achtgeschossigen Gebäuden, in denen städtische Fachbereiche des Dezernates Planen und Bauen untergebracht sind.

### Verkehrliche Erschließung:

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen. Die umliegenden Straßen sind Einbahnstraßen mit flankierenden öffentlichen Parkplätzen.

Während die Alte Feuerwache von der Moskauer Straße erschlossen wird, ist das Schulgelände sowohl von der Moskauer Straße als auch von der Schulstraße zu betreten. An der Schulstraße befinden sich auch der Lehrerparkplatz mit 13 Stellplätzen sowie ein zu erhaltendes Trafohäuschen. Das historische Schulgebäude ist von Norden über den Schulhof erschlossen.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist sehr gut. Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich an der Hauptstraße die Bushaltestelle „Schulstraße“ der Linie 208. Weitere Bushaltestellen befinden sich in der näheren Umgebung. Der Bahnhof Leverkusen-Mitte und der Busbahnhof befinden sich in 700-800 m Entfernung.

Die Erreichbarkeit des Plangebietes für Fußgänger ist, aufgrund der innerstädtischen Lage mit einem engmaschigen Gehwegnetz, als sehr gut einzustufen.

Die Erreichbarkeit für Radfahrer ist als gut zu bezeichnen. Im umliegenden Straßennetz gibt es auf der Hauptstraße markierte Radfahrstreifen und in den übrigen Straßen ermöglicht das geringe Verkehrsaufkommen ein Fahren auf der unmarkierten Fahrbahn.

### Technische Infrastruktur:

Die Erschließung mit Wasser, Strom, Telekommunikation, Gas sowie Fernwärme erfolgt über die vorhandenen Leitungen in den umliegenden Straßen. Zur Versorgung des Gebietes befindet sich zudem eine 10/0,4 kV-Trafostation innerhalb des Plangebietes, deren Bestand zu sichern ist.

Die Wärmenenergieversorgung der Schulgebäude findet über Fernwärme statt.

### Altlasten:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen die Fläche „SW2070 – Schulde Dönhoffstraße“ geführt.

Ausweislich der für die vorgenannte BAK-Fläche vorliegenden Untersuchungsbefunde wird der unmittelbare Untergrund im Bereich des Untersuchungsgebietes durch 0,5 m bis maximal 3,0 m mächtige Auffüllungen gebildet. Die an Proben aus den Auffüllungen durchgeführten chemischen Untersuchungen zeigten erhöhte bis deutlich erhöhte Schadstoffgehalte.

Bei den derzeitigen Verhältnissen vor Ort (= vorhandene Oberflächenversiegelung) ist eine Gefährdung von Schutzgütern (Mensch, Grundwasser etc.) durch die festgestellten Bodenverunreinigungen nicht zu besorgen. Bei zukünftigen Veränderungen, insbesondere Entsiegelungen, Bodeneingriffen etc., sind jedoch die in den Auffüllungen festgestellten Bodenverunreinigungen sowohl im Hinblick auf eine potentielle Gefährdung von Schutzgütern (z. B. Mensch, Grundwasser) als auch unter abfalltechnischen Gesichtspunkten zu berücksichtigen.

Dementsprechend wird das gesamte Plangebiet als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet.

### Kampfmittel:

Die Luftbildauswertung hat keine konkreten Verdachtsmomente zu eventuell vorhandenen Kampfmitteln ergeben, die eine sofortige Überprüfung erfordern. Es wird jedoch von Seiten des Kampfmittelbeseitigungsdienstes empfohlen, eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen vorzunehmen.

### Erdbebenzone/Untergrundklasse:

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 1 und der geologischen Untergrundklasse T (Gebiete tiefer Sedimentbecken) zuzuordnen. Hieraus ergeben sich bei der Planung von Hochbauten besondere Anforderungen hinsichtlich des Schutzes vor Erdbebengefährdungen. Diesbezüglich wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

### Sozialstruktur:

Das Integrierte Handlungskonzept Leverkusen-Wiesdorf (2018) hat die soziale Struktur von Wiesdorf-West untersucht und festgestellt, dass es sich um einen sozial sehr durchmischten Stadtteil handelt. Einerseits wohnen in Wiesdorf aufgrund des Bayer-Konzerns viele Arbeitnehmer/-innen mit einem guten bis sehr guten Verdienst. Andererseits existieren erhebliche soziale Problemlagen, geprägt unter anderem durch Arbeitslosigkeit sowie einen hohen Anteil an ausländischen Mitbürger/innen und deren erschwerte Integration.

Den größten Anteil an der Bevölkerung in Wiesdorf-West (9.503 Einwohner) weisen die Quartiere Kolonie II Anna (26 %) und Wiesdorf-Altstadt (54 %) auf. Während in der Kolonie II Anna vor allem Arbeitnehmer des CHEMPARK Leverkusen mit gutem Verdienst wohnen, sind in der Altstadt eher Schichten mit geringeren Einkommen zu finden.

Mit einem Ausländeranteil von rund 29 % liegt Wiesdorf-West Ende 2017 deutlich über dem gesamtstädtischen Schnitt von rund 16 %. Im Quartier Wiesdorf-Altstadt wird der Unterschied noch deutlicher: Hier liegt der Ausländeranteil mit rund 35 % mehr als doppelt so hoch wie in der Gesamtstadt. Auch im Quartier Kolonie II Anna ist der Anteil an Einwohnern ausländischer Herkunft mit rund 20% höher als auf gesamtstädtischer Ebene.

Die Arbeitslosenquote (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen zwischen 15 und 65 Jahren) in Wiesdorf-West (13 %) ist im Vergleich zur Gesamtstadt Leverkusen (7 %) zum Stand Ende 2017 ebenfalls sehr hoch. Auch hier ist ein deutlicher Unterschied zwischen den Quartieren Kolonie II Anna (10 %) und Wiesdorf-Altstadt (15 %) zu erkennen.

In diesem Zusammenhang besonders zu betrachten ist der Anteil an Kindern unter 15 Jahren, welche als Leistungsempfänger gemäß SGB II gelten. In Wiesdorf-West liegt deren Anteil laut Statistik der Bundesagentur für Arbeit mit rund 40 % Ende 2017 deutlich über dem der Gesamtstadt (23 %). In dem Quartier Kolonie II Anna liegt der Anteil bei knapp 36 % und im Quartier Wiesdorf-Altstadt gelten fast 50 % der Kinder unter 15 Jahren als Leistungsempfänger gemäß SGB II.

Der Anteil der Senioren (65 und älter) mit Migrationshintergrund ist in der Altstadt mit über 25 % (Wiesdorf-West mit knapp 26 %, Gesamtstadt rund 14 %) der zweithöchste im gesamten Stadtgebiet. Der Anteil an Kindern unter 18 Jahren mit Migrationshintergrund liegt in der Altstadt bei rund 48 % (Wiesdorf-West rund 42 %, Gesamtstadt rund 28 %).

Die Bevölkerungsentwicklung zwischen 2010 und 2017 zeigt einen überdurchschnittlichen Anstieg der Bevölkerung in Wiesdorf-West (+5 %) im Vergleich zur Gesamtstadt Leverkusen (+4 %). Vor allem das Quartier Wiesdorf-Altstadt wuchs sehr stark (+10 %), wohingegen das Quartier Kolonie II Anna an Bewohnern verlor (-2 %).

Zusammenfassend weist der Bezirk Wiesdorf-West im Vergleich zur Gesamtstadt bezüglich der Zusammensetzung und Entwicklung der Bevölkerung gravierende Defizite auf. Innerhalb von Wiesdorf-West verschärft sich die aufgezeigte Schieflage nochmal erheblich zu Ungunsten der Altstadt. Darüber hinaus wird deutlich: die schwachen Quartiere wachsen stärker und stellen den Bezirk Wiesdorf-West auch in Zukunft vor weitere Herausforderungen.

### **3.2 Regionalplan**

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

### **3.3 Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leverkusen ist das Plangebiet als Fläche für Gemeinbedarf Zweckbestimmung Schulische Einrichtungen und Feuerwehr dargestellt. Im Umfeld des Gebietes befinden sich Kern- und Mischgebiete. Des Weiteren wird südlich der Hauptstraße zwischen Moskauer Straße und Schulstraße eine Teilfläche eines Zentrums (lt. Einzelhandelskonzept) dargestellt, welches das Innenstadtzentrum von Wiesdorf umfasst. Die vorgesehene Planung kann aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

### **3.4 Landschaftsplan**

Der Planbereich befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

### **3.5 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene**

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebietes und befindet sich außerhalb einer 300-m-Wirkzone.

### **3.6 Bestehendes Planungsrecht und Eingriffsregelung**

Für den Bereich des Plangebietes liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt derzeit im Sinne des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Für die westliche Innenstadt von Wiesdorf, zudem auch das Plangebiet gehört, wurde am 08.09.2014 der Bebauungsplan Nr. 194/I "Wiesdorf - westlich und südlich der Stadtmitte - Steuerung von Vergnügungsstätten" aufgestellt. Da innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 236/I Flächen für den Gemeinbedarf sowie eine kleine Fläche für

Versorgungsanlagen festgesetzt werden, sind Vergnügungsstätten planungsrechtlich nicht zulässig.

Die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur, Boden und Landschaft waren gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig, da es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB handelt. Eine Kompensation der Eingriffe ist daher nicht erforderlich. Jedoch werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs in Natur, Boden und Landschaft so weit wie möglich umgesetzt.

### **3.7 Sanierungsgebiet „City Leverkusen“**

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Geltungsbereich der „Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „CityLeverkusen“ in Leverkusen - Wiesdorf vom 24.10.2008“, welche vom Rat der Stadt Leverkusen am 22.09.2008 beschlossen wurde. Die Gültigkeit der Sanierungssatzung gemäß § 142 BauGB ist befristet auf 15 Jahre und endet am 24.10.2023.

### **3.8 Integriertes Handlungskonzept (InHK) Leverkusen-Wiesdorf**

Das InHK Leverkusen-Wiesdorf wurde am 01.10.2018 vom Rat der Stadt Leverkusen beschlossen. Für das Plangebiet besteht das Ziel einen Quartierstreffpunkt im Bereich der Alten Feuerwache und dem Schulgelände zu realisieren. Diese Maßnahme ist als lfd. Nr. 4.1, Teil des „Integrierten Handlungskonzeptes (InHK) Leverkusen-Wiesdorf“.

Es sieht zur Schaffung des Quartierstreffpunktes folgende Maßnahmen vor, welche durch den Bebauungsplan planungsrechtlich ermöglicht werden sollen:

1. die Umnutzung der Alten Feuerwache nach deren Freizug Ende 2018. Im Erdgeschoss soll u. a. ein Veranstaltungs- bzw. Mehrzweckraum entstehen. Hier könnten niedrigschwellig Quartiersarbeit, Informationsveranstaltungen sowie Aktionen von Kirche und Vereinen stattfinden,
2. den Abriss und Neubau der Sporthalle als Mehrzweckhalle, die derzeit neben dem Schulsport insbesondere dem Vereinssport dient. Der geplante Ersatzbau soll als Mehrzweckhalle auch für Quartiersveranstaltungen genutzt werden können,
3. den Abriss und Neubau der Räumlichkeiten für die Offene Ganztagschule (OGS), der sich aktuell in einem an die Sporthalle angrenzenden Schulgebäude befindet,
4. die Freiflächen der Schule, der gut integrierte und genutzte Bolzplatz sowie der Bereich der Feuerwache sollen sich zum Quartier öffnen und einen halböffentlichen, zentralen Bereich markieren.

Die Feuerwache, die Mehrzweckhalle, das OGS-Gebäude und die Außenanlagen sollen als Gesamtstandort dem Quartier dienen und dem-



entsprechend ausgebaut werden können. Der gemeinsame Ausbau als Quartierstreffpunkt bietet insbesondere die Chance, Synergien zu nutzen und Doppelnutzungen der Räumlichkeiten und Freiflächen zu ermöglichen.

### **3.9 Denkmalschutz**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das Denkmal Nr. 339 „Feuerwache Wiesdorf“ (Moskauer Straße 3). Das 1910 erbaute Gebäude wurde am 18.12.2008 unter Denkmalschutz gestellt.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine weiteren aktuellen Denkmäler.

Optisch wirksam ist jedoch der in den 20er Jahren entstandene Turm der denkmalgeschützten kath. Herz-Jesu-Kirche, der sich rd. 200 m östlich des Plangebietes befindet.

### **3.10 Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept**

Die Stadt Leverkusen hat durch die TÜV Rheinland Industrie Service GmbH (TÜV Rheinland) ein gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept erarbeiten lassen, welches im September 2015 durch den Rat der Stadt als gemeindliches Entwicklungskonzept beschlossen wurde.

Das Plangebiet liegt in der Planungszone 2 des angemessenen Sicherheitsabstands zum CHEMPARK Leverkusen. Es handelt sich um eine schutzbedürftige Nutzung i. S. d. Art. 13 Seveso-III-Richtlinie bzw. § 50 BImSchG. In der Planungszone 2 ist die Ansiedlung/Errichtung schutzbedürftiger Nutzungen unter bestimmten Voraussetzungen grundsätzlich zulässig. So müssen beispielsweise sozioökonomische Faktoren überwiegen, die für das Vorhaben sprechen.

Im Zuge des Planverfahrens hat die Stadt Leverkusen auf der Grundlage des gesamtstädtischen Seveso-II-Konzeptes eine Seveso-Vorprüfung erstellt, in der die verschiedenen Ansiedlungsvoraussetzungen und die grundsätzliche Vertretbarkeit des Vorhabens betrachtet worden sind. Der TÜV Rheinland hat diese Vorprüfung gutachterlich geprüft und kommt wie die Stadt Leverkusen zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben am geplanten Standort in der Planungszone 2 vertretbar und zulässig ist.

## **4. Städtebauliches Konzept und Realisierungswettbewerb**

### **4.1 Realisierungswettbewerb**

Das städtebauliche Konzept sieht die bestandsgerechte Erneuerung und Attraktivitätssteigerung des Schul- und Feuerwachen-Geländes vor. Als Grundlage hierzu dient ein Realisierungswettbewerb.

Mit dem Beschluss vom 31.08.2017 (Vorlage Nr. 2017/1811) wurde die Durchführung eines EU-weiten Planungs- und Realisierungswettbewerbes einstimmig beschlossen.

Im Rahmen des InHK Wiesdorf soll am Standort Dönhoffstraße/Alte Feuerwache ein Quartierstreffpunkt für die Menschen im Stadtteil Wiesdorf geplant werden. Die Wettbewerbsaufgabe beinhaltete den Umbau der Feuerwache zum Quartierstreffpunkt, den Neubau einer quartiersbezogenen Versammlungsstätte, Räumlichkeiten für die OGS und die Gestaltung des Schulhofes.

Am 13.03.2018 tagte das Preisgericht für den Realisierungswettbewerb "Quartierstreffpunkt an der Dönhoffstraße" in Leverkusen-Wiesdorf.

Insgesamt haben sich elf Teams aus Architektinnen und Architekten und Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten mit Entwürfen an dem Wettbewerb beteiligt. Das Preisgericht zeichnete hierbei drei Arbeiten mit dem ersten bis dritten Preis aus und vergab für zwei Arbeiten eine Anerkennung.

Der erste Preis ging dabei an das Team mvm+starke architekten PartG mbH, Köln, zusammen mit greenbox Landschaftsarchitekten PartG mbB, ebenfalls aus Köln.

Die Wettbewerbsergebnisse bildeten die Grundlage für die anschließende Erstellung des Förderantrags im Rahmen des InHK Wiesdorf. Das Wettbewerbsergebnis wurde in der Sitzung der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I am 23.04.2018 vorgestellt. Hierzu gab es in der gleichen Sitzung einen Änderungsantrag der Politik (Antrag Nr. 2018/2216) mit diversen inhaltlichen Änderungsvorschlägen, über die in der Sitzung vom 17.09.2018 der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I erneut beraten wurde. Der einstimmige Planungsbeschluss (Vorlage Nr. 2018/2620) erfolgte am 04.02.2019.

Die Ziele des Wettbewerbes waren:

#### Freiräumliche Perspektive:

Der Freiraum der Schulen mitsamt Bauspielplatz und Kinderspielbereich sollen attraktiviert und mit den Freiräumen der Feuerwache verbunden werden. Mit einer Steigerung der Aufenthaltsqualität und zusätzlichen Quartiersnutzungen soll ein neuer Anziehungspunkt für die Bewohner von Wiesdorf geschaffen werden.

#### Inhaltliche Perspektive der Quartiersarbeit in Wiesdorf:

Ein Quartierszentrum in der Alten Feuerwache könnte sowohl als Anlaufstelle für Beratungen und Hilfen sowie als Ort der Begegnung für alle Menschen in Wiesdorf fungieren.

Als generationenübergreifender und interkultureller Treffpunkt für die Quartiersbewohner/-innen sollten die Räumlichkeiten vielseitig als zent-



raler Ort der Kommunikation, der gemeinsamen Freizeitgestaltung und des Feierns genutzt werden. Der geplante Multifunktionsraum eignet sich z. B. als Stadtteil- oder Seniorencafé, für Arbeits- und Spielkreise sowie Nachhilfe und Fortbildungen.

#### Umbau Alte Feuerwache - denkmalpflegerische Grundsätze:

Das Quartierszentrum soll komplett im Erdgeschoss des Bestandsgebäudes untergebracht werden.

Das Obergeschoss der Feuerwache bleibt vorerst unverändert und ist nicht Gegenstand des Wettbewerbs. Zu einem späteren Zeitpunkt wird die Wohnnutzung im 1. OG entfallen, wodurch der barrierefreie Zugang des 1. OGs mithilfe eines Aufzuges im Schlauchturm schon jetzt konzipiert werden soll.

Die Grundstückssituation ist so zu gestalten, dass der Vorplatz als ehemaliger Aufstellort der Löschfahrzeuge erlebbar bleibt.

Die Neubauten sollen nicht zu nah am Gebäude platziert werden, der baurechtliche Mindestabstand von 5 Metern ist auch denkmalrechtlich mindestens einzuhalten.

#### Neubau Sporthalle und Gymnastikhalle:

Das Raumprogramm der neuen Mehrzweckhalle enthält neben einer Einfachhalle, welche auch als Versammlungsstätte für ca. 400 Personen genutzt werden soll, einen Gymnastikraum und die WC-Anlagen für den Schulhof. Sport- und Gymnastikhalle werden in den Abendstunden auch von Vereinen genutzt.

#### Neubau OGS mit Mensa:

Die Mensa und die OGS sind derzeit nicht ausreichend für 450 Personen dimensioniert (Essen im 3-Schicht-Betrieb). Das neue Raumprogramm sieht neben der Mensa, Gruppen- und Differenzierungsräumen auch Bürobereiche vor. Insgesamt soll der Bereich einen multifunktionalen Charakter erhalten.

#### Umbau der Außenanlagen und Erschließung:

Der Schulhof und der Bolzplatz sollen als Aufenthaltsraum und Freizeitfläche für Quartiersbewohner/-innen und Schüler/-innen umgestaltet werden.

Der Lehrerparkplatz und der Bauspielplatz besitzen Bestandsschutz.

Die neue attraktive Außenanlage soll für die Öffentlichkeit zu bestimmten Zeiten zugänglich gemacht werden und neue Freizeitangebote offerieren können.

An der Moskauer Straße soll eine repräsentative Eingangssituation entstehen, welche auch die Anlieferung von Mensa und Sporthalle, sowie des Quartierstreffe und der Schulen ermöglicht. Ein weiterer attraktiver Zugang ist von der Schulstraße zu schaffen.

Neben den bestehenden 13 Lehrerstellplätzen sollen 12 weitere PKW-Stellplätze für die Besucher/-innen des Quartierstreffpunktes und der Sporthalle vorgesehen werden.

Zu bestimmten Veranstaltungen im Quartierszentrum bzw. der Sporthalle soll der Schulhof als Ausweichparkplatz für PKW nutzbar sein. Für Radfahrer sind Abstellmöglichkeiten an beiden Eingängen zum Schulgelände vorzusehen.

Der Entwurf des 1. Preises des Realisierungswettbewerbes hat die oben genannten Ziele mit folgenden Charakteristika umgesetzt:

Zwei fast quadratische Neubauten der Mehrzweckhalle sowie der OGS/Mensa strukturieren den Freiraum neu und schaffen neben einer markanten Verbindungsachse zwischen der Moskauer Straße und der Schulstraße auch zwei Platzsituationen nördlich des Schulgebäudes und östlich der Feuerwache. Der Neubau der Mehrzweckhalle erfolgt an fast gleicher Stelle wie das Bestandsgebäude. Der Neubau bringt durch seine leicht schräge Stellung zur Moskauer Straße jedoch eine deutliche Betonung des Denkmals der Feuerwache. Der Neubau von OGS und Mensa nördlich des Bestandsgebäudes schafft eine neue klar gegliederte Struktur der Freiflächen des Schulgeländes.

#### **4.2 Nutzungskonzept für den Quartierstreffpunkt**

Am geplanten Quartierstreffpunkt sind in Zukunft unterschiedliche, regelmäßige und temporäre Nutzungen vorgesehen. Dabei sollen sowohl die bisherigen Nutzungen, überwiegend durch die beiden Grundschulen und Vereine, als auch neue Nutzungen am Quartierstreffpunkt möglich sein.

Die im Folgenden aus der Kenntnisnahmevorlage Nr. 2018/2614 übernommenen Nutzungen sind beispielhaft zu verstehen:

##### Schul- und Vereinsnutzung

- Aufnahme des aktuellen Schul- und Vereinssports
- Aufnahme aktueller (außer)schulischer Angebote, z. B. Schulsozialarbeit, außerschulische Gruppen (wie LUPE zur Information und Beratung über freiwilliges und ehrenamtliches Engagement), Elterncafé, herkunftssprachlicher Unterricht
- Bisher nicht durchführbare Veranstaltungen der Schule in der Mehrzweckhalle und dem OGS-Gebäude mit Mensa, z. B. Einschulungsfeier, Abschiedsfeier, Schulfest, Martinsfest, Adventsbasar, Adventsingens, Karnevalsfeier, Elternabende/Pädagogische Fachabende

##### Quartiersnutzung

- Zielgruppenspezifische Angebote und Projekte im Rahmen der Integrationsförderung oder Angebote für Senioren, Eltern und Kinder in Form bedarfsgerechter Bildungs- und Freizeitangebote, z. B. Quar-



tiersfeste (wie „Fest der Kulturen“), Wiesdorfer Vereine präsentieren sich, Bibliothek der Kulturen, Eltern-Kind-Treff, Nachhilfen, Kinderspielgruppen, Quartierscafé

- Nutzung durch Vereine, kirchliche Träger, aber auch bürgerschaftliche Zusammenkünfte, z. B. kleinere Konzerte/Theater, Trödelmarkt, Musikprobe, Sprachkurse, Kleinkunst, Karnevalsveranstaltungen, Tanzveranstaltungen

Alle Nutzungen und Veranstaltungen im Quartierstreffpunkt sollen „aus dem Quartier für das Quartier“ entstehen.

#### **4.3 Kinder- und Familienfreundlichkeit**

Eine Zielsetzung der Planung ist es, den Schulstandort mit seinen Außenanlagen attraktiver zu machen. Hierzu zählt u. a. der Schulhof ein Spiel- und Bolzplatz sowie ein Bauspielplatz.

Der geplante Quartierstreffpunkt bietet zudem ein generationsübergreifendes und familienbezogenes Freizeit- und Fortbildungsangebot.

#### **4.4 Klimaschutz**

Das Plangebiet liegt in einem der am dichtesten bebauten, überwiegend versiegelten Bereiche von Leverkusen. Es weist die typischen Eigenschaften eines Stadt-Klimatopes auf, in welchem in der warmen Jahreszeit tagsüber eine starke Aufheizung bei ausbleibender nächtlicher Abkühlung zu beobachten ist.

Die Klimaschutzziele der Stadt Leverkusen werden durch die Erfüllung von zwei Klimabausteinen berücksichtigt.

##### Klimabaustein 2: Aktive/passive Solarenergienutzung

Die Nutzung passiver und aktiver Solarenergienutzung wird durch die vorliegende Planung ermöglicht. Die geplanten Neubauten werden für derartige Nutzungen vorbereitet.

##### Klimabaustein 6: Kompakte/verdichtete Stadt – Stadt der kurzen Wege

Das städtebauliche Konzept sieht eine Attraktivierung des Schulstandortes mit seinen Außenanlagen sowie die Schaffung eines Quartierstreffpunktes vor. Durch den zentralen Standort im Quartier und die gute Erreichbarkeit der Einrichtungen ist dies ein Beitrag zu einer „Stadt der kurzen Wege“.

## 5. Begründung der Festsetzungen

Der Realisierungswettbewerb und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die nachfolgend begründeten Festsetzungen maßgeblich mitgestaltet.

### 5.1 Bauliche Nutzungsarten

#### Flächen für den Gemeinbedarf:

Als Nutzungsart wird eine Gemeinbedarfsfläche für Schulen und sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen festgesetzt. Dies entspricht der derzeitigen bzw. zukünftig beabsichtigten Nutzung und lässt somit auch eine Flexibilität hinsichtlich möglicher Umnutzungen und Umverteilungen zu.

#### Fläche für Versorgungsanlagen:

Des Weiteren wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt. Dies entspricht der derzeitigen Nutzung eines Trafogebäudes, dessen langfristige Sicherung für die innerstädtische Versorgung mit Elektrizität notwendig ist.

#### Untergeordnete Nebenanlagen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit sind städtebaulich wenig wirksame, untergeordnete Nebenanlagen auch in den Randbereichen des Plangebietes möglich.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Es handelt sich deshalb um einen sogenannten „einfachen Bebauungsplan“ gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Hier richtet sich die Zulässigkeit im Übrigen nach § 34 BauGB. Ein zukünftiges Bauvorhaben muss sich demzufolge nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen. Da es sich zudem um ein städtisches Grundstück handelt, ist eine weitergehende Reglementierung nicht notwendig. Eine Ausnahme bildet das private Flurstück 242. Hier wird für das Trafogebäude eine maximale Eingeschossigkeit festgesetzt, um dem untergeordneten städtebaulichen Charakter des Gebäudes Rechnung zu tragen.

### 5.3 Baugrenzen

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche wird eine Baugrenze festgesetzt, die entlang der Gehwegkante der Hauptstraße und der Schulstraße verläuft. Dies entspricht der einheitlichen Gebäudeflucht bzw. dem Ausbau des Gehweges und der Bushaltestelle südlich der Hauptstraße und nimmt an der Schulstraße die Gebäudeflucht des historischen Schulgebäudes auf. Dies korrespondiert - im Bereich der Haupt- und Schulstraße - zudem mit der einheitlichen Gebäudeflucht auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Straßenseite.

Im Bereich der Dönhoffstraße springt die Baugrenze rd. 5 bis 8 m von der Gehwegkante zurück, weil hier ein straßenbildprägender Baumbestand eine räumliche Kante bildet.

Im Bereich der Moskauer Straße wird die Baugrenze entlang der Feuerwache und der noch bestehenden Turnhalle in einem Abstand von 6 bis 8 m festgesetzt, um das Denkmal der Feuerwache mit seinem Vordereingangsbereich der Toreinfahrten zu betonen und zudem mit dem vorgelagerten Freiflächen der Gebäude westlich der Moskauer Straße zu korrespondieren. Die Baugrenze verläuft dabei südlich der Feuerwache in schrägem Winkel zur Moskauer Straße, um eine räumliche Betonung des Denkmals der Feuerwache zu erzielen. Hier soll zudem der grüne Randsaum entlang der Dönhoffstraße bis zum Baudenkmal der Feuerwache fortgeführt werden.

Das vorhandene Trafogebäude an der Schulstraße wird gleichfalls durch eine Baugrenze in seinem Bestand gesichert.

Zur dauerhaften Sicherung des Baudenkmals Feuerwache wird dieses mit einer umgrenzenden Baulinie festgesetzt.

### 5.4 Schallschutz

Zur Sicherung eines passiven Schallschutzes wird ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 65 dB(A) festgesetzt. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

Bei Wohnungen sind die dem Schlafen dienenden Räume, die nicht über ein Fenster zu Fassaden mit Beurteilungspegeln  $\leq 45$  dB(A) nachts verfügen mit einer geeigneten, fensterabhängigen Lüftung auszustatten (z. B. schallgedämmte Lüftungssysteme).

Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels eines Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

Bezüglich der vorstehend verwendeten Begriffe und Verfahren wird auf die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Januar 2018 (herausgegeben

vom Deutschen Institut für Normung Berlin, zu beziehen über den Beuth Verlag GmbH 10772 Berlin) verwiesen. Die DIN kann bei dem Fachbereich Stadtplanung zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

### **5.5 Geh- und Fahrrecht**

Ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger wird im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Hauptstraße 89 und 91 festgesetzt, um eine Erschließung der südlichen Grundstücksteile sicherzustellen. Eine weitergehende Festsetzung, welche auch eine rückwärtige Erschließung der Grundstücke Hauptstraße 85, 87, 87a und 87b ermöglicht ist nicht machbar, da hierdurch ein geplantes Gebäude (OGS/Mensa) und vorhandene Bäume beeinträchtigt würden.

### **5.6 Nachrichtliche Übernahme des Baudenkmals Feuerwache**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das Denkmal Nr. 339 „Feuerwache Wiesdorf“ (Moskauer Straße 3). Das 1910 erbaute Gebäude wurde am 18.12.2008 unter Denkmalschutz gestellt. Die als Baudenkmal unter Schutz gestellte Feuerwache wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB als Einzelanlage nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

### **5.7 Kennzeichnung einer Bodenbelastung**

Die im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen enthaltene Fläche „SW 2070 – Schule Dönhoffstraße“ wird als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet.

Ausweislich der für die vorgenannte BAK-Fläche vorliegenden Untersuchungsbefunde wird der unmittelbare Untergrund im Bereich des Untersuchungsgebietes durch 0,5 m bis maximal 3,0 m mächtige Auffüllungen gebildet. Die an Proben aus den Auffüllungen durchgeführten chemischen Untersuchungen zeigten erhöhte bis deutlich erhöhte Schadstoffgehalte.

Bei den derzeitigen Verhältnissen vor Ort (= vorhandene Oberflächenversiegelung) ist eine Gefährdung von Schutzgütern (Mensch, Grundwasser etc.) durch die festgestellten Bodenverunreinigungen nicht zu besorgen. Bei zukünftigen Veränderungen, insbesondere Entsiegelungen, Bodeneingriffen etc., sind jedoch die in den Auffüllungen festgestellten Bodenverunreinigungen sowohl im Hinblick auf eine potentielle Gefährdung von Schutzgütern (z. B. Mensch, Grundwasser) als auch unter abfalltechnischen Gesichtspunkten zu berücksichtigen.

Eine Entsorgung - z. B. durch Bodenaustausch - ist technisch und wirtschaftlich machbar. Die Kosten des Bodenaustauschs liegen laut An-



gaben des Bodengutachters in der Größenordnung von rund 111,- €/m<sup>3</sup> netto:

- Boden Z 2 aufnehmen, verladen, Transport: 13,- €/m<sup>3</sup> netto
- Deponiekosten Z 2/DK I: 72,- €/m<sup>3</sup> netto
- Wiedereinbau Z 1: 26,- €/m<sup>3</sup> netto

Die endgültigen Kosten können erst nach Beginn der Bauarbeiten ermittelt werden.

## 5.8 Hinweise

### 1. Kampfmittel

Die Luftbildauswertung hat keine konkreten Verdachtsmomente zu eventuell vorhandenen Kampfmitteln ergeben, die eine sofortige Überprüfung erfordern. Es wird jedoch von Seiten des Kampfmittelbeseitigungsdienstes empfohlen, eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen vorzunehmen.

### 2. Seveso-Schutzkonzept

Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Planungszone 2 des angemessenen Sicherheitsabstands zum CHEMPARK Leverkusen gemäß dem gesamtstädtischen Seveso-II-Konzept befindet, wird ein Hinweis auf objektbezogene Seveso-Schutzkonzepte als Teil des baurechtlichen Genehmigungsantrages gemacht. In diesen objektbezogenen Seveso-Schutzkonzepten sind die vorhabenbezogenen technischen und/oder organisatorischen Schutzmaßnahmen detailliert darzustellen.

### 3. Erdbebengefährdung

Aus Gründen der Erdbebensicherheit wird ein Hinweis gegeben, dass sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 1 und der geologischen Untergrundklasse T (Gebiete tiefer Sedimentbecken) befindet, woraus sich Anforderungen an den Hochbau ergeben.

### 4. Bodenbelastungen

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Dies geschieht auf Grundlage der für die im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen unter der Bezeichnung „SW2070 – Schule Dönhoffstraße“ geführten Fläche vorliegenden Untersuchungsbefunde.

Ferner erfolgt der Hinweis, dass im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben (mit Entsiegelungen

und/oder Eingriffen in den Untergrund) die Stadt Leverkusen, Fachbereich Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde rechtzeitig zu beteiligen ist, um die Art und den Umfang der erforderlichen Einzelmaßnahmen abzustimmen.

Weiterhin wird der Hinweis aufgenommen, dass bei Auffinden von schädlichen Bodenveränderungen, die Untere Bodenschutzbehörde, entsprechend der gesetzlichen Verpflichtungen gemäß § 2 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) unverzüglich zu informieren ist.

#### 5. Bodendenkmalpflege

Aus Gründen des Schutzes von Bodendenkmälern wurde der Hinweis auf die Meldepflicht von archäologischen Funden und Befunden gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes aufgenommen.

#### 6. Denkmalschutz

Es wurde der Hinweis einer frühzeitigen Beteiligung der Unteren Denkmalbehörde im Baugenehmigungsverfahren gemacht, um bei Neubauvorhaben im Umfeld des Baudenkmals „Feuerwache Wiesdorf“ rechtzeitig Abstimmungen hinsichtlich der Materialien und Bauvolumen vornehmen zu können.

#### 7. Artenschutz

Aus Gründen des Artenschutzes wurden Hinweise zu Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen bei Gebäudeabrissen und zum Schutz von europäischen Vogelarten bei Eingriffen in den Gehölzbestand gegeben.

#### 8. Richtfunktrassen

Da das Plangebiet durch eine Richtfunktrasse überquert wird, wird ein Hinweis zur Einhaltung der Bauhöhenbeschränkung gegeben. So sind auch bei Baumaßnahmen (Kranhöhe), die Betreiber der Richtfunkstrecke im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

#### 9. Sonstiges

Der Hinweis, dass die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, - Ausgabe Januar 2018 - beim Beuth Verlag GmbH, Berlin bezogen oder beim Fachbereich Stadtplanung der Stadtverwaltung Leverkusen eingesehen werden kann, ist gesetzlich verpflichtend und bezieht sich auf die Festsetzung des maßgeblichen Außenlärmpegels von 65 db(A) zum passiven Schallschutz.

## Teil B Umweltbericht

### 6. Umweltbericht

#### 6.1 Einleitung

Im Rahmen des Verfahrens wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Diese werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt, der Teil der Begründung wird.

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und versiegelt. Dieser Bestand soll größtenteils erhalten und nur durch einzelne Maßnahmen ergänzt oder erneuert werden. Durch die intensive Nutzung des Geländes mit zwei Schulen und deren in den Pausen sehr belebten Schulhöfen sind überdurchschnittliche Störungen von Pflanzen und Tieren anzunehmen. Im Folgenden wird ein kurzer Überblick zu den Schutzgütern, deren Ist-Zustand (Basisszenario) und zu möglichen Auswirkungen im Planfall sowie im Nullfall (ohne Planung) gegeben.

#### 6.2 Ziel und Inhalte des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan Nr. 236/I „Wiesdorf – Grundschulen Dönhoffstraße“ wird erstmalig ein Bebauungsplan für dieses Gebiet aufgestellt, welcher im Wesentlichen den Bestand zweier Schulen sichert und weitere Entwicklungen, wie deren Erweiterung und die Umnutzung des Baudenkmals Feuerwache Wiesdorf in einen Quartierstreffpunkt ermöglicht.

#### 6.3 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

Darstellung der für die Bauleitplanung relevanten Ziele des Umweltschutzes der entsprechenden Fachgesetze und Fachplanungen.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Tiere und Pflanzen, Artenschutz	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG), EU-Vogelschutz-Richtlinie (VRL), Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) mit Anhängen	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftige Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.



		<p><u>Berücksichtigung in der Bauleitplanung</u></p> <p>Schutzgebiete des europäischen Netzes Natura 2000 oder FFH-Gebiete sind nicht betroffen. Der Landschaftsplan macht keine Aussagen zum Plangebiet. Für den Bebauungsplan sind keine planungsrelevanten Arten bekannt. Bei Baumfällungen und Gebäudeabbrüchen ist ein Fachgutachter hinzuzuziehen.</p>
Boden	Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG), Altlastenerlass NRW	<p>Ziele des BBodSchG sind der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen, Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.</p>
		<p><u>Berücksichtigung in der Bauleitplanung</u></p> <p>Im Geltungsbereich ist eine Bodenbelastung SW 2070 bekannt, die als solche im Bebauungsplan gekennzeichnet ist. Natürliche Böden sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.</p>
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Landeswassergesetz NW (LWG)	<p>Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen. Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.</p>
		<p><u>Berücksichtigung in der Bauleitplanung</u></p> <p>Unbelastetes Niederschlagswasser wird in den Kanal eingeleitet. Eine Versickerung vor Ort wird angeregt, ist rechtlich jedoch nicht notwendig.</p>
Klima	Baugesetzbuch (BauGB), Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)	<p>Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts (und damit der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen.</p>
		<p><u>Berücksichtigung in der Bauleitplanung</u></p> <p>Zur Verbesserung der stadtklimatischen Situation sind Begrünungsmaßnahmen und Maßnahmen zur alternativen Energiegewinnung anzuregen.</p>



Luft	Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), inkl. Verordnungen, TA-Luft	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen. Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen). Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge.
		<u>Berücksichtigung in der Bauleitplanung</u> Luftbelastende Nutzungen sind nicht festgesetzt.
Mensch	Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) inkl. Verordnungen, TA-Lärm, DIN 18005, DIN 4109, Seveso-Richtlinie	Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen. Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen). Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche oder Störfällen sowie deren Vorsorge.
		<u>Berücksichtigung in der Bauleitplanung</u> Die Geräuscheinwirkungen werden durch entsprechende Schutzfestsetzungen berücksichtigt. Es erfolgt der Hinweis, dass im Zuge der Baugenehmigungsverfahren objektbezogene Seveso-Schutzkonzepte als Teil des baurechtlichen Genehmigungsantrages bei der Bauordnungsbehörde einzureichen sind. Diese Seveso-Schutzkonzepte müssen bauliche Anforderungen an das Gebäude, technische und/oder organisatorische Schutzmaßnahmen enthalten.
Landschaft, Ortsbild	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Werts und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
		<u>Berücksichtigung in der Bauleitplanung</u> Es erfolgen keine Eingriffe in Natur und Landschaft, für die gesetzlich ein ökologischer Ausgleich zu erbringen ist.
Kultur- u. Sachgüter	Denkmalschutzgesetz (DSchG)	Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.
		<u>Berücksichtigung in der Bauleitplanung</u> Im Geltungsbereich ist ein eingetragenes Denkmal vorhanden, es wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Als Sachgüter sind die vorhandene Bausubstanz, die Außenflächen und Leitungen zu betrachten.



## 6.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Untersuchungsbereich ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

### 6.4.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Artenschutz

Das Plangebiet ist fast vollständig versiegelt. Der Versiegelungsgrad beträgt rd. 90 %. Es befinden sich lediglich einzelne unversiegelte Bereiche an den Rändern des Bolzplatzes im Norden, im Bereich des Spielplatzes im Nordwesten und entlang der Dönhoffstraße im Süden. Diese Bereiche sind durch mittel- und großkronige Bäume geprägt. Aufgrund der innerstädtischen Lage sind die Lebensräume von Tieren deutlich artenärmer als vergleichbare Lebensräume im Umland. Dies gilt für beinahe alle Tiergruppen, von Insekten und bodenlebenden Kleintieren bis hin zu Vögeln und Säugetieren.

Durch die intensive Nutzung des Geländes mit zwei Schulen und deren in den Pausen sehr belebten Schulhöfen sind zudem überdurchschnittliche Störungen von Pflanzen und Tieren anzunehmen.

#### Artenschutz

Um dem Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) entgegen zu wirken, ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft worden, ob eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung (Stufe 1) durchzuführen ist.

Da für den Bebauungsplan keine planungsrelevanten Arten bekannt sind, ist laut Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) keine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung erforderlich.

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut. Vorhandene Gebäude werden weitgehend weiter genutzt oder wie im Falle der vorhandenen, denkmalgeschützten Feuerwache lediglich zu einem Quartierstreiffpunkt umgebaut.

Als Neubauten sind eine Sport- und Gymnastikhalle in ähnlicher Lage sowie der Neubau einer OGS/Mensa im Nordwesten des Plangebietes geplant. Hiervon ist auch der östlich der Feuerwache und am nordwestlichen Plangebietsrand vorhandene ältere Baumbestand betroffen. Die neuen Standorte befinden sich hauptsächlich auf derzeit versiegelten Flächen. Sofern älterer Baumbestand entfernt werden muss, wird darauf hingewiesen, dass Einzelbäume an diesem Standort im Siedlungsbereich jederzeit gefällt werden können, wenn ausgeschlossen ist, dass Brutvögel, Eichhörnchenkobel oder Höhlen mit Fledermäusen vorhanden sind.

Es wird allerdings empfohlen, Bäume nur außerhalb der Brutzeit der Vögel zu entfernen. Hecken und Gebüsch sind in dieser Zeit, vom



1. März bis 30. September, geschützt und dürfen nicht ohne Genehmigung der UNB entfernt werden.

Sofern eine Fällung außerhalb der Brutzeit der Vögel nicht möglich ist, muss ein Fachgutachter die Bäume zuvor begutachten und beim Vorhandensein geschützter Tiere das weitere Vorgehen mit der UNB abstimmen.

Durch den geplanten Abriss der Sporthalle und der OGS ist eine Beeinträchtigung von Fledermäusen nicht ausgeschlossen, daher sind entsprechende Hinweise für die Durchführung der Abrissarbeiten in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

#### Planungshinweise:

#### Maßnahmen zur Vermeidung direkter Beeinträchtigungen von Fledermäusen bei Verlust potenzieller Gebäudequartiere

Bei einem Gebäudeabriss sind die nachfolgenden Hinweise zu beachten. Bei den aufgeführten Maßnahmen wird berücksichtigt, dass Gebäude prinzipiell ganzjährig von Fledermäusen genutzt werden können. Generell sollte folgendes beachtet werden:

Die Mitarbeiter/-innen der mit den Arbeiten beauftragten Firmen sind auf die Problematik hinzuweisen und darauf einzuweisen, wie aufgefundene Fledermäuse zu sichern sind.

Bereits im Vorfeld ist zu klären, wo gefundene Fledermäuse im Bedarfsfall überwintert und gepflegt werden können.

Die fachgerechte Versorgung möglicherweise aufgefundener Fledermäuse ist sicherzustellen; hierzu muss eine im Fledermausschutz sachkundige Person während der Abrissarbeiten kurzfristig erreichbar bzw. vor Ort sein.

Grundsätzlich ist der Herbst (September bis November) der günstigste Abrisszeitraum für Gebäude. Eine mögliche Gefährdung von Fledermäusen ist dann deutlich geringer, da mögliche Wochenstuben bereits aufgelöst wurden, die Tiere sich aber auch noch nicht im Winterschlaf befinden und auf andere Quartiere in der Umgebung ausweichen können. Zudem ist das Brutgeschäft der Vögel abgeschlossen. Ist ein Abriss in diesem Zeitraum nicht möglich, wäre die Durchführung der Arbeiten alternativ im April möglich, da die Winterquartiere dann verlassen werden und noch keine Wochenstubengesellschaften vorhanden sind. Wird der Abriss der Außenhülle des Gebäudes in diesen Zeiträumen durchgeführt, sind vorher genannte Hinweise zu beachten.

Kann der Gebäudeabriss während der Winterschlafzeit (Dezember bis einschließlich März) nicht vermieden werden, sollte vor Beginn der Arbeiten eine Kontrolle auf Fledermäuse durchgeführt werden. Der Abriss hat unter Beachtung der oben aufgeführten Hinweise mit einer ökologischen Baubegleitung zu erfolgen. Abbrucharbeiten im Inneren der Gebäude sind von den zuvor aufgeführten Einschränkungen nicht betroffen.

### Maßnahmen zum Schutz europäischer Vogelarten

Eingriffe in den Gehölzbestand dürfen nur außerhalb der Brutzeit (März bis September) durchgeführt werden. Alternativ müssen vor den Eingriffen die jeweiligen Gehölze durch einen Artenschutzexperten auf Nist- und Brutfähigkeit überprüft werden.

### Eingriffe in Natur, Boden und Landschaft

Die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur, Boden und Landschaft waren gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig, da es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB handelt. Eine Kompensation der Eingriffe ist daher nicht erforderlich. Jedoch werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs in Natur, Boden und Landschaft so weit wie möglich umgesetzt.

Wesentliche Auswirkungen auf geschützte Arten sowie auf Tiere und Pflanzen sind durch den Planfall bei Beachtung der Planungshinweise und der Kompensationsanforderungen gegenüber dem Nullfall voraussichtlich nicht zu erwarten.

### 6.4.2 Schutzgut Boden

Die „Geologisch-hydrologische Karte“ von 1976 stellt für das Plangebiet „Lehmigen Sand bis starksandigen Lehm“ dar.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 236/I „Wiesdorf - Grundschule Dönhoffstraße“ ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen die nachfolgend genannte Fläche ausgewiesen: SW 2070 - Schule Dönhoffstraße.

Bei der im BAK unter der Bezeichnung „SW2070 - Schule Dönhoffstraße“ geführten Fläche handelt es sich um eine über das Schulgelände flächig verbreitete „unsachgemäße Materialaufbringung“. Zum Stand September 2018 ist das Schulgelände mit Ausnahme des unbefestigten Spielplatzgeländes im nordwestlichen Randbereich des Schulhofs mit Schwarzdecke versiegelt.

Ausweislich der für die vorgenannte BAK-Fläche vorliegenden Untersuchungsbefunde wird der unmittelbare Untergrund im Bereich des Untersuchungsgebietes durch 0,5 m bis maximal 3,0 m mächtige Auffüllungen gebildet. Die Auffüllungen bestehen aus umgelagertem Bodenaushub mit unterschiedlichen Anteilen an Bauschutt, Ziegelbruch, Schlacken und Kohleresten.

Die an Proben aus den erbohrten Auffüllungen durchgeführten chemischen Untersuchungen zeigten erhöhte bis deutlich erhöhte Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), Blei, Zink, Cadmium und Fluorid.

Bei den derzeitigen Verhältnissen vor Ort (= vorhandene Oberflächen-

versiegelung im Bereich des Schulhofes bzw. Abdeckung aus Rindenmulch/Spielsand im Bereich des unbefestigten Spielplatzgeländes) ist eine Gefährdung des Menschen über den Wirkungspfad Boden-Mensch nicht zu besorgen. Ein potentielles Risiko für das Schutzgut Grundwasser lässt sich auf Basis der vorliegenden Befunde angesichts der geringen Mobilität der auffälligen Parameter (PAK, Schwermetalle), des Grundwasserflurabstandes von > 10 m und der vorhandenen Oberflächenversiegelung ebenfalls nicht ableiten. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht sind bei den derzeitigen Verhältnissen daher keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Bei zukünftigen Veränderungen, insbesondere Entsiegelungen, Bodeneingriffen etc., sind jedoch die in den Auffüllungen festgestellten Bodenverunreinigungen sowohl im Hinblick auf eine potentielle Gefährdung von Schutzgütern (z. B. Mensch, Grundwasser) als auch unter abfalltechnischen Gesichtspunkten zu berücksichtigen.

Grundsätzlich müssen auch für künftige Nutzungen gesunde Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Dabei sind für das gesamte Gelände die Anforderungen des bauplanerischen Vorsorgeprinzips bzw. des vorsorgenden Bodenschutzes zu Grunde zu legen.

Art und Umfang der konkret erforderlichen Einzelmaßnahmen sind in Abhängigkeit von den geplanten Eingriffen bzw. Nutzungsänderungen mit dem Fachbereich Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde (UBB), frühzeitig abzustimmen und festzulegen.

Die das gesamte Plangebiet betreffende Fläche „SW 2070 - Schule Dönhoffstraße“ mit den festgestellten Bodenbelastungen wird gemäß Punkt 2.1.5 Altlastenerlass NRW und § 9 Absatz 5 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) vorsorglich als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“ gekennzeichnet.

Im Bebauungsplan wurden ferner Hinweise hinsichtlich des Umganges mit der o. g. Bodenbelastung im Baugenehmigungsverfahren sowie bei Erdarbeiten gemacht. Hierbei ist die Untere Bodenschutzbehörde (UBB) rechtzeitig zu beteiligen bzw. umgehend zu informieren.

Durch die Planung wird die tatsächlich vorhandene Versiegelung nicht wesentlich verändert.

Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind durch den Planfall gegenüber dem Nullfall voraussichtlich nicht zu erwarten.

#### 6.4.3 Schutzgut Wasser

Für das Bebauungsplangebiet ist kein Wasserschutzgebiet festgesetzt. Weiterhin befinden sich im Bebauungsplan keine Grundwassermessstellen.

Im Plangebiet befinden sich weiterhin keine Oberflächengewässer und Hochwasserschutzanlagen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes

befindet sich zudem außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Für das Bebauungsplangebiet ist kein Wasserschutzgebiet festgesetzt. Weiterhin befinden sich im Bebauungsplan keine Grundwasser-Messstellen. Im Plangebiet befinden sich weiterhin keine Oberflächengewässer und Hochwasserschutzanlagen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich zudem außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

Für die entwässerungstechnische Erschließung kann Folgendes festgehalten werden:

Die abwassertechnische Erschließung gemäß §§ 30 und 34 BauGB ist gesichert, wenn alle Anlagen zur Abwasserableitung und -behandlung den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Sanierungsmaßnahmen der äußeren Erschließung sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Die abwassertechnische Erschließung hat gem. Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigungskonzept (ABK und NBK) der TBL zu erfolgen bzw. ist in der Fortschreibung zu berücksichtigen und umzusetzen. Grundsätzlich ist eine Niederschlagswasserversickerung im Rahmen der Verhältnismäßigkeit, technischen Umsetzbarkeit sowie unter Berücksichtigung der Vorgaben aus dem Wasserhaushaltsgesetz und § 46 Landeswassergesetz nicht notwendig. Eine Versickerung wird jedoch im Zug der Bauantragstellung - nach Vorliegen eines entsprechenden Baugrund- bzw. Bodengutachtens - geprüft. Dies insbesondere unter Beachtung der Kennzeichnung einer das gesamte Plangebiet umfassenden „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ (SW 2070). Es handelt sich hierbei um eine „unsachgemäße Materialaufbringung“, von der derzeit keine Gefahr für den Menschen oder das Grundwasser ausgeht (vgl. Punkt 6.4.2).

Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind durch den Planfall gegenüber dem Nullfall voraussichtlich nicht zu erwarten.

#### 6.4.4 Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet liegt in der Niederrheinischen Bucht in unmittelbarer Nähe des Rheines. Die Wetterstation Leverkusen des Deutschen Wetterdienstes maß im Zeitraum von 1961 - 1990 eine Jahresmitteltemperatur von 10,8 °C. Dieser Wert gehört zu den höchsten in Deutschland und somit gehören die Ballungsräume der Niederrheinischen Bucht zu den wärmsten Regionen in Deutschland. In der gleichen Zeitspanne lag der mittlere Jahresniederschlag bei 774 mm und liegt damit etwas unterhalb des Durchschnitts von Nordrhein-Westfalen. Die Verteilung der Niederschläge ist über das ganze Jahr relativ gleichmäßig, in den Sommermonaten befindet sich jedoch ein leichtes Maximum. Die mittlere Temperatur im Januar, dem kältesten Monat, liegt zwischen 3 und 4 °C. Im Juli, dem wärmsten Monat, liegt die Temperatur im Mittel bei 19 bis 20 °C.

Das Plangebiet liegt weiterhin in einem der am dichtesten bebauten, überwiegend versiegelten Bereiche von Leverkusen. Es weist die typischen Eigenschaften eines Stadt-Klimatopes auf, in welchem in der warmen Jahreszeit tagsüber eine starke Aufheizung bei ausbleibender nächtlicher Abkühlung zu beobachten ist. Derartige Gebiete mit dem sogenannten „Wärmeinsel-Effekt“ zeichnen sich auch durch relativ niedrige Luftfeuchtigkeit und einen eingeschränkten Luftaustausch aus. Die lufthygienische Situation im Plangebiet kann jedoch als unproblematisch bezeichnet werden. An der nur ca. 250 m entfernt gelegenen Currenta-Luftmessstation Adolfsstraße werden Werte gemessen, die die geltenden Grenzwerte gem. 39. BImSchV für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) sowie Feinstaub PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub> deutlich unterschreiten.

Als Beitrag zum Klimaschutz sollen die Dachflächen des Neubaus Offener Ganztag/Mensa begrünt werden. Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf dem Neubau der Turnhalle wird geprüft. Die Sicherung weiterer Teile des vorhandenen Baumbestandes leistet einen weiteren Beitrag.

Mit den BauGB-Novellen 2011 und 2016, wurde das BauGB unter Aspekten des Klimaschutzes und vor allem im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, die Energieeffizienz und die Energieeinsparung geändert und ergänzt.

Als Beitrag zum Klimaschutz sollen die Dachflächen des Neubaus Offener Ganztag/Mensa begrünt werden. Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf dem Neubau der Turnhalle wird geprüft.

Dem „Ziel einer Stadt der kurzen Wege“ wird das Plangebiet mit bestehenden und geplanten Einrichtungen gerecht, da es sich zentral im Stadtquartier befindet.

Die Klimaschutzziele der Stadt Leverkusen werden durch die Erfüllung der folgenden zwei Klimabausteine berücksichtigt:

- Klimabaustein 2: Aktive/passive Solarenergienutzung  
Die Nutzung passiver und aktiver Solarenergienutzung wird durch die vorliegende Planung ermöglicht.
- Klimabaustein 6: Kompakte/verdichtete Stadt – Stadt der kurzen Wege  
Das städtebauliche Konzept sieht eine Attraktivierung des Schulstandortes mit seinen Außenanlagen sowie die Schaffung eines Quartierstreffpunktes vor. Durch den zentralen Standort im Quartier und die gute Erreichbarkeit der Einrichtungen ist dies ein Beitrag zu einer „Stadt der kurzen Wege“.

Veränderungen oder Unterschiede zwischen Planfall und Nullfall sind nicht zu erwarten.

Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut sind nicht gegeben.

#### 6.4.5 Schutzgut Landschaftsbild

Da es sich um einen innerstädtischen Bereich in Wiesdorf handelt, ist das Landschaftsbild nicht betroffen. Das Ortsbild wird durch die umgebende Bestandsbebauung aus Gründerzeit- und Nachkriegsgebäuden sowie die Verkehrsstraßen geprägt. Eine wesentliche Veränderung ist hierzu durch die Planungsinhalte nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen von Planfall und Nullfall unterscheiden sich nicht.

#### 6.4.6 Schutzgut Mensch

Innerhalb des Plangebiets befinden sich zwei Grundschulen mitsamt Schulhöfen, Sporthalle, Bolz- und Spielplatz sowie der geplante Quartierstreffpunkt. Derzeit ist zudem eine Wohnnutzung im Obergeschoss der Feuerwache vorhanden.

- Störfallproblematik

Der Stadtteil Leverkusen-Wiesdorf zeichnet sich durch ein Mit- und Nebeneinander von Industrie und vielfältigen städtischen Nutzungen und Funktionen aus. Schutzbedürftige Nutzungen, wie z. B. Wohngebiete oder öffentlich genutzte Gebäude, reichen fast bis an den Werkszaun des CHEMPARKes Leverkusen heran. Eine solche städtebauliche Entwicklung wäre nach heutigem Stand der Technik und aufgrund der aktuellen Rechtslage nicht mehr denkbar. So fordert die europäische Seveso-III-Richtlinie, dass zwischen schutzbedürftigen Nutzungen und Störfallbetrieben ein „angemessener Sicherheitsabstand“ eingehalten wird, um den Menschen einen größtmöglichen Schutz zu gewähren. Dieser „angemessene Sicherheitsabstand“ dient der Sicherheitsvorsorge, ist in einer gewachsenen Gemengelage wie in Leverkusen-Wiesdorf jedoch nur eingeschränkt umsetzbar.

Die über viele Jahrzehnte gewachsene Gemengelage lässt sich mittel- bis langfristig nicht auflösen, da weder die städtischen Nutzungen noch die Betriebsbereiche vollständig innerhalb des Stadtgebietes verlagert werden können, und auch nicht aufgegeben werden sollen. Um dem Gedanken der Sicherheitsvorsorge Rechnung zu tragen, bedarf es daher klarer und eindeutiger Regelungen für die Stadtplanung und Stadtentwicklung im Umfeld des CHEMPARKes Leverkusen. Aus diesem Grunde hat die Stadt Leverkusen die Erarbeitung eines „gesamtstädtischen Seveso-II-Konzeptes“ in Auftrag gegeben, welches im September 2015 durch den Stadtrat als gemeindliches Entwicklungskonzept beschlossen wurde. Die verbindliche Umsetzung erfolgt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB über die Bauleitplanung und sonstige städtebauliche Instrumente. Aber auch im Baugenehmigungsverfahren sind die Vorgaben zu berücksichtigen.

Im gesamtstädtischen Seveso-II-Konzept wird eine Gliederung des gutachterlich ermittelten angemessenen Sicherheitsabstands in Planungszonen vorgenommen. Die städtebauliche Entwicklung der Planungszonen

ne 1 ist infolge der „Seveso-Thematik“ nur eingeschränkt möglich, denn die Ansiedlung schutzbedürftiger Nutzungen ist hier nicht mehr zulässig. Ein (weiteres) Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen an die Betriebsbereiche soll dadurch verhindert werden. In der Planungszone 2 sind die Restriktionen geringer. Unter bestimmten Voraussetzungen ist hier auch die Ansiedlung oder Erweiterung schutzbedürftiger Nutzungen grundsätzlich zulässig.

Der Standort des im Rahmen des Integrierten Handlungskonzeptes (InHK) Wiersdorf geplanten „Quartierstreffpunktes Dönhoffstraße“ liegt in der Planungszone 2 zum CHEMPARK Leverkusen. Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine schutzbedürftige Nutzung i. S. d. Art. 13 Seveso-III-Richtlinie.

Damit die Realisierung des geplanten „Quartierstreffpunktes Dönhoffstraße“ in der Planungszone 2 zugelassen werden kann, müssen verschiedene Voraussetzungen erfüllt werden (vgl. konzeptioneller Gutachtenbericht, S. 35 ff.):

- Sozioökonomische Faktoren müssen für die Zulassung streiten. Dies können soziale, ökologische oder wirtschaftliche Belange sein, die aber weder im Gesetz noch in der Rechtsprechung näher definiert werden.
- Der Gebietscharakter muss gewahrt bleiben, d. h. das Vorhaben muss gebietsverträglich sein und sich am Charakter der vorhandenen bzw. umliegenden Bebauung orientieren.
- Durch die Ansiedlung des Quartierstreffpunktes und den damit verbundenen Nutzungsarten darf es nicht zur Schaffung einer neuen Gemengelage (neue Entwicklung) oder dem erstmaligen Heranrücken einer schutzbedürftigen Nutzung an den Betriebsbereich kommen. Zukünftige Nutzungen am Standort sollen daher ausschließlich dem Quartier dienen.
- Die Anzahl der von einem Störfall betroffenen Personen darf sich nicht (signifikant) erhöhen.
- Am Vorhaben sind technische/organisatorische Schutzmaßnahmen umzusetzen.

Im Zuge des Planverfahrens wurde hierzu eine Seveso-Vorprüfung von Seiten der Stadt Leverkusen erstellt. Darin wurden oben genannten Ansiedlungsvoraussetzungen betrachtet.

Auf der Grundlage des Belangekatalogs des § 1 Abs. 6 BauGB (kursiv geschrieben) können für die Errichtung des „Quartierstreffpunktes Dönhoffstraße“ folgende sozioökonomische Faktoren angeführt werden:

- *Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen*  
Der Stadtteil Wiersdorf zeichnet sich durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Bürgern/-innen mit Migrationshintergrund aus. Es

sind bereits negative Entwicklungen und eine Abschottung/Ausgrenzung dieser Bevölkerungsgruppen erkennbar. Vor diesem Hintergrund ist es besonders wichtig, im Stadtteil Angebote zu schaffen, die diesem Trend entgegenwirken und zu einer Verbesserung bzw. Stärkung des Sozialgefüges und des Austauschs führen. Daher soll die Alte Feuerwache nach ihrem Freizug durch verschiedenste sozio-kulturelle Angebote zu einer Anlaufstelle im Quartier ausgebaut werden und zu einer Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität beitragen. Mögliche Nutzungen des denkmalgeschützten Gebäudes sind ein sozial ausgerichtetes Quartiersmanagement zur Beratung und Vernetzung in Trägerschaft eines Wohlfahrtsverbandes, kirchliche Jugendgruppen, Schulsozialarbeit und/oder ein Eltern-Café. Ein vergleichbares Angebot gibt es zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht. Vielmehr ist es so, dass einige im Stadtteil Wiesdorf ansässige soziale Einrichtungen nach geeigneten Räumlichkeiten für ihre Angebot suchen. In Ergänzung zur Alten Feuerwache ist der Ersatzbau der Sporthalle Dönhoffstraße zu sehen, der – ausgestaltet als Mehrzweck-/Multifunktionshalle – nicht nur dem Schul- und Vereinssport, sondern auch für weitere Quartiersnutzungen dienen soll.

Sowohl die Alte Feuerwache als auch die neu geplante Mehrzweckhalle sollen als Räumlichkeiten für Veranstaltungen genutzt werden können.

Der neue Quartiersmittelpunkt soll als generationsübergreifender und interkultureller Treffpunkt ausgebaut werden und zur Vernetzung der unterschiedlichen Angebote im Bereich der Schule mit denen der Jugend-, Gesundheits-, Alten- und Sozialhilfe dienen. Weitere Entwicklungsziele stellen die Barrierefreiheit sowie Berücksichtigung der Inklusion, energetische und nachhaltige Aufwertung des Standortes dar. Außerdem soll mit der Überarbeitung des Schulhofes ein attraktiver Aufenthaltsraum für die Quartiersbewohner und die Schüler entstehen. Die Umgestaltung des Schulhofes dient zudem als Aufwertung der Hauptstraße sowie als neue Verbindung der City mit dem Rhein.

- *Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung*  
Die bestehende Sporthalle wird vorrangig für den Schulsport genutzt. Die Kapazitäten reichen längst nicht mehr für die Bedarfe einer vierzügigen Grundschule aus, weshalb die Gemeinschaftsgrundschule Dönhoffstraße auf andere Räumlichkeiten im Stadtgebiet zurückgreifen muss. Zudem wird die Sporthalle bereits heute durch Vereine oder den Betriebssport (der Stadt Leverkusen) genutzt.  
Der geplante Ersatzbau sieht neben der eigentlichen Mehrzwecknutzung, wie sie bereits heute existiert, einen zusätzlichen Gymnastikraum für die Schul- und Quartiersnutzung vor.  
Das Vorhaben kann nur am Standort Dönhoffstraße realisiert werden, da es sich um eine der bestehenden Schule zugeordnete Nutzung (Sporthalle als Multifunktionshalle) handelt. Für den Quartierstreffpunkt gibt es keinen Alternativstandort im Geltungsbereich des

InHK Wiesdorf. Darüber hinaus wird der Standort Dönhoffstraße bereits heute sehr gut angenommen und stellt die einzige Sport- und Freizeitfläche des näheren Wohnumfeldes dar.

– *Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile*

Das InHK Wiesdorf soll durch seine vielfältigen Projekte und Maßnahmen zu einer Attraktivierung des Stadtteils als Wohn- und Lebensstandort beitragen. Die mit den Maßnahmen des InHK einhergehenden städtebaulichen Veränderungen stellen einen wesentlichen Impuls für den Erneuerungsprozess in Wiesdorf dar.

Der neue Quartiersmittelpunkt an der Dönhoffstraße soll durch seine Angebote als Anlaufstelle für die im Geltungsbereich des InHK Wiesdorf lebende Bevölkerung etabliert werden.

– *Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes*

Die Erarbeitung des InHK Wiesdorf und damit die Schaffung einer strategischen Grundlage für eine zukunftsorientierte Entwicklung des Stadtteils ist politischer Wille. Der Erarbeitungsbeschluss wurde am 09.02.2015 durch den Stadtrat gefasst. Das InHK wurde am 01.10.2018 beschlossen und enthält zahlreiche Projekte und Maßnahmen für den Stadtteil Wiesdorf. Die mit diesen Maßnahmen einhergehenden städtebaulichen Veränderungen stellen einen wesentlichen Impuls für den Erneuerungsprozess in Wiesdorf dar.

Bei den aufgeführten sozioökonomischen Faktoren handelt es sich um städtebauliche Belange. Eine Zulassung des Vorhabens nach § 34 BauGB ist daher nicht möglich. Demnach besteht ein Planerfordernis und die Seveso-Belange sind im Bebauungsplanverfahren abzarbeiten.

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umnutzung eines bestehender Gebäudes sowie den Abriss und Neubau eines größeren und funktionaleren Ersatzbaus handelt, kommt die Seveso-Vorprüfung der Stadt Leverkusen zu dem Ergebnis, dass zum einen der bestehende Gebietscharakter gewahrt bleibt und zum anderen kein (weiteres) Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen an den CHEMPARK Leverkusen vorliegt. Wie bisher soll der neue Quartierstreffpunkt neben dem Schul- und Vereinssport auch anderen, ergänzenden Nutzungen offen stehe. Die bisherigen und auch die neuen Angebote sind vorrangig auf die in Wiesdorf lebende Bevölkerung ausgerichtet. Bei den Nutzern handelt es sich somit um Personen, die sich bereits heute im „Risikobereich“ befinden. Zudem kann durch die Umsetzung technisch/organisatorischer Schutzmaßnahmen am Vorhaben das Gefahrenrisiko herabgesetzt werden.

Der TÜV Rheinland hat diese Seveso-Vorprüfung zum „Quartierstreffpunkt Dönhoffstraße“ gutachterlich geprüft und stimmt der Stadt Leverkusen zu, dass das Vorhaben in der Planungszone 2 vertretbar und zulässig ist.

Hierzu gibt es jedoch die Bedingung, dass zum Baugenehmigungsverfahren objektbezogene Seveso-Schutzkonzepte eingereicht werden. Bei einem Störfall im nahegelegenen CHEMPARK Leverkusen geht die größte Gefahr vom Austritt und der Ausbreitung giftiger Gase aus. Die sinnvollste Schutzmaßnahme bei einem solchen Ereignis ist der Aufenthalt in geschlossenen Gebäuden (Fenster und Türen sind geschlossen zu halten, vorhandene Lüftungen sind abzuschalten). Den bestehenden Risiken und Auswirkungen eines möglichen Störfalls soll zudem durch technische und/oder organisatorische Schutzmaßnahmen am Bauvorhaben begegnet werden. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein objektbezogenes Seveso-Schutzkonzept beizubringen, in welchem die erforderlichen Schutzmaßnahmen benannt sind. Das objektbezogene Seveso-Schutzkonzept ist Bestandteil der Baugenehmigung.

Vorhabenbezogene Schutzmaßnahmen können sein:

- Einbau dichtschießender Fenster und Türen ohne Zwangslüftung
- Einbau automatisch verschließbarer Fenster
- Automatisch/manuell abschaltbare Lüftungsanlagen i. V. m. einer luftdichten Ausführung von Zu- und Abluftklappen
- Akustische Warneinrichtungen am und im Gebäude (z. B. Sprachdurchsagen, Alarmierung)
- Einbau von Gaswarnanlagen im/am Gebäude und auf dem Gelände
- Einbau von Signalempfängern des öffentlichen Sirensignals, ggf. in Verbindung mit einer Brandmeldeanlage
- Begrenzung der Besucherzahlen
- Regelmäßige Schulungen der Mitarbeiter und Schüler
- Aushang eines Gefahren- und Alarmplans

Es ist zu unterscheiden in

- technische und organisatorische Maßnahmen, die das Gebäude der Alten Feuerwache und die derzeitigen wie möglichen zukünftigen Nutzungen betreffen,
- technische und organisatorische Maßnahmen, die die Sporthalle der Grundschulen und die derzeitigen (Schulbetrieb, Nutzung durch Vereine) sowie möglichen zukünftigen Nutzungen der geplanten Multifunktionshalle betreffen.

- **Lärmimmissionen**

Die Geräuschverhältnisse im Plangebiet werden im Wesentlichen bestimmt durch die Hauptstraße.

Der Mittelungspegel  $L_{DEN}$  nach VBUS liegt laut Schallimmissionskataster der Stadt Leverkusen (LÄRMKONTOR GmbH, 2014) im Bereich der Hauptstraße zwischen  $> 60 \text{ dB(A)}$  und  $\leq 65 \text{ dB(A)}$ . Der Mittelungspegel für den Nachtwert  $L_{night}$  liegt in Teilen des Plangebietes zwischen  $50 \text{ dB(A)}$  und  $55 \text{ dB(A)}$ .

Es ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ im Plangebiet tags und nachts kleinräumig überschritten werden können. Als Schutzniveau wird ein Orientierungswert von 60 dB(A) tags angesetzt.

In Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 heißt es zu der Problematik der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte:

„In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen einer Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen, insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“

Im Bebauungsplan sind maßgebliche Außenlärmpegel gem. DIN 4109 (Januar 2018) „Schallschutz im Hochbau“ als Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB) festzusetzen.

Aufgrund der vorliegenden Lärmkarten kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 im nördlichen Bereich des Plangebietes geringfügig überschritten werden. Dies ist insbesondere auf die Verschiebung der Baugrenze bis unmittelbar an die Hauptstraße zurückzuführen. Als maßgeblicher Außenlärmpegel sollte für den gesamten Geltungsbereich 65 dB(A) festgesetzt werden. Dies entspricht einer ursprünglichen Festsetzung gemäß Lärmpegelbereich III. Über eine Öffnungsklausel sollte sichergestellt werden, dass im Rahmen der Baugenehmigung von dieser Festsetzung abgewichen werden kann, wenn durch einen Sachverständigen ein niedrigerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird.

Mit dieser Vorgehensweise wird sichergestellt, dass die Anforderungen an den Schallschutz gewahrt bleiben und gleichzeitig keine überdimensionierten Festsetzungen getroffen werden.

Kinderspielflächen und Freiflächen von Schulen sind gegenüber dem öffentlichen Verkehrslärm als schutzbedürftig einzustufen. Das Schutzniveau orientiert sich an der Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 tags von 55 dB(A) für Friedhöfe, Kleingartenanlagen und Parkanlagen. Trotz einer ggf. möglichen Überschreitung dieses Orientierungswertes ist die Verständlichkeit für Anweisungen von Aufsichtspersonen gewahrt. Der empfohlene Schwellenwert liegt hierfür bei einem Beurteilungspegel von 62 dB(A).

Zur Sicherung eines passiven Schallschutzes wird ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 65 dB(A) festgesetzt. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

Bei Wohnungen sind die dem Schlafen dienenden Räume, die nicht über ein Fenster zu Fassaden mit Beurteilungspegeln  $\leq 45$  dB(A) nachts verfügen mit einer geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung auszustatten (z. B. schallgedämmte Lüftungssysteme).

Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels eines Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

Nach Vorliegen detaillierterer Informationen zu den geplanten Neubauvorhaben wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens eine gutachterliche Stellungnahme erarbeitet, welche die von den Vorhaben ausgehenden Geräuschemissionen auf die umgebende schützenswerte Bebauung ermittelt und untersucht, ob es durch die Verwirklichung der Vorhaben zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten kommt.

- Erdbebengefährdung

Die Erdbebengefährdung in Deutschland wird durch eine Erdbebenzonenkarte (mit der Zoneneinteilung von 0 bis 3) beschrieben. Gebiete, die nicht den Erdbebenzonen 1 bis 3 zugeordnet sind, werden als Gebiete sehr geringer Seismizität eingestuft, so dass für Bauwerke in diesen Gebieten kein Erdbebennachweis erforderlich ist.

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 1 und der geologischen Untergrundklasse T (Gebiete tiefer Sedimentbecken) zuzuordnen. Hieraus ergeben sich bei der Planung von Hochbauten besondere Anforderungen hinsichtlich des Schutzes vor Erdbebengefährdungen. Diesbezüglich wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Plangebiet zur Entwicklung als Gemeinbedarfsstandort geeignet ist, wenn die beschriebenen Anforderungen an den Störfallschutz, den Immissionsschutz und an die Erdbebengefährdung beachtet werden.

Aufgrund der geplanten Nutzungen sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Unterschiede zwischen Planfall und Nullfall sind nicht gegeben.

- Bodenbelastungen

Die im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen unter der Bezeichnung „SW2070 – Schule Dönhoffstraße“ wird als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet (vgl. Punkt 6.4.2).

#### 6.4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das Denkmal Nr. 339 „Feuerwache Wiesdorf“ (Moskauer Straße 3). Das 1910 erbaute Gebäude wurde am 18.12.2008 unter Denkmalschutz gestellt.

Das Denkmal wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine weiteren aktuellen Denkmäler.

Optisch wirksam ist jedoch der in den 20er Jahren entstandene Turm der denkmalgeschützten kath. Herz-Jesu-Kirche, der sich rd. 200 m östlich des Plangebietes befindet.

Sachgüter sind die bestehenden Gebäude und die vorhandenen Außenflächen und Leitungen.

Wesentliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

Unterschiede zwischen Planfall und Nullfall sind nicht gegeben.

### **6.5 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Innerhalb der Auswirkungen der Planung sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser und Mensch zu verzeichnen. Hierbei handelt es sich um Bodenbelastungen, die durch eine „unsachgemäße Materialaufbringung“ verursacht wurden, von der derzeit jedoch keine Gefahr für den Menschen oder das Grundwasser ausgeht. Die Wechselwirkungen sind den jeweiligen Punkten 6.4.2, 6.4.3 und 6.4.6 zu entnehmen.

### **6.6 Maßnahmen zur Begegnung der nachteiligen Auswirkungen**

Die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zur Kompensation sind bei den einzelnen Schutzgütern beschrieben.

### **6.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten als eine Gemeinbedarfsnutzung sind nicht sinnvoll darstellbar. Sollten die geplanten Erneuerungsmaßnahmen nicht umgesetzt werden, muss damit gerechnet werden, dass die Fläche zwar weiterhin als Schulstandort bzw. Quartierstreffpunkt genutzt werden kann, jedoch langfristig an Attraktivität verliert.

### **6.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten als eine Gemeinbedarfsnutzung sind nicht sinnvoll darstellbar, da es sich um einen etablierten Schulstandort in guter Lage handelt, für den auch in Zukunft ein Bedarf besteht. Für einen Quartierstreffpunkt besteht ebenfalls ein dringender Bedarf und die Umnutzung der Feuerwache bietet sich hierzu aufgrund der Gebäudegröße und der zentralen Lage an. Eine alternative Nutzung als Mischgebiet wäre grundsätzlich vorstellbar und möglich, aber nicht sinnvoll, da der Schul- und Gemeinbedarfsstandort in dieser zentralen



Lage weiterhin notwendig ist und keine adäquaten Alternativstandorte zur Verfügung stehen.

## **6.9 Zusätzliche Angaben**

### 6.9.1 Verwendete Gutachten:

- Seveso-Vorprüfung - Integriertes Handlungskonzept Leverkusen-Wiesdorf - Projekt 27 Quartierstreffpunkt Dönhoffstraße/Alte Feuerwache, Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung in Zusammenarbeit mit der Bauaufsicht, Leverkusen, 19.10.2017
- Stellungnahme zur Seveso-Vorprüfung Projekt 27 Quartierstreffpunkt Dönhoffstraße / Alte Feuerwache in Leverkusen, TÜV Rheinland, Köln, 07.11.2017
- Geotechnischer Bericht – Neubau einer Mensa und einer Sporthalle Quartierstreffpunkt Dönhoffstraße/Alte Feuerwache 51373 Leverkusen, Middendorf-Geoservice GbR, Leverkusen, 18.09.2018
- BV Quartierstreffpunkt Dönhoffstraße/Alte Feuerwache, Leverkusen – Analyseergebnisse der MP Auffüllung, Middendorf-Geoservice GbR, Leverkusen, 18.09.2018.

### 6.9.2 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Es sind keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen aufgetreten.

### 6.9.3 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Ggf. erforderliche Überwachungsmaßnahmen sind in nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu benennen.

## **6.10 Zusammenfassung**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 236/I „Wiesdorf – Grundschulen Dönhoffstraße“ wird erstmalig ein Bebauungsplan für dieses Gebiet aufgestellt, welcher im Wesentlichen den Bestand zweier Schulen sichert und weitere Entwicklungen, wie deren Erweiterung und die Umnutzung des Baudenkmals Feuerwache Wiesdorf in einen Quartierstreffpunkt ermöglicht.

Das Plangebiet ist fast vollständig versiegelt. Der Versiegelungsgrad beträgt rd. 90 %. Es befinden sich lediglich einzelne unversiegelte Bereiche an den Rändern. Diese Bereiche sind durch mittel- und großkronige Bäume geprägt.



### Schutzgut Tiere, Pflanzen und Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung (Stufe 1) ist laut den Erkenntnissen der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) nicht erforderlich.

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut. Vorhandene Gebäude werden weitgehend weiter genutzt oder wie im Falle der vorhandenen, denkmalgeschützten Feuerwache lediglich zu einem Quartierstreiffpunkt umgebaut.

Die geplanten Neubauten befinden sich hauptsächlich auf derzeit versiegelten Flächen. Sofern älterer Baumbestand entfernt werden muss, wird darauf hingewiesen, dass Einzelbäume an diesem Standort im Siedlungsbereich jederzeit gefällt werden können, wenn ausgeschlossen ist, dass Brutvögel, Eichhörnchenkobel oder Höhlen mit Fledermäusen vorhanden sind.

Es wird allerdings empfohlen, Bäume nur außerhalb der Brutzeit der Vögel zu entfernen. Hecken und Gebüsch sind in dieser Zeit, vom 1. März bis 30. September, geschützt und dürfen nicht ohne Genehmigung der UNB entfernt werden.

- Planungshinweise

Zur Vermeidung direkter Beeinträchtigungen von Fledermäusen bei Verlust potenzieller Gebäudequartiere wurden Planungshinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

- Maßnahmen zum Schutz europäischer Vogelarten

Eingriffe in den Gehölzbestand dürfen nur außerhalb der Brutzeit (März bis September) durchgeführt werden. Alternativ müssen vor den Eingriffen die jeweiligen Gehölze durch einen Artenschutzexperten auf Nist- und Brutaktivität überprüft werden.

- Eingriffe in Natur, Boden und Landschaft

Die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur, Boden und Landschaft waren gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig, da es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB handelt. Eine Kompensation der Eingriffe ist daher nicht erforderlich. Jedoch werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs in Natur, Boden und Landschaft so weit wie möglich umgesetzt.

### Schutzgut Boden

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen die nachfolgend genannte Fläche ausgewiesen: SW 2070 - Schule Dönhoffstraße.

Die Fläche „SW 2070 - Schule Dönhoffstraße“ mit den festgestellten Bodenbelastungen wird als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“ gekennzeichnet.  
Ferner wurden für den Umgang mit Bodenbelastungen, Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### Schutzgut Wasser

Für das Bebauungsplangebiet ist kein Wasserschutzgebiet festgesetzt. Weiterhin befinden sich im Bebauungsplan keine Grundwassermessstellen.

Im Plangebiet befinden sich zudem keine Oberflächengewässer und Hochwasserschutzanlagen. Das Plangebiet befindet sich zudem außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

Die entwässerungstechnische Erschließung ist noch nicht abschließend geplant. Grundsätzlich ist eine Niederschlagswasserversickerung im Rahmen der Verhältnismäßigkeit, technischen Umsetzbarkeit sowie unter Berücksichtigung der Vorgaben aus dem Wasserhaushaltsgesetz und § 46 Landeswassergesetz nicht notwendig. Eine Versickerung wird jedoch im Bauantragsverfahren - nach Vorliegen eines entsprechenden Baugrund- bzw. Bodengutachtens - geprüft, wobei die Bodenbelastungen besonders zu berücksichtigen sind.

#### Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet gehört mit den übrigen Ballungsräumen der Niederrheinischen Bucht zu den wärmsten Regionen in Deutschland.

Weiterhin ist es Teil der am dichtesten bebauten, überwiegend versiegelten Bereiche von Leverkusen. Es weist die typischen Eigenschaften eines Stadt-Klimatopes auf, in welchem in der warmen Jahreszeit tagsüber eine starke Aufheizung bei ausbleibender nächtlicher Abkühlung zu beobachten ist.

Die lufthygienische Situation im Plangebiet kann als unproblematisch bezeichnet werden. An der nur ca. 250 m entfernt gelegenen Currenta-Luftmessstation Adolfsstraße werden Werte gemessen, die die geltenden Grenzwerte gem. 39. BImSchV für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) sowie Feinstaub PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub> deutlich unterschreiten.

Als Beitrag zum Klimaschutz sollen die Dachflächen des Neubaus Offener Ganztag/Mensa begrünt werden. Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf dem Neubau der Turnhalle wird geprüft.

Die Klimaschutzziele der Stadt Leverkusen werden durch die Erfüllung von zwei Klimabausteinen berücksichtigt:

- Klimabaustein 2: Aktive/passive Solarenergienutzung

Die Nutzung passiver und aktiver Solarenergienutzung wird durch die vorliegende Planung ermöglicht.

- Klimabaustein 6: Kompakte/verdichtete Stadt – Stadt der kurzen Wege

Das städtebauliche Konzept sieht eine Attraktivierung des Schulstandortes mit seinen Außenanlagen sowie die Schaffung eines Quartierstreffpunktes vor. Durch den zentralen Standort im Quartier und die gute Erreichbarkeit der Einrichtungen ist dies ein Beitrag zu einer „Stadt der kurzen Wege“.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Attraktivierung des Schulstandortes mit seinen Außenanlagen sowie die Schaffung eines Quartierstreffpunktes vor. Durch den zentralen Standort im Quartier und die gute Erreichbarkeit der Einrichtungen ist dies ein Beitrag zu einer „Stadt der kurzen Wege“.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Da es sich um einen innerstädtischen Bereich in Wiesdorf handelt, ist das Landschaftsbild nicht betroffen. Das Ortsbild wird durch die umgebende Bestandsbebauung aus Gründerzeit- und Nachkriegsgebäuden sowie die Verkehrsstraßen geprägt.

#### Schutzgut Mensch

Innerhalb des Plangebiets befinden sich zwei Grundschulen mitsamt Schulhof, Sporthalle, Bolz- und Spielplatz sowie der geplante Quartierstreffpunkt. Wohnnutzungen sind im Plangebiet nicht vorhanden und auch nicht beabsichtigt.

- Störfallproblematik

Der Stadtteil Leverkusen-Wiesdorf zeichnet sich durch ein Mit- und Nebeneinander von Industrie und vielfältigen städtischen Nutzungen und Funktionen aus. Schutzbedürftige Nutzungen, wie z. B. Wohngebiete oder öffentlich genutzte Gebäude, reichen fast bis an den Werkszaun des CHEMPARKes Leverkusen heran.

Aus diesem Grunde hat die Stadt Leverkusen die Erarbeitung eines „gesamtstädtisches Seveso-II-Konzeptes“ in Auftrag gegeben, welches im September 2015 durch den Stadtrat als gemeindliches Entwicklungskonzept beschlossen wurde.

Im gesamtstädtischen Seveso-II-Konzept wird eine Gliederung des gutachterlich ermittelten angemessenen Sicherheitsabstands in Planungszonen vorgenommen. In der Planungszone 1, dem Nahbereich um den CHEMPARK Leverkusen, ist die Ansiedlung schutzbedürftiger Nutzungen nicht mehr zulässig, in der Planungszone 2 unter bestimmten Voraussetzungen jedoch schon.

Das Plangebiet liegt in der Planungszone 2 um den CHEMPARK Leverkusen. Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine schutzbedürftige

Nutzung i. S. d. Art. 13 Seveso-III-Richtlinie. Im jeweiligen Einzelfall müssen gewichtige Belange für die Zulassung sprechen, damit eine schutzbedürftige Nutzung den angemessenen Abstand unterschreiten darf. Diese Belange können sozioökonomische Faktoren sein.

Im Zuge des Planverfahrens wurde hierzu eine Seveso-Vorprüfung von Seiten der Stadt Leverkusen erstellt. Der TÜV Rheinland hat diese Vorprüfung gutachterlich geprüft und kommt wie die Stadt Leverkusen zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben in der Planungszone 2 vertretbar und zulässig ist.

Hierzu gibt es jedoch die Bedingung, dass zum Baugenehmigungsverfahren objektbezogene Schutzkonzepte eingereicht werden.

Vorhabenbezogene Schutzmaßnahmen können sein:

- technische und organisatorische Maßnahmen, die das Gebäude der Alten Feuerwache und die derzeitigen wie möglichen zukünftigen Nutzungen betreffen,
- technische und organisatorische Maßnahmen, die die Sporthalle der Grundschulen und die derzeitigen (Schulbetrieb, Nutzung durch Vereine) sowie möglichen zukünftigen Nutzungen der geplanten Multifunktionshalle betreffen.

- Lärmimmissionen

Die Geräuschverhältnisse im Plangebiet werden im Wesentlichen bestimmt durch die Hauptstraße.

Es ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ im Plangebiet tags und nachts kleinräumig überschritten werden können. Als Schutzniveau wird ein Orientierungswert von 60 dB(A) tags angesetzt.

Im Bebauungsplan werden maßgebliche Außenlärmpegel gem. DIN 4109 (Januar 2018) „Schallschutz im Hochbau“ als Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB) von 65 dB(A) festgesetzt. Dies entspricht einer ursprünglichen Festsetzung gemäß Lärmpegelbereich III. Über eine Öffnungsklausel sollte sichergestellt werden, dass im Rahmen der Baugenehmigung von dieser Festsetzung abgewichen werden kann, wenn durch einen Sachverständigen ein niedrigerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird.

Mit dieser Vorgehensweise wird sichergestellt, dass die Anforderungen an den Schallschutz gewahrt bleiben und gleichzeitig keine überdimensionierten Festsetzungen getroffen werden.

Nach Vorliegen detaillierterer Informationen zu den geplanten Neubauvorhaben wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens eine gutachterliche Stellungnahme erarbeitet, welche die von den Vorhaben ausgehenden Geräuschemissionen auf die umgebende schützenswerte

Bebauung ermittelt und untersucht, ob es durch die Verwirklichung der Vorhaben zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten kommt.

Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass das Plangebiet zur Entwicklung als Gemeinbedarfsstandort geeignet ist, wenn die beschriebenen Anforderungen an den Störfallschutz und den Immissionsschutz beachtet werden.

- **Bodenbelastungen**

Die im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen unter der Bezeichnung „SW 2070 – Schule Dönhoffstraße“ geführte Fläche wird als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet.

Bei den derzeitigen Verhältnissen vor Ort (= vorhandene Oberflächenversiegelung) ist eine Gefährdung von Schutzgütern (Mensch, Grundwasser etc.) durch die festgestellten Bodenverunreinigungen nicht zu besorgen. Bei zukünftigen Veränderungen, insbesondere Entsiegelungen, Bodeneingriffen etc., sind jedoch die in den Auffüllungen festgestellten Bodenverunreinigungen sowohl im Hinblick auf eine potentielle Gefährdung von Schutzgütern (z. B. Mensch, Grundwasser) als auch unter abfalltechnischen Gesichtspunkten zu berücksichtigen.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das Denkmal Nr. 339 „Feuerwache Wiesdorf“ (Moskauer Straße 3). Das 1910 erbaute Gebäude wurde am 18.12.2008 unter Denkmalschutz gestellt.

Das Denkmal wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine weiteren aktuellen Denkmäler.

Wesentliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

#### Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Innerhalb der Auswirkungen der Planung sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser und Mensch zu verzeichnen. Hierbei handelt es sich um Bodenbelastungen, die durch eine „unsachgemäße Materialaufbringung“ verursacht wurden, von der derzeit jedoch keine Gefahr für den Menschen oder das Grundwasser ausgeht. Die Wechselwirkungen sind den jeweiligen Punkten 6.4.2, 6.4.3 und 6.4.6 zu entnehmen.

#### Maßnahmen zur Begegnung der nachteiligen Auswirkungen

Die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zur Kompensation sind bei den einzelnen Schutzgütern beschrieben.

### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Anderweitige Planungsmöglichkeiten als eine gemeinbedarfliche Nutzung sind nicht sinnvoll darstellbar. Sollten die geplanten Erneuerungsmaßnahmen nicht umgesetzt werden, muss damit gerechnet werden, dass die Fläche zwar weiterhin als Schulstandort bzw. Quartierstreffpunkt genutzt werden kann, jedoch langfristig an Attraktivität verliert.

### Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten als eine Gemeinbedarfsnutzung sind nicht sinnvoll darstellbar, da es sich um einen etablierten Schulstandort in guter Lage handelt, für den auch in Zukunft ein Bedarf besteht. Eine alternative Nutzung als Mischgebiet wäre grundsätzlich vorstellbar und möglich, aber nicht sinnvoll, da der Schul- und Gemeinbedarfsstandort in dieser zentralen Lage weiterhin notwendig ist.

### Zusätzliche Angaben

Verwendete Gutachten:

- Seveso-Vorprüfung - Integriertes Handlungskonzept Leverkusen-
- Wiesdorf - Projekt 27 Quartierstreffpunkt Dönhoffstraße/Alte Feuerwache, Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung in Zusammenarbeit mit der Bauaufsicht, Leverkusen, 19.10.2017
- Stellungnahme zur Seveso-Vorprüfung Projekt 27 Quartierstreffpunkt Dönhoffstraße / Alte Feuerwache in Leverkusen, TÜV Rheinland, Köln, 07.11.2017
- Geotechnischer Bericht – Neubau einer Mensa und einer Sporthalle Quartierstreffpunkt Dönhoffstraße/Alte Feuerwache 51373 Leverkusen, Middendorf-Geoservice GbR, Leverkusen, 18.09.2018
- BV Quartierstreffpunkt Dönhoffstraße/Alte Feuerwache, Leverkusen – Analyseergebnisse der MP Auffüllung, Middendorf-Geoservice GbR, Leverkusen, 18.09.2018.

Es sind keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen aufgetreten.

Ggf. erforderliche Überwachungsmaßnahmen sind in nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu benennen.

## **Teil C Auswirkungen der Planung und Umsetzung**

### **7. Bodenordnung und Eigentum**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da sich das Plangebiet fast gänzlich in städtischem Eigentum befindet.

Das Flurstück 266 mitsamt den Schulen und der Feuerwache befindet sich gänzlich im Eigentum der Stadt Leverkusen. Das Flurstück 242 mitsamt Trafo befindet sich im Eigentum eines Energieversorgers.

### **8. Kosten**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Leverkusen Kosten für die Planerarbeitung und zugehörige Gutachten. Der genaue Umfang der notwendigen Gutachten wurde im Zuge der frühzeitigen Beteiligung ermittelt. Der Bebauungsplan ist Voraussetzung für eine potentielle Landesförderung der geplanten Bau- und Freiraummaßnahmen, die mittels eines Realisierungswettbewerbes ermittelt wurden.

### **9. Gutachten**

Es wurden folgende Gutachten zum Bebauungsplan erstellt:

- Seveso-Vorprüfung - Integriertes Handlungskonzept Leverkusen-Wiesdorf - Projekt 27 Quartierstreffpunkt Dönhoffstraße/Alte Feuerwache, Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung in Zusammenarbeit mit der Bauaufsicht, Leverkusen, 19.10.2017
- Stellungnahme zur Seveso-Vorprüfung Projekt 27 Quartierstreffpunkt Dönhoffstraße / Alte Feuerwache in Leverkusen, TÜV Rheinland, Köln, 07.11.2017
- Geotechnischer Bericht – Neubau einer Mensa und einer Sporthalle Quartierstreffpunkt Dönhoffstraße/Alte Feuerwache 51373 Leverkusen, Middendorf-Geoservice GbR, Leverkusen, 18.09.2018
- BV Quartierstreffpunkt Dönhoffstraße/Alte Feuerwache, Leverkusen – Analyseergebnisse der MP Auffüllung, Middendorf-Geoservice GbR, Leverkusen, 18.09.2018.

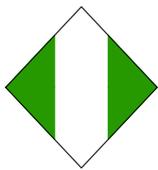


## **10. Flächenbilanz**

Nettobauland (Gemeinbedarfsfläche):	ca. 9.132 m <sup>2</sup>
Fläche für Versorgungsanlagen:	118 m <sup>2</sup>
Plangebietsgröße:	ca. 9.250 m <sup>2</sup>

Leverkusen, 11.04.2019

gez. Petra Cremer  
Stadt Leverkusen  
Fachbereich Stadtplanung



**STADT LEVERKUSEN**

## **Bebauungsplan Nr. 236/I**

**„Wiesdorf – Grundschulen Dönhoffstraße“**

### **Äußerungen zur frühzeitigen Beteiligung**

**der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern  
öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB  
sowie**

**Abwägungsvorschlag der Verwaltung mit Beschlussentwurf**

Stand: 11.10.2018

**Inhaltsverzeichnis:**

	Seite
<b>I/A: Äußerungen der Öffentlichkeit</b> .....	3
I/A 01: 236_I_3(1)_Äußerung_01 Schreiben vom 13.04.2018 .....	3
I/A 01: 236_I_3(1)_Äußerung_02 Schreiben vom 16.04.2018 .....	5
<b>I/B: Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b> ....	9
I/B 01: Fachbereich Umwelt, Schreiben vom 26.03.2018.....	9
I/B 02: IHK Köln, Schreiben vom 26.03.2018 .....	18
I/B 03: Bezirksregierung Köln, Schreiben vom 09.04.2018 .....	19
I/B 04: Unitymedia NRW GmbH, Schreiben vom 27.03.2018.....	20
I/B 05: LVR-Amt für Denkmalpflege, Schreiben vom 16.04.2018.....	21
I/B 06: LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Schreiben vom 03.04.2018 .....	23
I/B 07: Bezirksregierung Düsseldorf, KBD, Schreiben vom 23.02.2018 .....	24
I/B 08: Energieversorgung Leverkusen GmbH, Schreiben vom 09.04.2018 .....	26
I/B 09: Amprion GmbH, Schreiben vom 22.03.2018.....	29
I/B 10: Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 16.03.2018.....	30
I/B 11: Geologischer Dienst NRW, Schreiben vom 26.03.2018.....	32
I/B 12: E-Plus Service GmbH, Schreiben vom 23.03.2018.....	34
I/B 13: Ericson GmbH, Schreiben vom 26.03.2018 .....	37
I/B 14: Stadt Monheim, Schreiben vom 27.03.2018 .....	38
I/B 15: Vodafone GmbH, Schreiben vom 15.03.2018.....	39
I/B 16: PLEdoc GmbH, Schreiben vom 19.03.2018 .....	40
I/B 17: Bundesamt für Infrastruktur der Bundeswehr, Schreiben vom 15.03.2018 ....	42
I/B 18: Polizeipräsidium Köln, Schreiben vom 20.03.2018 .....	43
<b>I/C: Äußerungen der Fachbereiche und städtischen Betriebe</b> .....	44
I/C 01: Technische Betriebe der Stadt Leverkusen, Schreiben vom 14.03.2018.....	44
I/C 02: Fachbereich 66 – Tiefbau, Schreiben vom 29.03.2018.....	45
I/C 03: Fachbereich 20, Abt. 204 Liegenschaften, Schreiben vom 04.04.2018 .....	46

**I/A: Äußerungen der Öffentlichkeit****I/A 01: 236\_I\_3(1)\_Äußerung\_01, Schreiben vom 13.04.2018**

I. 61/Hr. Bamerfeld  
II. 613/Hr. Buzan

16.04.18  
Grc

Stadt Leverkusen  
Fachbereich Stadtplanung  
Hauptstraße 101  
51373 Leverkusen

Vorab per Mail an  
61@stadt.leverkusen.de

STADT LEVERKUSEN  
16.04.2018 09:54

FB: Az:

2018-04-13

**Bebauungsplan Nr. 236/I „Wiesdorf - Grundschulen Dönhoffstraße“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchten wir im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3.1 BauGB unserer Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 236/I „Wiesdorf - Grundschulen Dönhoffstraße“ fristgerecht nachkommen.

1) In Bezug auf das gesamtstädtische Seveso-II-Konzept und unter Beachtung der Lage des Plangebietes in der Planungszone 2, angrenzend an Planungszone 1 sowie der damit verbundenen zulässigen Nutzungen und der Festlegung spezieller Maßnahmen, möchten wir bezüglich der Maßnahmen aus dem beauftragten Gutachten (siehe Begründung zum Bebauungsplan Seite 9) frühzeitig eingebunden und bei der öffentlichen Auslegung gemäß § 4.1 - Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange - beteiligt werden.

2) Wir gehen im Übrigen davon aus, dass v.g. Einzelgutachten bezüglich des Detaillierungs- und Informationsumfangs zu den Betrieben nicht über den Inhalt des veröffentlichten Gesamtstädtischen Seveso-II-Gutachtens hinausgeht.

3) Außerdem weisen wir daraufhin, dass es durch die geplante Ansiedlung des neuen Quartiertreffpunktes nicht zur Intensivierung der vorhandenen Gemengelange gegenüber dem Betriebsbereich kommen darf.

Geme stehen wir auch für konkrete Abstimmungsgespräche zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Zu 1): Im Sinne der Rechtssystematik des Baugesetzbuches ist ein Unternehmen keine Behörde oder Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB. Es handelt sich hierbei um einen Teil der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB.

Die Öffentlichkeit wird in Leverkusen durch die ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt und über das Internet über anstehende Auslegungen von Bauleitplänen informiert.

Der Äußerung des Eingebers, im nächsten Verfahrensschritt als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB beteiligt zu werden, kann daher aufgrund der Rechtssystematik nicht entsprochen werden. Dennoch wird der Eingebler im nächsten Verfahrensschritt, der öffentlichen Auslegung, als Teil der Öffentlichkeit die Möglichkeit haben, eine Stellungnahme abzugeben. Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind grundsätzlich gleichberechtigt zu behandeln; dem Eingebler entsteht durch die Zuordnung als Teil der Öffentlichkeit keinerlei Nachteil bei der Berücksichtigung seiner Stellungnahme. Sollte sich der Bedarf für eine konkrete Abstimmung abzeichnen, wäre es z. B. im Rahmen der öffentlichen Auslegung möglich, dem nachzukommen.

Zu 2): Die Einzelgutachten gehen bezüglich des Detailierungs- und Informationsumfangs zu den Betrieben nicht über den Inhalt des veröffentlichten gesamtstädtischen Seveso-II-Gutachtens hinaus.

Zu 3): Die von Seiten der Stadt Leverkusen erstellte Vorprüfung (Seveso-Vorprüfung – Integriertes Handlungskonzept Leverkusen- Wiesdorf - Projekt 27 Quartierstreiffpunkt Dönhoffstraße/Alte Feuerwache, Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung in Zusammenarbeit mit der Bauaufsicht, Leverkusen, 19.10.2017) wurde durch eine gutachterliche Stellungnahme des TÜV Rheinland (Stellungnahme zur Seveso-Vorprüfung Projekt 27 Quartierstreiffpunkt Dönhoffstraße / Alte Feuerwache in Leverkusen, TÜV Rheinland, Köln, 07.11.2017) bestätigt.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Äußerung im Punkt 1) wird teilweise gefolgt.

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

**I/A 01: 236\_I\_3(1)\_Äußerung\_02, Schreiben vom 16.04.2018**

I. 61/Hr. Bauernfeld  
II 613/Hr. Burau

17. 04. 18 *Sönke Geske*  
**LNU**  
Landesgemeinschaft  
Naturschutz und Umwelt

Stadt Leverkusen  
FB Stadtplanung und Bauaufsicht  
Hauptstr. 101  
51311 Leverkusen

Absender des Schreibens:  
Sönke Geske

Leverkusen, den 16.04.2018

**FAX: 0214 / 406 - 6102**

**Bebauungsplan Nr. 236/I „Wiesdorf - Grundschulen Dönhoffstraße“  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrter Herr Bauernfeld,

hiermit wird zum Bebauungsplan Nr. 236/I „Wiesdorf - Grundschulen  
Dönhoffstraße“  
wie folgt Stellung genommen:

Die Anzahl und Diversität der Tiere und Pflanzen in unserem Stadtgebiet nimmt seit langem immer mehr ab und hat bereits vor Jahren die vertretbare Minimalgrenze längst unterschritten. Dies wird, wie ja schon hinlänglich bekannt und nachgewiesen, durch die intensivere Nutzung der freien Landschaft und die immer mehr um sich greifende Bebauung und Versiegelung unseres Stadtgebietes verursacht. Daher ist es unabdingbar, bei Planungen und Bauungen in unserem Stadtgebiet Optimierungen für die Ökosysteme mit einzuplanen. Wir bitten daher auch in diesem Gebiet folgende Maßnahmen vorzusehen und festzuschreiben:

- 1) Wir bitten daher bei der Bebauung eine sehr intensive Begrünung mit einheimischen Pflanzen und Bäumen vorzusehen.
- 2) Aus Gründen des Klimaschutzes und der Erhöhung der Biodiversität ist es unabdingbar, dass die Begrünung von Siedlungen in einem viel höheren Standard, wie meist im Stadtgebiet vorhanden, erfolgt. Daher bitten wir, Fassadenbegrünung (mindestens 80% der Wandflächen), wo



technisch möglich ebenfalls Dachbegrünung und weiterhin die Begrünung der Zäune (zu 100%) im B-Plan festzulegen.

- 3) Gartenflächen, Vorgärten o.ä. sollen nur maximal zu 30 % versiegelt bzw. mit Schotter, Steine, Kiesel und ähnlichen vegetationshemmenden Materialien versehen werden dürfen.
- 4) Die optimale ökologische Wirkung können nur einheimische standortgerechte Pflanzen erreichen. Diese sind daher im B-Plan vorzuschreiben.
- 5) Nisthilfen für Vögel, Fledermäuse und Solitärinsekten sind für jedes Gebäude in ausreichender Anzahl vorzuschreiben.
- 6) Die Nutzung von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen für alle Häuser im B-Plan verbindlich festzuschreiben.
- 7) Bei der Beleuchtung der Siedlung bitten wir, die eingesetzten Helligkeiten, Standorte und die Lichtfarbe nach den neuesten Erkenntnissen der Forschung in Sachen Insektenschutz zu realisieren.
- 8) Falls im Rahmen des B-Planes Glasflächen für Balkon oder Begrenzungen o.ä. festgelegt bzw. ermöglicht werden, ist es wichtig, dass diese nach den neuesten wissenschaftlichen Erkenntnissen so beklebt bzw. gestaltet werden, dass das Risiko von Vogelschlag minimiert wird.
- 9) In den alten Gebäuden der Schule und der Feuerwehr könnten seltene Tiere wie Fledermäuse, Mauersegler, Dohlen oder auch Mehlschwalben vorkommen. Bei geplanten Maßnahmen bitten wir entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Für Informationen zu Detailfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

- Zu 1): Da es sich um einen intensiv genutzten, innerstädtischen Bereich handelt, der zudem mit Neubauten erweitert werden soll, sind die Möglichkeiten einer intensiven Begrünung eingeschränkt. Die Verwendung von einheimischen Pflanzen und Bäumen ist hierbei jedoch von Seiten der Stadtverwaltung vorgesehen.
- Zu 2): Da es sich mit Ausnahme der kleinen Trafofläche um ein städtisches Grundstück handelt, sind detaillierte Festsetzungen im Bebauungsplan nicht notwendig. Fassaden- und Dachbegrünungen können über den Baubeschluss zur Erweiterung der Schulgebäude und der Umnutzung der Feuerwache zu einem Quartierstreffpunkt umgesetzt werden.
- Eine Dachbegrünung des Neubaus OGS/Mensa wird umgesetzt. Die Fassaden der Neubauten werden auf Grundlage der überarbeiteten Entwürfe des Realisierungswettbewerbes nicht eingegrünt. Eine Begrünung von Zäunen ist aus Gründen der sozialen Kontrolle in dieser Lage nicht sinnvoll.
- Zu 3): Gartenflächen, Vorgärten u. ä. sind nicht vorgesehen, deshalb erübrigt sich die Festsetzung.
- Zu 4): Die Verwendung von einheimischen Pflanzen und Bäumen ist sinnvoll, muss aber auf einer fast ausschließlich städtischen Fläche nicht geregelt werden. Die Verwendung von einheimischen Pflanzen und Bäumen ist hierbei jedoch von Seiten der Stadtverwaltung vorgesehen.
- Zu 5): Da es sich fast ausschließlich um ein städtisches Grundstück handelt, sind detaillierte Festsetzungen im Bebauungsplan nicht notwendig. Die Forderung zur Anbringung von Nisthilfen an den Gebäuden wird zur Kenntnis genommen und wird im Rahmen der Möglichkeiten umgesetzt. Die Äußerung wurde hierzu an den FB 65 - Gebäudewirtschaft weitergeleitet.
- Zu 6): Die Nutzung von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen für alle Gebäude im Bebauungsplan festzusetzen, ist nicht sinnvoll, da es sich größtenteils um städtische Bestandsgebäude handelt. Die Forderung zur Nutzung von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen für alle Gebäude wurde an den FB 65 - Gebäudewirtschaft weitergeleitet. Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf dem Neubau der Turnhalle wird geprüft.
- Zu 7): Der Hinweis auf die Auswahl der Beleuchtung unter Aspekten des Insektenschutzes wurde an den FB 65 - Gebäudewirtschaft weitergeleitet.
- Zu 8): Der Hinweis auf die Beklebung der Glasflächen zur Vermeidung von Vogelschlag wurde an den FB 65 - Gebäudewirtschaft weitergeleitet.
- Zu 9): Entsprechende Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Hinweis auf die Schutzwürdigkeit der genannten Tiere wurde weiterhin an den FB 65 - Gebäudewirtschaft weitergeleitet.



**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Äußerung im Punkt 9) wird gefolgt.

Der Äußerung im Punkt 1) wird teilweise gefolgt.

Die Äußerungen in den Punkten 7) und 8) werden zur Kenntnis genommen.

Den Äußerungen in den Punkten 2), 3), 4), 5) und 6) wird nicht gefolgt.

**I/B: Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange****I/B 01: Fachbereich Umwelt, Schreiben vom 26.03.2018**

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

26.03.18

61 – Herrn Burau

**Bebauungsplan Nr. 236/I „Wiesdorf - Grundschulen Dönhoffstraße“**

- Ihre Bitte um Stellungnahme vom 07.02.18

Nach fachbereichsinterner Prüfung nehme ich wie folgt Stellung:

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

Die Belange des Natur-, Landschafts- und Artenschutz werden im noch ausstehenden Umweltbericht gewürdigt. Die aus der Sicht der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) notwendigen Aspekte wurden FB 61 bereits mit angehängter Stellungnahme mitgeteilt.

2) Klima/Luft (Herr Lattka, 32 45)

Das Plangebiet liegt in einem der am dichtesten bebauten, überwiegend versiegelten Bereiche von Leverkusen. Es weist die typischen Eigenschaften eines Stadt-Klimatopes auf, in welchem in der warmen Jahreszeit tagsüber eine starke Aufheizung bei ausbleibender nächtlicher Abkühlung zu beobachten ist. Derartige Gebiete mit dem sogenannten „Wärmeinsel-Effekt“ zeichnen sich auch durch relativ niedrige Luftfeuchtigkeit und einen eingeschränkten Luftaustausch aus.

Die lufthygienische Situation im Plangebiet kann als unproblematisch bezeichnet werden. An der nur ca. 250 m entfernt gelegenen Currenta-Luftmessstation Adolfsstraße werden Werte gemessen, die die geltenden Grenzwerte gem. 39. BImSchV für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) sowie Feinstaub PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub> deutlich unterschreiten.

Neben der angestrebten Umsetzung der Klimabausteine Nr. 2 und Nr. 6 sollte im Falle des o.g. Plangebietes aufgrund seiner stadtklimatischen Lage auch der Klimabaustein Nr. 5 „Grüne Siedlung“ berücksichtigt werden. Es wird angeregt, alle geeigneten Fassaden innerhalb des Plangebietes möglichst intensiv (mit unterschiedlichen, darunter immergrünen Gewächsen) zu begrünen.



Dies würde nicht nur ökologisch-stadtklimatische Vorteile mit sich bringen, sondern auch die Attraktivität und die Aufenthaltsqualität in den öffentlich zugänglichen Räumen erhöhen. Baumanpflanzungen bzw. die Sicherung des vorhandenen Bestands könnten diesen Effekt weiter verstärken.

### 3) Vorsorgender Lärmschutz (Herr Becher, 32 48)

Die Geräuschverhältnisse im Plangebiet werden im Wesentlichen bestimmt durch die Hauptstraße.

Der Mittelungspegel  $L_{DEN}$  nach VBUS liegt laut Schallimmissionskataster der Stadt Leverkusen (LÄRMKONTOR GmbH, 2014) im Bereich der Hauptstraße zwischen  $> 60$  dB(A) und  $\leq 65$  dB(A). Der Mittelungspegel für den Nachtwert  $L_{night}$  liegt in Teilen des Plangebietes zwischen 50 dB(A) und 55 dB(A).

Es ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ im Plangebiet tags und nachts kleinräumig überschritten werden können. Als Schutzniveau wird ein Orientierungswert von 60 dB(A) tags angesetzt.

In Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 heißt es zu der Problematik der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte:

„In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen einer Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen, insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“

Im Bebauungsplan sind maßgebliche Außenlärmpegel gem. DIN 4109 (Januar 2018) „Schallschutz im Hochbau“ als Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB) festzusetzen.

Aufgrund der vorliegenden Lärmkarten kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 im nördlichen Bereich des Plangebietes geringfügig überschritten werden. Dies ist insbesondere auf die Verschiebung der Baugrenze bis unmittelbar an die Hauptstraße zurückzuführen. Als maßgeblicher Außenlärmpegel sollte für den gesamten Geltungsbereich 65 dB(A) festgesetzt werden. Dies entspricht einer ursprünglichen Festsetzung gemäß Lärmpegelbereich III. Über eine Öffnungsklausel sollte sichergestellt werden, dass im Rahmen der Baugenehmigung von dieser Festsetzung abgewichen werden kann, wenn durch einen Sachverständigen ein niedrigerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird.

Mit dieser Vorgehensweise wird sichergestellt, dass die Anforderungen an den Schallschutz gewahrt bleiben und gleichzeitig keine überdimensionierten Festsetzungen getroffen werden.



Kinderspielflächen und Freiflächen von Schulen sind gegenüber dem öffentlichen Verkehrslärm als schutzbedürftig einzustufen. Das Schutzniveau orientiert sich an der Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 tags von 55 dB(A) für Friedhöfe, Kleingartenanlagen und Parkanlagen. Trotz einer ggf. möglichen Überschreitung dieses Orientierungswertes ist die Verständlichkeit für Anweisungen von Aufsichtspersonen gewahrt. Der empfohlene Schwellenwert liegt hierfür bei einem Beurteilungspegel von 62dB(A).

#### Vorschlag textliche Festsetzung:

*Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) auszubilden. Als Mindestanforderung wird im Plangebiet ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 65dB(A) festgesetzt. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.*

*Bei Wohnungen sind die dem Schlafen dienenden Räume, die nicht über ein Fenster zu Fassaden mit Beurteilungspegeln  $\leq 45$  dB(A) nachts verfügen mit einer geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung auszustatten (z.B. schallgedämmte Lüftungssysteme).*

*Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels eines Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.*

*Hinweis: Bezüglich der vorstehend verwendeten Begriffe und Verfahren wird auf die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Januar 2018 (herausgegeben vom Deutschen Institut für Normung Berlin, zu beziehen über den Beuth Verlag GmbH 10772 Berlin) verwiesen. Die DIN kann bei dem Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.*

Aus Sicht des vorbeugenden Lärmschutzes bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen das Vorhaben.

#### 4) Boden/Altlasten (Herr Kaiser, 32 38)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen die nachfolgend genannte Fläche ausgewiesen:

##### **SW 2070 - Schule Dönhoffstraße**

Weitere Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen liegen ausweislich der im Zuge der Erfüllung der Nachforschungspflicht eingesehenen und ausgewerteten Unterlagen [Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK), GIS Leverkusen „OSIRIS“, Topographische Karte TK 25, Deutschen Grundkarte DGK 5] für das Plangebiet nach heutigem Kenntnisstand nicht vor.

Bei der im BAK unter der Bezeichnung „SW 2070 - Schule Dönhoffstraße“ geführten Fläche handelt es sich um ein unbefestigtes Spielplatzgelände im nordwestlichen Randbereich des Schulhofs. Im Zuge der stadtweiten Untersuchungen von Kindergärten und Schulen sowie Spiel- und Bolzplätzen



wurden in 1991 und 1994 im Bereich der vorgenannten BAK-Fläche stichprobenhafte Bodenuntersuchungen durchgeführt.

Ausweislich der vorliegenden Befunde wurde bei den vorgenannten Untersuchungen in einer Tiefe von ca. 40-50 cm unter Geländeoberkante farblich auffällige Bodenschichten erbohrt. Die an Proben aus den auffälligen Bodenschichten durchgeführten chemischen Untersuchungen zeigten leicht erhöhte bis erhöhte Gehalte an Blei, Zink, Cadmium und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK).

Unter Berücksichtigung der im Untersuchungsbereich vorhandenen ca. 40 cm mächtigen Abdeckung bzw. Auflage aus Rindenmulch bzw. Spielsand ist eine Gefährdung des Menschen durch die festgestellten Bodenverunreinigungen nicht zu besorgen. Unbeschadet dessen wurde bereits in 1994 empfohlen, die belasteten Bodenschichten bei Umbaumaßnahmen oder Nutzungsänderungen vorsorglich zu entfernen. Hinweise oder Belege über entsprechende (Sanierungs-)Maßnahmen liegen der UBB nicht vor. Es ist daher davon auszugehen, dass die auffälligen Bodenschichten im Untergrund verblieben sind.

Für eine abschließende Beurteilung des nunmehr überplanten Geländes reichen die bislang vorliegenden Untersuchungsergebnisse nicht aus.

Zur weiteren Erkundung der lateralen und vertikalen Schadstoffverteilung sind daher weitere Untersuchungsmaßnahmen erforderlich.

Im Zuge des weiteren Verfahrens sind zur abschließenden Erkundung und Bewertung potentieller schädlicher Bodenveränderungen (im Geltungsbereich des B-Plans) weitere Untersuchungen erforderlich. Art und Umfang der Untersuchungen sind im Vorfeld mit der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) abzustimmen.

In Abhängigkeit von den Untersuchungsergebnissen sind in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) und der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde (UAB) ggf. Sanierungsmaßnahmen und/oder gezielte planungsrechtliche Restriktionen erforderlich.

#### 5) Wasser (Frau Marschollek, 32 15)

Im vorgelegten Teil B des Umweltberichtes sind zu wasserwirtschaftlichen Themenstellung wie Auswirkungen auf das Grundwasser, Versiegelungsgrad sowie Aussagen zur Baugrundsituation keine Aussagen enthalten, so dass erst nach Ergänzung bzw. Ausarbeitung der Themenstellungen eine abschließende Stellungnahme zum B-Plan erfolgen kann.

Für den Bebauungsplanbereich ist kein Wasserschutzgebiet festgesetzt. Im Bebauungsplan befinden sich keine Grundwassermessstellen.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer und Hochwasserschutzanlagen. Der B-Planbereich befindet sich außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes, so dass für die Oberflächengewässer und für den Hochwasserschutz keine Anregungen vorzutragen sind.



Die entwässerungstechnischen Erschließung ist noch nicht abschließend beplant, sodass die Anforderungen allgemein formuliert werden.

1. Die abwassertechnische Erschließung ist i. S. § 30/34 BauGB gesichert, wenn alle Anlagen zur Abwasserableitung und –behandlung den a. a. R. d. T. entsprechen. Eventuell erforderliche Sanierungsmaßnahmen der äußeren Erschließung sind in der Planbegründung zu beschreiben bzw. in Abstimmung mit dem Abwasserbeseitigungskonzept umzusetzen.
2. Die abwassertechnische Erschließung hat gem. ABK/ NBK der TBL zu erfolgen bzw. ist in der Fortschreibung zu berücksichtigen und umzusetzen. Auf dieser Grundlage können alsdann die erforderlichen Festsetzungen für den B-Plan getroffen werden.
3. Grundsätzlich ist eine Niederschlagswasserversickerung im Rahmen der Verhältnismäßigkeit, technischen Umsetzbarkeit sowie unter Berücksichtigung der Vorgaben aus dem Wasserhaushaltsgesetz und Landeswassergesetz anzustreben. Hierfür ist ein entsprechendes Baugrundgutachten hinsichtlich der Bodenbeschaffung, -belastung und der Versickerungsfähigkeit zu erarbeiten. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht auszuwerten und darzustellen.

6) Immissionsschutz (Herr Hillenbrand, 32 35)

Nach Vorliegen detaillierterer Informationen zum Vorhaben sollte in einer gutachterlichen Stellungnahme die von dem Vorhaben ausgehenden Geräuschemissionen auf die umgebende schützenswerte Bebauung ermittelt werden und untersucht werden, ob es durch die Verwirklichung des Vorhabens zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten kommt.

7) Abfall (Herr Königsmann, 32 37)

Es sind bei der Planung ausreichend große Stellplatzflächen für Abfallsammelbehälter der Fraktionen Restmüll, Papier und gelbe Säcke für die Haushalte zur ordnungsgemäßen Getrennthaltung ihrer Abfälle zu berücksichtigen (§ 16 Abs. 4 Abfallentsorgungssatzung - AES). Des Weiteren sollte mögliches Potenzial für weitere Abfallfraktionen eingeplant werden. Diese Aspekte des Platzbedarfes und der Fahrzeugerreichbarkeit müssen bei der Planung beachtet werden. Ein Rückwärtsfahren des Müllfahrzeugs sollte grundsätzlich vermieden werden.

Aufgrund der angestrebten Mehrfachnutzung der Gebäude und einer tendenziellen Zunahme der Betreuung im Offenen Ganztage, sollte auch von einer Zunahme des Müllvolumens ausgegangen werden. Der zukünftige Standplatz für die Müllbehälter sollte entsprechend dimensioniert und nach Möglichkeit durch das Müllfahrzeug unmittelbar anfahrbar sein bzw. sich in unmittelbarer Nähe der öffentlichen Verkehrsflächen befinden.

Insbesondere Bodeneingriffe im Bereich der o. g. Altlast sind fachgutachterlich zu begleiten und bereits im Vorfeld der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde mitzuteilen. Alle anfallenden Aushubmassen, die vom Grundstück entsorgt werden, sind vor dem Hintergrund des urbanen Siedlungsbereiches



im Haufwerk zu beproben (LAGA 20 PN 98), zu untersuchen (LAGA 20 / DepV), abfallrechtlich einzustufen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Im Zusammenhang mit dem Rückbau von Gebäuden (sowohl im Rahmen eines Abbruchartrages, wie auch außerhalb eines offiziellen Genehmigungsverfahrens) ist die zuständige Behörde (Bezirksregierung Köln / Untere Abfallwirtschaftsbehörde Leverkusen) frühzeitig im Vorfeld der Bautätigkeiten zu beteiligen. Weitere Einzelheiten werden im Rahmen des weiteren Beteiligungsverfahrens zu den konkreten Baumaßnahmen formuliert.

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

Gez. Beier-Witte

Anlage



Anlage  
zu 1)

Anlage zur Stellungnahme des FB 32 vom 26.03.2018:

322-15.05-ko

18. Dezember 2017

Herr Kossler

☎ 406 32 47

📠 406 32 02

Fachbereich 61 – Herr Burau

**Bebauungsplan Nr. 236/I „Wiesdorf - Grundschule Dönhoffstraße“  
- Vorentwurf**

**Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde**

Aus der Sicht der Unteren Naturschutzbehörde (UNB), der Belange Natur-, Landschafts- und Artenschutz gibt es keine Bedenken im Hinblick auf den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 236/I „Wiesdorf - Grundschule Dönhoffstraße“.

Die vorhandene Feuerwache soll im Erdgeschoß ein Quartierzentrum erhalten. Hierzu wird diese umgebaut. 1. OG und Dachbereich bleiben unverändert. Da nur das Erdgeschoß umgebaut wird, ist eine artenschutzrechtliche Bewertung nicht erforderlich.

Weiter geplant ist der Neubau einer Sport- und Gymnastikhalle. Aus den zur Verfügung gestellten Planunterlagen geht der Standort der Halle nicht hervor. Insofern ist nicht erkennbar ob der östlich der Feuerwache und randlich vorhandene ältere Baumbestand betroffen ist. Befindet sich der Standort auf derzeit versiegelten Flächen ist eine artenschutzrechtliche Betrachtung nicht erforderlich. Sofern älterer Baumbestand entfernt werden muss, wird darauf hingewiesen, dass Einzelbäume an diesem Standort im Siedlungsbereich jederzeit gefällt werden können, wenn ausgeschlossen ist, dass Brutvögel, Eichhörnchenkobel oder Höhlen mit Fledermäusen vorhanden sind.

Es wird allerdings empfohlen Bäume nur außerhalb der Brutzeit der Vögel zu entfernen. Hecken und Gebüsch sind in dieser Zeit, vom 1. März bis 30. September, geschützt und dürfen nicht ohne Genehmigung der UNB entfernt werden.

Sofern eine Fällung außerhalb der Brutzeit der Vögel nicht möglich ist, muss ein Fachgutachter die Bäume zuvor begutachten und beim Vorhandensein geschützter Tiere das weitere Vorgehen mit der UNB abstimmen.

gez. Kossler



### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

- Zu 1): Ein Artenschutzgutachten zum Bebauungsplan ist in diesem Fall nicht notwendig, da keine planungsrelevanten Arten im Plangebiet bekannt sind. Sollten zukünftig Eingriffe in die ökologisch wertvollen Baumstandorte erfolgen, so sind diese vor einer Fällung durch einen Artenschutzgutachter zu untersuchen. Gleiches gilt analog für den Abriss von Gebäuden (Habitat von Fledermäusen u. ä.). Zu beiden Sachverhalten wurden entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Zu 2): Die Hinweise auf das Kleinklima und die Lufthygiene sowie die Anregungen zur Fassadenbegrünung und den Erhalt bzw. die Vermehrung der Baumstandorte werden zur Kenntnis genommen. Als Beitrag zum Klimaschutz sollen die Dachflächen des Neubaus Offener Ganztag/Mensa begrünt werden.
- Zu 3): Der Hinweis auf eine möglicherweise geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ im nördlichen Bereich des Plangebietes wird zur Kenntnis genommen.
- Der Äußerung folgend, werden im Bebauungsplan maßgebliche Außenlärmpegel gem. DIN 4109 (Januar 2018) „Schallschutz im Hochbau“ als Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB) festgesetzt.
- Zu 4): Die genannte Bodenbelastung SW 2070 wurde mittlerweile in vergrößerter Form ins Boden- und Altlastenkataster der Stadt Leverkusen aufgenommen. Die mittlerweile das gesamte Plangebiet umfassende Fläche wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet. Durch die vorhandenen Versiegelungen und Abdeckungen ist keine akute Gefährdung des Menschen und des Grundwassers zu besorgen. Im Zuge von möglichen Nutzungsänderungen (wie z. B. dem geplanten Bau einer Offenen Ganztagsschule/Mensa) wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens das weitere Vorgehen (z. B. die Entfernung des belasteten Bodens) mit der UBB rechtzeitig abgestimmt.
- Zu 5): Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen. Für das Grundstück besteht gemäß § 44 Landeswassergesetz in Verbindung mit § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz keine Verpflichtung zur Niederschlagswasserbeseitigung, so dass hierfür kein entsprechendes Boden- und Versickerungsgutachten erforderlich ist. Im Zuge der geplanten Bauvorhaben ist eine Baugrunduntersuchung im Baugenehmigungsverfahren zu erstellen und auszuwerten. Die Umsetzung der Empfehlung zur Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück ist dann zu prüfen.
- Zu 6): Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens werden entsprechende Lärmgutachten erstellt. Es ist davon auszugehen, dass die Erweiterungen der beiden bereits vorhandenen Schulen und die Nutzungsänderung der Feuerwache in einen Quartierstreffpunkt durch Auflagen in der Baugenehmigung hinreichend gelöst werden können.



Zu 7): Die Hinweise auf die Standorte der Abfallsammelbehälter sowie ihre Dimensionierung und Erschließung werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zur Entsorgung der belasteten Böden und die Einbeziehung der Bezirksregierung Köln beim Rückbau der Gebäude wurden an den FB 65 - Gebäudewirtschaft weitergeleitet.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Den Äußerungen im Punkt 3) wird gefolgt.

Die Äußerungen in den Punkten 1), 2), 4), 5), 6) und 7) werden zur Kenntnis genommen.



## I/B 02: IHK Köln, Schreiben vom 26.03.2018



IHK Köln | Geschäftsstelle (Leverkusen/Rhein-Berg)  
An der Schulsteinstr. 2, 51379 Leverkusen

Stadt Leverkusen  
Stadtplanung  
Postfach 10 11 40  
51311 Leverkusen

Ihr Zeichen | Ihre Nachricht vom  
810-bau | 14.03.2018

Unser Zeichen | Ansprechpartner  
Holl | Sebastian Holthus

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

Telefon | Fax  
+49 2171 4908-9903 | +49 2171 4908-9909

Datum  
16. April 2018

**Bebauungsplan Nr. 236/I „Wiesdorf – Grundschulen Dönhoffstraße“  
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4  
Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir teilen mit, dass von Seiten der Industrie- und Handelskammer zu Köln bezüglich des Bebauungsplanes Nr. 236/I „Wiesdorf – Grundschulen Dönhoffstraße“ zum jetzigen Zeitpunkt keine Bedenken bestehen. Wir begrüßen die Erstellung einer gutachterlichen Stellungnahme zur Betrachtung der Sieweso-Thematik ausdrücklich, um Einschränkungen in den Betriebsabläufen im Chempark zu vermeiden.

Mit freundlichen Grüßen

Industrie- und Handelskammer zu Köln  
im Auftrag

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

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

### Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.



**I/B 03: Bezirksregierung Köln, Schreiben vom 09.04.2018**

Bezirksregierung Köln



Bezirksregierung Köln, 50908 Köln  
 Stadtverwaltung Leverkusen  
 FB Stadtplanung  
 Postfach 10 11 40  
 51311 Leverkusen

I. 61/Ha Bauw. Feld  
 II. 613/Ha. Bureau u  
 Ø 612/ Fr. Sikorski  
 ant  
 22.14/04

16.04.18 *Se*

Datum: 09. April 2018  
 Seite 1 von 1

Aktenzeichen:  
 53.6.2

Auskunft erteilt  
 Herr Rupp

guenter.rupp@bezreg-  
 koeln.nrw.de  
 Zimmer: K 23  
 Telefon: (0221) 147 - 4269  
 Fax: (0221) 147 - 4188

Zeughausstraße 2-10,  
 50667 Köln

DB bis Köln Hbf,  
 U-Bahn 3,4,5,16,16  
 bis Appellhofplatz

Besuchereingang (Hauptpforte)  
 Zeughausstr. 8

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

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

Landeskasse Düsseldorf;  
 Landesbank Hessen-Thüringen  
 IBAN:  
 DE34 3005 0000 0000 0885 60  
 BIC: WELADEDXXX  
 Zahlungssweise bitte an zent-  
 ralebuchungstelle@  
 brk.nrw.de

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

**Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 236/I „Wiesdorf – Grundschulen Dönhoffstraße“**

Ihre Schreiben vom 08. u. 14.03.2018, 610-bau

Sehr geehrte Damen und Herren,

das vorgenannte Plangebiet mit der Ausweisung von Bauflächen für den Gemeinbedarf befindet sich innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände von Betriebsbereichen im CHEMPARK Leverkusen. Die mit der Planung verbundenen schutzwürdigen Nutzungen (u.a. Quartiers-treffpunkt) widersprechen im Grundsatz den Regelungen des Artikels 13 der Seveso-III Richtlinie bzw. § 50 BImSchG.

Auf diese Störfallproblematik wird im Begründungsentwurf zum Bebauungsplan bereits eingegangen und soll im Rahmen des laufenden Planaufstellungsverfahrens weiter gutachterlich untersucht bzw. ausgearbeitet werden.

Zum aktuellen Planungsstand ergeben sich daher keine weiteren Anregungen.

Mit freundlichen Grüßen  
 Im Auftrag

(Rupp)

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.



## I/B 04: Unitymedia NRW GmbH, Schreiben vom 27.03.2018



Unitymedia NRW GmbH | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel

Stadt Leverkusen  
FB Stadtplanung  
Herr Burkhard Burau  
Hauptstr. 101  
51373 Leverkusen  
Raum 147 (Trakt B)

Bearbeiter(in): Frau Jungbluth  
Abteilung: Zentrale Planung  
Direktwahl: +49 561 7519-290  
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de  
Vorgangsnummer: 299062

Datum  
27.03.2018

Seite 1/1

Ihr Zeichen: 610-bau;  
Bebauungsplan Nr. 236/I "Wiesdorf - Grundschulen Dönhoffstraße".

Sehr geehrter Herr Burau,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.

Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.

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

Freundliche Grüße

Zentrale Planung Unitymedia

Unitymedia NRW GmbH  
Postanschrift: Unitymedia NRW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel  
Handelsregister: Amtsgericht Köln | HRB 55984 | Sitz der Gesellschaft: Köln | USt-ID DE 813 243 353  
Geschäftsführung: Lutz Schöler (Vorsitzender) | Gudrun Scharier | Christian Hindennach | Dr. Herbert Leitker | Winfried Rapp  
[www.unitymedia.de](http://www.unitymedia.de)

### Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

**I/B 05: LVR-Amt für Denkmalpflege, Schreiben vom 16.04.2018**

**Von:** Lang, Dr. Gundula  
**An:** [Bauerfeld, Ingo](#)  
**Betreff:** Leverkusen, BPlan Nr. 236/I Wiesdorf Grundschulen Dörnhoffstraße, frühzeitige Beteiligung gem. § 4 BauGB, Stellungnahme gem. § 22 Abs. 3 DSchG NRW  
**Datum:** Montag, 16. April 2018 17:18:28

---

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

- vielen Dank für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange an o.g. Planung. Die Belange der Denkmalpflege sind davon betroffen, weil sich im Plangebiet das Baudenkmal „ehemalige Feuerwache“ befindet. Dieses haben Sie mitsamt seinem Wirkungsraum erfreulicherweise sowohl in der Begründung wie im Planwerk umfänglich gewürdigt und dargestellt. Anregen will ich jedoch, das Denkmal im Plan rundum grundrissgenau mit einer roten Baulinie zu sichern und auf die rote Kästchenlinie entlang der östlichen Fassade zu verzichten, da diese rote Kästchenlinie nach meinem Verständnis den Umfang von Baudenkmalern, die aus mehreren Teilen bestehen, planerisch darstellen soll. Da es sich hier nur um ein Bauteil handelt, ist die rote Kästchenlinie m.E. verzichtbar. Des Weiteren will ich darauf hinweisen, dass die Würdigung der Belange der Denkmalpflege im Umweltbericht bislang fehlt.
- 1)
- 2)

Mit freundlichen Grüßen,  
Dr. Gundula Lang.

-----

**LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland**

Abtei Brauweiler, Ehrenfriedstraße 19, 50259 Pulheim  
Tel 02234 9854-551  
Fax 0221 8284-2270

[gundula.lang@lvr.de](mailto:gundula.lang@lvr.de)  
[www.denkmalpflege.lvr.de](http://www.denkmalpflege.lvr.de)

Der Landschaftsverband Rheinland (LVR) arbeitet als Kommunalverband mit rund 19.000 Beschäftigten für die 9,6 Millionen Menschen im Rheinland. Mit seinen 41 Schulen, zehn Kliniken, 19 Museen und Kultureinrichtungen, drei Heilpädagogischen Netzen, vier Jugendhilfeeinrichtungen und dem Landesjugendamt erfüllt er Aufgaben, die rheinlandweit wahrgenommen werden. Der LVR ist Deutschlands größter Leistungsträger für Menschen mit Behinderungen und engagiert sich für Inklusion in allen Lebensbereichen. „Qualität für Menschen“ ist sein Leitgedanke.

Die 13 kreisfreien Städte und die zwölf Kreise im Rheinland sowie die StädteRegion Aachen sind die Mitgliedskörperschaften des LVR. In der Landschaftsversammlung Rheinland gestalten Politikerinnen und Politiker aus den rheinischen Kommunen die Arbeit des Verbandes.



**Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Zu 1) Die Festsetzung einer Baulinie wurde in den Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen und das Baudenkmal als Einzeldenkmal nachrichtlich übernommen.

Zu 2) Die Belange der Denkmalpflege wurden in den Umweltbericht aufgenommen.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Den Äußerungen wird gefolgt.

**I/B 06: LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Schreiben vom 03.04.2018**

**Von:** Becker, Oliver  
**An:** [Bauerfeld, Ingo](#)  
**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 236/I "Wiesdorf - Grundschulen Dönhoffstraße"  
**Datum:** Dienstag, 3. April 2018 11:35:10

---

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bedanke mich für die Übersendung der Planunterlagen im Rahmen der TÖB-Beteiligung zu den o.g. Planungen.

Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden. Von daher ist diesbezüglich nur eine Prognose möglich.

Ich verweise daher auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und bitte Sie, folgenden Hinweis in die Planungsunterlagen aufzunehmen: Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, **Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22**, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Oliver Becker

-----  
**LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland**

Endenicher Straße 133  
53115 Bonn  
Tel 0228/9834-187  
Fax 0221/8284-0778

oliver.becker@lvr.de  
[www.lvr.de](http://www.lvr.de)  
[www.bodendenkmalpflege.lvr.de](http://www.bodendenkmalpflege.lvr.de)

-----

**Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hinsichtlich der Meldepflicht und des Veränderungsgebotes bei der Entdeckung von Bodendenkmälern werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Äußerung wird gefolgt.

**I/B 07: Bezirksregierung Düsseldorf, KBD, Schreiben vom 23.02.2018**

Bezirksregierung Düsseldorf



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Leverkusen  
Fachbereich Recht und Ordnung  
Miselohestr. 4  
51379 Leverkusen

Datum 23.02.2018  
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:  
22.5-3-5318000-14/18/  
bei Antwort bitte angeben

Herr Brand  
Zimmer 114  
Telefon:  
0211 475-9710  
Telefax:  
0211 475-9040  
kbd@brd.nrw.de

**Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung**

- Leverkusen, Bebauungsplan 235/I Wiesdorf - Grundschulen Dönhoffstr.  
Ihr Schreiben vom 20.02.2018, Az.: 301-20-03-06/18

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe. Ich empfehle eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte.

- 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 abzuschleppen. Zur Festlegung des abzuschleppenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Verwenden Sie dazu ebenfalls das Formular [Antrag auf Kampfmitteluntersuchung](#).

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

Weitere Informationen finden Sie auf unserer [Internetseite](#).

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-Flughafen,  
Buslinie 729 - Theodor-Heuss-  
Brücke  
Haltestelle:  
Mündelheimer Weg  
Fußweg ca. 3 min

Zahlungen an:  
Landeskasse Düsseldorf  
Konto-Nr.: 4 100 012  
BLZ: 300 500 00 Helaba  
IBAN:  
DE41300500000004100012  
BIC:  
WELADED3333

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



### Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Der Empfehlung, vor Beginn der anstehenden Baumaßnahmen eine Kampfmitteluntersuchung durchzuführen, wird gefolgt. Die Äußerung wurde an den FB 65 - Gebäudewirtschaft weitergeleitet.

### Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Äußerung wird gefolgt.



### I/B 08: Energieversorgung Leverkusen GmbH, Schreiben vom 09.04.2018

I 6 11 Hr. Bauerfeld  
II 6 13 Hr. Burau

**Partner der RheinEnergie**

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



Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG

Overfeldweg 23  
51371 Leverkusen

Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG • Postfach 10 11 60 • 51811 Leverkusen

5 STADT LEVERKUSEN  
Ergebl. d. Anh. am:

09. APR. 18 12-13 Uhr

FB:                      Az:

10.04.18 *SP*

Stadt Leverkusen  
Fachbereich Stadtplanung  
Herr Burau  
Hauptstr. 101  
51373 Leverkusen

9. April 2018

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 236/I „Wiesdorf – Grundschulen Dönhoffstraße“**  
 - **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

**Stellungnahme**  
**Ihr Schreiben vom 14.03.2018**  
**Ihr Zeichen: 610-bau**

Sehr geehrter Herr Burau,

in der Anlage erhalten Sie die gemeinsame Stellungnahme unserer Fachbereiche GBG (Gas, Wasser, Fernwärme), GBS (Strom) sowie GBT (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

Anlagen

Kundencenter im City Point  
 Friedrich-Ebert-Platz 11  
 Leverkusen-Wiesdorf  
 Internet [www.evl-gmbh.de](http://www.evl-gmbh.de)  
 E-Mail [evl@evl-gmbh.de](mailto:evl@evl-gmbh.de)

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

Geschäftsführer  
 Rolf Menzel  
 Dr. Ulrik Dietzler  
 Aufsichtsratsvorsitzender  
 Norbert Graefrath  
 Uwe Richrath  
 Amtsgericht Köln  
 HRA 22348



Energieversorgung Leverkusen GmbH &amp; Co. KG

Overfeldweg 23  
51371 LeverkusenAnsprechpartner: D.Prenn  
Fachbereich: GBGTelefon: 0214 / 86 61-281  
Telefax: 0214 / 86 61-517  
dettef.prenn@evl-gmbh.de  
www.evl-gmbh.de**Stellungnahme GBG, GBT und GBS**

Projekt	B.-Plan 236/I „Wiesdorf – Grundschulen Dönhoffstraße“	
Teilnehmer		
Aufgestellt:	<b>GBG Herr Prenn (Gas/Wasser)</b> <b>GBS Herr Oertel (Strom)</b> <b>GBG Herr Sladeczek (Fernwärme)</b> <b>GBT Herr Cinar (Telekommunikation)</b>	Stand: 06.04.2018

Nr.	Zu erledigen	Erledigt am
	<p>Mit Bezug auf die Anfrage von Herr Bauerfeld, Stadt Leverkusen, FB – Stadtplanung, vom 08.03.2018, anbei die Stellungnahme von GBS, GBT und GBG für die Gewerke Strom, Telekommunikation, Gas und Wasser sowie Fernwärme. Die Stellungnahme gilt vorbehaltlich der Angabe der uns vorgelegten Unterlagen und Ausführungspläne.</p> <p><b>Strom:</b> Grundsätzlich bestehen keine Einwände gegen das oben Genannte Bauvorhaben. Die vorhandene 10/0,4kV Trafostation muss erhalten bleiben.</p> <p><b>Telekommunikation:</b> Seitens Telekommunikation (GBT) bestehen keine Einwände gegen das Bauvorhaben.</p> <p><b>Fernwärme:</b> Derzeitig sind keine Bautätigkeiten seitens der Fernwärmeversorgung geplant. Diesbezüglich bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Das Gebäude Dönhoffstr. 94 wird aus südlicher Richtung über Hausanschlussleitungen (2x DN80/160 KMR) mit Wärme versorgt. Im nördlichen Bereich verlaufen gegenüber der Hauptstr. 82/84 mehrere Dehnungsbögen der vorhandenen Transportleitungen (2x DN150/200 KMR) nahe der Grundstücksgrenze des Bebauungsplans.</p> <p><b>Gas/Wasser:</b> Von Seiten Gas/Wasser bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Ich möchte darauf hinweisen, dass vom Gebäude Dönhoffstraße 94 ein Feuerlöschhydrant und das Feuerwehrhaus über eine private Wasserleitung versorgt werden.</p> <p><b>Allgemein:</b></p>	



Nr.	Zu erledigen	Erledigt am
<p>Sämtliche in Betrieb befindlichen Leitungen dürfen nicht überbaut werden</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). Für eine erforderliche Umverlegung der Leitungen ist mit einer Vorlaufzeit von ca. 4 Monaten zu rechnen</p>		

**Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Die Hinweise wurden zur Beachtung an den Fachbereich 65 - Gebäudewirtschaft weitergeleitet.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Den Äußerungen wird gefolgt.

**I/B 09: Amprion GmbH, Schreiben vom 22.03.2018**

**Von:** Vidal Blanco, Bärbel  
**An:** [Bauerfeld, Ingo](#)  
**Betreff:** Leitungsauskunft - Vorgangs-Nr. 117962, Bebauungsplan Nr. 236/I "Wiesdorf - Grundschulen Dönhoffstraße"  
**Datum:** Donnerstag, 22. März 2018 11:06:07

---

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen

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

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.



## I/B 10: Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 16.03.2018



Referenzen: 610-bau  
 Ansprechpartner: TI NL West; PTI 22, PB L1, Karl-Heinz Enderichs  
 Durchwahl: +49 221 3398 36564  
 Inser Zeichen: KEn - 2018 - 069 - 5319  
 Datum: 16.03.2018  
 Betrifft: BP Nr. 236-I Wiesdorf-Grundschulen Dönhoffstr.  
 Frühzeitige 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 Netzeigentümers und  
 Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt  
 und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle  
 Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen  
 abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin:  
 Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z.  
 B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie Ihre  
 Vermögensinteressen - sind betroffen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.  
 Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung unserer  
 Anlagen können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit Erläuterung  
 vorliegen.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:  
 In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in  
 einer Breite von ca. 0,50 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom  
 vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische

Deutsche Telekom Technik GmbH  
 Telekom Deutschland GmbH, Postfach 10 11 40, 51311 Leverkusen  
 Telefon +49 221 3398 36564, Telefax +49 221 3398 36564, E-Mail: telekom@telekom.de  
 Postfach 10 11 40, 51311 Leverkusen, Deutschland  
 Telekommunikationsunternehmen  
 Amtsgericht Köln, Registergericht (VR 1500000000) | Geschäftsbereichsleiter: Karl-Heinz Enderichs  
 USt-IdNr.: DE275623388 | Amtsgericht Köln, Registergericht (VR 1500000000) | USt-IdNr.: DE275623388



Datum: 16.03.2018  
Empfänger: Stadt Leverkusen  
Blatt: 2

Ver- und Entsorgungsanlagen\* der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Karl-Henrich Enderichs

### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Die Hinweise werden zur Beachtung an den Fachbereich 65 - Gebäudewirtschaft weitergeleitet.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

**I/B 11: Geologischer Dienst NRW, Schreiben vom 26.03.2018**

4	STADT LEVERKUSEN
27.03.18	9-10
FB.	

28.03.18

Stadt Leverkusen  
Stadtplanung  
Hauptstr 101  
51311 Leverkusen

I. 61 / Hr. Bausfeld  
II. 613 / Hr. Burau

Bearbeiter: Frau Dr. Hantl  
Durchwahl: 897-430  
E-Mail: hantl@gd.nrw.de  
Datum: 26. März 2018  
Gesch.-Z.: 31.130/1957/2018

**Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 236/I „Wiesdorf – Grundschulen Dönhoffstraße****Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Ihr Schreiben vom 8. März 2018, Zeichen 610-bau

Sehr geehrte Damen und Herren,

für o. g. Plangebiet gebe ich folgenden Hinweis zur

**Erdbebengefährdung**

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

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

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

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



### **Baugrunduntersuchung**

Aus ingenieurgeologischer Sicht empfehle ich, die Baugrundeigenschaften, insbesondere hinsichtlich der Tragfähigkeit und des Setzungsverhaltens, objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag:

(Dr. Hantl)

### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Der Hinweis auf die Erdbebengefährdung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Äußerung wird gefolgt.



### I/B 12: E-Plus Service GmbH, Schreiben vom 23.03.2018

#### E-PLUS GRUPPE



Betrifft hier Richtfunk von E-Plus

IHR SCHREIBEN VOM: 20.02.2018

IHR ZEICHEN: 410-bau

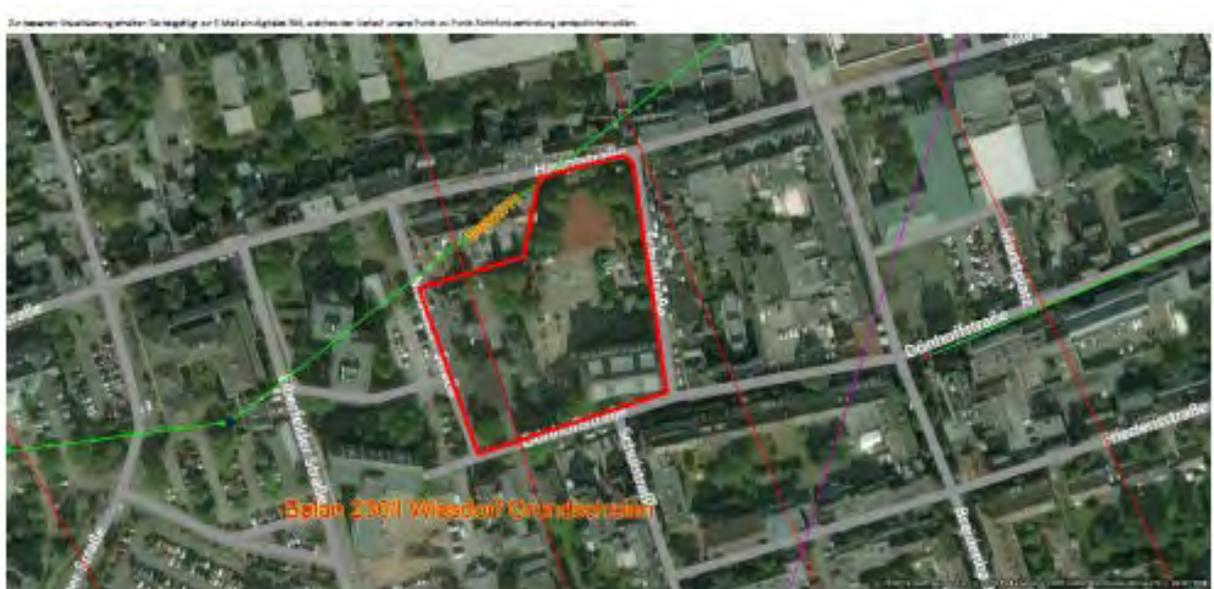
Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

aus Sicht der E-Plus Service GmbH sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden:

- an das Plangebiet grenzt 1 Richtfunkverbindung

STELLUNGNAHME / Bplan Nr 236 I Wiesdorf																						
RICHTFUNKTRASSEN																						
Die darin enthaltenen Funkverbindungen kann man sich als horizontal liegende Zylinder mit jeweils einem Durchmesser von bis zu mehreren Metern vorstellen.																						
Richtfunkverbindung																						
A-Standort			in WGS84			Höhen			B-Standort			in WGS84			Höhen							
Linknummer		I A-Standort	I B-Standort	Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek	Fußpunkt	Antenne	Gesamt	Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek	Fußpunkt	Antenne	Gesamt	
ü. Meer	ü. Grund	Gesamt	ü. Meer	ü. Grund	Gesamt	ü. Meer	ü. Grund	Gesamt	ü. Meer	ü. Grund	Gesamt	ü. Meer	ü. Grund	Gesamt	ü. Meer	ü. Grund	Gesamt	ü. Meer	ü. Grund	Gesamt		
306552771	I	351990335	I	351990156	51° 2' 35,71" N	7° 0' 16,04" E	50	42,3	92,3	51° 1' 50,99" N	6° 58' 45,21" E	38	27,65	65,65								
<i>Legende</i>																						
in Betrieb																						
in Planung																						

Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigefügt zur E-Mail ein digitales Bild, welches den Verlauf unsere Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung verdeutlichen sollen.





Die farbigen Linien verstehen sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen der E-Plus Service GmbH. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet. Die Linien in Magenta und rot haben für Sie keine Relevanz.

Man kann sich diese Telekommunikationslinie 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 des Trassenverlaufes. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen. Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird.

Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-10m einhalten werden.

Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrassen einschließlich der geschilderten Schutzbereiche 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.

Sollten sich noch Änderungen in der Planung / Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann. Bei Fragen, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen / Yours sincerely

i.A. Michael Rösch  
Behördenengineering  
Requestmanagement

Bei Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu erreichen unter:  
Südwestpark 38, 90449 Nürnberg  
Mobil: +49 174 – 349 67 03  
mail: [o2-MW-BlmSchG@telefonica.com](mailto:o2-MW-BlmSchG@telefonica.com)

Anfragen zu Stellungnahmen für E-Plus & Telefonica gerne an: [o2-mw-BlmSchG@telefonica.com](mailto:o2-mw-BlmSchG@telefonica.com),  
oder auf dem Postweg an: Telefónica Germany, Südwestpark 38, 90449 Nürnberg

Die E-Plus Service GmbH, E-Plus-Straße 1, 40472 Düsseldorf ist ein Mitglied der Telefónica Deutschland Gruppe

---

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

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

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



**Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Der Hinweis auf die Richtfunkverbindung und die Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Äußerung wird gefolgt.

**I/B 13: Ericsson GmbH, Schreiben vom 26.03.2018**

**Von:** Heike Peckelhoff  
**An:** [Bauerfeld, Ingo](#)  
**Betreff:** Ihr Schreiben v. 08.03.18, Ihr Zeichen: 610-bau, Aufst. d. Bebauungsplanes Nr. 236/I "Wiesdorf-Grundschulen Dönhoffstraße"  
**Datum:** Montag, 26. März 2018 11:39:32

---

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben.

Bitte berücksichtigen Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes gilt.

Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Deutsche Telekom, in Ihre Anfrage ein.

Richten Sie diese Anfrage bitte an:

Deutsche Telekom Technik GmbH

Ziegelleite 2-4

95448 Bayreuth

[richtfunk-trassenauskunft-dttgmbh@telekom.de](mailto:richtfunk-trassenauskunft-dttgmbh@telekom.de)

Von weiteren Anfragen bitten wir abzusehen.

Mit freundlichen Grüßen

**Heike Peckelhoff**  
Administrator Order Desk, VCK Logistics

Im Auftrag von / on behalf of

Ericsson GmbH  
Prinzenallee 21  
40549 Düsseldorf



Legal entity: Düsseldorf, Germany, Trade Register: Amtsgericht Düsseldorf (HRB 33012). Managing Directors: Stefan Koetz (Chairman) and Bernd Mellinghaus. Supervisory Board: Pamela Hehn Schroeder (Chairwoman)  
[www.ericsson.com/email\\_disclaimer](http://www.ericsson.com/email_disclaimer)

---

Heike Peckelhoff  
Administrator Order Desk

t +49 (0)211 534 1946  
[h.peckelhoff@vcklogistics.com](mailto:h.peckelhoff@vcklogistics.com)

Supply Chain  
Solutions  
VCK Logistics SCS  
Projects GmbH  
Zum Gut  
Heiligendank 16-20  
40472 Düsseldorf  
Germany  
[www.vcklogistics.com](http://www.vcklogistics.com)



---

Managing Directors: Dirk Völker / Michael Wortmann, Registered Office: Düsseldorf, Commercial Register: Local Court (Amtsgericht) Düsseldorf, HRB 42804

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

**I/B 14: Stadt Monheim am Rhein, Schreiben vom 27.03.2018**

**Von:** Frey, Kerstin  
**An:** [Bauerfeld, Ingo](#)  
**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 236/I "Wiesdorf - Grundschulen Dönhoffstraße"  
**Datum:** Dienstag, 27. März 2018 10:15:12

---

Sehr geehrte Damen und Herren,  
Im Rahmen des o.g. Planverfahrens werden von mir gem. § 4 (1) BauGB und § 2 (2) BauGB keine städtebaulichen Anregungen vorgebracht.  
Ich bitte um weitere Beteiligung im Verfahren.

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:**

Die Stadt Monheim wird im weiteren Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Äußerung wird gefolgt.

**I/B 15: Vodafone GmbH, Schreiben vom 15.03.2018**

**Von:** west, plänauskunft, Vodafone Germany  
**An:** [Bauerfeld, Ingo](#)  
**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 236/I "Wiesdorf- Grundschulen Dönhoffstraße"  
**Datum:** Donnerstag, 15. März 2018 12:03:35  
**Anlagen:** [image001.png](#)

---

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 08.03.2018 und nehmen dazu wie folgt Stellung:

In den von Ihnen angegebenen Planungsbereichen (innerhalb des markierten Bereiches) befinden sich KEINE Glasfaserleitungen und Kabelschutzrohre der:

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

Hinweis: Auf der Westseite der Moskauer Str. befindet sich eine Vodafone-Trasse.

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

---

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter [www.vodafone.de/pflichtangaben](http://www.vodafone.de/pflichtangaben)



**Sonja Brodin**  
Consultant (TLPT-W)  
Phone: +49 (0)2102/ 98 - 8621  
Fax: +49 (0)2102/ 98 - 9451  
E-Mail: [sonja.brodin01@vodafone.com](mailto:sonja.brodin01@vodafone.com)

Vodafone GmbH, D2 Park 5, 40878 Ratingen  
Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter [www.vodafone.de/pflichtangaben](http://www.vodafone.de/pflichtangaben)

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

**I/B 16: PLEdoc GmbH, Schreiben vom 19.03.2018****PLEDOC**

Ein Unternehmen der Open Grid Europe

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

PLEdoc GmbH : Postfach 12 02 55 : 45312 Essen

Stadt Leverkusen  
Ingo Bauerfeld  
Hauptstraße 101  
51311 Leverkusenzuständig Sven Göhring  
Durchwahl 0201/3659 328

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
610-bau	08.03.2018	PLEdoc	20180302187	19.03.2018

**Bebauungsplan Nr. 236/I "Wiesdorf - Grundschulen Dönhoffstraße" der Stadt Leverkusen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Bezug auf Ihre o.g. Maßnahme teilen wir Ihnen Nachfolgendes mit.

**Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich.  
Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.****Achtung:** Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.Von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber sind von der geplanten Maßnahme nicht betroffen:

- 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 (*hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH*)
- Viatel GmbH, Frankfurt

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

Mit freundlichen Grüßen  
PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-

**Anlage(n)**

Geschäftsführer: Kai Dargel

PLEdoc Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH · Gladbecker Straße 404 · 45326 Essen  
Telefon: 0201 / 36 59-0 · Telefax 0201 / 36 59-163 · E-Mail: info@pledoc.de · Internet: www.pledoc.de  
Amtsgericht Essen - Handelsregister B 9864 · USt-IdNr. DE 170738401Zertifiziert nach  
DIN EN ISO 9001  
Zertifizierungsnummer  
102000410000



# PLEDOC

Ein Unternehmen der Open Grid Europe

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



### Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

**I/B 17: Bundesamt für Infrastruktur, ... der Bundeswehr,  
Schreiben vom 15.03.2018****Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und  
Dienstleistungen der Bundeswehr**

Infra I 3 – 45-60-00 / K-III-320-18-BBP

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen  
der Bundeswehr - Postfach 29 63 - 53019 Bonn**Infrastruktur**  
Wir. Dienen. Deutschland.Stadt Leverkusen  
Stadtplanung  
Hauptstr. 101  
51373 LeverkusenFontainengraben 200, 53123 Bonn  
Postfach 29 63, 53019 Bonn  
Telefon: +49 (0)228 5504 – 4597  
Telefax: +49 (0)228 5504 – 5783  
Bw: 3402 – 4597  
BAIUDBwToeB@bundeswehr.orgAktenzeichen  
Infra I 3 – 45-60-00 / K-III-320-18-BBPBearbeiter/-in  
Herr Nogueira Duarte MackBonn,  
15. März 2018**BETREFF:** Aufstellung des Bebauungsplans Nr.236/I „Wiesdorf –Grundschulen Dönhoffstr.“ der Stadt  
Leverkusen;

hier: Abgabe - Stellungnahme

**BEZUG:** Ihre Schreiben vom 08.03.2018 Ihr Az: 610-bau  
**ANLAGE** --

Sehr geehrte Damen und Herren,

von der im Betreff genannten Maßnahme, bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage, ist die Bundeswehr nicht berührt und betroffen.

Hierbei gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen –einschl. untergeordneter Gebäudeteile –eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.

Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen –vor Erteilung einer Baugenehmigung- zur Prüfung zuzuleiten.

Seitens der Bundeswehr gibt es keine Einwände oder Bedenken gegen das Vorhaben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Nogueira Duarte Mack

**Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Die geplanten baulichen Anlagen werden eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. Die Äußerung wurde hierzu an den FB 65 - Gebäudewirtschaft weitergeleitet.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

**I/B 18: Polizeipräsidium Köln, Schreiben vom 20.03.2018**

Polizeipräsidium Köln • 51101 Köln

Walter-Pauli-Ring 2-8, 51103 Köln  
Telefon: 0221 / 229-0  
Telefax: 0221 / 229-2002Stadt Leverkusen  
Stadtplanung und Bauaufsicht  
z.Hd. Herr Bauerfeld  
Stadtverwaltung  
Hauptstraße 101  
51311 LeverkusenDienststelle:  
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>FM</sup> / B.A.)  
5.757  
0221-229-8956  
0221-229-8652  
www.koeln.polizei.nrw.deIhr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
610-bau v. 08.03.2018/14.03.2018Mein Zeichen (bitte immer angeben)  
147/18/KK KP/O/Schu.Datum  
20.03.2018**I Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB  
Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 236/I „Wiesdorf - Grundschulen Dönhoffstraße“**

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

gegenwärtig bestehen gegen das im Betreff genannte Verfahren 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)

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 Polizeipräsidioms 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.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

**I/C: Äußerungen der Fachbereiche und städtischen Betriebe****I/C 01: Technische Betriebe der Stadt Leverkusen, Schreiben vom 14.03.2018****Technische Betriebe der Stadt Leverkusen AöR**

Anstalt des öffentlichen Rechts

I 611 Bauhof

II 613/H Bauhof

TBL Postfach 10 11 35 51311 Leverkusen

Stadt Leverkusen  
Stadtplanung  
Postfach 10 11 40  
51311 Leverkusen

16. 03. 18 *Seifert* TBL  
Der Vorstand

Dienststelle	TBL
Dienstgebäude	Friedrich-Ebert-Str. 17
Sachbearbeitung	Herr Schmitt
Telefon	0214 / 406 – 6901
Durchwahl	0214 / 406 – 6952
Telefax	0214 / 406 – 6969
Ihr Zeichen / vom	
Mein Zeichen	693.1 sh
Internet	www.tbl-leverkusen.de
E-Mail	joachim.schmitt@tbl-leverkusen.de
Datum	14.03.2018

Bebauungsplan Nr. 236/I „Wiesdorf – Grundschulen Dönhoffstraße“  
- Stellungnahme der Technische Betriebe der Stadt Leverkusen AöR

Die Erschließung durch den öffentlichen Kanal im Bereich des Bebauungsplans Nr. 236/I ist abgeschlossen. Aus Sicht der Technischen Betriebe der Stadt Leverkusen AöR gibt es keine Anmerkung zur Entwässerung.

Mit freundlichen Grüßen

*Seifert*

Technische Betriebe der Stadt Leverkusen AöR Vorstand: Dipl.-Ing. Wolfgang Herwig; Vorsitzende des Verwaltungsrates: Beigeordnete der Stadt Leverkusen Andrea Deppe Bankverbindung: Sparkasse Leverkusen, IBAN: DE13 3755 1440 0100 1056 57; SWIFT-BIC: WELADEDL333 Ust.-IdNr.: DE255151062
--

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

**I/C 02: Fachbereich 66 – Tiefbau, Schreiben vom 29.03.2018**09.04.18  
Grl660 FB T-sch  
Reinhard Schmitz  
☎ 66 10

29.03.2018

I 61/ Hr. Bausefeld

II 613 Herr Burau

**Bebauungsplans Nr. 236/I "Wiesdorf – Grundschulen Dönhoffstraße"  
- Beteiligung der Fachbereiche**

Von Seiten 66 wird folgende Stellungnahme abgegeben:

Im Bereich der Hauptstraße befindet sich eine Busbucht mit dahinter gelegenem Fußweg, die als öffentliche Flächen gewidmet sind. Die B-Plangrenze und Baugrenze muss zwingend hinter diesen Gehweg versetzt werden.

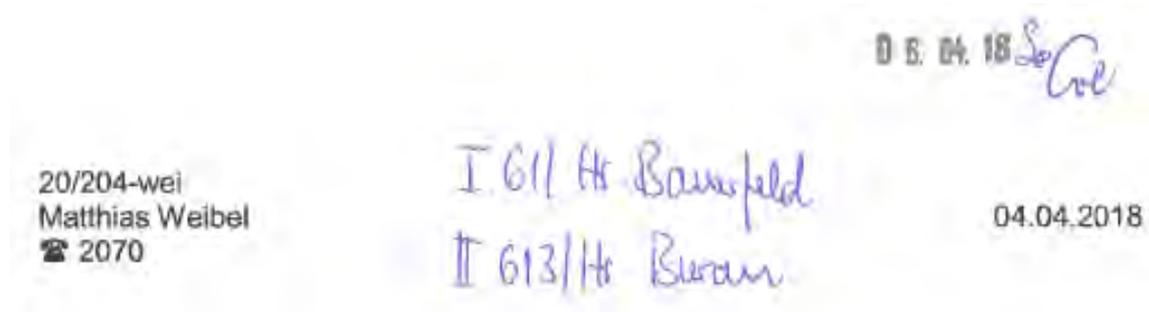
D. z

**Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Die Plangebietsgrenze wurde dahingehend geändert, dass der Gehweg und die Bushaltestelle nun nicht mehr Teil des Bebauungsplangebietes sind. Der Bestand der gewidmeten öffentlichen Verkehrsfläche ist damit weiterhin gesichert.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Äußerung wird gefolgt.

**I/C 03: Fachbereich 20, Abt. 204 Liegenschaften, Schreiben vom 04.04.2018**

610-Herrn Bauerfeld

**Aufstellung B-Plan Nr. 236/I „Wiesdorf – Grundschulen Dönhoffstraße“  
- Beteiligung der Fachbereiche**

Der FB Finanzen/Abt. Liegenschaften weist darauf hin, dass die rückwärtige Erschließung der Häuser Hauptstraße 85-91 im Plangebiet liegen.

Die Einrichtung einer Baulast im Zusammenhang mit einem Antrag zur Nutzungsänderung (Frisör) im Haus 89 wurde aufgrund der anstehenden Veränderungen im Bereich des Feuerwehrgeländes vor einigen Wochen durch 65 abgelehnt.

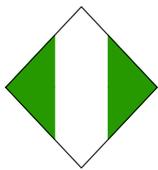
Aus diesem Grunde wird darum gebeten die Belange dieser Häuse zu berücksichtigen, sofern der Stadt hierdurch im Plangebiet keine gravierenden Nachteile entstehen.

**Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Der Äußerung wird durch die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes zugunsten der Anlieger der vorderen beiden Nachbargrundstücke mit einer Anbindung an die Moskauer Straße gefolgt. Darüber hinaus stünde ein Geh- und Fahrrecht in Konkurrenz zum Nutzungszweck der Gemeinbedarfsfläche und wird daher nicht weiter ausgedehnt.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Äußerung wird gefolgt.



**STADT LEVERKUSEN**

## **Bebauungsplan Nr. 236/I**

**„Wiesdorf – Grundschulen Dönhoffstraße“**

**Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung  
der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern  
öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB  
sowie  
Abwägungsvorschlag der Verwaltung mit Beschlussentwurf**

Stand: 16.04.2019

**Inhaltsverzeichnis:**

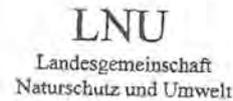
	Seite
<b>I/A: Stellungnahmen der Öffentlichkeit</b> .....	3
I/A 01: 236_I_3(2)_Stellungnahme_01, Schreiben vom 22.01.2019 .....	3
I/A 02: 236_I_3(2)_Stellungnahme_02, Schreiben vom 01.02.2019 .....	7
<b>I/B: Stellungnahmen der Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange</b>	<b>10</b>
I/B 01: Fachbereich Umwelt, Schreiben vom 01.02.2019.....	10
I/B 02: Geologischer Dienst NRW, Schreiben vom 29.01.2019.....	12
I/B 03: E-Plus Service GmbH, Schreiben vom 01.02.2019.....	14
I/B 04: Energieversorgung Leverkusen, Schreiben vom 25.01.2019.....	17
I/B 05: Industrie- und Handelskammer zu Köln, Schreiben vom 01.02.2019.....	20
I/B 06: Polizeipräsidium Köln, Schreiben vom 04.01.2019 .....	21
I/B 07: Bundesamt für Infrastruktur der Bundeswehr, Schreiben vom 03.01.2019 ....	23
I/B 08: PLEdoc GmbH, Schreiben vom 04.01.2019 .....	25
I/B 09: Amprion GmbH, Schreiben vom 31.01.2019.....	27
I/B 10: Unitymedia NRW GmbH, Schreiben vom 16.01.2019.....	28
I/B 11: Ericson GmbH, Schreiben vom 22.01.2019 .....	30
I/B 12: Vodafone GmbH, Schreiben vom 29.01.2019.....	32
I/B 13: FB 37 Feuerwehr, Schreiben vom 12.01.2019.....	34

**I/A: Stellungnahmen der Öffentlichkeit****I/A 01: 236\_I\_3(2)\_Stellungnahme\_01  
Schreiben vom 22.01.2019**

I 69/Hs. Bauernfeld  
II - 693/Hs. Eucken



31.01.19 Sönke Geske



Stadt Leverkusen  
FB Stadtplanung und Bauaufsicht  
Hauptstr. 101

Absender des Schreibens:  
Sönke Geske

51311 Leverkusen

Leverkusen, den 22.01.2019

**FAX: 0214 / 406 - 6102**

**Bebauungsplan Nr. 236/I „Wiesdorf - Grundschulen Dönhoffstraße“  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrter Herr Bauernfeld,

hiermit wird zum aktuell ausliegenden Bebauungsplan Nr. 236/I „Wiesdorf - Grundschulen Dönhoffstraße“ wie folgt Stellung genommen:

Von unserer Stellungnahme vom 16-4-2018 haben Sie erfreulicherweise einige unserer Anregungen aufgenommen.

Wir bedauern sehr, dass Sie einigen unserer Anregungen bisher nicht gefolgt sind und bitten aus folgenden Gründen dies noch einmal zu prüfen und wenn möglich festzuschreiben. Dies sind im Einzelnen:

1) Die Position 2) aus unserer Stellungnahme vom 16-4-18:

*2) Aus Gründen des Klimaschutzes und der Erhöhung der Biodiversität ist es unabdingbar, dass die Begrünung von Siedlungen in einem viel höheren Standard als meist im Stadtgebiet vorhanden erfolgt. Daher bitten wir, Fassadenbegrünung (mindestens 80% der Wandflächen), wo technisch möglich ebenfalls Dachbegrünung und weiterhin die Begrünung der Zäune (zu 100%) im B-Plan festzulegen.*

In Ihrer Stellungnahme weisen Sie darauf hin, dass eine Festlegung nicht nötig sei, da es sich um städtische Grundstücke handelt. Im weiteren Text wird jedoch



eine Fassadenbegrünung nicht vorgesehen und nur die Begrünung des Daches der Mensa und nicht der Sporthalle. Wir bitten erneut darum eine Doppelnutzung vorzuschreiben die vorsieht, dass alle Dächer zu **begrünen** und mit Solaranlagen zu versehen sind.

2) Insbesondere aus Sicht des Schallschutzes, des Artenschutzes, des Mikroklimas (gerade in Zeiten der Klimaerwärmung) und für das Wohlbefinden der Bewohner und Nutzer dieser Region ist es unabdingbar notwendig, dass alle Gebäude eine umfassende Fassadenbegrünung bekommen. Die fachlichen Notwendigkeiten für die o.g. Gründe dazu sind vielfach nachgewiesen. Damit sich die Bewohner auf Dauer auch gerne in der Innenstadt aufhalten, ist eine intensive Begrünung daher unabdingbar und in einem viel höheren Maße durchzuführen als bisher. Daher bitten wir erneut um die Festsetzung einer vollständigen Fassadenbegrünung bei den Neubauten bzw. Renovierungen in diesem B-Plan.

3) Unsere Anregung alle Zäune zu begrünen wurde aus Gründen der problematischen sozialen Kontrolle vollständig abgelehnt. Diesem Argument können wir folgen, jedoch nicht für alle Zäune - wir denken, dass eine abschnittsweise Begrünung auch in dieser Stadt-Innenlage möglich ist und bitten diese vorzuschreiben.

4) Zu den Positionen 7) und 8) aus unserer Stellungnahme vom 16-4-18:

*7) Bei der Beleuchtung der Siedlung bitten wir, die eingesetzten Helligkeiten, Standorte und die Lichtfarbe nach den neuesten Erkenntnissen der Forschung in Sachen Insektenschutz zu realisieren.*

*8) Falls im Rahmen des B-Planes Glasflächen für Balkon oder Begrenzungen o.ä. festgelegt bzw. ermöglicht werden, ist es wichtig, dass diese nach den neuesten wissenschaftlichen Erkenntnissen so beklebt bzw. gestaltet werden, dass das Risiko von Vogelschlag minimiert wird.*

Dazu steht in der Stellungnahme, dass diese Punkte an den Fachbereich 65 weitergeleitet werden. Dies erachten wir als nicht ausreichend in diesem Verfahren - wir erbitten eine Festlegung, dass dies realisiert wird.

Für Informationen zu Detailfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Zu 1): Da es sich mit Ausnahme der kleinen Trafobläche um ein städtisches Grundstück handelt, sind detaillierte Festsetzungen im Bebauungsplan nicht notwendig. Eine Dachbegrünung des Neubaus OGS/Mensa wird umgesetzt. Zukünftige Fassadenbegrünungen an den Neubauten sowie an den nicht denkmalgeschützten Bestandsgebäuden sind grundsätzlich möglich und können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbereichen erfolgen.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass das Ergebnis des Realisierungswettbewerbes „Quartierstreffpunkt Dönhoffstraße“ keine Fassadenbegrünungen vorsah, was in einem Planungsbeschluss der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I (Vorlage Nr. 2018/2620) am 04.02.2019 bestätigt wurde.

Die Nutzung von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen für alle Gebäude im Bebauungsplan festzusetzen ist weiterhin nicht sinnvoll, da es sich größtenteils um städtische Bestandsgebäude handelt. Die Forderung zur Nutzung von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen für alle Gebäude wurde an den FB 65 - Gebäudewirtschaft weitergeleitet. Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf dem Neubau der Turnhalle ist technisch vorbereitet und kann in Betrieb genommen werden, sobald sich ein externer Betreiber findet. Die zukünftige Installation von solarenergetischen Anlagen an den Neubauten sowie an den nicht denkmalgeschützten Bestandsgebäuden ist damit grundsätzlich möglich und kann in Abstimmung mit den zuständigen Fachbereichen erfolgen.

Zu 2): Im vergangenen Jahr wurde ein Realisierungswettbewerb „Quartierstreffpunkt Dönhoffstraße“ durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in der Politik vorgestellt und diskutiert. Das Ergebnis der Diskussionen mündete in einen Planungsbeschluss, der von der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I am 04.02.2019 einstimmig beschlossen wurde. Hierin sind keine Fassadenbegrünungen enthalten. Eine Festsetzung einer Fassadenbegrünung würde damit dem politischen Beschluss widersprechen und wird daher nicht verfolgt. Zukünftige Fassadenbegrünungen an den Neubauten sowie an den nicht denkmalgeschützten Bestandsgebäuden sind grundsätzlich möglich und können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbereichen erfolgen.

Zu 3): Eine Begrünung von Zäunen ist aus Gründen der sozialen Kontrolle in dieser Lage nicht sinnvoll. Sollte sich im Einzelfall zukünftig ergeben, dass kleinere Abschnitte begrünt werden sollen, so ist dies jederzeit umsetzbar und kann in Abstimmung mit den zuständigen Fachbereichen erfolgen. Hierfür sind detaillierte Festsetzungen im Bebauungsplan nicht notwendig.

Zu 4): Da es sich mit Ausnahme der kleinen Trafobläche um ein städtisches Grundstück handelt, sind detaillierte Festsetzungen im Bebauungsplan nicht notwendig. Der Hinweis auf die Auswahl der Beleuchtung unter Aspekten des Insek-



tenschutzes und auf Beklebung Glasflächen zur Vermeidung von Vogelschlag wurde bereits an den FB 65 - Gebäudewirtschaft weitergeleitet.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.

**I/A 02: 236\_I\_3(2)\_Stellungnahme\_02, Schreiben vom 01.02.2019****Von:****Gesendet:** Freitag, 1. Februar 2019 20:25**An:** [61@stadt.leverkusen.de](mailto:61@stadt.leverkusen.de)**Betreff:** Stellungnahme B-Plan LEV 236/I "Wiesdorf - Grundschulen Dönhoffstraße"

Sehr geehrter Herr Burau,  
sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Offenlage des o.g. Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung.

Wir beziehen uns zunächst auf unsere Stellungnahme vom 13.04.2018 und den hier adressierten Hinweis, „...dass es durch die geplante Ansiedlung ..nicht zur Intensivierung der vorhandenen Gemengelage ...kommen darf.“

Vor diesem Hintergrund möchten wir ergänzen, dass das Vorhaben auch keine Erhöhung des Gefährdungspotential mit sich bringen sollte. Insoweit ist der Bau einer Multifunktionshalle, sofern sie schulischen Zwecken dient, aus unserer Sicht unkritisch. Sollte diese Sporthalle jedoch neben den in Abs. 5.5 der Stellungnahme zur Seveso-Vorprüfung genannten ergänzenden Nutzungen (durch „Personen, die sich bereits heute im „Risikobereich“ befinden“) zusätzlich als allgemeine öffentliche Versammlungsstätte (für Veranstaltungen mit Ortsunkundigen) genutzt werden, hielten wir durchaus eine Erhöhung des Gefährdungspotentials für gegeben. Wir möchten vor diesem Hintergrund anregen, dass im B-Plan die Bezeichnung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ um die Nutzungsbeschränkung „keine öffentlichen Versammlungsstätten“ ergänzt wird oder im Rahmen der Baugenehmigungen eine entsprechende Nutzungseinschränkung etabliert wird.

Freundliche Grüße

**Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Durch das Vorhaben kommt es nicht zu einer Intensivierung der vorhandenen Gemengelage. Es handelt sich um eine quartiersbezogene Infrastruktureinrichtung, die aufgrund der Seveso-Thematik nicht als Versammlungsstätte für die gesamte Öffentlichkeit zur Verfügung stehen soll. Die geplante Multifunktionshalle soll die bestehende Sporthalle, die bisher der reinen Schul- und Vereinsnutzung dient, ersetzen. Sie soll – gemeinsam mit der Alten Feuerwache – zu einem neuen Quartierstreffpunkt im Stadtteil Wiesdorf etabliert werden. Neben den bisherigen Nutzungen sollen hier auch Quartiersveranstaltungen stattfinden können. Das zukünftige Raumprogramm der neuen Multifunktionshalle enthält neben einem Gymnastikraum und den WC-Anlagen für den Schulhof eine Einfachhalle, die auch als Versammlungsstätte für ca. 400 Personen genutzt werden soll.

In der Multifunktionshalle könnten folgende, aus der Kenntnisnahmevorlage Nr. 2018/2614 beispielhaft übernommenen Nutzungen und Veranstaltungen stattfinden:

**Schul- und Vereinsnutzung**

- Aufnahme des aktuellen Schul- und Vereinssports,
- Aufnahme aktueller (außer)schulischer Angebote, z. B. Schulsozialarbeit, außerschulische Gruppen (wie LUPE zur Information und Beratung über freiwilliges und ehrenamtliches Engagement), Elterncafé, herkunftssprachlicher Unterricht,



- Bisher nicht durchführbare Veranstaltungen der Schule in der Mehrzweckhalle und dem OGS-Gebäude mit Mensa, z. B. Einschulungsfeier, Abschiedsfeier, Schulfest, Martinsfest, Adventsbasar, Adventssingen, Karnevalsfeier, Elternabende/Pädagogische Fachabende.

#### Quartiersnutzung

- Zielgruppenspezifische Angebote und Projekte im Rahmen der Integrationsförderung oder Angebote für Senioren, Eltern und Kindern in Form bedarfsgerechter Bildungs- und Freizeitangebote, z. B. Quartiersfeste (wie „Fest der Kulturen“), Wiesdorfer Vereine präsentieren sich, Bibliothek der Kulturen, Eltern-Kind-Treff, Nachhilfen, Kinderspielgruppen, Quartierscafé,
- Nutzung durch Vereine, kirchliche Träger, aber auch bürgerschaftliche Zusammenkünfte, z. B. kleinere Konzerte/Theater, Trödelmarkt, Musikprobe, Sprachkurse, Kleinkunst, Karnevalsveranstaltungen, Tanzveranstaltungen.

Dabei handelt es sich um Nutzungen und Veranstaltungen, die „aus dem Quartier für das Quartier“ entstehen. Allerdings ist nicht auszuschließen, dass diese vereinzelt auch durch Personen besucht werden, die quartiersfremd sind. Dadurch kommt es jedoch zu keinem signifikanten Anstieg der Personenzahl. Zudem sind bei Veranstaltungen geschulte Personen (Mitarbeiter, Organisatoren) anwesend, die bei einem möglichen Störfall die anwesenden Besucher informieren, in Sicherheit bringen und betreuen können.

Der Anregung des Einwenders, die Nutzungsbeschränkung „keine öffentliche Versammlungsstätte“ in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen, kann nicht gefolgt werden. Dies ist planungsrechtlich nicht möglich. Bei dem geplanten Vorhaben, insbesondere dem Bau der Multifunktionshalle, handelt es sich um eine Versammlungsstätte i. S. d. Sonderbauverordnung (SBauVO NW), da hier mehr als 200 Personen/Nutzer zusammenkommen können. Zudem nimmt der Ordnungsgeber keine Unterscheidung zwischen öffentlichen und nicht-öffentlichen Versammlungsstätten vor. Insofern kann keine zusätzliche Festsetzung, die eine Einschränkung der Versammlungsstätte zum Inhalt hat, in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass es das Ziel des Integrierten Handlungskonzeptes für Leverkusen-Wiesdorf (InHK Wiesdorf) ist, mit dem geplanten Quartierstreffpunkt Dönhoffstraße/Alte Feuerwache eine Versammlungsstätte zu schaffen, die – wie bisher – den schulischen und vereinsbezogenen Nutzungen dient, aber auch für quartiersbezogene Veranstaltungen genutzt werden kann (Fördergegenstand). Allein für schulische Nutzungen muss die Multifunktionshalle als Versammlungsstätte fungieren können.

Insgesamt gesehen, geht mit der Nutzungsänderung sowie dem Neubau der Sporthalle als Multifunktionshalle eine Verbesserung der Bestandssituation bzw. eine Risikoverringerung einher. Es handelt sich um einen Neubau, der neuesten energetischen Standards entspricht und die Anforderungen erfüllt, die sich aus dem gesamtstädtischen Seveso-II-Konzept für Bauvorhaben innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands ergeben. Am Vorhaben werden technische und/oder organisatorische Schutzmaßnahmen für den „Seveso-Fall“ umgesetzt, die es bei den bestehenden Gebäuden und Nutzungen bislang nicht gibt. Darüber hinaus sinkt das Risiko durch den



Aufenthalt im Freien im „Seveso-Fall“, da sich künftig bei Festen eine größere Zahl an Personen in den geschützten Räumlichkeiten aufhalten kann.

Im Bauantrag ist durch den Bauherren eine Bau- und Betriebsbeschreibung vorzulegen. Im vorliegenden Fall ist die Betriebsbeschreibung personenbezogen auf Nutzer und Vereine abzustimmen, die sich bereits vorher im Quartier und damit im Gefährdungsbereich befinden. Durch die folgende Baugenehmigung wird damit eine Risikoerhöhung ausgeschlossen. Auch, da im Baugenehmigungsverfahren für das Vorhaben ein objektbezogenes Seveso-Schutzkonzept durch einen nach § 29b Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) anerkannten Sachverständigen zu erstellen ist. Neben Angaben zum Alarmierungsweg (Erkennen von Störfällen und Gefahren) sind darin technische/bauliche sowie organisatorische Maßnahmen enthalten, z. B. die Schulung von Mitarbeitern zum richtigen Verhalten im „Seveso-Fall“ oder Aushänge zur Information von Mitarbeitern, Nutzern und Besuchern. Das objektbezogene Seveso-Schutzkonzept wird Bestandteil der Baugenehmigung.

Der Betrieb der Multifunktionshalle, einschließlich Vermietung, liegt in den Händen der Stadtverwaltung. Der Betreiber ist verpflichtet, die in der Baugenehmigung beschriebenen Maßnahmen einzuhalten und umzusetzen. Die zuständigen städtischen Verwaltungsstellen verpflichten sich, bei der Vermietung darauf zu achten, dass die jeweilige Veranstaltung einen Quartiersbezug aufweist. Die zuständigen Verwaltungsstellen sind über diese Vorgehensweise informiert worden.

#### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

**I/B: Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange****I/B 01: Fachbereich Umwelt, Schreiben vom 01.02.2019**

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

01.02.19

61 – Herrn Burau

**Bebauungsplan Nr. 236/I „Wiesdorf – Grundschulen Dönhoffstraße“**

- Beteiligung der Fachbereiche
- Ihre Bitte um Stellungnahme vom 21.12.2018

Nach fachbereichsinterner Prüfung nehme ich wie folgt Stellung:

**1) Vorsorgender Lärmschutz (Herr Becher, 3238)**

Folgende Aussage auf S.6 der Begründung sollte zur Klarstellung angepasst werden.

**Begründung**

*„Aus Gründen des passiven Schallschutzes insbesondere vor dem Straßenverkehrslärm wurde eine Festsetzung hinsichtlich eines passiven Außenlärmpegels in den Bebauungsplan aufgenommen.“*

**Vorschlag**

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm wird ein maßgeblicher Außenlärmpegel im Bebauungsplan festgesetzt. Dieser bildet die Grundlage für die Ermittlung der Anforderungen an die passiven Schallschutzmaßnahmen (Fenster, Wände, etc.)

**2) Wasser (Frau Marschollek, 32 15)****Abwasserbehandlung und -ableitung**

Die entwässerungstechnische Erschließung ist noch nicht abschließend beplant, sodass die Anforderungen allgemein formuliert werden.

1. Die abwassertechnische Erschließung ist i.S. § 30/34 BauGB gesichert, wenn alle Anlagen zur Abwasserableitung und –behandlung den a.a.R.d.T. entsprechen. Eventuell erforderliche Sanierungsmaßnahmen der äußeren Erschließung sind in der Planbegründung zu beschreiben bzw. in Abstimmung mit dem Abwasserbeseitigungskonzept umzusetzen.
2. Die abwassertechnische Erschließung hat gem. ABK/ NBK der TBL zu erfolgen bzw. ist in der Fortschreibung zu berücksichtigen und umzusetzen. Auf dieser Grundlage können alsdann die erforderlichen Festsetzungen für den B-Plan getroffen werden.
3. Grundsätzlich ist eine Niederschlagswasserversickerung im Rahmen der Ver



hältnismäßigkeit, technischen Umsetzbarkeit sowie unter Berücksichtigung der Vorgaben aus dem Wasserhaushaltsgesetz und Landeswassergesetz anzustreben. Gem. vorgelegtem Baugrundgutachten ist die Niederschlagswasserversickerung zu prüfen und ggf. eine Variante zur Niederschlagswasserbehandlung und -ableitung spätestens mit Erarbeitung des Bauantrages vorzulegen.

Alle anderen Umweltbelange sind zufriedenstellend dargestellt.

gez. Beier-Witte

### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Zu 1): Die Stellungnahme präzisiert den in der Begründung geschriebenen Text. Der Absatz in der Begründung wurde entsprechend der Stellungnahme geändert.

Zu 2): Mit Schreiben vom 17.01.2019 haben die Technischen Betriebe der Stadt Leverkusen (TBL) mitgeteilt, dass sie keine Anmerkungen zum Bebauungsplan haben, da das Gebiet bereits an das städtische Abwassersystem angeschlossen ist. Insofern entfallen die Beschreibung etwaiger Sanierungsmaßnahmen in der Begründung bzw. die Festsetzung von Erschließungsanlagen im Bebauungsplan.

Grundsätzlich ist eine Niederschlagswasserversickerung im Rahmen der Verhältnismäßigkeit, technischen Umsetzbarkeit sowie unter Berücksichtigung der Vorgaben aus dem Wasserhaushaltsgesetz und § 46 Landeswassergesetz nicht notwendig. Eine Versickerung wird jedoch im Bauantragsverfahren - nach Vorliegen eines entsprechenden Baugrund- bzw. Bodengutachtens - geprüft, und ggf. eine Variante zur Niederschlagswasserbehandlung und -ableitung vorgelegt, wobei die Bodenbelastungen besonders zu berücksichtigen sind.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Stellungnahme in Punkt 1) wird gefolgt.

Die Stellungnahme in Punkt 2) wird zur Kenntnis genommen.

**I/B 02: Geologischer Dienst NRW, Schreiben vom 29.01.2019**

I 611/H. Bauhof  
II 613/H. Bureau

30.01.19 *Sen Gre*

www.gd-nrw.de **Geologischer Dienst NRW**

Landesbehörde  
Geologie-Service 118  
51703 Bielefeld  
Tel: +49(0)521 111-111  
Fax: +49(0)521 111-111  
post@gd-nrw.de

Stadtverwaltung Leverkusen  
Der Oberbürgermeister  
Fachbereich Stadtplanung  
Postfach 10 11 40  
51311 Leverkusen

STADT LEVERKUSEN Eingangs- und Ausgangsamt	
30.01.19	5:53 Uhr
PA	142

Bearbeiter: Christian Dieck  
Durchwahl: 897-499  
E-Mail: christian.dieck@gd-nrw.de  
Datum: 29. Januar 2019  
Gesch.-Z.: 31.130/9053/2018

**Bebauungsplan Nr. 236/I „Wiesdorf – Grundschulen Dönhoffstraße“**

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB  
Ihr Schreiben vom 21.12.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Verfahren gebe ich an dieser Stelle folgende Hinweise:

**Erdbebengefährdung**

In Ergänzung zu den Ausführungen unter dem Punkt 3 „Erdbebengefährdung“ in Abschnitt II „Hinweise“ der Textlichen Festsetzungen werden hier vorsorglich folgende zusätzliche Hinweise gegeben:

- Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“
- Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt hier insbesondere z. B. für Schulen, Versammlungshallen, kulturelle Einrichtungen etc.



2

### **Baugrund**

Im Plangebiet stehen quartäre Sande und Kiese der Älteren Mittelterrasse an. Ich empfehle, die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag:

(Dieck)

### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Ein allgemeiner Hinweis zur Erdbebengefährdung wurde bereits als Hinweis Nr. 3 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die weitergehenden Hinweise zur Erdbebengefährdung und zum Baugrund wurden an den FB 65 - Gebäudewirtschaft weitergeleitet.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



**I/B 03: E-Plus Service GmbH, Schreiben vom 01.02.2019**

**E-PLUS GRUPPE**



Betrifft hier Richtfunk von E-Plus

IHR SCHREIBEN VOM: 08.01.2019

IHR ZEICHEN: 610-bau

Sehr geehrter Herr Bauerfeld ,

aus Sicht der E-Plus Service GmbH sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden:

- durch das Plangebiet führt eine Richtfunkverbindung hindurch, oder grenzt nahe an
- die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen befindet sich in einem vertikalen Korridor **zwischen 15 m und 45 m über** Grund

STELLUNGNAHME / Bplan Nr. 236/I Wiesdorf-Grundschulen Dönhoffstraße																		
RICHTFUNKTRASSEN																		
Die darin enthaltenen Funkverbindungen kann man sich als horizontal liegende Zylinder mit jeweils einem Durchmesser von bis zu mehreren Metern vorstellen.																		
Richtfunkverbindung	A-Standort in WGS84						Höhen			B-Standort in WGS84								
	Fußpunkt			Antenne			ü. Meer	ü. Grund	Gesamt	Fußpunkt			Antenne					
Linknummer	Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek				Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek	ü. Meer	ü. Grund	Gesamt
306552771   351990335   351990156	51° 2'	33.73"	N	7° 0'	16.28"	E	50	42,3	92,3	51° 1'	50.22"	N	6° 58'	44.99"	E	50	27,6	77,6
<i>Legende</i>																		
in Betrieb																		
in Planung																		

Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigefügt zur E-Mail ein digitales Bild, welches den Verlauf unsere Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung verdeutlichen sollen.



Die farbigen Linien verstehen sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen der E-Plus Service GmbH. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet.

Die Linien in Rot haben für Sie keine Relevanz.

Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 30-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Bitte beachten Sie zur Veranschaulichung die beiliegenden Skizzen mit Einzeichnung des Trassenverlaufes. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen. Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird.

Es muss daher eine horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15m einhalten den.

Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrassen einschließlich der geschilderten Schutzbereiche in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen s. o. festzusetzen, damit die raumbedeutsamen Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt werden. Sollten sich noch Änderungen in der Planung / Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann.

Bei Fragen, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen / Yours sincerely

i.A. Michael Rösch



## Behördenengineering Request Management

Bei Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu erreichen unter:  
Südwestpark 38, Zimmer 2.1.15, 90449 Nürnberg

Telefonisch erreichbar unter Mobil: +49 174 – 349 67 03:

- **Montag von 13.30 Uhr bis 15.30 Uhr**
- **Mittwoch und Donnerstag von 10.00 Uhr bis 12.00 Uhr u. 13.30 Uhr bis 15.30 Uhr**

mail: [o2-MW-BlmSchG@telefonica.com](mailto:o2-MW-BlmSchG@telefonica.com)

Anfragen zu Stellungnahmen für E-Plus & Telefonica gerne an: [o2-mw-BlmSchG@telefonica.com](mailto:o2-mw-BlmSchG@telefonica.com),  
oder auf dem Postweg an: Telefónica Germany, Südwestpark 38, 90449 Nürnberg

---

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

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

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

### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Der Hinweis auf die Richtfunkverbindung und die Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren wurde bereits in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



# I/B 04: Energieversorgung Leverkusen, Schreiben vom 25.01.2019

I 611/Hr Bauw.feld  
II 613/Hr Bureau



28. 01. 19

Overfeldweg 23  
51371 Leverkusen

Telefon: 0214/8661 451  
Telefax: 0214/8661 515  
E-Mail: klaus.pavlik@evl-gmbh.de  
Servicenummer: 0214/8661 661  
Störungsannahme: 0214/89299 510

Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG • Postfach 10 11 60 • 51371 Leverkusen

Stadt Leverkusen  
Fachbereich Stadtplanung  
Herr Bureau  
Hauptstr. 101  
51373 Leverkusen

3	STADT LEVERKUSEN
Eingegangen Am:	
25.01.2019 12-13 Uhr	
FB	Ac

25. Januar 2019

## Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 236/I „Wiesdorf – Grundschulen Dönhoffstraße“ - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

**Stellungnahme**  
**Ihr Schreiben vom 21.12.2018**  
**Ihr Zeichen: 610-bau**

Sehr geehrter Herr Bureau,

in der Anlage erhalten Sie die gemeinsame Stellungnahme unserer Fachbereiche GBG (Gas, Wasser, Fernwärme) und GBS (Strom) sowie die Stellungnahme unseres Fachbereiches GBT (Telekommunikation).

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

Mit freundlichen Grüßen

i. V.  
Klaus Pavlik

Anlage

Kundencenter im City Point  
Friedrich-Ebert-Platz 11  
Leverkusen-Wiesdorf  
Internet [www.evl-gmbh.de](http://www.evl-gmbh.de)  
E-Mail [evl@evl-gmbh.de](mailto:evl@evl-gmbh.de)

Komplementärin  
Energieversorgung Leverkusen  
Verwaltungs- und  
Beteiligungsgesellschaft mbH  
Amtsgericht Köln  
HRB 53460

Geschäftsführer  
Thomas Eimermacher  
Dr. Uink Dietzler  
Aufsichtsratsvorsitzender  
Norbert Graefrath  
Uwe Rührath  
Amtsgericht Köln  
HRA 22346



Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG  
 Overfeldweg 23  
 51371 Leverkusen

Ansprechpartner: D. Prenz  
 Fachbereich: GBG

Telefon: 0214 / 88 61-281  
 Telefax: 0214 / 88 61-517  
 detlef.prenz@evl-gmbh.de  
 www.evl-gmbh.de

## Stellungnahme GBG, GBT und GBS

Projekt	<b>B.-Plan 236/I „Wiesdorf – Grundschulen Dönhoffstraße“ (Auslegung)</b>	
Teilnehmer		
Aufgestellt	<b>GBG Herr Prenz (Gas/Wasser) GBS Herr Oertel (Strom) GBG Herr Sladeczek (Fernwärme) GBT Herr Cinar (Telekommunikation)</b>	<b>Stand: 24.01.2019</b>

Nr.	Zu erledigen	Erledigt am
	<p>Mit Bezug auf die Anfrage von Herr Bauerfeld, Stadt Leverkusen, FB – Stadtplanung, vom 21.12.2018, anbei die Stellungnahme von GBS, GBT und GBG für die Gewerke Strom, Telekommunikation, Gas und Wasser sowie Fernwärme. Die Stellungnahme gilt vorbehaltlich der Angabe der uns vorgelegten Unterlagen und Ausführungspläne.</p> <p>Strom: Grundsätzlich bestehen keine Einwände gegen das oben Genannte Bauvorhaben. Die vorhandene 10/0,4kV Trafostation mit allen MSP/ NSP- Kabeln muss erhalten bleiben.</p> <p>Telekommunikation:          Seitens Telekommunikation (GBT) bestehen keine Einwände gegen das Bauvorhaben.</p> <p>Fernwärme:          Derzeitig sind keine Bautätigkeiten seitens der Fernwärmeversorgung geplant. Diesbezüglich bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.          Das Gebäude Dönhoffstr. 94 wird aus südlicher Richtung über Hausanschlussleitungen (2x DN80/160 KMR) mit Wärme versorgt. Im nördlichen Bereich verlaufen gegenüber der Hauptstr. 82/84 mehrere Dehnungsbögen der vorhandenen Transportleitungen (2x DN150/200 KMR) nahe der Grundstücksgrenze des Bebauungsplans.          Das neue Mensagebäude ist derzeit in Planung. Ob eine Wärmeversorgung erforderlich sein wird, ist derzeit nicht bekannt.</p> <p>Gas/Wasser:          Von Seiten Gas/Wasser bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Ich möchte darauf hinweisen, dass vom Gebäude Dönhoffstraße 94 ein Feuerlöschhydrant und das Feuerwehrhaus über eine private Wasserleitung versorgt werden.</p>	



Nr.	Zu erledigen	Erledigt am
<p>Allgemein: Sämtliche in Betrieb befindlichen Leitungen dürfen nicht überbaut werden.</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). Für eine erforderliche Umverlegung der Leitungen ist mit einer Vorlaufzeit von ca. 4 Monaten zu rechnen.</p>		

### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Der Erhalt des Trafogebäudes wurde über eine Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.

Sämtliche Hinweise, wie z. B. zu den Leitungen und zur Fernwärmeversorgung, wurden an den FB 65 - Gebäudewirtschaft weitergeleitet.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Stellungnahme hinsichtlich des Erhalts des Trafos wird gefolgt.

Die übrige Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



## I/B 05: Industrie- und Handelskammer zu Köln, Schreiben vom 01.02.2019



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

Stadt Leverkusen  
Stadtplanung  
Postfach 10 11 40  
51311 Leverkusen

Ihr Zeichen | Ihre Nachricht vom  
610-bau | 21.12.2018

Unser Zeichen | Ansprechpartner  
Holt | Sebastian Holthus

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

Telefon | Fax  
+49 2171 4908-9903 | +49 2171 4908-9909

Datum  
1. Februar 2019

**Bebauungsplan Nr. 236/I „Wiesdorf – Grundschulen Dönhoffstraße“  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir teilen mit, dass von Seiten der Industrie- und Handelskammer zu Köln bezüglich des Bebauungsplanes Nr. 236/I „Wiesdorf – Grundschulen Dönhoffstraße“ keine Bedenken bestehen. Wir begrüßen die Erstellung der Seveso-Vorprüfung und deren gutachterliche Überprüfung ausdrücklich. Die darin enthaltenen Aussagen sind aus unserer Sicht nachvollziehbar, sodass Einschränkungen in den Betriebsabläufen im Chempark nicht zu erwarten sind.

Mit freundlichen Grüßen

Industrie- und Handelskammer zu Köln  
Im Auftrag

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

Industrie- und Handelskammer zu Köln | Geschäftsstelle Leverkusen/Rhein-Berg  
An der Schusterinsel 2, 51379 Leverkusen | Internet: www.ihk-koeln.de  
Tel. +49 2171 4908-0 | Fax: +49 2171 4908-9909

### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Die Aussagen zum positiven Umgang mit der Störfallproblematik (Seveso) werden zur Kenntnis genommen.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**I/B 06: Polizeipräsidium Köln, Schreiben vom 04.01.2019**

Polizeipräsidium  
Köln



**POLIZEI**  
Nordrhein-Westfalen  
Köln

Polizeipräsidium Köln, KK KP/O  
Walter-Pauli-Ring 2-6, 51101 Köln

04.01.2019

Stadt Leverkusen  
Stadtplanungsamt  
z.Hd. Herr Bauerfeld  
Hauptstraße 101  
51373 Leverkusen

Seite 1 von 2

Ewa Bedkowski  
Kriminalkommissarin

Polizeipräsidium Köln  
Direktion Kriminalität  
Kriminalprävention / Opferschutz  
Städtebauliche Kriminalprävention

Telefon: 0221-229-8941

Telefax: 0221-229-8652

Email:  
[Ewa.Bedkowski@polizei.nrw.de](mailto:Ewa.Bedkowski@polizei.nrw.de)  
[Kriminalpraevention.koeln@polizei.nrw.de](mailto:Kriminalpraevention.koeln@polizei.nrw.de)

**I Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) Bebauungsplan Nr. 236/I „Wiesdorf - Grundschulen Dönhoffstraße“**

Mein Zeichen (bitte immer angeben):  
619/KK KP/O/Bed.

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom:  
610-bau v. 21.12.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich habe den Baubauungsplan zur Kenntnis genommen und unter Berücksichtigung der Aspekte städtebaulicher und technischer Kriminalprävention geprüft.

**Nach aktueller Sachlage bestehen gegen das im Betreff genannte Verfahren keine Bedenken.**

Die Polizei Köln bietet ein kostenfreies und neutrales Beratungsangebot zur Städtebaulichen Kriminalprävention sowie kriminalpräventiv wirkenden Ausstattungen von Bauobjekten mit einbruchhemmenden Sicherungseinrichtungen (Mechanik / Überfall- und Einbruchmeldetechnik, Beleuchtung etc.) an.

Ich bitte Sie, die Vorhabenträger, Bauherren oder Investoren, frühzeitig auf dieses Beratungsangebot hinzuweisen.

Polizeipräsidium Köln  
Telefon 0221-229-0  
Telefax 0221-229-2002  
[poststelle.koeln@polizei.nrw.de](mailto:poststelle.koeln@polizei.nrw.de)  
[www.polizei.nrw.de/koeln](http://www.polizei.nrw.de/koeln)

Öffentliche Verkehrsmittel:  
Straßenbahn-Linien 1 und 9  
Haltestelle: Kalk Post  
S-Bahn-Linien S 12, S 13 sowie RB 25  
Haltestelle: Trimbornstraße

Zahlungen an  
Landeskasse Köln  
Kto-Nr.: 965 60  
BLZ: 300 500 00 WestLB AG  
TV-Nr.: 03036316  
IBAN:  
DE6537000000037001520  
BIC: MARKDEF 1370



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

Weitere Informationen erhalten Sie unter [www.polizei.nrw.de](http://www.polizei.nrw.de).

Terminvereinbarungen sind möglich unter [kriminalpraevention.koeln@polizei.nrw.de](mailto:kriminalpraevention.koeln@polizei.nrw.de) sowie 0221-229-8655 oder 0221-229-8008.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Ewa Bedkowski  
Kriminalkommissarin

### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Das Beratungsangebot zur Kriminalprävention und zur Ausstattung von Bauobjekten wurde an den FB 65 - Gebäudewirtschaft weitergeleitet.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**I/B 07: Bundesamt für Infrastruktur der Bundeswehr, Schreiben vom 03.01.2019**

**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und  
Dienstleistungen der Bundeswehr**  
Infra | 3

Spezialamt für Privatbauanträge

Stadt Leverkusen  
Hauptstr. 101  
51373 Leverkusen

03.01.19

**Infrastruktur**  
Wir. Dienen. Deutschland.

*Ing. Bauerfeld*

*10/19*  
Fonlauiengraben 200, 51373 Bonn  
Postfach 29 62, 53219 Bonn  
Telefon +49 (0)228 5504-4500  
Telefax +49 (0)228 5504-5700  
BAUDBWToeB@bundwehr.mil

**Nur per E-Mail** [ingo.bauerfeld@stadt.leverkusen.de](mailto:ingo.bauerfeld@stadt.leverkusen.de)

Aktionsnr.

Bauverfahren

Datum

45-60-00 /K-III-22-19

Herr Nogueira Duarte Mack

3. Januar 2019

**BETREFF** Anforderung einer Stellungnahme;

hier: Bebauungsplan Nr. 236\_I "Wiesdorf -Grundschulen Dönhoffstr."  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß BauGB

**BEZUG** Ihr Schreiben vom 21.12.2018 - Ihr Zeichen 610-bau

**ANLAGE** - / -

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Hierbei gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen –einschl. untergeordneter Gebäudeteile –eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.

Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen –vor Erteilung einer Baugenehmigung- zur Prüfung zuzuleiten.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Nogueira Duarte Mack

*Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.*



**Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Der Hinweis auf die Höhenbeschränkung wurde an den FB 65 - Gebäudewirtschaft weitergeleitet.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**I/B 08: PLEdoc GmbH, Schreiben vom 04.01.2019****PLEDOC**

Ein Unternehmen der Open Grid Europe

**Leitungsauskunft  
Fremdplanungsbearbeitung**Telefon 0201/36 59 - 0  
Telefax 0201/36 59 - 160  
E-Mail leitungsaus-  
kunft@pledoc.dezuständig Björn Ansell  
Durchwahl 0201 / 3659 - 345

PLEdoc GmbH - Postfach 12 02 55 - 45312 Essen

Stadt Leverkusen  
Stadtplanung  
Ingo Bauerfeld  
Hauptstraße 101  
51311 Leverkusen

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
610-bau	21.12.2018	PLEdoc	20190100150	04.01.2019

**Bebauungsplan Nr. 236/I "Wiesdorf - Grundschulen Dönhoffstraße" - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)****Dönhoffstraße 94  
51373 Leverkusen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Bezug auf Ihre o.g. Maßnahme teilen wir Ihnen Nachfolgendes mit.

**Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich.  
Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.****Achtung:** Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.Von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber sind von der geplanten Maßnahme nicht betroffen:

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzbetrieb Nordbayern, 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 (*hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH*)
- Viatel GmbH, Frankfurt

Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungsanlagen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen.

Mit freundlichen Grüßen  
PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-

**Anlage(n)**

Geschäftsführer: Kai Dargel

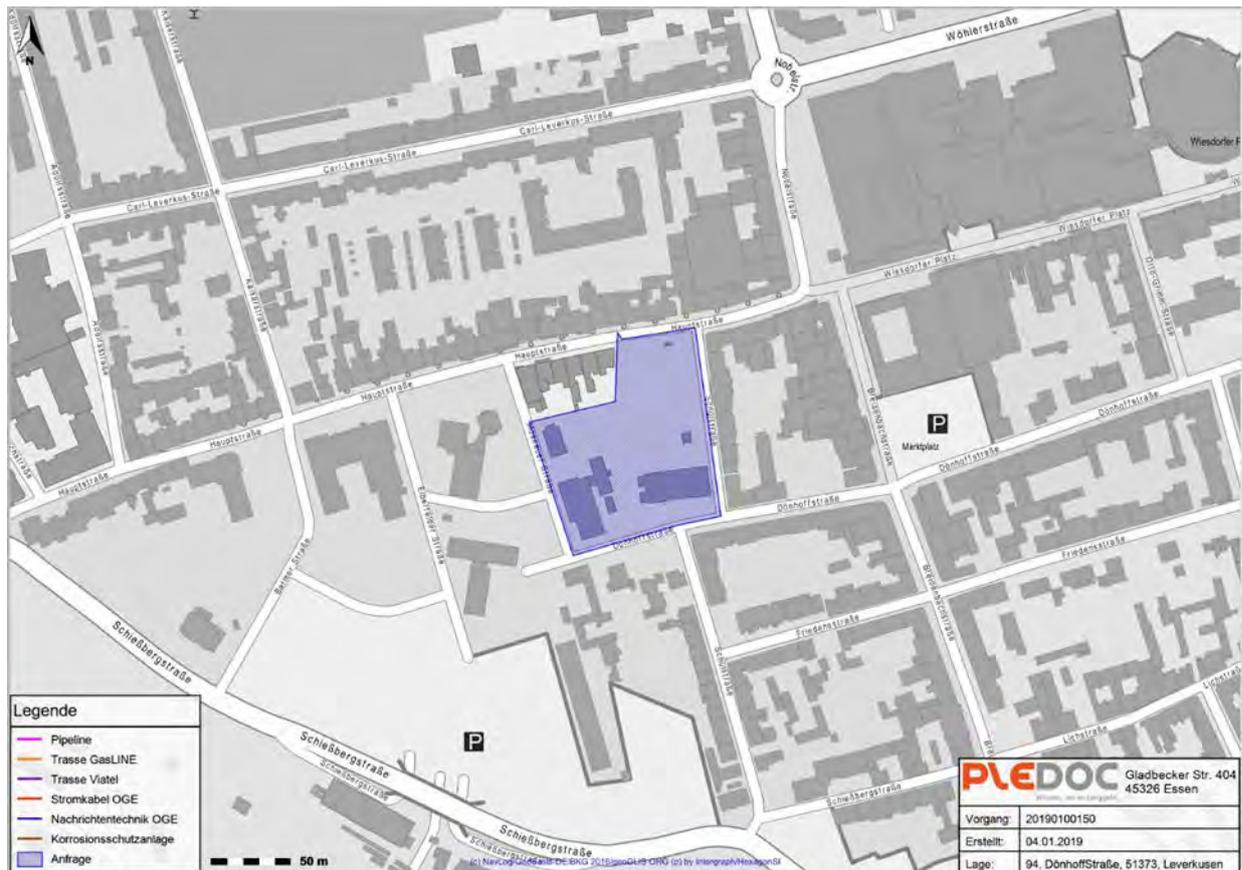
PLEdoc Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH · Gladbecker Straße 404 · 45326 Essen  
Telefon: 0201 / 36 59-0 · Telefax 0201 / 36 59-163 · E-Mail: info@pledoc.de · Internet: www.pledoc.de  
Amtsgericht Essen - Handelsregister B 9664 · USt-IdNr. DE 170738401Zertifiziert nach  
DIN EN ISO 9001  
Zertifizierungsstelle  
SGS CERT ASSOCIATES



**PLEDOC**

Ein Unternehmen der Open Grid Europe

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



### Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Der Hinweis, dass die von der PLEdoc GmbH vertretenden Leitungsträger nicht betroffen sind, wurde an den Fachbereich 65 - Gebäudewirtschaft weitergeleitet.

### Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**I/B 09: Amprion GmbH, Schreiben vom 31.01.2019**

**Von:** Hasenburg, Volker  
**An:** [Bauerfeld, Ingo](#)  
**Betreff:** Az.: 610-bau Bebauungsplan Nr. 236/I  
**Datum:** Donnerstag, 31. Januar 2019 10:07:45  
**Dringlichkeit:** Hoch  
**Vertraulichkeit:** Vertraulich

---

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

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

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

Gegen die Bauleitplanung bestehen daher aus unserer Sicht keine Bedenken

Freundliche Grüße

Volker Hasenburg

Amprion GmbH

Betrieb / Projektierung

Leitungen - Bestandssicherung

Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund

T intern 15772

T extern +49 231 5849 15772

Fax +49 231 5849 15667

<mailto:volker.hasenburg@amprion.net>

[www.amprion.net](http://www.amprion.net)

Aufsichtsrat: Hans-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:**

Der Hinweis, dass Höchstspannungsleitungen der Amprion GmbH nicht betroffen sind, wurde an den Fachbereich 65 - Gebäudewirtschaft weitergeleitet.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



## I/B 10: Unitymedia NRW GmbH, Schreiben vom 16.01.2019



Unitymedia NRW GmbH | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel

Stadt Leverkusen  
Herr Ingo Bauerfeld  
Postfach 101140  
51311 Leverkusen

Bearbeiter(in): Herr Korkmaz  
Abteilung: Zentrale Planung  
Direktwahl: +49 561 7618-150  
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de  
Vorgangsnummer: 299062

Datum  
16.01.2019

Seite 1/1

Ihr Zeichen: 610-bau  
Bebauungsplan Nr. 236/I "Wiesdorf - Grundschulen Dönhoffstraße".

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Zum o. a. Bauvorhaben haben wir bereits mit Schreiben vom 27.03.2018 Stellung genommen.

Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

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

Freundliche Grüße

Zentrale Planung Unitymedia



Unitymedia NRW GmbH | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel

Stadt Leverkusen  
FB Stadtplanung  
Herr Burkhard Burau  
Hauptstr. 101  
51373 Leverkusen  
Raum 147 (Trakt B)

Bearbeiter(in): Frau Jungbluth  
Abteilung: Zentrale Planung  
Direktwahl: +49 561 7818-260  
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de  
Vorgangsnummer: 299062

Datum  
27.03.2018

Seite 1/1

Ihr Zeichen: 610-bau;  
Bebauungsplan Nr. 236/I "Wiesdorf - Grundschulen Dönhoffstraße".

Sehr geehrter Herr Burau,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.

Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.

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:**

Die Hinweise werden zur Beachtung an den Fachbereich 65 - Gebäudewirtschaft weitergeleitet.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**I/B 11: Ericson GmbH, Schreiben vom 22.01.2019**

**Von:** Heike Peckelhoff A  
**An:** [Bauerfeld, Ingo](#)  
**Betreff:** Ihr Schreiben v. 21.12.18, Ihr Zeichen: 610-Bau, BBP Nr. 236/I "Wiesdorf-Grundschulen Dönhoffstraße"  
**Datum:** Dienstag, 22. Januar 2019 13:44:23

---

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben.

Bitte berücksichtigen Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes gilt.

Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Deutsche Telekom, in Ihre Anfrage ein.

Richten Sie diese Anfrage bitte an:

Deutsche Telekom Technik GmbH

Ziegelreihe 2-4

95448 Bayreuth

[richtfunk-trassenauskunft-dttgmbh@telekom.de](mailto:richtfunk-trassenauskunft-dttgmbh@telekom.de)

Von weiteren Anfragen bitten wir abzusehen.

Mit freundlichen Grüßen

**Heike Peckelhoff**  
Administrator Order Desk, VCK Logistics

Im Auftrag von / on behalf of

Ericsson GmbH  
Prinzenallee 21  
40549 Düsseldorf



Legal entity: Düsseldorf, Germany, Trade Register: Amtsgericht Düsseldorf (HRB 33012). Managing Directors: Stefan Koeltz (Chairman) and Bernd Mellinghaus. Supervisory Board: Pamela Hehn Schroeder (Chairwoman)  
[www.ericsson.com/email\\_disclaimer](http://www.ericsson.com/email_disclaimer)

Heike Peckelhoff  
Administrator Order Desk

t +49 (0)211 534 1946  
[h.peckelhoff@vcklogistics.com](mailto:h.peckelhoff@vcklogistics.com)

Supply Chain  
Solutions  
VCK Logistics SCS  
Projects GmbH  
Zum Gut  
Heiligendank 16-20  
40472 Düsseldorf  
Germany  
[www.vcklogistics.com](http://www.vcklogistics.com)



Simple. Smart. Scalable.





**Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Beteiligung der Deutsche Telekom Technik GmbH hat stattgefunden. Eine Stellungnahme ist nicht eingegangen.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**I/B 12: Vodafone GmbH, Schreiben vom 29.01.2019**

**Von:** Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland  
**An:** [Bauerfeld, Ingo](#)  
**Betreff:** Stellungnahme S00720419, VF, Stadt Leverkusen, Bebauungsplan Nr. 236/I "Wiesdorf - Grundschulen Dönhoffstraße", Ihr Zeichen: 610-bau  
**Datum:** Dienstag, 29. Januar 2019 16:30:19

---

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH  
D2-Park 5 \* 40878 Ratingen

Stadt Leverkusen - Fachbereich 61 Stadtplanung- Herr Bauerfeld  
Hauptstr. 101  
51373 Leverkusen

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S00720419  
E-Mail: [TDRA-W.Ratingen@vodafone.com](mailto:TDRA-W.Ratingen@vodafone.com)  
Datum: 29.01.2019  
Stadt Leverkusen, Bebauungsplan Nr. 236/I "Wiesdorf - Grundschulen Dönhoffstraße", Ihr Zeichen: 610-bau

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 21.12.2018.

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH  
Neubaugebiete KMU  
Südwestpark 15  
90449 Nürnberg

[Neubaugebiete.de@vodafone.com](mailto:Neubaugebiete.de@vodafone.com)

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- [Kabelschutzanweisung Vodafone](#)
- [Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland](#)

Freundliche Grüße  
Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



**Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Die Hinweise zur Netzplanung werden zur Kenntnis genommen.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**I/B 13: FB 37 Feuerwehr, Schreiben vom 12.01.2019**

372.1  
Leuchgens  
☎ 7505-330  
➔ 7505-332

12.01.2019

**1. FB 61 - Stadtplanung**

AktZ./ BauNr. : 37/30/12/S 2018-00338  
hier : Stellungnahme nach § 54 der BauO NRW  
Art des Vorhabens : Bebauungsplan Nr. 236/I  
Bauadresse :  
Gemarkung :  
Bauherr:  
  
Ihr Zeichen 610-bau

Zu dem oben genannten Bauvorhaben wird aus brandschutztechnischer Sicht wie folgt Stellung genommen:

**1. Löschwasserversorgung und die Einrichtung zur Löschwasserversorgung**

Eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung muss nach §3 Absatz 2 des Gesetzes über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz (BHKG) vom 17.12.2015 durch die Gemeinde sichergestellt werden.  
Die Löschwasserversorgung wird in Leverkusen gemäß Löschwassersicherstellungsvertrag durch den Energieversorger der Stadt Leverkusen sichergestellt.  
Darüber hinaus gehende Anforderungen bezüglich der Löschwasserversorgung und der Löschwassermenge wird in gesonderten objektspezifischen Bauanträgen festgelegt.

**2. Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen für die Feuerwehr sowie Zufahrten, Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr**

Die Zugänglichkeiten für die Feuerwehr für die zukünftigen Bebauung bzw. der noch zu planenden baulichen Anlagen muss gemäß § 5 der BauO NRW und in Anlehnung an die VV BauO NRW sichergestellt werden.

Thomas Leuchgens

2. Ø FB 37/2.1 z. V.



**Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden zur Beachtung an den Fachbereich 65 - Gebäudewirtschaft weitergeleitet.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.