



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2021/1217

Der Oberbürgermeister

V/61-3-26-240-II-ma
Dezernat/Fachbereich/AZ

26.04.2022
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	16.05.2022	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	31.05.2022	Beratung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 240/II "Opladen - nbso/Quartier westlich des Bahnhofs"
- Entscheidung über die eingegangenen Stellungnahmen (Abwägung)
- Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung

Beschlussentwurf:

1. Dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung (Anlage 2 der Vorlage) zu den in der öffentlichen Auslegung (vom 14.02.2020 bis einschließlich 17.03.2020) vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Stellungnahmen I/A), der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Stellungnahmen I/B) sowie der städtischen Fachbereiche und Betriebe (Stellungnahmen I/C) wird gefolgt.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplans (Anlagen 3.1 und 4.1 der Vorlage) einschließlich der Begründung mit Umweltbericht (Anlage 6 der Vorlage) wird in der vorliegenden Fassung zugestimmt.
3. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit der diesem Beschluss beigefügten Begründung einschließlich Umweltbericht für die Dauer eines Monats, mindestens 30 Tage, öffentlich zu beteiligen.

Die Beschlussfassung erfolgt vorbehaltlich des Beitrittsbeschlusses der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II.

gezeichnet:
In Vertretung
Deppe

I) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren

Nein (sofern keine Auswirkung = entfällt die Aufzählung/Punkt beendet)

Ja – ergebniswirksam

Produkt: Sachkonto:
Aufwendungen für die Maßnahme: €
Fördermittel beantragt: Nein Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

Ja – investiv

Finanzstelle/n: Finanzposition/en:
Auszahlungen für die Maßnahme: €
Fördermittel beantragt: Nein Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt

Ansätze sind ausreichend
 Deckung erfolgt aus Produkt/Finanzstelle
in Höhe von €

Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:

Personal-/Sachaufwand: €
 Bilanzielle Abschreibungen: €
Hierunter fallen neben den üblichen bilanziellen Abschreibungen auch einmalige bzw. Sonderabschreibungen.
 Aktuell nicht bezifferbar

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:

Erträge (z. B. Gebühren, Beiträge, Auflösung Sonderposten): €
Produkt: Sachkonto

Einsparungen ab Haushaltsjahr:

Personal-/Sachaufwand: €
Produkt: Sachkonto

ggf. Hinweis Dez. II/FB 20:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Leverkusen keine Kosten. Die Kosten der Planerarbeit, inkl. Gutachten, werden von einem Investor getragen. Die nbso wird mit dem Investor darüber hinaus einen städtebaulichen Vertrag schließen, in dem die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten und die Folgekosten des Bebauungsplanes geregelt werden.

II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nach- haltigkeit
ja	ja	ja	nein

Begründung:

Lage des Plangebietes:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 240/II „Opladen - nbso Quartier westlich des Bahnhofs“ befindet sich im Stadtteil Opladen, Stadtbezirk II, östlich angrenzend an das Stadtbezirkszentrum und umfasst ca. 18.200 m².

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flächen:

- zwischen der Europa-Allee im Osten und dem im Westen vorhandenen Straßennetz von Gerichtsstraße und Freiherr-vom-Stein-Straße,
- zwischen der bestehenden Wohnbebauung und nördlich des Zentralen Omnibusbahnhofs (ZOB) Opladen.
- Im Norden sind in Teilen Flächen des bereits errichteten Nordkreisels sowie geringfügig Böschungsbereiche Teil des Geltungsbereichs.

Der genaue Verlauf der Plangebietsgrenze kann der Darstellung in Anlage 1 zur Beschlussvorlage entnommen werden.

Anlass sowie Ziele und Zwecke der Planung:

Die Flächen westlich der Bahnstrecken in Opladen, einschließlich des Bahnhofs Leverkusen-Opladen, sollen im Rahmen der Entwicklung „neue bahnstadt opladen“ (nbso) städtebaulich entwickelt werden. Das Gesamtprojekt „neue bahnstadt opladen“ (nbso) erstreckt sich in zentraler Lage auf die Flächen beiderseits der Bahnstrecken. Die Planungen zur Ostseite auf dem Gelände des ehemaligen Bahnausbesserungswerkes sind zwischenzeitlich weit fortgeschritten. Geplante Vorhaben wurden bereits entwickelt bzw. realisiert. Die Flächen westlich der Bahnstrecken in Opladen, einschließlich des Bahnhofs Leverkusen-Opladen, sollen im Rahmen der Entwicklung „neue bahnstadt opladen“ städtebaulich entwickelt werden.

Generelles Ziel dieses Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Umsetzung der geplanten städtebaulichen Entwicklung auf der Westseite der „neuen bahnstadt opladen“ im Bereich nördlich der Bahnhofstraße und der Bahnhofsbücke. Inhalt des Bebauungsplans ist die Schaffung eines urbanen Quartiers mit innerstädtischen Nutzungen wie einem Einkaufszentrum, Beherbergungsgewerbe, Gastronomie, Büros, Dienstleistungen und Wohnen.

Art und Verlauf des Verfahrens:

Um die Umsetzung des diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Ergebnisses des Investorenauswahlverfahrens von 2018 zu sichern und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gesamtentwicklungsmaßnahme der nbso-Westseite zu gewährleisten, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplans erforderlich.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 240/II befinden sich innerhalb der bislang in den Bebauungsplänen Nr. 208 B/II und 208 A/II, III festgesetzten Sondergebietsflächen und öffentlichen Verkehrsflächen. Der vorliegende Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Im Zuge des Verfahrens wird ein Umweltbericht im Sinne des § 2a Nr. 2 BauGB als gesonderter Teil der Begründung beigelegt.

Da die Planung bereits im Rahmen des dialogorientierten Investorenauswahlverfahrens 2018 in der Öffentlichkeit vorgestellt wurde, wurde auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Im o. g. Auswahlverfahren wurden alle Entwürfe der Öffentlichkeit im Rahmen einer Veranstaltung vorgestellt. Währenddessen konnten Anregungen und Bedenken geäußert werden, welche im Nachgang protokolliert wurden. Dem Gremium zur Vergabeentscheidung wurden die vorgebrachten Anregungen und Bedenken vorgetragen und bei der Entscheidung zur Vergabe berücksichtigt.

Die Aufstellung und öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 240/II wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Planen am 18.11.2019 beschlossen (Vorlage Nr. 2019/2693). Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 14.02.2020 bis einschließlich 17.03.2020.

Im Rahmen des Beteiligungsschrittes gingen keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein. Die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange befassten sich im Wesentlichen mit folgenden Inhalten:

- Darstellungen des Flächennutzungsplans,
- städtebauliche Auswirkungen des Einzelhandels, Festsetzung als Einkaufszentrum, Verkaufsflächen,
- Abstandsflächen, baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen,
- Höhe baulicher Anlagen und Grundrissgestaltung,
- Versorgungsleitungen und Richtfunkstrecken,
- städtebauliche und technische Kriminalprävention,
- (vorbeugender) Immissionsschutz, Immissionen aus dem Bahnbetrieb, Verkehrslärm und Erschütterungen,
- Bodendenkmalschutz,
- Natur-, Landschafts- und Artenschutz,
- Klima und Luft,
- Kampfmittel, Altlasten, Erdbebenzone, Erdarbeiten,
- Abfall- und Löschwasserversorgung,
- Zugänglichkeit für die Feuerwehr,
- Verkehr, Radverkehr.

Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurden geprüft und werden im Bebauungsplan weitestgehend berücksichtigt.

Nach der öffentlichen Auslegung (14.02.2020 bis einschließlich 17.03.2020, Vorlage Nr. 2019/2693) ergaben sich zunächst nur redaktionelle Änderungen in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen und dementsprechend in der Begründung, die keine erneute öffentliche Auslegung erforderlich gemacht hätten.

Die seit 2020 andauernde Krisensituation (Covid-19-Pandemie) und die dadurch bedingten Auswirkungen auf Einzelhandel, Gewerbe und Gastronomie etc. machten es jedoch erforderlich, die bislang vorgesehene Gesamtverkaufsfläche und die jeweiligen Sortimente aus dem Flächenpool sowie die bislang vorgesehenen anderen Nutzungen auf Erforderlichkeit, Umsetzbarkeit und Verträglichkeit zu prüfen.

Hinzu kamen weitere veränderte Rahmenbedingungen, wie andere Anforderungen an den Gebäudeenergiestandard, ein verändertes Parkraumbedürfnis aufgrund der angepassten Nutzungsmischung sowie ein verändertes Konzept für die Verkehrsführung. Diese neuen Rahmenbedingungen machten es ebenfalls erforderlich, weitere Festsetzungen des Bebauungsplans, z. B. Festsetzungen der Baulinien und Baugrenzen, Bereiche für Ein- und Ausfahrten und öffentliche Verkehrsflächen, auf Plausibilität und Konformität mit der veränderten Planung zu überprüfen.

Prüfung der Umweltbelange:

Die Prüfung und Darstellung der Umweltbelange erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes als Teil der Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 6 der Vorlage). Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 208 B/II erstellt, sodass ein Ausgleich im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 240/II nicht erforderlich ist, da die Eingriffe im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Auf das Plangebiet einwirkender Verkehrslärm wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt und bewertet (Anlage 9 der Vorlage). Die daraufhin zur Konfliktbewältigung getroffenen Maßnahmen wurden als Festsetzungen und Hinweise zum Lärmschutz im Bebauungsplan planungsrechtlich festgelegt.

Weitere auf das Plangebiet einwirkende Immissionen (Erschütterungen und Lufthygiene) wurden bereits im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 208 B/II untersucht. Infolgedessen ist es in diesem Verfahren nicht erforderlich, ein entsprechendes Gutachten zu erstellen. Hinsichtlich der Lufthygiene wurde dort konstatiert, dass im Zuge der Entwicklung der nbso-Westseite insgesamt keine erheblichen, negativen, klimatischen Auswirkungen für das Plangebiet zu befürchten sind. Es soll vielmehr zu einer Entlastung der bestehenden Siedlungsbereiche kommen. Hinsichtlich möglicher Erschütterungen wurde festgehalten, dass aufgrund der Nähe zu den Bahngleisen mit Erschütterungsimmisionen zu rechnen ist.

Konkrete Aussagen hinsichtlich der zu erwartenden Werte können zum jetzigen Planungsstadium nicht getroffen werden, da dies von verschiedenen Faktoren (bspw. Zugmaterial, Geschwindigkeiten, Baukonstruktion der Gebäude etc.) abhängig ist. Die Einhaltung der Anhaltswerte der DIN 4150, Teil 2 ist im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Bebauungsplan enthält zudem Hinweise zu den umweltrelevanten Belangen Bodenschutz, Kampfmittel, Bodendenkmäler, Artenschutz, Entwässerung und Beseitigung von Niederschlagswasser sowie Starkregenereignisse und Überflutungsschutz. Unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen und Hinweise können die Anforderungen an gesunde Lebensverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplans gewährleistet werden.

Städtebaulicher Vertrag:

Ein zwischen dem Investor und der Stadt Leverkusen zu schließender städtebaulicher Vertrag beinhaltet im Wesentlichen folgende Inhalte:

- Nutzung des Bruno-Wiefel-Platzes als Baustelleneinrichtungsfläche,
- Herstellung des städtischen Anteils an der Freitreppe sowie Erstellung der Rolltreppeanlage,
- Regelungen zur Unterhaltung des Treppenabgangs,
- Herstellung eines Gehwegs entlang der Europa-Allee,
- Rückbau vorhandener Kanäle,
- Errichtung vertikaler Grünstruktur in Form von Pflanzwänden
- Zugänge zu gastronomischen Betrieben im Erdgeschoss des SO 1.4,
- Transparenz der Fassaden im Erdgeschoss, die dem Bruno-Wiefel-Platz zugewandt sind,
- mindestens Verkaufsflächen für Kernsortiment Nahrung- und Genussmittel,
- Nutzung, Pflege, Unterhaltung und Reinigung der privaten Wegefläche in Verlängerung der Gerichtsstraße,
- Maßnahmen zur Verhinderung von Dreckecken im Bereich der Gebäudefuge zwischen Fahrradparkhaus und Bahnhofsquartier,
- Sicherheitsleistungen,
- Ablösebeträge,
- Vertragsstrafen.

Weiteres Vorgehen:

Auf Grundlage der zur Beschlussvorlage vorgelegten Planentwurfssfassung ist es gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vorgesehen, die Öffentlichkeit und die Behörden sowie die Träger öffentlicher Belange an der Planung erneut zu beteiligen. Nach der erneuten öffentlichen Auslegung der Planung werden dem Rat der Stadt Leverkusen Beschlussempfehlungen über die Abwägung der Stellungnahmen (Abwägungsbeschluss) und die Planung als Satzungsexemplar vorgelegt.

Hinweis zum weiteren Verfahren aufgrund der Covid-19-Pandemie:

Gemäß dem seit 29.05.2020 in Kraft getretenen Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) werden detaillierte Informationen zu Art und Umfang der öffentlichen Auslegung mit der Bekanntmachung im Amtsblatt veröffentlicht.

Hinweis des Fachbereichs Oberbürgermeister, Rat und Bezirke:

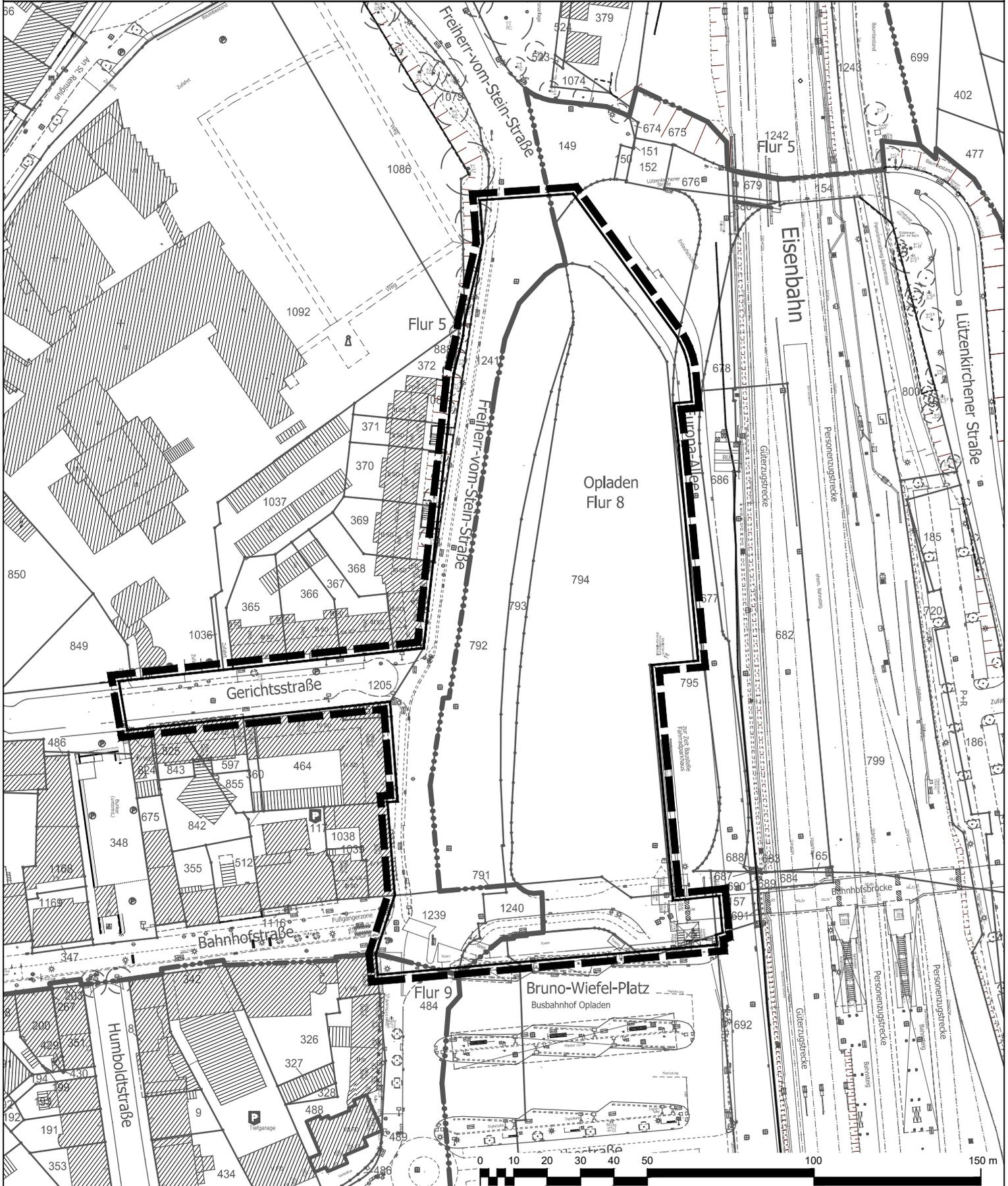
Im Ratsinformationssystem Session sind die nachfolgend genannten Anlagen auch in farbiger und die Anlagen 3.1 und 4.1 in vergrößerter Darstellung einzusehen. Die Anlagen 3.1 und 4.1 sowie die Gutachten in der Anlage 7 - 8 werden nicht mit der Vorlage gedruckt, sie stehen als Bestandteil dieser Vorlage im Ratsinformationssystem Session zur Einsichtnahme zur Verfügung.

Anlage/n:

240_II_03_2_Anlage_01_Auslegung_Geltungsbereich
240_II_03_2_Anlage_02_Abwägung_Offenlage
240_II_03_2_Anlage_03_1_Auslegung_Bebauungsplan_Blatt_1_A0
240_II_03_2_Anlage_03_2_Auslegung_Bebauungsplan_Blatt_1_A4
240_II_03_2_Anlage_04_1_Auslegung_Textfestsetzungen_Blatt_2_A0
240_II_03_2_Anlage_04_2_Auslegung_Textfestsetzungen_Blatt_2_A4
240_II_03_2_Anlage_05_Auslegung_Textl_Festsetzungen
240_II_03_2_Anlage_06_Auslegung_Begründung_Umweltbericht
240_II_03_2_Anlage_07_Auslegung_Gutachten_Verkaufsflächen_2022
240_II_03_2_Anlage_08_Auslegung_Gutachten_Verkehr_2022
240_II_03_2_Anlage_09_Auslegung_Gutachten_Schallschutz_2022

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 240/II "Opladen - nbso Quartier westlich des Bahnhofs"

Anlage 1
zur Vorlage
Nr. 2021/1217



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 240/II
"Opladen - nbso Quartier westlich des Bahnhofs"



Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung

Projekt: Bebauungsplan 240/II "Opladen - nbso Quartier westlich des Bahnhofs"

Maßstab 1:1500 Stand: März 2022

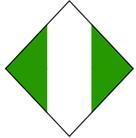
Abt.: 613 Sachbearbeitung: Ma Bearb./CAD: Tho Geplottet/gedruckt am: 03.03.2022

Pfad: G:\613\02_CAD_GIS\01_BPläne\240_II_Opladen_nbso_Quartier_westlich_des_Bahnhofs\01_BPlan\03_Auslegung\2_Auslegung\

Dateiname: 20220303_Anlage1.dwg

Zuletzt gespeichert am: 03.03.2022





STADT LEVERKUSEN

Bebauungsplan Nr. 240/II „Opladen – nbso Quartier westlich des Bahnhofs“

Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie Abwägungsvorschlag der Verwaltung mit Beschlussentwurf

Stand: 31.07 2020

Bearbeitung:
Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung

in Zusammenarbeit mit

HEINZ JAHNEN PFLÜGER
Stadtplaner und Architekten Partnerschaft, Aachen
Kasinostraße 76a, 52066 Aachen

INHALTSVERZEICHNIS:

II/A Stellungnahmen der Öffentlichkeit

II/B Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

II/B 1: Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst	4
II/B 2: Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3.....	12
II/B 3: Amprion GmbH, Dortmund	15
II/B 4: Polizeipräsidium Köln, Direktion Kriminalität, Köln	17
II/B 5: Stadt Langenfeld, Referat Stadtplanung und Denkmalschutz, Langenfeld	20
II/B 6: Deutsche Telekom Technik GmbH, Bayreuth	24
II/B 7: PLEdoc GmbH, Essen	30
II/B 8: Ericsson GmbH, Düsseldorf.....	34
II/B 9: Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG, Leverkusen	36
II/B 10: Stadt Burscheid; Stab Stadtentwicklung, Umwelt und Liegenschaften, Burscheid ..	40
II/B 11: Bezirksregierung Köln, Dezernat 35 – Städtebau, Bauaufsicht, Bau-, Wohnung- und Denkmalangelegenheiten sowie -förderung, Köln	45
II/B 12: Stadt Bergisch Gladbach; Fachbereich 6-60 Stadtentwicklung, Strategische Verkehrsentwicklung; Bergisch Gladbach	48
II/B 13a: Vodafone NRW GmbH, Vodafone GmbH	52
II/B 13b: Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH	55
II/B 14a: Deutsche Bahn AG, DB Immobilien	57
II/B 14b: Deutsche Bahn AG, DB Immobilien	60
II/B 15: o2, Behördenengineering.....	62
II/B 16: Gascade Gastransporting GmbH.....	69
II/B 17: LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland	71
II/B 18: Rheinisch-Bergischer Kreis.....	73
II/B 19: AVEA Entsorgungsbetriebe GmbH & Co. KG	77
II/B 20: Bezirksregierung Köln, Dezernat 25 (Verkehr – Integrierte Gesamtverkehrsplanung).	85
II/B 21: Industrie- und Handelskammer Köln	87
II/B 22: Stadt Monheim am Rhein	90
II/B 23: neue bahnstadt opladen GmbH	94
II/B 24: Geologischer Dienst NRW – Landesbetrieb, Fachbereich 31 – Geologie, Rohstoffe, Untergrundnutzung	96
II/B 25: Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen; Referat 226 Richtfunk, Flug-, Navigations- und Ortungsfunk	99
II/C 1: FB 372.1 Berufsfeuerwehr, Vorbeugender Brandschutz	105
II/C 2: FB 67 Stadtgrün	108
II/C 3: FB 36 Bürger und Straßenverkehr	110
II/C 4: FB 660 Tiefbau	112
II/C 5a: FB 32 Umwelt	113
II/C 5b: Untere Abfallwirtschaftsbehörde	121

II/A Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Im Rahmen des Verfahrens sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

II/B Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

II/B 1: Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst

*Maas
15/01/20*

Maas, Manfred

Von: Nachtsheim, Jan
Gesendet: Mittwoch, 15. Januar 2020 11:26
An: Maas, Manfred
Cc: Milleder, Hans; Schmidt, Michael
Betreff: KBD - Luftbilddauswertung für Bebauungsplan Nr. 240/II "Opladen - nbsa/Quartier in Leverkusen
Anlagen: 5316000-99-19.pdf; 5316000-99-19_Karte.pdf; 5316000-99-19_TV5a_81.pdf

Hallo Herr Maas,

hiermit übersende ich Ihnen das Ergebnis der Luftbilddauswertung für das Objekt Bebauungsplan Nr. 240/II "Opladen - nbsa/Quartier.

Der Vorgang wird unter dem Aktenzeichen 22.5-3-5316000-99/19 geführt.

Die nbsa hat die Überprüfung des Bombenblindgängerverdachtspunktes 81 bereits beantragt. Diese Überprüfungsmaßnahme ist für den kommenden Herbst angedacht.

Weitere Informationen können Sie von Herrn López de Quintana (Durchwahl 6015) erhalten.

Ich weise darauf hin, dass bis zum Abschluss der Kampfmitteluntersuchungsmaßnahme im Gefährdungsband des vgl. Verdachtspunktes (von bis zu 15 m) keine erdeingreifenden Baumaßnahmen oder sonstige Arbeiten ohne Abstimmung mit der hiesigen Stelle erfolgen dürfen.

Mit freundlichen Grüßen

Jan Nachtsheim

Stadt Leverkusen
Fachbereich Recht und Ordnung
Miselohestraße 4
51376 Leverkusen
Tel. 0214/4 06 - 30 52
Fax. 0214/4 06 - 30 28

E-Mail: jan.nachtsheim@stadt.leverkusen.de
Internet: www.leverkusen.de



*aus
15/01/20*

Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Leverkusen
Fachbereich Recht und Ordnung
Miselohestr. 4
51379 Leverkusen

Datum: 08.01.2020
Seite 1 von 2

Aktenzeichen:
22.5-3-5316000-89/18/
bei Antwort bitte angeben

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

Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung
Leverkusen, Bebauungsplan Nr. 240/II „Opladen - nbso/Quartier
Ihr Schreiben vom 20.12.2019, Az.: 301-20-03-81/2019

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

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

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

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

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

Dienstgebäude und
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 S-Bahn Flughafen,
Buslinie /29 - Theodor-Heuss-
Brücke
Haltestelle:
Mündelheimer Weg
Fußweg ca. 3 min

Zahlungen an:
Landeskassa Düsseldorf
Konto-Nr.: 4 100 012
BLZ: 300 500 00 Halbes
IBAN:
DE4130050000004100012
BIC:
WELADED0

* 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.



Im Auftrag

Datum 09.01.2020
Seite 2 von 2

(Brand)



Verdachtspunkt Nr.81

Datum 27.10.2008

Bearbeiter Karg

Aktenzeichen 22.5-3-5316000-99/19

Kommune Leverkusen

Projekt Bebauungsplan Nr. 240/II "Opladen - nbso/Quartier"

Angaben zum Verdachtspunkt

Punktnummer 81

Rechtswert 360364,2

Hochwert 5659221,11





Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Leverkusen
Fachbereich Recht und Ordnung
Miselohestr. 4
51379 Leverkusen

Datum: 20.10.2021

Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
22.5-3-5316000-90/19
bei Antwort bitte angeben

Kampfmittelbeseitigung / Bericht der Kampfmittelüberprüfung
Leverkusen, Bebauungsplan Nr. 240/II Opladen - nbs0/Quartier

Ihr Schreiben vom 20.12.2019, Az.: 301-20-03-81/2019

Marcel Biewald
Zimmer:
Telefon:
0211 4759763
Telefax:
0211 475 9040
marcel.biewald@brd.nrw.de

Auf der o.g. Fläche wurde der Bombenblindgänger Nr 81 überprüft. Dabei sind keine Kampfmittel geborgen worden.

Es ist aber nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher kann diese Mitteilung nicht als Garantie der Freiheit von Kampfmitteln gewertet werden. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen.

Erfolgen zukünftig Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. beachten Sie bitte das [Merkblatt für Baugrundeingriffe](#) auf unserer Internetseite.

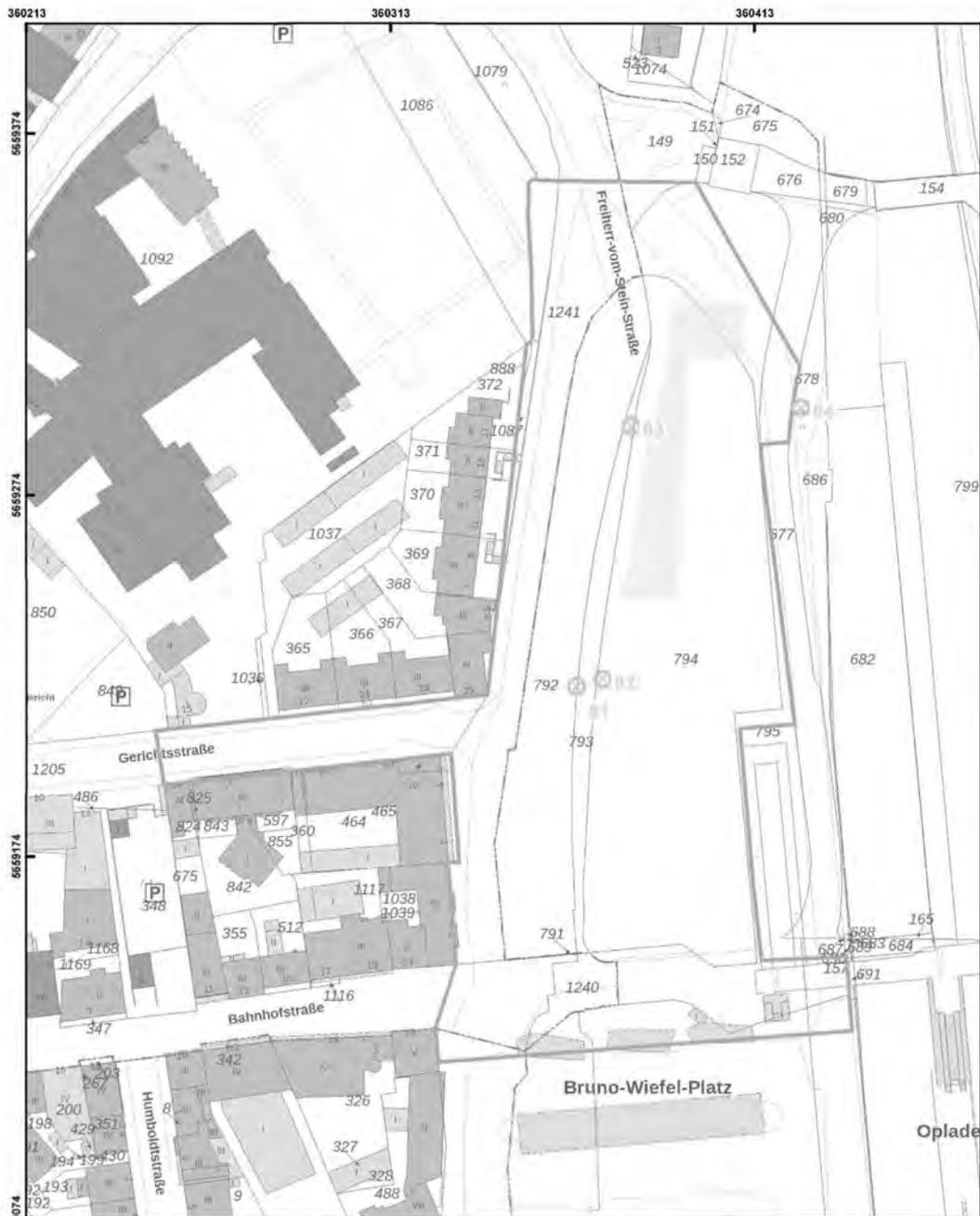
Die Ergebnisse der Kampfmittelüberprüfung sind in der anliegenden Karte dargestellt

Im Auftrag

gez. Marcel Biewald

Diebstahlschutz
Lieferanschrift:
Mündelheimer Weg 51
40477 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



**Bezirksregierung
Düsseldorf**

Aktenzeichen :
22.5-3-5316000-99/19

Maßstab : 1:1.500
Datum ; 20.10.2021

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

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



Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Zur Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel sowie des konkreten Verdachtes:

Die Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich sowie des konkreten Verdachtes (Bombenblindgänger Nr. 81) wurde beantragt. Die Überprüfung und Bergung von Kampfmitteln fand sodann 2021 statt (Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf vom 20.10.2021, AZ: 22.5-3-5316000-99/19).

Zu den Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc:

Ein entsprechender Hinweis ist bereits Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die weiteren Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist bereits Bestandteil des Bebauungsplanes.

II/B 2: Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3

Kleinbreuer, Marko

Von: ReinerNogueiraDuarteMack@bundeswehr.org im Auftrag von
BAIUDBwInfraI3TOeB@bundeswehr.org
Gesendet: Freitag, 14. Februar 2020 11:58
An: Kleinbreuer, Marko
Betreff: Ihr Schreiben vom 11.02.2020, Ihr Zeichen: 61-mk; Mein Az: 45-60-00 / K-III-175-20-BBP;
Anlagen: 200214_K-III-175-20-BBP Leverkusen.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,
als Anlage die gewünschte Stellungnahme der Bundeswehr.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Reiner Nogueira Duarte Mack
**Bundesamt für Infrastruktur,
Umweltschutz und Dienstleistungen
der Bundeswehr**
Referat Infra I 3
Fontainengraben 200
53123 Bonn
BAIUDBwToeB@bundeswehr.org



BUNDESWEHR

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Fontaineingraben 200 • 53125 Bonn

Stadt Leverkusen

Stadtplanung

Hauptstr. 101

51373 Leverkusen

Nur per E-Mail marko.kleinbrauer@stadt.lewwekuser.de

Abkürzung	Ansprechperson	Telefon	E-Mail	Datum
45-50-00 / K-11-175-20	Hein Nogueira Duarte Mack	0228 5504-4587	braudbwtzab@bundeswehr.org	14.02.2020

Anforderung einer Stellungnahme:

BEZUG: Bebauungsplan Nr. 240/II "Opladen -nbso/Quartier westlich des Bahnhofs"

NR: Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gemäß BauGB

BEZUG: Ihr Schreiben vom 11.02.2020 - Ihr Zeichen: 61-mk

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.

Lieber gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen –einschl. untergeordnete 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 zur Prüfung zuzuleiten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Nogueira Duarte Mack

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



BUNDESAMT FÜR
INFRASTRUKTUR,
UMWELTSCHUTZ UND
DIENSTLEISTUNGEN DER
BUNDESWEHR

REFERAT INFRA I 3

Fontaineingraben 200
53125 Bonn
Postfach 29 63
53079 Bonn

Telefon 49 (0) 228 5504-4587
Fax 49 (0) 228 55489-5763

WWW.BUNDESWEHR.DE

INFRASTRUKTUR

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Zu den Höhen baulicher Anlagen:

Im Bereich des SO 1.4 ist in der südwestlichsten überbaubaren Fläche ein neun geschossiger Gebäudekörper geplant. Der Bebauungsplan setzt für diesen geplanten Gebäudekörper zwingende Gebäudeoberkanten von 93,3 m ü. NHN, 93,6 m ü. NHN und 95,1 m ü. NHN fest. Bei einer Planungshöhe des Geländes von 58,0 m ü. NHN entspricht dies realen Gebäudehöhen von 35,3 m; 35,6 m und 37,1 m über Gelände. Die weiteren geplanten Gebäudekörper überschreiten eine Höhe von 30 m über Gelände nicht.

Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die weiteren Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

II/B 3: Amprion GmbH, Dortmund

Kleinbreuer, Marko

Von: Schmidt, Vanessa <Vanessa.Schmidt@amprion.net>
Gesendet: Montag, 17. Februar 2020 11:36
An: Kleinbreuer, Marko
Betreff: Leitungsauskunft - Vorgangs-Nr. 139873, Bebauungsplan Nr. 240/II
"Opladen -nbso/Quartier westlich des Bahnhofs"
Anlagen: Prüfbericht.eml

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

Vanessa Schmidt

Amprion GmbH
Betrieb / Projektierung
Leitungen Bestandssicherung
Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund
T intern 15747

T extern +49 231 5849-15747
vanessa.schmidt@amprion.net

<https://smex12-5-en->

ctp.trendmicro.com:443/wis/clicktime/v1/query?url=www.amprion.net&umid=5dba9701-055e-473d-af71-bf453345c85b&auth=9a542115f899448a6e8f917b336af927812ad639-47490aab8cbd812e8356ac03ea7a9fa5a1889a35

<https://smex12-5-en->

ctp.trendmicro.com:443/wis/clicktime/v1/query?url=https%3a%2f%2fwww.amprion.net%2fInformation%2dDatenschutz.html&umid=5dba9701-055e-473d-af71-bf453345c85b&auth=9a542115f899448a6e8f917b336af927812ad639-a2ad3a252c116fcdf6f1e818c6c584b8e6262211

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

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Im Rahmen des Verfahrens wurden bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt.

Die weiteren Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II/B 4: Polizeipräsidium Köln, Direktion Kriminalität, Köln

Kleinbreuer, Marko

Von: Uth, Hannah <Hannah.Uth@polizei.nrw.de>
Gesendet: Dienstag, 18. Februar 2020 14:52
An: Kleinbreuer, Marko
Betreff: Stellungnahme Bebauungsplan Nr. 240/II "Opladen-nbso/Quartier westlich des Bahnhofs"
Anlagen: 118 - 20 Leverkusen_Opladen-nbso_Quartier westl. des Bahnhofs.pdf

Sehr geehrter Herr Kleinbreuer,

anbei, wie gewünscht, die Stellungnahme gemäß Baugesetzbuch (BauGB).

Mit freundlichen Grüßen

Hannah Uth
Polizeipräsidium Köln
Direktion Kriminalität
Kriminalprävention/Opferschutz
Walter-Pauli-Ring 2-6
51103 Köln
Tel.: 0221 229-8941, CN-Pol: 07-341-8941
Fax: 0221 229-8652

Hannah.Uth@polizei.nrw.de
Kriminalpraevention_koeln@polizei.nrw.de
<https://koeln.polizei.nrw/>



POLIZEI
Nordrhein-Westfalen
Köln

Polizeipräsidium Köln • 51101 Köln

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

Stadt Leverkusen
Stadtplanung
z.Hd. Herr Kleinbreuer
Stadtverwaltung
Hauptstraße 101
51311 Leverkusen

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

KK KP/O
Walter-Pauli-Ring 2-6, 51103 Köln
Hannah.Uth@polizei.nrw.de
Uth, RBe
0221-229-8941
0221-229-8652
www.koeln.polizei.nrw.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
61-mk v. 11.02.2020

Mein Zeichen (bitte immer angeben)
118/20//KK KP/O/

Datum
18.02.2020

- I Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
„Opladen - nbs0/Quartier westlich des Bahnhofs“**
II Bezug: Ihr Schreiben vom 11.02.2020 – Bebauungsplan Nr.: 240/II

Sehr geehrter Herr Kleinbreuer,

gegen das im Betreff genannte Verfahren bestehen unter Berücksichtigung der Technischen und Städtebaulichen Kriminalprävention keine Bedenken. (Beruhend auf einer Deliktauswertung)

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

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

Beratungen dieser Art werden unter Berücksichtigung von Lage, Gebäudekonzeption, Nutzung, Ausstattung und dem persönlichen Sicherheitsbedürfnis der Nutzer individuell, objektiv und kostenlos von uns durchgeführt. Hierzu möchte ich gleichfalls anregen; einen entsprechenden Textlichen Hinweis im Bebauungsplan zu platzieren. Dieser könnte wie folgt aussehen:

Städtebauliche – und technische Kriminalprävention:

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

Eine Terminabsprache kann gerne unter der Telefonnummer 0221 – 229 – 8941 erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Uth, RBe

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Zur städtebaulichen und technischen Kriminalprävention:

Der Anregung wird gefolgt.

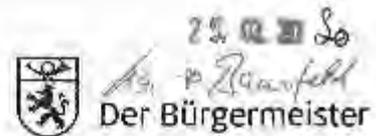
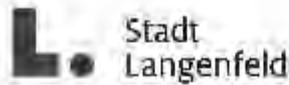
Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die weiteren Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

II/B 5: Stadt Langenfeld, Referat Stadtplanung und Denkmalschutz, Langenfeld



Stadtverwaltung Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

Referat Stadtplanung und Denkmalschutz

Stadt Langenfeld Rind
Rathaus
Kornau-Adenauer-Platz 1
40764 Langenfeld
Postfach 15 95
40760 Langenfeld

Stephan Anhalt
Merkzeichen 510
Zimmer 287
Telefon: 02178 784 5100
Fax: 02173 784 85100
stephan.anhalt@langenfeld.de
www.langenfeld.de

Montag – Freitag 8:00 – 12:00
Donnerstag 9:00 – 17:00

Bebauungsplan Nr. 240/II "Opladen - nbsa/Quartier westlich des Bahnhofs"
Nachbargemeindliche Abstimmung gemäß § 2 (2) BauGB
Ihr Schreiben vom 11.02.2020; Ihr Zeichen: 610-mk

18.02.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

für Ihr Schreiben zur nachbargemeindlichen Abstimmung des Bebauungsplans Nr. 240/II "Opladen - nbsa/Quartier westlich des Bahnhofs" vom 11.02.2020 möchte ich mich bedanken.

Da mit dem Planvorhaben die umfangreiche Schaffung von Einzelhandelsverkaufsflächen verbunden ist, bitte ich darzulegen, inwieweit mögliche städtebaulich nachteilige Auswirkungen auf die Versorgungsbereiche der Stadt Langenfeld untersucht wurden und zu befürchten sind.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Anhalt

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Der Bitte darzulegen, inwieweit mögliche städtebaulich nachteilige Auswirkungen auf die Versorgungsbereiche der Stadt Langenfeld untersucht und zu befürchten sind, wird gefolgt.

Mögliche städtebaulich nachteilige Auswirkungen auf die Versorgungsbereiche der Stadt Langenfeld wurden im Rahmen dieser Abwägung gutachterlich untersucht (Stadt + Handel, 2020).

Die Untersuchung erfolgte auf Basis folgender Inhalte:

- Darstellung der im Bebauungsplan Nr. 240/II festgesetzten sortimentsspezifischen maximalen Verkaufsflächen und den hieraus abzuleitenden Umsätzen auf Basis der Ergebnisse der „Verträglichkeitsanalyse für einen Einzelhandelsstandort auf der nbso-Westseite“ (Stadt + Handel 2016);
- Darstellung der Angebotssituation in Langenfeld auf Basis des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHK) der Stadt Langenfeld (Rhld.), Stand 2010;
- Darstellung möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen auf die Stadt Langenfeld auf Basis von Analogieschlüssen der in der Verträglichkeitsanalyse 2016 ermittelten Umsatzumverteilungen;
- Städtebauliche Bewertung der möglichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf Langenfeld.

Verkaufsflächen/Umsatz

Im Bebauungsplan Nr. 240/II sind die maximalen sortimentsspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt. In der Verträglichkeitsanalyse für einen Einzelhandelsstandort auf der nbso-Westseite wurden sortimentsspezifische Flächenproduktivitäten hergeleitet, die für einen marktgängigen Betrieb notwendig sind. Diese sind aus fachgutachterlicher Sicht auch unter Berücksichtigung der Entwicklung der Flächenleistungen seit Veröffentlichung der Verträglichkeitsanalyse weiterhin als realistisch einzustufen und finden für diese Stellungnahme Verwendung. Demnach ergeben sich anhand der festgesetzten maximalen Verkaufsfläche je Sortiment bzw. Sortimentsbereich folgende maximal zu erwartenden Verkaufsflächen/Umsätze:

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren): max. 2.600 m² / max. 10,7 Mio. Euro;
- Bekleidung/Wäsche, Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte): 1.200 m² / 4,2 Mio. Euro;
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto: max. 1.200 m² / max. 7,2 Mio. Euro;
- Schuhe/Lederwaren (Koffer/Taschen): max. 600 m² / max. 1,5 Mio. Euro;
- Babyartikel: max. 800 m² / max. 1,4 Mio. Euro;
- Papier/Bürobedarf/Schreibwaren: max. 500 m² / max. 1,8 Mio. Euro;
- Spielwaren: max. 300 m² / max. 0,8 Mio. Euro;
- Drogeriewaren (inkl. Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Parfümeriewaren, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel): max. 400 m² / max. 2,4 Mio. Euro.

Die zu erwartenden sortimentsspezifischen Umsätze werden sich größtenteils (zu 80-90 %) innerhalb des in der Verträglichkeitsanalyse definierten Untersuchungsraumes umverteilen. Dieser umfasst für die nahversorgungsrelevanten Sortimente bzw. Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren den Stadtbezirk II in

Leverkusen. In den weiteren Sortimenten bzw. Sortimentsbereichen umfasst dieser das gesamte Stadtgebiet Leverkusens. Hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf Nachbarkommunen wurden in der Verträglichkeitsanalyse Streuumsätze je Sortiment bzw. Sortimentsbereich hergeleitet, welche sich insbesondere auf die zum Vorhabenstandort nächstgelegenen Nachbarkommunen (u .a. Langenfeld, Leichlingen, Burscheid) außerhalb des Untersuchungsraumes auswirken. Die die umliegenden Kommunen tangierenden zu erwartenden Streuumsätze stellen sich wie folgt dar:

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren): 1,1 Mio. Euro;
- Bekleidung/Wäsche, Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte): 0,4 Mio. Euro;
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto: 1,1 Mio. Euro;
- Schuhe/Lederwaren (Koffer/Taschen): 0,2 Mio. Euro;
- Babyartikel: 0,3 Mio. Euro;
- Papier/Bürobedarf/Schreibwaren: 0,4 Mio. Euro;
- Spielwaren: 0,2 Mio. Euro;
- Drogeriewaren (inkl. Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Parfümeriewaren, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel): 0,2 Mio. Euro.

Diese Streuumsätze verteilen sich wie erwähnt insbesondere auf die umliegenden Kommunen. Hinsichtlich der von der Stadt Langenfeld aufgeworfenen Fragestellung, ob sich durch das Vorhaben nachteilige Auswirkungen auf die Versorgungsbereiche der Stadt Langenfeld zu erwarten sind, werden in dieser Stellungnahme im Sinne einer Worst Case-Betrachtung die gesamten Streuumsätze, welche sich faktisch auf mehrere umliegenden Kommunen verteilen, den Umsätzen in den jeweiligen Sortimenten bzw. Sortimentsbereichen in Langenfeld ggü. gestellt. Dieses Vorgehen ist in der Realität nicht zu erwarten und wird hier im Sinne einer Verdeutlichung der ermittelten Untersuchungsergebnisse der „Verträglichkeitsanalyse für einen Einzelhandelsstandort auf der nbso-Westseite“ (Stadt + Handel 2016) zu Grunde gelegt.

Die Umsätze in der Stadt Langenfeld stellen sich gemäß EHK Langenfeld wie folgt dar (vgl. EHK Langenfeld 2010, S. 35):

- Nahrungs- und Genussmittel: 110,8 Mio. Euro;
- Bekleidung, Schuhe, Schmuck: 40,1 Mio. Euro;
- Elektrowaren: 24,3 Mio. Euro;
- Bücher, Schreibwaren, Büro: 11,4 Mio. Euro;
- Sport, Freizeit, Spiel: 7,5 Mio. Euro;
- Gesundheit, Körperpflege (Drogeriewaren): 49,8 Mio. Euro.

Angesichts dieser Umsatzvolumina sind - selbst unter Berücksichtigung der Anrechnung aller Streuumsätze des Vorhabens nbso zu Lasten Langenfelds - Umsatzumverteilungen von unter 5 % je Sortiment zu erwarten. Daraus ergeben sich keine negativen Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche in Langenfeld. Im Zuge der geplanten TKMaxx Eröffnung (2020) im Markt Karree in Langenfeld wird ein leistungsstarker und attraktiver Anbieter für eine höhere Robustheit des Hauptgeschäftszentrums und eine weitreichendere Strahlkraft sorgen.

In den nahversorgungsrelevanten Sortimenten bzw. Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren bewegen sich die Umsatzumverteilungen so-

gar in einem Bereich von unter 1 %. Diese Umsatzumverteilungen tangieren im Wesentlichen den real-Markt-Standort an der Kölner Straße (angesichts der Strahlkraft des Standortes) und werden demnach für die Betriebe in zentralen Versorgungsbereichen nicht spürbar werden. Dies gilt insbesondere angesichts der Tatsache, dass der Fortbestand des SB-Warenhauses an der Kölner Straße (Ausfallstraße Richtung Leverkusen-Opladen) in Langenfeld (langfristiger Mietvertrag) und somit auch die Nahversorgung in diesem Bereich langfristig gesichert ist (Hahn Gruppe (2020): Hahn Pluswertfonds 175, Hahn SB-Warenhaus Lengfeld GmbH & Co. Geschlossene-Investment-KG, Werbemitteilung).

Aus fachgutachterlicher Sicht können nachteilige Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Langenfeld ausgeschlossen werden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

II/B 6: Deutsche Telekom Technik GmbH, Bayreuth

Kleinbreuer, Marko

Von: Annette.Koerber@telekom.de
Gesendet: Mittwoch, 19. Februar 2020 15:08
An: Kleinbreuer, Marko
Betreff: Bebauungsplan Nr. 240/II "Opladen - nbso Quartier westlich des Bahnhofes
Anlagen: Trassendaten.csv; KY1058_KY1267.PNG; MWGraphic.PNG

Sehr geehrter Herr Kleinbreuer,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 11.02.2020, Bebauungsplan Nr. 240/II "Opladen - nbso Quartier westlich des Bahnhofes
Ihr Zeichen: 61-mk

Durch das Planungsgebiet verläuft unsere Richtfunkstrecke KY1058-KY1267. Um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen dürfen neue Gebäude nicht höher als 65 m gebaut werden.

In der Anlage „Trassendaten.csv“ finden Sie die Daten der beschriebenen Richtfunkstrecke.

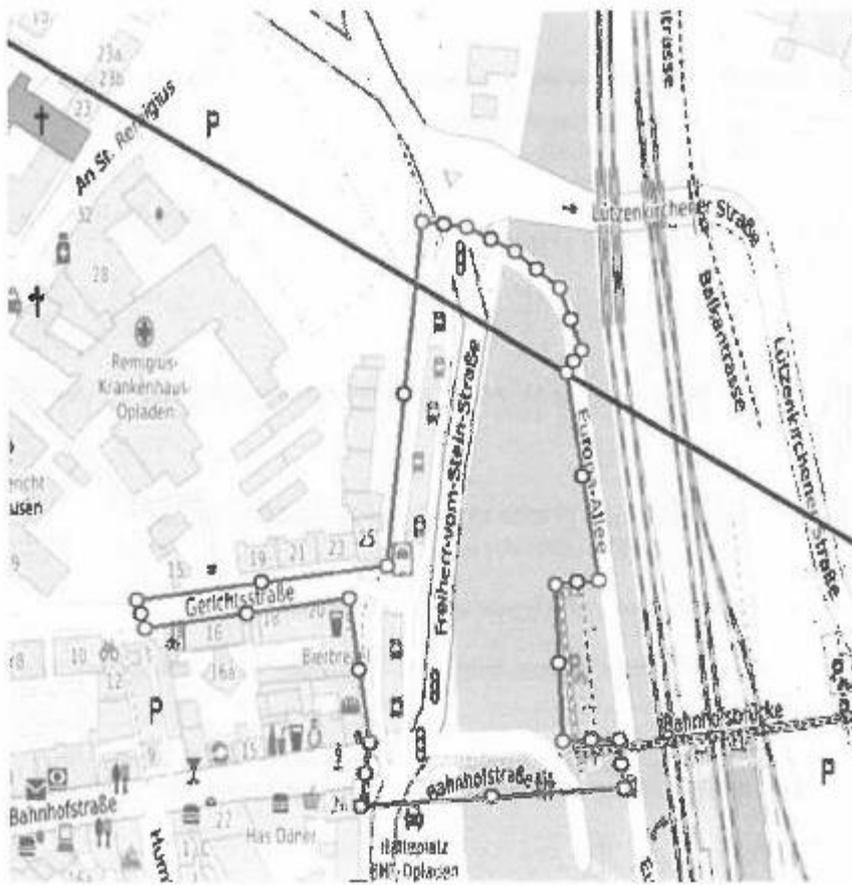
Die Telekom hat auch bei der Fa. Ericsson Services GmbH weitere Verbindungen angemietet. Die Daten dieser Strecken stehen uns leider nicht zur Verfügung.

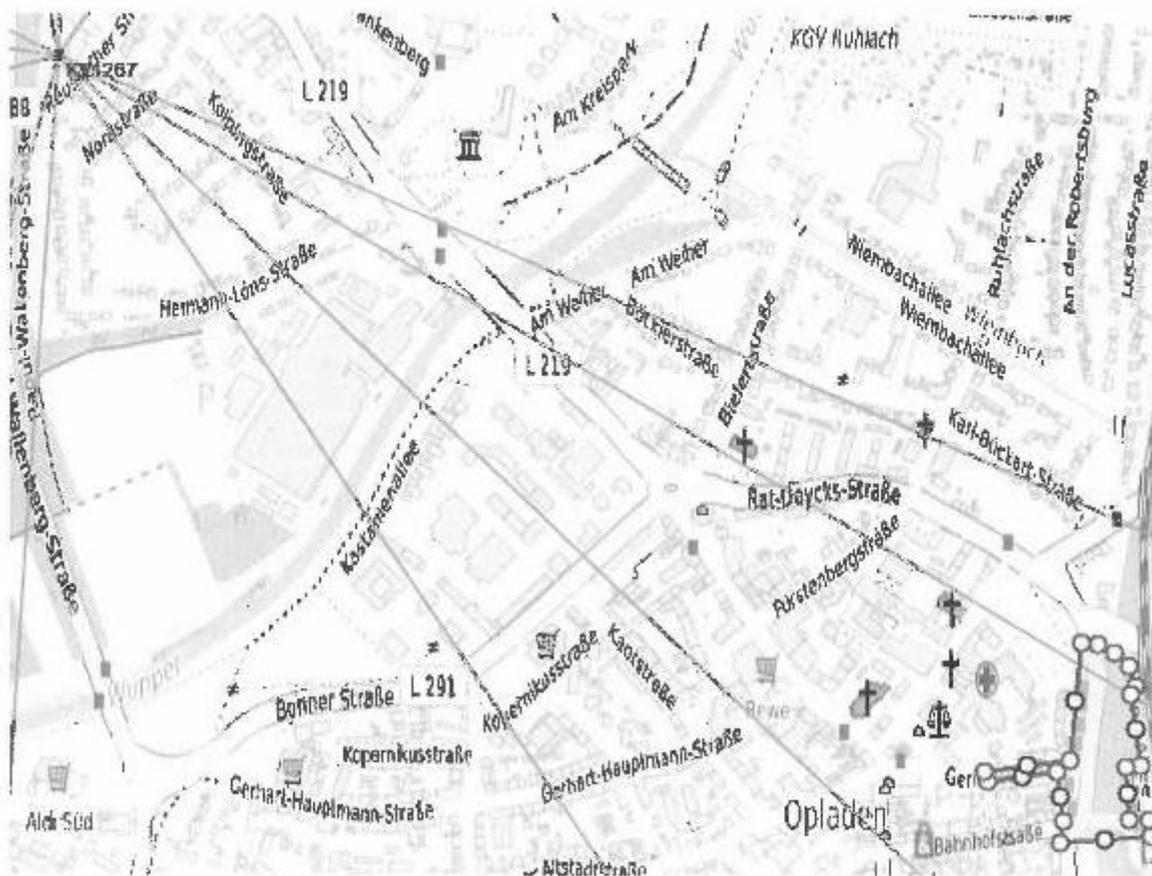
Wir weisen darauf hin, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Telekom – Netzes gilt. Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Firma Ericsson Services GmbH , in Ihre Anfrage ein. Bitte richten Sie diese Anfrage an:

Ericsson Services GmbH
Prinzenallee 21
40549 Düsseldorf

oder per Mail an

bauleitplanung@ericsson.com





Mit freundlichen Grüßen
Annette Körber

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
 Best Mobile (T-BM)
 Netzausbau (T-NAB)
 Annette Körber
 Squad Budget- und Ressourcensteuerung
 Ziegelalte 2-4, 95448 Bayreuth
 +49 921 18-2251 (Tel.)
 +49 921 18-2167 (Fax)
 +49 151 67830583 (mobil)
 E-Mail: Annette.Koerber@telecom.de
www.telecom.de

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

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

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

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Zur Beeinträchtigung des Funkfeldes der Richtfunkstrecke:

Es wird davon ausgegangen, dass mit den in der Stellungnahme genannten 65 m, 65 m über Gelände gemeint sind.

Der geplante höchste Punkt eines Gebäudes innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes liegt bei 95,1 m ü. NHN und ist als Oberkante zwingend festgesetzt. Bei einer geplanten Geländehöhe von 58,0 m ü. NHN entspricht dies einer realen Gebäudehöhe von 37,1 m über Gelände. Gebäude mit einer Höhe größer als 65 m über Gelände sind innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes nicht geplant.

Die Firma Ericsson Services GmbH wurde im Rahmen des Verfahrens beteiligt.

Die weiteren Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II/B 7: PLEdoc GmbH, Essen

Kleinbreuer, Marko

Von: noreply@open-grid-europe.com
Gesendet: Donnerstag, 20. Februar 2020 08:10
An: Kleinbreuer, Marko
Betreff: Ihre Anfrage Bebauungsplan Nr. 240/II "Opladen - nbsq/Quartier westlich des Bahnhofs" in Leverkusen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), Unser Zeichen 20200202738, Ihr Zeichen 61-mk

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Unter folgendem Link erhalten Sie unsere Antwort zu Ihrer Anfrage: Bebauungsplan Nr. 240/II "Opladen - nbsq/Quartier westlich des Bahnhofs" in Leverkusen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 11.02.2020 zum Download:

<https://download.open-grid-europe.com/public/Downloadticket.aspx?DownloadticketId=d8c371d1-6cf1-4975-9a94-891edd2dc60d>

Dieser Link ist bis zum 10.04.2020 gültig.

Folgende Dokumente sind im Zip enthalten:

- 20200202738_Stellungnahme_gesamt.pdf (Version 1)

Mit freundlichen Grüßen

PLEDOC GmbH

Gladbecker Straße 404 • D-45326 Essen

www.pledoc.de

netzauskunft@pledoc.de

Online-Leitungsauskunft:

www.bil-leitungsauskunft.de

Geschäftsführer: Kai Dangel
Amtsgericht Essen HRB 9864

Ist der Empfänger dieser Nachricht nicht der Adressat dieser E-Mail, darf er deren Inhalt nicht verwenden, weitergeben, reproduzieren oder auf andere Weise nutzen. Eine entsprechende Unterlassungsverpflichtung gilt auch für seine Mitarbeiter und/oder Empfangsbvollmächtigten.

The information contained in this message is confidential or protected by law. If you are not the intended recipient, please contact the sender and delete this message. Any unauthorized copying of this message or unauthorized distribution of the information contained herein is prohibited.



Bitte denken Sie über Ihre Verantwortung gegenüber der Umwelt nach, bevor Sie diese E-Mail ausdrucken.
Please consider your environmental responsibility before printing this e-mail.

Netzauskunft

PLEdoc GmbH · Postfach 12 02 55 · 45312 Essen

Telefon 0201/36 59 - 0
E-Mail netzauskunft@pledoc.de

Stadt Leverkusen
Stadtplanung
Marko Kleinbreuer
Hauptstraße 101
51311 Leverkusen

zuständig Matthias Denisiuk
Durchwahl 0201/3659-300

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
61-mk	11.02.2020	PLEdoc	20200202738	19.02.2020

Bebauungsplan Nr. 240/II "Opladen - nbs0/Quartier westlich des Bahnhofs" in Leverkusen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme **nicht betroffen** werden:

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet 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 (Zayo Group), Frankfurt

**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.

Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-

Anlage(n)

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

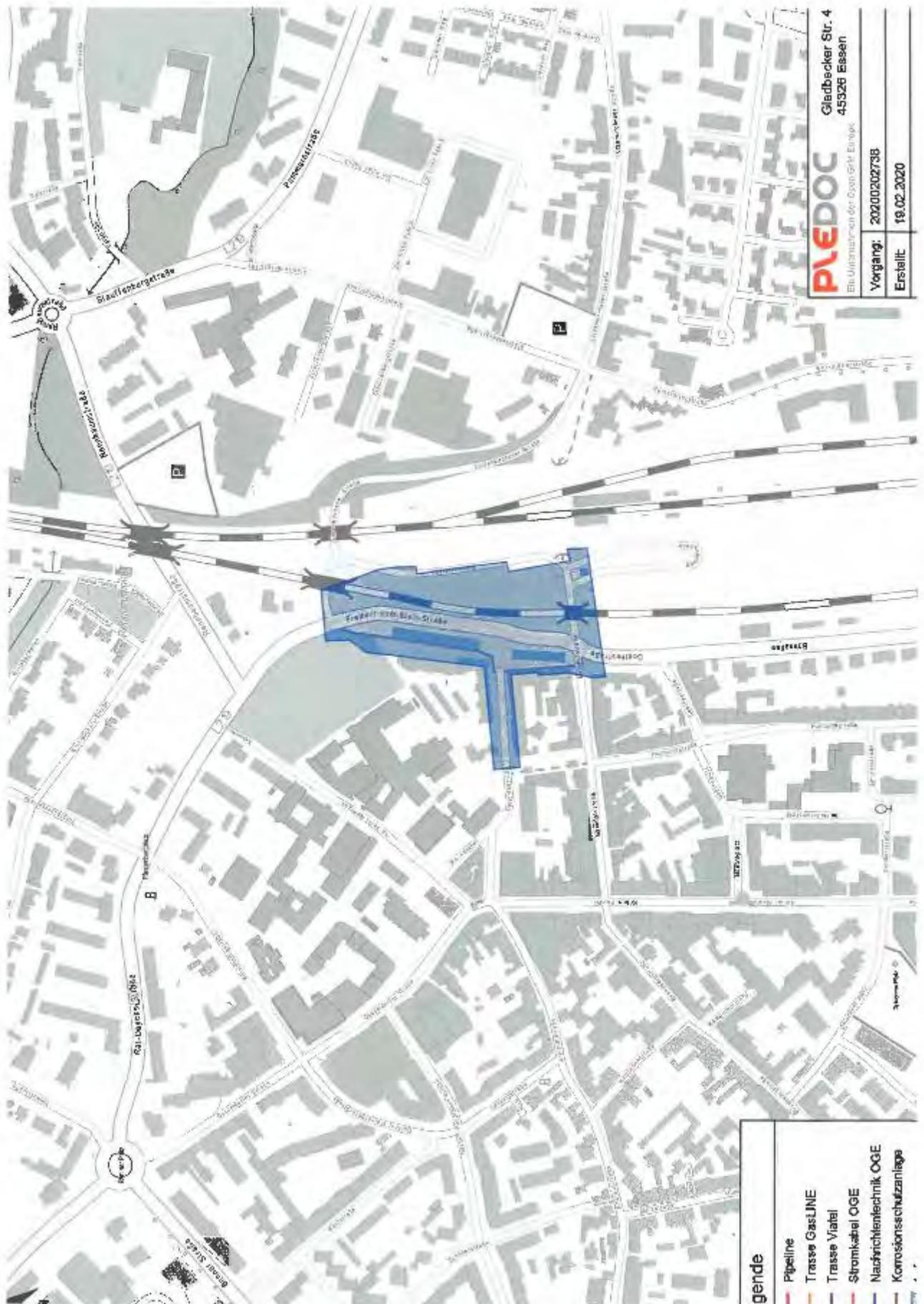
Geschäftsführer: Kai Dargatz

PLEdoc GmbH · Gladbecker Straße 404 · 45329 Essen
Telefon 0201/36 59-0 · Internet: www.pledoc.de
Amtsgericht Essen - Handelsregister B 9864 · USt-IdNr. DE 170738401

Zertifiziert nach
DIN EN ISO 9001
Zertifiziert nach
DIN EN ISO 14001
DIN EN ISO 45001



Seite 1 von 1



PLEDOC Gladbecker Str. 4
45326 Essen
Ein Unternehmen der Oyon Greif Gruppe

Vorgang:	20200202738
Erstellt:	18.02.2020

Legende	
	Pipeline
	Trasse GasLINE
	Trasse Vital
	Stromkabel OGE
	Nauflichttechnik OGE
	Korrosionsschutzanlage

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

In dem beigefügten Übersichtsplan befinden sich im markierten Bereich keine von PLEdoc verwalteten Versorgungsanlagen.

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Im Falle einer Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereiches werden erneute Abstimmungen mit PLEdoc GmbH stattfinden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II/B 8: Ericsson GmbH, Düsseldorf

Kleinbreuer, Marko

Von: Heike Peckelhoff A <heike.a.peckelhoff@ericsson.com>
Gesendet: Dienstag, 25. Februar 2020 10:11
An: Kleinbreuer, Marko
Betreff: Ihr Schreiben v. 11.02.20, Ihr Zeichen: 61-mk, BBP Nr. 240/II "Opladen-nsbso/Quartier west. d. Bahnhofs"

Sehr geehrter Herr Kleinbreuer,

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-dttambh@telekom.de

Von weiteren Anfragen bitten wir abzusehen.

Falls möglich, richten Sie doch bitte in Zukunft Ihre „Bitte um Stellungnahme“ ausschließlich per Mail an: bauleitplanung@ericsson.com

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 Helm-Schroeder (Chairwoman)
www.ericsson.com/email_disclaimer

Heike Peckelhoff
Administrator Order Desk

+49 157 77430295
h.peckelhoff@vcklogistics.com

Supply Chain Solutions

VCK Logistics SCS Projects GmbH
Zum Gut Heiligendank 16-20
40472 Düsseldorf
Germany
www.vcklogistics.com



Smart, intelligent

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

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Die Deutsche Telekom Technik GmbH wurde im Rahmen des Verfahrens beteiligt.

Die weiteren Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II/B 9: Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG, Leverkusen

										
<p>Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG - Postfach 10 11 69 + 51371 Leverkusen</p>	<p>Telefon 0214/8661 451 Telefax 0214/8661 515 E-Mail klaus.pavlik@evl-grbht.de Servicenummer 0214/8661 661 Störungsannahme 0214/89268 510</p>	<p>Overfeldweg 20 51371 Leverkusen</p>								
<p>Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung Herr Maas Hauptstr. 101 51379 Leverkusen</p>	<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="width: 20px; text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">STADT LEVERKUSEN</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Eingangstermin am:</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">27.02.20</td> <td style="text-align: center;">13-14 Uhr</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">FB:</td> <td style="text-align: center;">Az:</td> </tr> </table>	2	STADT LEVERKUSEN	Eingangstermin am:		27.02.20	13-14 Uhr	FB:	Az:	<p style="font-size: 1.2em;">28.02.20</p> <p style="font-size: 1.2em;"><i>Handwritten signature</i></p>
2	STADT LEVERKUSEN									
Eingangstermin am:										
27.02.20	13-14 Uhr									
FB:	Az:									
<p>26. Februar 2020</p>										
<p>Stellungnahme Bebauungsplan Nr. 240/II „Opladen - nbsso/Quartier westlich des Bahnhofs“ Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) Ihr Zeichen: 61-mk Ihr Schreiben vom 11.02.2020</p>										
<p>Sehr geehrter Herr Maas,</p> <p>in der Anlage erhalten Sie die gemeinsame Stellungnahme unserer Fachbereiche GBS (Strom), GBG (Gas, Wasser, Fernwärme) sowie GBT (Telekommunikation).</p> <p>Sollten Sie weitere Fragen haben, wenden Sie sich bitte an den oben aufgeführten Ansprechpartner</p>										
<p>Mit freundlichen Grüßen</p>										
 i. V. Wolfgang Klein	 i. V. Klaus Pavlik									
<p>Anlage:</p>										
<p>Kundencenter im City Point Friedrich-Ebert-Platz 11 Leverkusen-Wiesdorf Internet www.evl-gmbh.de E-Mail sv@evl-gmbh.de</p>	<p>Komplettlerin Energieversorgung Leverkusen Verwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH Amtsgericht Köln HRB 68460</p>	<p>Geschäftsführer Thomas Eikenmeier Dr. Ulrik Dietler Aufsichtsratsvorsitzender Norbert Graetzer Uwe Richter Amtsgericht Köln HRA 22346</p>								



Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG
 Overfeldweg 28
 51971 Leverkusen

Ansprechpartner: Herr Prenn
 Fachbereich: GBG

Telefon: 0214 / 86 61-281
 Telefax: 0214 / 86 61-517
 de:leif.prenn@evl-gmoh.de
 www.evl-gmoh.de

Stellungnahme GBG, GBT und GBS

Projekt	Bebauungsplan Nr. 240/II „Opladen-nbso/Quartier westlich des Bahnhofs“	
Teilnehmer	Herr Kleinbreuer Stadtverwaltung Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung	
Aufgestellt	GBG Herr Prenn (Gas/Wasser) GBG Frau Bruchmann (Fernwärme) GBS Herr Krampf (Strom) GBT Herr Cinar (Telekommunikation)	Stand: 26.02.2020

Nr.	Zu erledigen	Erledigt am
	<p>Mit Bezug auf die Anfrage von Herrn Kleinbreuer, Fachbereich Stadtplanung der Stadtverwaltung Leverkusen vom 11.02.2020, anbei die Stellungnahme von GBG, GBS und GBT für die Gewerke Gas, Wasser, Fernwärme, Strom und Telekommunikation. Die Stellungnahme gilt vorbehaltlich der Angabe der uns vorgelegten Unterlagen und Ausführungspläne.</p> <p>Strom: Gegen den Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Wir weisen darauf hin, dass sich im B.-Planbereich Versorgungsanlagen für das Nieder- und Mittelspannungsnetz der EVL befinden. Hier ist mit ganz besonderer Vorsicht zu arbeiten, der Schutzstreifen ist einzuhalten und eine Überpflanzung der Leitungen mit Bäumen etc. ist definitiv unzulässig. Bei einer gegebenenfalls erforderlichen Umverlegung der in Betrieb befindlicher Stromleitungen der EVL, ist mit einer Vorlaufzeit von vier Monaten zu rechnen.</p> <p>Telekommunikation: Gegen den Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Wir weisen darauf hin, dass sich im B.-Planbereich Glasfaser- und Kupferkabel der EVL befinden. Hier ist mit ganz besonderer Vorsicht zu arbeiten, der Schutzstreifen ist einzuhalten und eine Überpflanzung der Leitungen mit Bäumen etc. ist definitiv unzulässig. Bei einer gegebenenfalls erforderlichen Umverlegung der in Betrieb befindlicher Telekommunikationsleitungen der EVL, ist mit einer Vorlaufzeit von vier Monaten zu rechnen.</p>	

Nr.	Zu erledigen	Erledigt am
<p>Fernwärme: Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken.</p>		
<p>Gas/Wasser: Gegen den Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Wir weisen darauf hin, dass sich im B.-Planbereich Gas- und Wasserversorgungs- bzw. Transportleitungen befinden. Hier ist mit ganz besonderer Vorsicht zu arbeiten, der Schutzstreifen ist einzuhalten und eine Überpflanzung der Leitungen mit Bäumen etc. ist definitiv unzulässig. Bei einer gegebenenfalls erforderlichen Umverlegung der in Betrieb befindlichen Gas- und Wasserversorgungs- bzw. Transportleitungen, ist mit einer Vorlaufzeit von vier Monaten zu rechnen.</p>		
<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 worden (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:

Zu Strom:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Ausführungen werden im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt.

Zu Telekommunikation:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Ausführungen werden im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt.

Zu Fernwärme:

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu Gas/Wasser:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Ausführungen werden im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt.

Zu Allgemein:

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Ausführungen werden im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II/B 10: Stadt Burscheid; Stab Stadtentwicklung, Umwelt und Liegenschaften, Burscheid

Kleinbreuer, Marko

Von: Wagner, Niklas <n.wagner@burscheid.de>
Gesendet: Dienstag, 3. März 2020 09:44
An: Kleinbreuer, Marko
Cc: Wunderlich, Heike
Betreff: Stellungnahme BP Nr.240/II "Opladen - nbso/Quartier westlich des Bahnhofs"
Anlagen: Stadt Burscheid - Stellungnahme.pdf

Sehr geehrter Herr Kleinbreuer,

im Anhang finden Sie die Stellungnahme der Stadt Burscheid zu o. g. Bauleitplanverfahren.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Niklas Wagner

Stadt Burscheid
Stab Stadtentwicklung, Umwelt und Liegenschaften
Höhestraße 7-9
51399 Burscheid

Telefon: 02174 670-421
Fax: 02174 670-19421
E-Mail (pers.) n.wagner@burscheid.de
E-Mail (Amt): planung@burscheid.de
Internet: www.burscheid.de
Infobrief: Anmeldung unter www.burscheid.de/aktuelles/infobrief



**23. Burscheider Umweltwoche /
Rheinisch-Bergische Umwelttage
vom 10. bis 15. Mai 2020**

Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail ist nicht gestattet. Vielen Dank für Ihre Hilfe.



Denken Sie erst an die Umwelt, bevor Sie diese E-Mail oder die Anhänge ausdrucken



Stadt Burscheid Postfach 14 20 51380 Burscheid
Schwarze 7-9 51389 Burscheid

Stab Stadtentwicklung,
Umwelt und Liegenschaften

Stadtverwaltung Leverkusen
Herrn Kleinbreuer
Fachbereich Stadtplanung
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

Anmeldung zum Infobrief unter
www.burscheid.de

Bei Rückfragen
Herr Wagner

Telefon/Telefax (02174)
670-421 / 670-19-421

E-Mail
r.wagner@burscheid.de

Datum
27. Februar 2020

Bebauungsplan Nr. 240/II „Opladen – nbso/Quartier westlich des Bahnhofs“
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2
Baugesetzbuch (BauGB); Ihr Zeichen: 61-mk

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

mit Schreiben vom 11.02.2020 beteiligten Sie die Stadt Burscheid in o. g. Bauleitplanverfahren.

Im Hinblick auf die geplante Einzelhandelsnutzung möchte ich erneut auf unsere Stellungnahme
28. Juli 2016 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 208
B/II „Opladen – nbso/Westseite-Quartiere“ verweisen:

Im Zuge der Planungen zum Bebauungsplan Nr. 240/II ist sicherzustellen, dass sich durch die
Umsetzung des Vorhabens, insbesondere vor dem Hintergrund der geplanten
Einzelhandelsnutzung, keine schädlichen Auswirkungen auf die Stadt Burscheid ergeben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Heike Wunderlich

Zentrale:
Tel.: 02174 670-0
Fax: 02174 670-151
E-Mail: post@burscheid.de
Internet: www.burscheid.de

Besuchzeiten:
Mo.: 08:15 bis 18:00 Uhr Di., Do.: 08:15 bis 18:00 Uhr
Fr.: 08:15 bis 12:00 Uhr Mi.: geschlossen
In der Zeit von 12:00 Uhr bis 14:00 Uhr sowie
mittwochs und die Schulpfand nur nach
vorheriger Terminvereinbarung erreichbar.

Bankverbindung:
Kreissparkasse Köln
VR Bank eG
Volksbank R5-SG eG:
GIBUbiganzidentifikationsnummer: DE9522200300112411

IBAN
DE27 8705 0299 0311 1012 04
DL30 9026 0548 3900 7890 13
DE58 3408 0084 0300 7541 12

SWIFT-BIC
COKS0330XXX
BENDE01NLS
VRSDE33XXX

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Der Forderung, im Zuge der Planung zum vorliegenden Bebauungsplan sicherzustellen, dass sich durch die Umsetzung des Vorhabens, insbesondere vor dem Hintergrund der geplanten Einzelhandelsnutzung, keine schädlichen Auswirkungen auf die Stadt Burscheid ergeben, wird gefolgt.

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 208 B/II „Opladen – nbso/Westseite – Quartiere“ wurde eine umfassende Verträglichkeitsstudie bzgl. der geplanten Einzelhandelsnutzungen erstellt. Die als städtebaulich verträglich ermittelten Sortimente wurden in o.g. Bebauungsplan mit entsprechenden Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt, sodass davon auszugehen ist, dass durch die Umsetzung des Vorhabens keine schädlichen Auswirkungen auf die Stadt Burscheid entstehen.

Zu der Stellungnahme vom 28.07.2016 s.u.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

- I 613 bitte anschauen
- II G1/Hr - Bauerfeld 7.W.
- III G13/Hr /Kunzecker bei 8

3	STADT LEVERKUSEN Bürgerbüro
01.08.2016 10:11 Uhr	
FBI:	AZ:

02.08.16

 da 2/8



**STADT
BURSCHEID**
DER BÜRGERMEISTER

Stadt Burscheid Postfach 14 20 51360 Burscheid
Hörschstraße 79 51369 Burscheid

Stab 61 Stadtentwicklung,
Umwelt und Liegenschaften

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

Anmeldung zum Verfahren unter
www.burscheid.de

Ba-Nachfragen
Herr Nowak

Telefonnummern (02174)
670-417 / 670-16 417

E-Mail
s.nowak@burscheid.de

Datum
28. Juli 2016

Bebauungsplan Nr. 208 B/II „Opladen – nbs/Westseite – Quartiere“
Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

in Bezug auf die Stellungnahme der Stadt Burscheid vom 2. Februar 2015 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der erfolgten Abwägung der Stellungnahme in der Vorlage Nr. 2016/0932 ist sicherzustellen, dass durch die Umsetzung des Vorhabens, insbesondere vor dem Hintergrund der geplanten Einzelhandelsnutzung, sich keine schädlichen Auswirkungen auf die Stadt Burscheid ergeben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Kurt Berger

Zentrale:
Tel.: 02174 670-0
Fax: 02174 670-111
E-Mail: service@burscheid.de
Internet: www.burscheid.de

Betriebszeiten:
Mo: 08:15 bis 18:00 Uhr
Di: 08:15 bis 18:00 Uhr
Mi: geschlossen
Do: 08:15 bis 18:00 Uhr
Fr: 08:15 bis 12:00 Uhr

Bankverbindung:
Kreissparkasse Köln
Rathausbank Rhein-Berg eG
Postbank Köln
Vollkredit Burscheid-Gruppe AG
Steuernummer:
DE92220300112611

IBAN
DE37 3705 0390 0001 1012 04
DE37 3705 8401 0000 0800 03
DE17 3701 0500 0001 4100 00
DE98 3429 0264 0000 7591 19
DE92220300112611

SWIFT-BIC
COBKDE33XXX
GENODE33XXX
FENKDE33XXX
VORSDE33XXX

Die Stellungnahme der Stadt Burscheid vom 28.07.2016 wurde bereits im Bebauungsplanverfahren 208 B/II „Opladen – nbso Westseite – Quartiere“ berücksichtigt.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung zur Stellungnahme vom 28.07.2016:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine umfassende Verträglichkeitsstudie bzgl. der geplanten Einzelhandelsnutzungen erstellt. Die als städtebaulich verträglich ermittelten Sortimente wurden im Bebauungsplan mit entsprechenden Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt, so dass davon auszugehen ist, dass durch die Umsetzung des Vorhabens keine schädlichen Auswirkungen auf die Stadt Burscheid entstehen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Stellungnahme vom 28.07.2016:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

II/B 11: Bezirksregierung Köln, Dezernat 35 – Städtebau, Bauaufsicht, Bau-, Wohnung- und Denkmalangelegenheiten sowie -förderung, Köln

Kleinbreuer, Marko

Von: Jakob, Ralph <ralph.jakob@bezreg-koeln.nrw.de>
Gesendet: Freitag, 28. Februar 2020 16:20
An: Kleinbreuer, Marko
Cc: Schett, Christian; Hoff, Petra; Haentjes, Stefan; Michallik, Anika
Betreff: Bebauungsplan Nr. 240/II - Landesplanerische Anfrage

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Email vom 22.01.2020 fragten Sie an, ob gegen den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 240/II ländesplanerische Bedenken bestehen.

Nach Abstimmung mit Dezernat 32 (Regionalplanung) kann ich Ihnen mitteilen, dass aus raumordnerischer Sicht Bedenken nicht bestehen.

Gleichwohl möchte ich Ihnen folgende Hinweise zu dem Planverfahren geben:

1. Zweckbestimmung der Sondergebiete: Festsetzung eines "Einkaufszentrums"

Die Sondergebiete 1.1 und 1.2 sollen u.a. der Unterbringung "eines Einkaufszentrums" dienen. Diese Festsetzung sollte in Hinblick auf die Rechtsprechung des BVerwG vom 17.10.2019, 4 CN 8/18, überprüft werden. In dem Urteil wird die Begrenzung der Zahl von zulässigen Vorhaben in einem sonstigen Sondergebiet als unzulässig angesehen.

2. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans bezeichnet die Zweckbestimmung der Sondergebiete mit "Handel / Einzelhandel". Zwar wird in der Begründung zur 7. Änderung ausgeführt, dass auch weitere Nutzungen zugelassen werden sollen. Die aktuell geplanten Festsetzungen, insbesondere durch eine geschossweise Zulässigkeit einzelner Nutzungen, lassen jedoch vermuten, dass der Handel nicht einmal die Hälfte der späteren Geschossflächen ausmachen wird. Somit wären die übrigen Nutzungen auch nicht als der Hauptnutzung Handel dienend anzusehen.

Dies widerspräche der wirksamen Darstellung des Flächennutzungsplanes.

Ferner ist ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO nur anwendbar, sofern kein anderes Baugebiet der BauNVO infrage kommt. Aufgrund des zulässigen Nutzungsspektrums - über die in den Zweckbestimmungen genannten Nutzungen hinaus noch "ergänzende Nutzungen"

(siehe S. 3+4 der textlichen Festsetzungen) - ist dies zumindest fraglich.

Ich empfehle, diese beiden Fragestellungen i.S.d. Rechtssicherheit zu prüfen.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

Ralph Jakob

--

Bezirksregierung Köln
Dezernat 35 - Städtebau, Bauaufsicht, Bau-, Wohnungs- und Denkmalangelegenheiten sowie -förderung
50606 Köln
Dienstgebäude: Zeughausstr. 2-10, 50667 Köln
Telefon: + 49 (0) 221 - 147 - 3645
Telefax: + 49 (0) 221 - 147 - 2615
mailto:ralph.jakob@bezreg-koeln.nrw.de

<https://smex12-5-en-ctp.trendmicro.com:443/wis/clicktime/v1/query?url=http%3a%2f%2fwww.bezreg%2dkoeln.nrw.de&umid=f0560a97-5f57-4881-beb3-cc806038c44d&auth=3bfd599bb90a540b7162e6bbc2f04986cc7fcede-1d76f9dc9c74703e574151a7f21280b1a0d886f3>

Folgen Sie uns auf Twitter: <https://smex12-5-en-ctp.trendmicro.com:443/wis/clicktime/v1/query?url=https%3a%2f%2ftwitter.com%2fBezRegKoeln&umid=f0560a97-5f57-4881-beb3-cc806038c44d&auth=3bfd599bb90a540b7162e6bbc2f04986cc7fcede-41202bb3603c9fcf82c34d37dc9a7dffe8468ebb>

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Zu 1. Zweckbestimmung der Sondergebiete: Festsetzung eines „Einkaufszentrums“:

Das Urteil 4 CN 8/18 des Bundesverwaltungsgerichtes vom 17.10.2019 erklärt numerische Beschränkungen zulässiger Anlagen in einem Gebiet (hier: den Anlagentyp des Einkaufszentrums) für unzulässig.

Im vorliegenden Bebauungsplan wurde zwar die Anzahl des zulässigen Anlagentyps numerisch festgesetzt, es wurde jedoch auch eine Obergrenze für die Gesamtverkaufsfläche definiert. Darüber hinaus wurde die Zulässigkeit flächenmäßig auf die Teilbereiche SO 1.1 und SO 1.2 sowie auf das Erdgeschoss und das erste Untergeschoss begrenzt. Die größtmögliche Geschossfläche für ein Einkaufszentrum beträgt somit 11.050 m². Abzüglich 30 % ergibt sich eine maximal mögliche Verkaufsfläche von 7.735 m².

Das Gericht hat in dem o. g. Urteil die Festsetzung von höchstzulässigen Verkaufsflächen für jeweils einzelne Grundstücke als Regelung zur Ansiedlung bestimmter Einzelhandelstypen und damit der Art der Nutzung als zulässig erklärt. Dies erfolgte im vorliegenden Bebauungsplan ebenfalls mit der Maßgabe einer Gesamtverkaufsfläche für das Einkaufszentrum von maximal 6.400 m². In Kombination mit den o. g. Festsetzungen kann somit sichergestellt werden, dass im Bereich der für das Einkaufszentrum zulässigen Flächen auch faktisch nur ein Einkaufszentrum in der genannten Größenordnung umgesetzt werden kann. Bei einer Verkaufsfläche von ca. 3.000 m² würde es sich, zumindest in einer Stadt wie Leverkusen, nicht mehr um ein Einkaufszentrum im Sinne des § 11 Abs. 3. Nr. 1 BauNVO handeln. Somit wäre die Errichtung von zwei Einkaufszentren in der genannten Gesamtverkaufsfläche nicht umsetzbar. Damit ist sichergestellt, dass nur ein Einkaufszentrum im Plangebiet entstehen kann.

Zu 2. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem wirksamen Flächennutzungsplan:

Die geplante großflächige Einzelhandelsnutzung verlangt planungsrechtlich nach einem Sondergebiet. Aus dem Flächennutzungsplan ergibt sich nicht, dass die Einzelhandelsnutzung die sonstigen Nutzungen überwiegen muss. Eine entsprechende Aussage ergibt sich auch nicht aus der Begründung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO ist erforderlich. Ein Kerngebiet entspräche nicht den Planungszielen, da sich die Einzelhandelsnutzung hier nicht in gleichem Maße feingliederig steuern lässt, wie es für das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlich ist. Um eine Verträglichkeit der Einzelhandelsnutzung nach Maßgabe der Verträglichkeitsstudie von Stadt + Handel (2016) mit den umliegenden Versorgungsbereichen sicherstellen zu können, sind dezi-

dierte Festsetzungen zu Obergrenzen der einzelnen Sortimente und der Gesamtverkaufsfläche erforderlich. Darüber hinaus ist in einem Kerngebiet Wohnnutzung nur ausnahmsweise zulässig. Dies soll jedoch zur Durchmischung des innerstädtischen Quartiers allgemein zulässig sein. Des Weiteren ist ein breites Spektrum anderer Nutzungen vorgesehen.

Andere Gebiete, in denen großflächiger Einzelhandel in Kombination mit den anderen geplanten Nutzungen untergebracht werden könnte, sieht die Baunutzungsverordnung nicht vor.

Die weiteren Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II/B 12: Stadt Bergisch Gladbach; Fachbereich 6-60 Stadtentwicklung, Strategische Verkehrsentwicklung; Bergisch Gladbach

Maas, Manfred

Von: M.Lassotta@stadt-gf.de
Gesendet: Donnerstag, 5. März 2020 17:01
An: Maas, Manfred
Betreff: AW: Bebauungsplan Nr. 240/II "Opladen - nbso/Quartier westlich des Bahnhofs" / Stellungnahme; Verträglichkeitsanalyse 2016
Anlagen: 200503_Stellungnahme_Bebauungsplan Nr. 240II_Opladen-nbsoQuartier westlich des Bahnhofs.pdf

Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Gekennzeichnet

Sehr geehrter Herr Maas,

anbei die Stellungnahme der Stadt Bergisch Gladbach zum Bebauungsplan Nr. 240/II "Opladen - nbso/Quartier westlich des Bahnhofs" der Stadt Leverkusen. Diese gilt vorbehaltlich der Zustimmung des Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses der am 28.04.2020 tagt. Ich werde Ihnen im Anschluss an diese Sitzung mitteilen, wie der Ausschuss hierüber entschieden hat.

Die Stellungnahme habe ich darüber hinaus heute ebenfalls per Briefpost verschickt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Marco Lassotta

Stadt Bergisch Gladbach - Der Bürgermeister
FB 6-60 Stadtentwicklung | Strategische Verkehrsentwicklung

Rathaus Bensberg
Wilhelm-Wagener-Platz
51429 Bergisch Gladbach

Tel.: (02202) 14-14 97
Fax: (02202) 14-70 14 97
<https://smex12-5-en-ctp.trendmicro.com:443/wis/clicktime/v1/query?url=www.stadtentwicklung%2dgl.de&umid=ab341351-5395-4a8f-a9fd-3c002e889dc7&auth=3bfd599bb90a540b7162e6bbc2f04986cc7fcede-355a8df22c28c6fd5f00e7a125b3cbb63eb41055>
m.lassotta@stadt-gl.de

Von: Maas, Manfred <Manfred.Maas@stadt.leverkusen.de>
Gesendet: Montag, 17. Februar 2020 16:28
An: Lassotta, Marco <M.Lassotta@stadt-gl.de>
Betreff: Bebauungsplan Nr. 240/II "Opladen - nbso/Quartier westlich des Bahnhofs" / Stellungnahme; Verträglichkeitsanalyse 2016

Sehr geehrter Herr Lassotta,

wie besprochen erhalten Sie die Verträglichkeitsanalyse 2016 in Ergänzung zu o. g. Bebauungsplanverfahren.

Diese Verträglichkeitsanalyse war bereits 2016 Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens Nr. 208 B/II, bei dem die Stadt Berg. Gladbach im Rahmen der öffentlichen Auslegung beteiligt wurde.

Bitte rufen Sie mich bei Fragen gerne an.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Manfred Maas
Dipl.-Ing. Architekt/Stadtplaner (TU)

Stadt Leverkusen
Fachbereich 61 - Stadtplanung
Hauptstr. 101, Raum 141,
51373 Leverkusen
Telefon: 0214 - 406 - 6139,
Telefax: 0214 - 406 - 6102
E-Mail: manfred.maas@stadt.leverkusen.de
Internet: www.leverkusen.de



*Maas
Lassolla
-> MK*

**Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister**

Stadt Bergisch Gladbach | 11429 Bergisch Gladbach

Herr Kleinbreuer
Stadtverwaltung Leverkusen
Postfach 101140
51311 Leverkusen

**Fachbereich 6
6-60 Stadtentwicklung | Strati-
gische Verkehrsentwicklung**

Rathaus Bensberg
Wilhelm-Wagener-Platz
51465 Bergisch Gladbach
Marco Lassolla, Zimmer E07
Telefon: (02202) 14 14 97
Telefax: (02202) 14 70 14 97
m.lassolla@stadt-gl.de

05.03.2020

**Bebauungsplan Nr. 240/II „Opladen-nbso/Quartier westlich des Bahnhofs“
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrter Herr Kleinbreuer,

Sie haben die Stadt Bergisch Gladbach im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplan Nr. 240/II „Opladen-nbso/Quartier westlich des Bahnhofs“ um Stellungnahme gebeten. Ziel der Stadt Leverkusen mit dem Bebauungsplan Nr. 240/II „Opladen – nbso Quartier westlich des Bahnhofs“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der geplanten städtebaulichen Entwicklung auf der Westseite der „neuen bahnhofs opladen“ im Bereich nördlich der Bahnhofstraße und der Bahnhofbrücke.

Inhalt des Bebauungsplanes ist die Schaffung eines urbanen Quartiers mit innerstädtischen Nutzungen wie einem Einkaufszentrum, weiteren Einzelhandelsflächen, Beharbergungsgewerbe, Büros, Dienstleistungen und Wohnen.

Vorbehaltlich der Zustimmung im zuständigen Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss, der am 28.04.2020 tagt, teile ich Ihnen folgendes mit:

Unter der Voraussetzung, dass die Gesamtverkaufsfläche im Plangebiet 7000 m² und in den beiden Sondergebieten SO 1.3 und SO 1.4 insgesamt 600 m² gemäß der zu diesem Planbereich erstellten Verträglichkeitsanalyse vom 16.02.2018 von Stadt + Handel nicht überschreitet und darüber hinaus eine Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche gemäß der Verträglichkeitsanalyse in den städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Leverkusen und dem Investor aufgenommen wird, hat die Stadt Bergisch Gladbach gegen das hier beschriebene Vorhaben keine Bedenken.

www.stadt.bergisch-gladbach.de/mkassola

Allgemeine Öffnungszeiten:
Montag bis Freitag 9:00 - 16:00 Uhr
Donnerstag 9:00 - 13:00 Uhr
Kleinanzeigen-Öffnungszeiten:
(siehe unten)

Bankverbindung:
Feldspekbank AG
Kontokonto: 379 602 99
Postfach 11200 013
BLZ: 251203100 (0251200011)
IBAN: DE44 25120310000011200011

Postfach KG Bergisch Gladbach
Kontokonto: 2711226190
Kunde: 2702431017
IBAN: DE44 2512031000002702431017
www.kg-bergisch-gladbach.de

Mit freundlichen Grüßen,
Im Auftrag



Marco Lassotta

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Für das Sondergebiet Einkaufszentrum, Beherbergungsgewerbe, Büro, Dienstleistung und Wohnen (SO 1.1 und 1.2) wird eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 6.400 m² festgesetzt.

Für das Sondergebiet Handels- und Dienstleistungszentrum, Beherbergungsgewerbe, Büro und Wohnen (SO 1.3 und 1.4) ist es planungsrechtlich nicht möglich, eine maximale Gesamtverkaufsfläche gebietsbezogen festzusetzen, da hierdurch der Erstbauende in der Lage wäre, das gebietsbezogene Kontingent für sich in Anspruch zu nehmen und auf diese Weise weitere Eigentümer von der Nutzung auszuschließen. Um den Empfehlungen in der Verträglichkeitsanalyse (Stadt + Handel, 2016) jedoch trotzdem zu entsprechen, wird die Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb auf maximal 150 m² begrenzt und eine den Ergebnissen der Verträglichkeitsanalyse entsprechende Obergrenze für die gesamte Verkaufsfläche des Einzelhandels in den Teilbereichen SO 1.3 und 1.4 in den städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Leverkusen und dem Investor aufgenommen. Demzufolge ist die in der Verträglichkeitsanalyse definierte Gesamtverkaufsflächenobergrenze sichergestellt.

Die weiteren Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II/B 13a: Vodafone NRW GmbH, Vodafone GmbH

Kleinbreuer, Marko

Von: ZentralePlanungND <ZentralePlanungND@unitymedia.de>
Gesendet: Freitag, 6. März 2020 14:00
An: Kleinbreuer, Marko
Betreff: Bebauungsplan Nr. 240/II "Opladen - nbso/Quartier westlich des Bahnhofs"
Anlagen: Antwort.pdf

Sehr geehrter Herr Kleinbreuer,

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

Herzliche Grüße



Jens Kiewning
Entry-Gate / Adressdatenpflege
Deployment / Technology
Fon: +49 561 7818 149
Pc-Fax: +49 2273 5947 4245
Jens.Kiewning@Unitymedia.de

Vodafone NRW GmbH
Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

vodafone.de

The future is exciting.
Ready?

Geschäftsführung: Dr. Johannes Ameszeller (Vorstandsrat), Anna Dzinikowa, Beate Karach, Andreas Leifermann, Gerhard Mack, Alexander Saul
Handelsregister: Amtsgericht Köln, HRB 55804, Sitz der Gesellschaft: Köln, USt-ID DE 813 243 363



Vodafone NRW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Stadtverwaltung
Herr Marko Kleinbreuer
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

Bes. betref(h): Herr Kowring
Abteilung: Zentrale Planung
Direktwahl: +49 561 7818-149
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de
Vorgangsnummer: EG-9912

Seite 1/1

Datum
06.03.2020

Bebauungsplan Nr. 240/II "Opladen - nbso/Quartier westlich des Bahnhofs"

Sehr geehrter Herr Kleinbreuer,

vielen Dank für Ihre Informationen.

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

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

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

Bitte beachten Sie:

Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.

Freundliche Grüße

Zentrale Planung Vodafone

Vodafone NRW GmbH

Aachener Str. 746-760, 50833 Köln, Postanschrift: Zentrale Planung, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel
vodafone.de

Beschäftigung: Dr. Johannes Amelathaler (Vorstandsvorsitzender), Anne Dimitrova, Bettina Korsch, Andreas Lankenmann, Gerdhard Mack, Alexander Saul
Handelsregister: Amtsgericht Köln, HRB 68904, Sitz der Gesellschaft: Köln, USt-ID DE 813 243 353

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.
Eine weitere Beteiligung am Bebauungsplanverfahren ist gesetzlich nicht vorgesehen.
Der nächste Verfahrensschritt ist der Satzungsbeschluss.

Im Zuge der weiteren Planung wird die Vodafone NRW GmbH jedoch weiterhin beteiligt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II/B 13b: Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Kleinbreuer, Marko

Von: Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland
<koordinationsanfragen.de@vodafone.com>
Gesendet: Dienstag, 10. März 2020 15:58
An: Kleinbreuer, Marko
Betreff: Stellungnahme S00839581, VF und VF KD, Stadt Leverkusen, 61-mk, Bebauungsplan 240/II "Opladen - nbso/Quartier westlich des Bahnhofs"

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
D2-Park 5 * 40878 Ratingen

Stadt Leverkusen - Fachbereich 61 Stadtplanung- Herr Kleinbreuer
Hauptstr. 101
51373 Leverkusen

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S00839581
E-Mail: TDRA-W.Ratingen@vodafone.com
Datum: 10.03.2020
Stadt Leverkusen, 61-mk, Bebauungsplan 240/II "Opladen - nbso/Quartier westlich des Bahnhofs"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 11.02.2020.

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

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Bitte beachten Sie:

Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Untymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.

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 Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

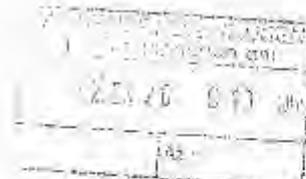
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II/B 14a: Deutsche Bahn AG, DB Immobilien



Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Erna-Scheffler-Str. 5, 51103 Köln

Stadt Leverkusen
Stadtverwaltung
FD Stadtplanung
Herr Kleinbreuer
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen



12.03.2020
Robert Lempert

Deutsche Bahn AG
Eigentumsmanagement
Eigentümerversammlung
Erna-Scheffler-Straße 5
51103 Köln
www.deutschebahn.com

Robert Lempert
Tel.: 0221 141-3712
robert.lempert@deutschebahn.com
Zeichen: (CR.R.04-W(E)) im
TOEB-KÖL-20-71973

09.03.2020

Ihr Zeichen: 91-mk Bebauungsplan Nr. 240/II „Opfaden – nbeso/Quartier westlich des Bahnhofs“ Zwischenbescheid / Erste Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Kleinbreuer,

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und DB Station&Service AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen zu o.g. Verfahren folgende erste Stellungnahme:

Zu diesem Zeitpunkt bestehen keine Bedenken, wenn die nachfolgenden Auflagen und Hinweise beachtet werden:

- Kein Anspruch auf Schutz vor Immissionen aus dem Bahnbetrieb;
 - Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.
- Bei konkreten Bauvorhaben zur Bahntrasse ist die DB Netz AG zu beteiligen. Die Bauanträge (Baubeschreibung, maßstabsgetreue / prüfbare Pläne, Querschnitte, etc.) sind der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Region West, Kompetenzteam Baurecht einzureichen.

Deutsche Bahn AG
5102 Berlin
Regelergänzung
Berlin-Charlottenburg
HRN: 50 000
UStIdNr.: DE 911569969

Vorsitzender des
Ausschusses
Michael Böhmwald

Vorstand:
Dr. Richard Lutz,
Vorsitzender

Gerhard Huber
Prof. Dr. Sabina Jeschke
Dr. Sigrid Cvetjko Nikolic
Ronald Polzella
Martin Seher



Weitere Informationen zur Onlineberatung im DB Service Portal Sie finden unter www.auswahlm-schritte.de/wahl



2/2

- Es wird darauf hingewiesen, dass auch auf benachbarten Fremdflächen mit Kabeln und Leitungen der DB zu rechnen ist. Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich ist ca. 6 Wochen vor Baubeginn bei der DB Netz AG / DB AG, DB Immobilien über DBSImm-KLN-Baurecht@deutschebahn.com zu beantragen.
- Die Zugänglichkeit der Bahnanlagen für Mitarbeiter und beauftragte Dritte zum Zwecke der Notfallversorgung, Instandhaltung, Instandsetzung, Wartung und Bauarbeiten muss gewahrt werden.
- Die Abstandsflächen gemäß LBO § 6 BauO NRW sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Beachten Sie bitte, dass noch nicht alle Rückmeldungen der beteiligten Stellen vorliegen und diese Aufstellung somit keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt und wir uns, je nach Benennung weiterer Punkte aus dem DB Konzern vorbehalten diese zu ergänzen und ggfs. zu ändern.

Bei möglichen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG

09.03.2020

X

(M)

Signiert von Dennis Tröbsch

i. A. Robert Lemmer

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb:

Die durch den Eisenbahnbetrieb bedingten maßgeblichen Emissionen und Immission wurden im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens untersucht.

Diesbezüglich wurden eine schalltechnische Untersuchung (Peutz Consult, 16.07.2019) sowie eine erschütterungstechnische Untersuchung im Verfahren des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 208 B / II (Peutz Consult, 11.01.2017) erstellt.

Als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wurden aufgrund der hohen Verkehrslärmimmissionen an den zur Bahn und der Europa-Allee orientierten Fassaden im Bereich der Teilbereiche SO 1.1 und 1.4 Fenster zu Schlafräumen und zu Räumen, die zum Schlafen genutzt werden, ausgeschlossen. Des Weiteren wurden Mindestanforderungen für Außenbauteile formuliert; für den Teilbereich SO 1.1 und 1.4 schalldämmte Lüftungssysteme für Schlafräume und Räume, die zum Schlafen genutzt werden festgesetzt sowie Festsetzungen zur Anordnung von Außenwohnbereichen definiert. Darüber hinaus wurde eine Baureihenfolge festgesetzt, die sicherstellt, dass eine Wohnnutzung im Teilbereich SO 1.2 und 1.3 erst aufgenommen wird, wenn im Teilbereich SO 1.1 und 1.4 eine durchgehend geschlossene Fassade entlang der Bahn und der Europa-Allee mindestens im geschlossenen Rohbau in der festgesetzten Mindestgebäudehöhe errichtet wurde.

Zudem wurde mit der im rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 208 B /II erstellten erschütterungstechnischen Untersuchung bereits darauf hingewiesen, dass aufgrund der Nähe zu den Bahngleisen mit Erschütterungsimmissionen zu rechnen ist.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird daher auf voraussichtlich erforderliche Maßnahmen an Gebäuden hingewiesen.

Mit den genannten Festsetzungen und Hinweisen wird im vorliegenden Bebauungsplan frühzeitig und in geeigneter Weise auf die vorliegenden Immissionen hingewiesen.

Des Weiteren wurde hinsichtlich der Lufthygiene im Rahmen des Verfahrens zum rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 208 B/II bereits festgestellt, dass im Umfeld des Plangebietes mehrere Belastungsquellen existieren.

Mit der Schaffung des neuen Stadtquartiers (Bebauungsplan Nr. 208 B/II) und der einhergehenden Belebung des angrenzenden Stadtteilkerns Opladen ist langfristig zwar mit einem höheren Verkehrsaufkommen und entsprechend mit einer Zunahme der Schadstoffimmissionen durch Abgase und Stäube im unmittelbaren Plangebiet zu rechnen. Insgesamt werden derzeit belastete Siedlungsbereiche jedoch künftig durch die vermehrte Nutzung von Fahrrädern in Zusammenhang mit dem ÖPNV-Angebot und der angestrebten Neuordnung des Verkehrs (Europa-Allee) lufthygienisch entlastet.

Die Ausführungen zu Entschädigungsansprüchen oder Ansprüchen auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Zur Beteiligung der DB Netz AG bei konkreten Bauvorhaben:

Der Hinweis zur Beteiligung der DB Netz AG bei konkreten Bauvorhaben zur Bahntrasse wird im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

Zu Kabeln und Leitungen der DB auf benachbarten Fremdflächen:

Der Hinweis zu Kabeln und Leitungen der DB auf benachbarten Fremdflächen und zur Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich wird im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

Zur Zugänglichkeit der Bahnanlagen:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 240/II liegt nicht im Bereich von Bahnanlagen. Zwischen dem Plangebiet und den Bahnanlagen befindet sich noch die Europa-Allee, eine Schallschutzwand sowie ein Fahrradparkhaus. Demzufolge kann die Zugänglichkeit der Bahnanlagen nicht im Rahmen dieses Verfahrens sichergestellt werden.

Zu Abstandsflächen und sonstigen baurechtlichen und nachbarrechtlichen Bestimmungen:

Der Hinweis zu Abstandsflächen sowie sonstigen baurechtlichen und nachbarrechtlichen Bestimmungen wird im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

Die sonstigen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Eine Wohnnutzung ist nur innerhalb des Sondergebietes Teilbereiche SO 1.2 und 1.3 zulässig, also in den westlichen Bereichen des Plangebietes. In den Teilbereichen SO 1.1 und 1.4 im Osten des Plangebietes ist zwar eine Wohnnutzung unzulässig, Beherbergungsgewerbe sind jedoch zulässig.

Die durch den Eisenbahnbetrieb bedingten maßgeblichen Emissionen und Immissionen wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens untersucht.

Unter anderem wurde diesbezüglich eine schalltechnische Untersuchung (Peutz Consult, 16.07.2019) im vorliegenden Verfahren erstellt. Aufgrund der hohen Verkehrslärmimmissionen sind an den zur Bahn und der Europa-Allee orientierten Fassaden in den Teilbereichen SO 1.1 und 1.4 Fenster zu Schlafräumen und zu Räumen, die zum Schlafen genutzt werden, nicht zulässig. Des Weiteren wurden Mindestanforderungen für Außenbauteile festgesetzt. Aufgrund der hohen Anforderungen an die Außenbauteile ist ein genereller Ausschluss von Schlafräumen nicht erforderlich.

Um sicherzustellen, dass an den bahnungsgewandten Fassaden die entsprechenden Innenraumpegel bei einer Schallübertragung über Nebenräume eingehalten werden, ist zudem im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren der entsprechende Nachweis gemäß DIN 4109 (2018) zu erbringen.

Die Festsetzung einer Einfriedungspflicht für das Plangebiet ist nicht erforderlich, da das Plangebiet nicht unmittelbar an die Gleisanlagen angrenzt. Zwischen den zukünftigen Bauflächen und den Gleisanlagen befinden sich die öffentlichen Verkehrsflächen der Europa-Allee sowie eine Schallschutzwand, die Gleisüberschreitungen entgegenwirken.

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

II/B 15: o2, Behördenengineering

Kleinbreuer, Marko

Von: O2-MW-BIMSCHG <O2-MW-BIMSCHG@telefonica.com>
Gesendet: Montag, 9. März 2020 14:01
An: Kleinbreuer, Marko
Betreff: Stellungnahme Richtfunk: Bplan Nr. 240/II "Opladen - nbso/Quartier westlich des Bahnhofs" 61-mk
Anlagen: AD4831.jpg; AD4831.xlsx

E-PLUS GRUPPE



Betrifft hier Richtfunk von E-Plus

IHR SCHREIBEN VOM: 22.02.2020

IHR ZEICHEN: 61-mk (Bplan Nr. 240/II "Opladen - nbso/Quartier westlich des Bahnhofs")

Sehr geehrter Herr Kleinbreuer,

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
- die Fresnelzone der Richtfunkverbindung befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 11 m und 41 m über Grund

STELLUNGNAHME / Bplan Nr. 240/II "Opladen - nbso/Quartier westlich des Bahnhofs"										
RICHTFUNKTRASSEN										
Die darin enthaltenen Funkverbindungen kann man sich als horizontal liegende Zylinder mit jeweils einem Durchmesser										
Richtfunkverbindung			A-Standort in WGS84						Höhen	Antenne
Linknummer	A-Standort	B-Standort	Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek	ü. Meer	ü. Grund
306557262	351991195	351991316	51°	4'	4.22" N	6°	59'	52.82" E	50	29,9
Legende										
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 farbige Linie versteht sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung der E-Plus Service GmbH. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet.

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 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 s. o. festzusetzen, damit die raumbedeutsamen Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt werden.

Sollten sich noch Änderungen in der Planung / Planungsfächen 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
Projektleiter
Request Management / Behördenengineering

Sabine Schoor
Projektassistentin
Behördenengineering

Bei Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu erreichen unter:
Südwestpark 35, Zimmer 2.1.15, 90449 Nürnberg
Michael Rösch telefonisch erreichbar unter Mobil: +49 (0) 174 349 67 03
Sabine Schoor telefonisch erreichbar unter Mobil: + 49 (0) 172 798 60 56

mail: o2-MW-BImSchG@telefonica.com

Anfragen zu Stellungnahmen für E-Plus & Telefonica gerne an: o2-mw_BImSchG@telefonica.com,
oder auf dem Postweg an: Telefónica Germany, Zimmer 2.1.15, 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.

STELLUNGNAHME / Bplan Nr. 240/II "Opladen - nbso/Quartier westlich des Bahnhofs"																								
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 A-Standort B-Standort			Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek	Fußpunkt	Antenne	ü. Meer	ü. Grund	Gesamt	Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek	Fußpunkt	Antenne	ü. Meer	ü. Grund	Gesamt
306557262 351991195 351991316			51° 4'	4.22"	N	6° 59'	52.82"	E	50	29,9	79,9	51° 4'	0.39"	N	7° 0'	40.75"	E	67	22	89				
Legende																								
In Betrieb																								
in Planung																								



Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Im Bereich der Fresnelzone der o. g. Richtfunkstrecke setzt der vorliegende Bebauungsplan verschiedene maximale Geschossigkeiten für unterschiedliche überbaubare Grundstücksflächen fest. Die festgesetzten Geschossigkeiten betragen I, III, IV, V und IX.

Für die überbaubaren Grundstücksflächen mit maximal V und IX festgesetzten Geschossen werden zudem zwingende Oberkanten (OK) der Gebäude festgesetzt. Die niedrigste beträgt hierbei 78,8 m ü. NHN, was einer tatsächlichen Höhe von 20,8 m über Gelände entspricht. Der Bebauungsplan ermöglicht somit die Errichtung von Gebäuden mit einer Höhe, die die betreffenden Richtfunkstrecken beeinträchtigen könnten.

Grundsätzlich ist als öffentlicher Belang zu würdigen, dass eine flächendeckende Versorgung von Mobilfunkdiensten zur Verfügung steht und nicht beeinträchtigt wird. Einzelne Mobilfunkbetreiber können sich daraus jedoch keine Rechte für Versorgungstrassen ableiten. Betreiber eines Mobilfunknetzes stellen nicht per se einen Träger öffentlicher Belange dar, sondern sind in erster Linie private Telekommunikationsunternehmen, die bei der Veränderung von Standortbedingungen angemessen reagieren müssen. Aus technischer Sicht wird angenommen, dass grundsätzlich die Möglichkeit zur Verlegung von Funkmasten besteht oder die Errichtung von Umlenkeinrichtungen vorgenommen werden kann.

Andererseits sind mit der Nutzung des Mobilfunks zusammenhängende Fragen durchaus von Bedeutung für die Bauleitplanung, da in der Abwägung auch die Belange des Post- und Fernmeldewesens (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 8 BauGB) zu berücksichtigen sind. Als private Anbieter können sich etwa die Belange der Mobilfunkbetreiber auch im Hinblick auf deren Versorgungsauftrag (auch wenn damit keine öffentliche Aufgabe übertragen ist) und die Belange der Mobilfunknutzer als abwägungsrelevant darstellen.

Hinsichtlich der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu den möglichen Geschossigkeiten und zwingenden Gebäudeoberkanten ist herauszustellen, dass diese aus einem Entwurf resultieren, der die städtebaulichen Zielsetzungen für den neu zu entwickelnden innerstädtischen Bereich der nbso-Westseite (Stadtumbaugebiet) festlegt. Dieser städtebaulichen Zielsetzung soll auch weiterhin entsprochen werden, um die gewünschte stadträumliche Entwicklung zu erreichen.

Alle o. g. Informationen berücksichtigend wird ein Hinweis zu der genannten Richtfunkstrecke in den Bebauungsplan aufgenommen. Im nachfolgenden Genehmigungsverfahren erfolgen frühzeitige Abstimmungen mit der Telefonica Germany GmbH bzw. der E-Plus Service GmbH, um die funktionale Aufrechterhaltung der betroffenen Richtfunkstrecken zu gewährleisten. Hierbei werden Maßnahmen zur Verlegung von Funkmasten sowie die Anordnung von Umlenkeinrichtungen erörtert. Die Kostenübernahme für erforderliche technische Maßnahmen wird im weiteren Verfahren zu klären sein.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird insofern gefolgt. Es wird ein Hinweis bzgl. der genannten Richtfunkstrecke und der Abstimmung im nachfolgenden Genehmigungsverfahren in den Bebauungsplan aufgenommen.

II/B 16: Gascade Gastransporting GmbH

4	STADT LEVERKUSEN Eingelangt am:
11.03.20 10-11 Uhr	
FB:	Az.:



11.03.20
L. → Beauftragte

DRUCKE: Untereinander: Größe: Hochformat: Format: 105x148, 300g/Blaues

Stadt Leverkusen
Stadtplanung
Herr Kleinbreuer
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

Diane Seidel

Tel: +49 561 934-1071

GNL-Sei / 2020.01403

Kassel, 10.03.2020

Leistungsrechte und -dokumentation

Fax: +49 561 934-2369
Leistungsreife@gascade.de

Bebauungsplan Nr. 240/II "Opladen - absco/Quartier westlich des Bahnhofs" der Stadt Leverkusen
- Ihr Zeichen 61-mk mit Schreiben vom 11.02.2020 -
Unser Aktenzeichen: 99.99.99.000.00451.20
Vorgangsnummer: 2020.01403

Sehr geehrter Herr Kleinbreuer,

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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen

GASCADE Gastransport GmbH
Leistungsrechte und -dokumentation

Seidel

Welche personenbezogenen Daten unsererseits nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen erhoben und verarbeitet werden, können Sie unserer Datenschutzhinweise nach Art. 13, 14 Datenschutz Grundverordnung (DS-GVO) entnehmen. Diese finden Sie im Internet unter <https://www.gascade.de/datenschutz>.

GASCADE Gastransport GmbH • Rüdigerstraße 105/112, 34119 Kassel • Telefon: +49 561 934-0 • Telefax: +49 561 934-1000 • www.gascade.de
Sitz der Geschäftsführung: Kassel • Handelsregister: Amtsgericht Kassel, HRB 13752 • USt-Identifikationsnummer (USt-Id-Nr.): DE2521453 • Steuern-Nr.: 025 225 51330
Beauftragte für den Datenschutz von dem Bundesbeauftragten für den Datenschutz: Dr. Ingrid Isenhardt • datenschutz@gascade.de • datenschutz@wvz.fhnw.de

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Die weiteren Betreiber wurden im Rahmen des Verfahrens beteiligt.

Die weiteren Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II/B 17: LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland

Kleinbreuer, Marko

Von: Kreuzberg, Kerstin <Kerstin.Kreutzberg@lvr.de>
Gesendet: Mittwoch, 11. März 2020 09:11
An: Kleinbreuer, Marko
Betreff: Bebauungsplan Nr. 240/II "Opladen - nbso/Quartier westlich des Bahnhofs"

Ihr Schreiben vom 11.02.2020, Ihr Zeichen 61-mk

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Kleinbreuer,

Ich bedanke mich für die Übersendung der Planunterlagen im Rahmen der TÖB-Beteiligung zur o.g. Planung.

Das Plangebiet grenzt im Westen unmittelbar an eine bekannte archäologische Fläche: die spätmittelalterlich-neuzeitliche Besiedlung von Leverkusen. Die Gerichtsstraße als westlicher Teil des B-Plan-Gebietes reicht in diese Fläche hinein. Darüber hinaus zeigen historische Karten, dass die Fläche schon seit einigen hundert Jahren als Verkehrsweg (Bahnstrecke) genutzt wird.

Vor allem im westlichen Bereich ist von einer Befunderhaltung der spätmittelalterlich-neuzeitlichen Siedlung auszugehen. So können sich verschiedenste Strukturen wie Wohnbebauung, Wirtschaftsareale usw. aus dieser Zeit erhalten haben. Jedoch muss berücksichtigt werden, dass das betreffende Areal bereits durch Bahnanlagen bebaut war, sodass von einer Störung der Denkmalsubstanz auszugehen ist.

Infolgedessen sind aufgrund der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen 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 Planunterlagen 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 Welsung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Kerstin Kreuzberg
Verwaltungsfachwirtin

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
Abteilung Denkmalschutz / Praktische Bodendenkmalpflege

Endenicher Str. 133
53115 Bonn
Tel 0228 9834-139
Fax 0228 9834-119

Kerstin.kreutzberg@lvr.de

www.bodendenkmalpflege.lvr.de
www.lvr.de

Der Landschaftsverband Rheinland (LVR) arbeitet als Kommunalverband mit rund 19.000 Beschäftigten für die 9,7 Millionen Menschen im Rheinland. Mit seinen 41 Schulen, zehn Kliniken, 20 Museen und Kultureinrichtungen, vier Jugendhilfeeinrichtungen, dem Landesjugendamt sowie dem Verbund Heilpädagogischer Hilfen 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 gewählte Mitglieder aus den rheinischen Kommunen die Arbeit des Verbandes.

Ihre Meinung ist uns wichtig! Die LVR-Geschäftsstelle für Anregungen und Beschwerden erreichen Sie hier:
E-Mail: anregungen@lvr.de oder beschwerden@lvr.de, Telefon: 0221 809-2255

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Der Anregung wird gefolgt. Der bestehende Hinweis zu Bodendenkmälern wird entsprechend aktualisiert.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

II/B 18: Rheinisch-Bergischer Kreis

Kleinbreuer, Marko

Von: Bauleitplanung <Bauleitplanung@rbk-online.de>
Gesendet: Montag, 16. März 2020 08:20
An: Kleinbreuer, Marko
Betreff: Stellungnahme B-Plan 240/II "Opladen - nbsa/Quartier westlich des Bahnhofs"
Anlagen: LEV BP_240_II_StellOffen.pdf

Sehr geehrter Herr Kleinbreuer,
anbei meine Stellungnahme zum o.g. Beteiligungsverfahren per Mail.
Auf die Papierform wird in Zukunft wie besprochen verzichtet.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Team Bauleitplanung

Rheinisch-Bergischer  Kreis

DER LANDRAT
Planung und Landschaftsschutz
Am Rübzahlwald 7
51469 Bergisch Gladbach
Tel.: 0 22 02 13-23 77
Fax.: 0 22 02 13-10 40 20
E-Mail: bauleitplanung@rbk-online.de

HINWEIS: Diese E-Mail kann vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen enthalten; das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Informationen sind nicht gestattet. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte den Absender und löschen diese E-Mail. - Vielen Dank für Ihre Hilfe.



Bitte denken Sie erst an die Umwelt, bevor Sie diese E-Mail oder die Anhänge ausdrucken

Der Landrat

Landrat - Postfach 20 14 60 - 51434 Bergisch Gladbach

Stadt Leverkusen
Der Oberbürgermeister
Herr Kleinbreuer
Hauptstraße 101
51311 Leverkusen

Marko.kleinbreuer@stadt.leverkusen.de

Dienststelle: Amt 67 Planung und Landschafts-
schutz, Block B, 4. Etage
Öffnungszeiten: Mo. - Fr. 8.30 - 13.00 Uhr
oder nach Terminvereinbarung
Buslinien: 227, 400
Haltestelle Kreishaus
Bearbeiterin: Vera Nupschik
Telefon: 02202 / 13 2377
Telefax: 02202 / 13 104020
E-Mail: Baukultplanung@rbk-online.de
Unser Zeichen:
Datum: 16.03.2020

**Stadt Leverkusen, B-Plan 240/II "Opladen - nbso/Quartier westlich des Bahnhofs"
hier: Offenlage §4(2) BauGB bis 17.03.2020**

Sehr geehrter Herr Kleinbreuer,

nachfolgend übersende ich Ihnen die Stellungnahmen zu obiger Maßnahme.

Die Stellungnahme(n) aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde:

Amt 67 (Natur- und Landschaftsschutz):

Fehlanzeige.

(Ansprechpartner: Herr Thiele 0 22 02 / 13 25 35)

Amt 39 (Artenschutz):

Das Plangebiet befindet sich auf Fläche der Stadt Leverkusen. Die Entfernung zum Rheinisch-Bergischen-Kreis (RBK) beträgt etwa 1,5 km.

Eine Betroffenheit des Artenschutzes des RBK's kommt lediglich aus immissionsschutzrechtlichen Gründen oder durch Eintrag in ein Gewässer in Frage. Dies wird jedoch bei dem hier geplanten Sondergebiet nicht erwartet.

Eine Umsetzung des o.g. Vorhabens ist somit aus hiesiger Sicht ohne Bedenken.

(Ansprechpartner: Frau Wildenhues 0 22 02 / 13 68 14)

Beirat bei der unteren Naturschutzbehörde:

Keine Stellungnahme abgegeben.

(Ansprechpartner: Frau Selzer 0 22 02 / 13 25 27)

Die Stellungnahme(n) aus Sicht der Unteren Umweltschutzbehörde:

Da in vorliegender TÖB-Angelegenheit die Belange des Amtes 66 nicht betroffen sind, ergeht keine Stellungnahme des Amtes 66.

(Ansprechpartner: Frau Sauer 0 22 02 / 13 25 73)

Die Stellungnahme(n) aus Sicht der Kreisstraßen (Bau/Unterhaltung) und Verkehr:

- nach Abstimmung mit der Kreispolizeibehörde -:

Aus verkehrsrechtlicher Sicht bestehen im Einvernehmen mit der Kreispolizeibehörde keine Bedenken.

(Ansprechpartner: Herr Klein 0 22 02 / 13 26 32)

Die Stellungnahme aus Sicht des Bauamtes:

Keine Stellungnahme abgegeben.

Die Stellungnahme aus Sicht des Brandschutzes:

Keine Stellungnahme abgegeben.

Die Stellungnahme aus Sicht der Unteren Jagdbehörde:

Keine Stellungnahme abgegeben.

Die Stellungnahme aus Sicht der Unteren Fischereibehörde:

Keine Stellungnahme abgegeben.

Die Stellungnahme aus Sicht des Tierschutzes:

Keine Stellungnahme abgegeben.

Die Stellungnahme aus Sicht des ÖPNV:

Keine Stellungnahme abgegeben.

Die Stellungnahme aus Sicht des Gesundheitsamtes:

Keine Stellungnahme abgegeben.

Die Stellungnahme aus Sicht des Jugendamtes:

Keine Stellungnahme abgegeben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Vera Noparlik

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Zu Artenschutz:

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu Beirat bei der Unteren Naturschutzbehörde:

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu Untere Umweltschutzbehörde:

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu Kreisstraßen (Bau/Unterhaltung) und Verkehr:

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu Bauamt:

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu Brandschutz:

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu Unteren Jagdbehörde:

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu Unteren Fischereibehörde:

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu Tierschutz:

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu ÖPNV:

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu Gesundheitsamt:

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu Jugendamt:

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II/B 19: AVEA Entsorgungsbetriebe GmbH & Co. KG

Maas, Manfred

Von: 61@stadt.leverkusen.de
Gesendet: Mittwoch, 18. März 2020 06:37
An: Maas, Manfred; Bauerfeld, Ingo
Cc: Kleinbreuer, Marco; Karl, Stefan
Betreff: WG: Bebauungsplan Nr. 240/II "Opladen - nbso/Quartier westlich des Bahnhofs"
Anlagen: Auslegung des Bebauungsplan Nr. 240 II Opladen nbso Quartier westlich des Bahnhofs_2020_03_17.docx

Von: Czyborra, Michael <CY@avea.de>
Gesendet: Dienstag, 17. März 2020 16:50
An: 61@stadt.leverkusen.de
Betreff: Bebauungsplan Nr. 240/II "Opladen - nbso/Quartier westlich des Bahnhofs"

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf den **Bebauungsplan Nr. 240/II "Opladen - nbso/Quartier westlich des Bahnhofs"** nehmen wir wie folgt Stellung und weisen auf folgende Anforderungen bzgl. der Ausgestaltung der Sammelplätze, und zur Sicherstellung einer geregelten Behälter- Sack- und Sperrmüllabholung hin. Für die Bereitstellung der Behälter, Säcke und des Sperrmülls am Leerungs- bzw. Abholtag sind ausreichende Stellplatzflächen am Straßenrand zur Entleerung sowie auf den Grundstücken vorzuhalten. Dabei ist zu beachten, dass die Behälter an öffentlichen Straßen zur Abholung bereitgestellt werden müssen. Bei der Ausgestaltung der Straßenführung ist darauf zu achten, dass ein Rückwärtsfahren vermieden wird. Dabei ist auf die entsprechende Durchfahrtsbreite und die Traglast der Straße zu achten. Sofern Verkehrsberuhigende Maßnahmen z.B. durch Pflanzinseln mit Bäumen angedacht sind, ist darauf zu achten, dass eine entsprechende Durchfahrtsbreite und eine Durchfahrtshöhe von 4 m eingehalten wird, da bei einer Kollision die Gefahr besteht, dass sicherheitstechnisch wichtige Bauelemente am Abfallsammelfahrzeug unbemerkt beschädigt werden. Darüber hinaus ist zu beachten, dass die 60-, 120-, und 240 Ltr. Behälter, die Säcke und der Sperrmüll am Abholtag am Straßenrand zur Abholung durch den Grundstückseigentümer bereitgestellt werden müssen. Lediglich Behälter der Größen 660-, 770-, und 1.100 Ltr. werden durch die Mitarbeiter der AVEA vom Standplatz geholt und wieder zurückgestellt, sofern der Standplatz max. 15 m von der nächsten vom Entsorgungsfahrzeug zu erreichenden Stelle entfernt, und eben sowie frei von Stufen und Kanten ist. Ist ein Gefälle unvermeidbar, so darf die Neigung nicht über 1:20 liegen. Um eine haushaltsnahe Sammlung von Wertstoffen zu ermöglichen, sind Standplätze für Glas- und Altkleidercontainer vorzusehen. Die Stellflächen für die Container müssen einen ebenerdigen Untergrund haben und sind zu befestigen. An den Containern ist eine entsprechende Fläche für die gefahrlose Befüllung der Container einzurichten. Ergänzende Angaben entnehmen Sie bitte den in der Anlage detailliert beschriebenen Anforderungen an die Abfallentsorgung, sowie der aktuellen Abfallsatzung der Stadt Leverkusen. Weitere Fragen zur genauen Ausgestaltung der Sammelplätze, Wendekammer, sowie ggf. der Standplätze für Glas- und Altkleidercontainer können gerne in einem persönlichen Gespräch besprochen werden.

Mit freundlichen Grüßen

I. A.

Michael Czyborra

- Abteilungsleiter kommunale Entsorgungslogistik -



AVEA Entsorgungsbetriebe GmbH & Co. KG
Betriebsstätte:
Im Escholz 3
51373 Leverkusen

Tele: +49 (0) 214 9688-372
Fax: +49 (0) 214 9688-380
mail: czyborra@avea.de
www.avea.de

AVEA Entsorgungsbetriebe GmbH & Co. KG
Rechtsform: GmbH & Co. KG, Sitz Engelkirchen, Amtsgericht Köln, HRA 17064
Persönlich haftender Gesellschafter: AVEA Entsorgungsbetriebe Verwaltungsgesellschaft mbH,
Sitz Engelkirchen, Amtsgericht Köln, HRB 36724
Geschäftsführer: Hans-Jürgen Sprickamp

Informationen zum Datenschutz finden Sie in der [Datenschutzerklärung der AVEA](#).

Diese E-Mail enthält möglicherweise vertrauliche oder rechtlich geschützte Inhalte. Diese E-Mail ist ausschließlich für den oder die oben benannten, vorgesehenen Empfänger bestimmt. Ausschließlich diesen Adressaten ist die Nutzung dieser E-Mail und ihrer Anhänge gestattet. Sollte diese E-Mail nicht für Sie bestimmt oder versehentlich an Sie übermitteln worden sein, bitten wir Sie, uns umgehend per Telefon oder per E-Mail zu informieren sowie diese E-Mail zu löschen. Die unbefugte Weiterleitung und das unerlaubte Kopieren dieser E-Mail sind untersagt.

AVEA GmbH & Co. KG – Postfach 100140 – 51381 Leverkusen

Stadtverwaltung Leverkusen
FB Stadtplanung
Herr Maas
Hauptstraße 101

51373 Leverkusen

AVEA GmbH & Co. KG

- Abfallwirtschaft und Logistik -

In Eisholz 3 – 51373 Leverkusen

Datum: 2020-03-17
Unsere Zeichen: cy-
Anspruchspartner: Herr Czyborra
Telefon: +49 214 8668-372
Telefax: +49 214 8668-380
E-Mail: cy@avea.de
Internet: www.avea.de

B

Ergänzende Stellungnahme: Bebauungsplan Nr. 240/II "Opladen - nbs0/Quartier westlich des Bahnhofs"

Sehr geehrte Damen und Herren,

B

bezugnehmend auf den **Bebauungsplan Nr. 240/II "Opladen - nbs0/Quartier westlich des Bahnhofs"** nehmen wir ergänzend wie folgt Stellung und weisen auf folgende Anforderungen bzgl. der Ausgestaltung der Sammelplätze, Anforderungen um eine geregelte Entleerung der Behälter und Sperrmüllabholung sicherzustellen, sowie Standplätze für Glas- und Altkleiderbehälter hin.

Behältergrößen und Abfuhrhythmen

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

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

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

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

Rechtsform: GmbH & Co. KG, Sitz Leverkusen, Amtsgericht Köln, HRA 20829, Ust-Id: DE 123603636

Persönlich haftende Gesellschafterin:

AVEA Verwaltungs- und Beteiligung GmbH, Sitz Leverkusen, Amtsgericht Köln, HRB 49948

Geschäftsführer: Hans-Jürgen Sprackamp

Aufsichtsratsvorsitzender: Eduard Wolf

Sparkasse Leverkusen: IRAN: DE87 3755 1440 0100 0850 00

SWIFT-RIC: WELADEDLLEV

Kreissparkasse Köln: IBAN: DE03 3705 3200 0300 1387 70

SWIFT-BIC: COKSDE33XXX

Es ist für die Zukunft davon auszugehen, dass je Haushalt weitere Abfallgefäße für die getrennte Erfassung von Bioabfällen und Wertstoffen bereitgestellt werden.

Behälterstandplätze und Transportwege:

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

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

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

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

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

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

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

...

III. Sammlung, Transport und Entsorgung

§ 9

Bereitstellung der Abfälle

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

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

Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen

2 Grundsätzliche Anforderungen an die Gestaltung von Straßen:

(...) Straßen müssen

2.1 für Abfallsammelfahrzeuge ausreichend tragfähig sein,

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

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

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

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

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

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

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

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

Am Ende der Sackgasse muss eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein.

4 Wendeanlagen

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

4.1 Wendekreise

sind dann geeignet, wenn sie

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

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

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

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

Das Einrichten von Parkplätzen sollte in Wendeanlagen unterbleiben.

4.2 Wendeschleifen – Wendekreise mit Pflanzinseln

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

4.3 Wendehämmer

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

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

7 Rückwärtsfahren

7.1 Die Sammelfahrt ist so zu planen, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Ein Zurücksetzen z. B. bei Wendemanövern gilt nicht als Rückwärtsfahrt. Außerdem verweisen wir auf die BGI 5104

Standplätze für Glas- und Altkleidercontainer

Um eine haushaltsnahe Sammlung zu ermöglichen, sind Standplätze für Glas- und Altkleidercontainer vorzusehen. Die Stellflächen für die Container müssen einen ebenen Untergrund haben und sind zu befestigen. An den Containern ist eine entsprechende Fläche für die gefahrlose Befüllung der Container einzurichten.

Containerabmessungen:

Glascontainer (Länge / Breite / Höhe):	1.800 x 1.570 x 1.530 mm
Altkleidercontainer (Höhe / Breite / Tiefe):	2.200 x 1.150 x 1.150 mm

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

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

Mit freundlichen Grüßen
AVEA GmbH & Co. KG

im Auftrag
Michael Czyborra
- Abteilungsleiter Kommunale Entsorgungslogistik -

im Auftrag
Alexander Klingenhöfer
- Dispositon -

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Zur Stellungnahme vom 17.03.2020:

Zu Bereitstellung der Behälter, Säcke und des Sperrmülls:

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu Ausgestaltung der Straßenführung:

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu Bereitstellung von Behältern, Säcken und Sperrmüll:

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Zur haushaltsnahen Sammlung von Wertstoffen:

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Zur ergänzenden Stellungnahme vom 17.03.2020:

Zu Behältergrößen und Abfuhrhythmen:

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu Behälterstandplätze und Transportwege:

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu III. Sammlung, Transport und Entsorgung § 9 Bereitstellung der Abfälle:

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen

Zu 2 Grundsätzliche Anforderungen an die Gestaltung von Straßen:

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

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

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 4 Wendeanlagen:

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 7 Rückwärtsfahren:

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu Standplätze für Glas- und Altkleidercontainer:

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Die weiteren Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens erfolgen detaillierte Abstimmungen mit der AVEA.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II/B 20: Bezirksregierung Köln, Dezernat 25 (Verkehr – Integrierte Gesamtverkehrsplanung)

Kleinbreuer, Marko

Von: Westermann, Lars <lars.westermann@bezreg-koeln.nrw.de>
Gesendet: Dienstag, 17. März 2020 15:41
An: Kleinbreuer, Marko
Betreff: Aufstellung BP 240/II Opladen -- nbso-Quartier westlich des Bahnhofes_Stellungnahme BR Köln (Dezernat 25)

Bauleitplanung der Stadt Leverkusen
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 240/II „Opladen – nbso-Quartier westlich des Bahnhofes“ in Leverkusen-Opladen
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
Stellungnahme Bezirksregierung Köln – Dezernat 25 (Verkehr)

Ihr Aktenzeichen: 61-mk
Ihr Schreiben vom 11.02.2020

Sehr geehrter Herr Kleinbreuer,

seltens des Verkehrsdezernates der Bezirksregierung Köln bestehen **keine grundsätzlichen Bedenken** gegen die o.g. Maßnahme.

Auf folgenden Hinweis wird verwiesen:

Bei den zukünftigen Überlegungen, wie der Verkehr in diesem Bereich geführt werden soll, sind insbesondere die Aspekte des Radverkehrs zu berücksichtigen. Ziel sollte sein, auch sinnvolle Verkehrswege für den Radverkehr mit einzuplanen. Zurzeit sind einige Radverkehrsführungen im Bereich des P-&-R-Bahnhofs Opladen noch nicht abschließend geklärt und zum Teil unbefriedigend.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
L. Westermann

Dipl.-Ing. Lars Westermann

Bezirksregierung Köln
Dezernat 25 (Verkehr – Integrierte Gesamtverkehrsplanung)
50606 Köln

Dienstgebäude:
Zeughausstraße 2-10
50667 Köln

Telefon: Kein Telefon, bitte nur mailen!
Telefax: +49 (0)221 / 147-2890
Mail: Lars.Westermann@BRK.NRW.de
Internet: <http://www.BRK.NRW.de>
Twitter: <https://Twitter.com/BRK>

Denken Sie an die Umwelt. Bitte überlegen Sie, ob Sie diese E-Mail ausgedruckt benötigen, bevor Sie den Druck starten. Danke!

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 208 B/II für die Quartiere der nbso-Westseite liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde, welches im Zuge der Entwicklung der Westseite auch die radverkehrlichen Verknüpfungen des Plangebietes mit dem Umfeld und darüber hinaus berücksichtigt. Die Erweiterung und Verknüpfung bestehender Radwegeanlagen durch entsprechende Neuplanungen stellt hier einen wesentlichen Bestandteil der städtebaulichen und verkehrlichen Planungen dar.

Grundsätzlich sind Radverkehrsführungen und entsprechende Verknüpfungen in Nord-Süd-Richtung von der Fixheider Straße bis zum nördlichen Kreisverkehr östlich der Quartiere über die neue Europa-Allee und westlich über das bestehende Straßennetz gegeben. Die in Ost-West-Richtung orientierten Radverkehre erhalten mit den neu errichteten Brückenbauwerken der Bahnhofsbrücke und der Campusbrücke zwei neue Quermöglichkeiten über die weitläufigen Bahnanlagen. Das Konzept für die Quartiere nimmt diese Trassen auf und verknüpft sie zum einen mit der Europa-Allee in Nord-Süd-Richtung und zum anderen mit den neuen Straßen im Plangebiet über das bestehende Verkehrsnetz in Ost-West-Richtung mit dem Ortskern von Opladen. Folglich ist eine gute radverkehrliche Anbindung und Verknüpfung sowohl in Nord-Süd-Richtung als auch in Ost-West-Richtung mit den örtlichen und überörtlichen Radwegen für die gesamte nbso-Westseite und somit auch für das vorliegende Plangebiet gegeben.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II/B 21: Industrie- und Handelskammer Köln

Kleinbreuer, Marko

Von: Sebastian.Holthus@koeln.ihk.de
Gesendet: Dienstag, 17. März 2020 16:53
An: Kleinbreuer, Marko
Betreff: BP_240_II_nbso_Quartier westlich des Bahnhofs - IHK-Stellungnahme
Anlagen: IHK_BP_240_II_nbso_Quartier westlich des Bahnhofs 4(2).pdf

Sehr geehrter Herr Kleinbreuer,

anbei senden wir Ihnen die Stellungnahme der IHK Köln zum Bebauungsplan Nr. 240/II "Opladen - nbso/Quartier westlich des Bahnhofs".

Mit freundlichen Grüßen

Industrie- und Handelskammer zu Köln
Im Auftrag

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

An der Schusterinsel 2, 51379 Leverkusen
Tel. +49 2171 4908-9903
Internet: <https://www.ihk-koeln.de>

Unsere Jahresthemen:
Mobile Wirtschaft
Attraktiver Standort
Moderne Berufswelten



Industrie- und Handelskammer
zu Köln

IHK Köln | Geschäftsstelle Leverkusen/Rhein-Berg
An der Schusterinsel 2, 51375 Leverkusen

Stadt Leverkusen
Stadtplanung
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

Ihr Zeichen | Ihre Nachrichten vom
61-mk | 11.02.2020

Unser Zeichen | Ansprechpartner
Holt | Sebastian Holthus

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

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

Datum
17. März 2020

**Bebauungsplan Nr. 240/II „Opladen – nbsc/Quartier westlich des Bahnhofs“
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Industrie- und Handelskammer zu Köln begrüßt die vorliegenden Planungen ausdrücklich. Der Bebauungsplan dient der Umsetzung des von uns mitgetragenen dialogorientierten Investorenauswahlverfahrens – ein aus unserer Sicht geeignetes Instrument. Die Vorgaben zur Einzelhandelsnutzungen sorgen nachvollziehbar dafür, dass die bestehende Einzelhandelsstruktur in Opladen sinnvoll ergänzt wird. Wir haben daher keine Anregungen zum Planverfahren.

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, 51375 Leverkusen | Internet: www.ihk-koeln.de
Tel. +49 2171 4908-0 | Fax +49 2171 4908-9909

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II/B 22: Stadt Monheim am Rhein

Kleinbreuer, Marko

Von: Wischnack, Nadin <NWischnack@monheim.de>
Gesendet: Dienstag, 17. März 2020 13:42
An: Kleinbreuer, Marko
Cc: Waters, Thomas; Zitzmann, Thomas; Wulke, Carolin; Frey, Kerstin
Betreff: Bebauungsplanverfahren zum Plan Nr. 240/II "Opladen - nbso/Quartier westlich des Bahnhofs"

Sehr geehrter Herr Kleinbreuer,

mit Schreiben vom 11.02.2020 haben Sie die Stadt Monheim am Rhein über Ihre Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 240/II „Opladen – nbso/Quartier westlich des Bahnhofs“ informiert und um Stellungnahme gebeten.

Zum genannten Planverfahren werden seitens der Stadt Monheim am Rhein gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB wie folgt Bedenken geäußert:
Durch die Planung von gut 7.000 qm Handelsfläche sieht sich die Stadt Monheim am Rhein in Ihren Belangen betroffen.

Die der Planung zugrunde liegenden Verträglichkeitsanalyse des Büros Stadt+Handel/Dortmund von April 2016 ist überholt und zudem unvollständig. Die Auswirkungen auf die Stadt Monheim sind unzureichend betrachtet worden. So wird der Kaufkraftabfluss aus Monheim am Rhein überhaupt nicht prognostiziert, insbesondere bezogen auf das Sortiment Lebensmittel inkl. Reformware.

Dementsprechend ist die Verträglichkeitsanalyse vor allem hinsichtlich der Monheimer Innenstadt zu erweitern und die Untersuchung zu aktualisieren.

Um weitere Beteiligung im Planverfahren wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Nadin Wischnack
Bauassessorin Diplom-Ingenieurin für Stadt- und Regionalplanung



Stadt Monheim am Rhein
Sachbearbeitung Stadtplanung

Rathausplatz 2
40789 Monheim am Rhein
Telefon: 02173 951-689
Telefax: 02173 951-25-612

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) der Stadt Monheim wurden in der Verträglichkeitsanalyse nicht detailliert betrachtet, da sich die Stadt Monheim bzgl. der jeweils untersuchten Sortimente weder im Kerneinzugsgebiet noch im erweiterten Einzugsgebiet befindet.

Die möglichen städtebaulich nachteiligen Auswirkungen auf die Versorgungsbereiche der Stadt Monheim am Rhein wurden jedoch im Rahmen dieser Abwägung gutachterlich gesondert untersucht (Stadt + Handel, 2020).

Die Untersuchung erfolgte auf Basis folgender Inhalte:

- Darstellung der im Bebauungsplan Nr. 240/II festgesetzten sortimentspezifischen maximalen Verkaufsflächen und den hieraus abzuleitenden Umsätzen auf Basis der Ergebnisse der „Verträglichkeitsanalyse für einen Einzelhandelsstandort auf der nbso-Westseite“ (Stadt + Handel 2016);
- Darstellung der Angebotssituation in Monheim auf Basis des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHK) der Stadt Monheim 2017;
- Darstellung möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen auf die Stadt Monheim auf Basis von Analogieschlüssen der in der Verträglichkeitsanalyse 2016 ermittelten Umsatzumverteilungen;
- Städtebauliche Bewertung der möglichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf Monheim.

Verkaufsflächen/Umsatz

Im Bebauungsplan Nr. 240/II sind die maximalen sortimentspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt. In der Verträglichkeitsanalyse für einen Einzelhandelsstandort auf der nbso-Westseite wurden sortimentspezifische Flächenproduktivitäten hergeleitet, die für einen marktgängigen Betrieb notwendig sind. Diese sind aus fachgutachterlicher Sicht auch unter Berücksichtigung der Entwicklung der Flächenleistungen seit Veröffentlichung der Verträglichkeitsanalyse weiterhin als realistisch einzustufen und finden für diese Stellungnahme Verwendung. Demnach ergeben sich anhand der festgesetzten maximalen Verkaufsfläche je Sortiment bzw. Sortimentsbereich folgende maximal zu erwartenden Verkaufsflächen/Umsätze:

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren): max. 2.600 m² / max. 10,7 Mio. Euro;
- Bekleidung/Wäsche, Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte): 1.200 m² / 4,2 Mio. Euro;
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto: max. 1.200 m² / max. 7,2 Mio. Euro;
- Schuhe/Lederwaren (Koffer/Taschen): max. 600 m² / max. 1,5 Mio. Euro;
- Babyartikel: max. 800 m² / max. 1,4 Mio. Euro;
- Papier/Bürobedarf/Schreibwaren: max. 500 m² / max. 1,8 Mio. Euro;
- Spielwaren: max. 300 m² / max. 0,8 Mio. Euro;
- Drogeriewaren (inkl. Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Parfümeriewaren, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel): max. 400 m² / max. 2,4 Mio. Euro.

Die zu erwartenden sortimentspezifischen Umsätze werden sich größtenteils (zu 80-90 %) innerhalb des in der Verträglichkeitsanalyse definierten Untersuchungsraumes

umverteilen. Dieser umfasst für die nahversorgungsrelevanten Sortimente bzw. Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren den Stadtbezirk II in Leverkusen. In den weiteren Sortimenten bzw. Sortimentsbereichen umfasst dieser das gesamte Stadtgebiet Leverkusens. Hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf Nachbarkommunen wurden in der Verträglichkeitsanalyse Streuumsätze je Sortiment bzw. Sortimentsbereich hergeleitet, welche sich insbesondere auf die zum Vorhabenstandort nächstgelegenen Nachbarkommunen (u.a. Langenfeld, Leichlingen, Burscheid) außerhalb des Untersuchungsraumes auswirken. Es ist zu erwarten, dass die umliegenden Kommunen von den nachfolgend dargestellten Streuumsätzen tangiert werden:

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren): 1,1 Mio. Euro;
- Bekleidung/Wäsche, Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte): 0,4 Mio. Euro;
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto: 1,1 Mio. Euro;
- Schuhe/Lederwaren (Koffer/Taschen): 0,2 Mio. Euro;
- Babyartikel: 0,3 Mio. Euro;
- Papier/Bürobedarf/Schreibwaren: 0,4 Mio. Euro;
- Spielwaren: 0,2 Mio. Euro;
- Drogeriewaren (inkl. Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Parfümeriewaren, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel): 0,2 Mio. Euro.

Diese verteilen sich, wie erwähnt, insbesondere auf die umliegenden Kommunen. Hinsichtlich der von der Stadt Monheim aufgeworfenen Fragestellung, ob durch das Planvorhaben nachteilige Auswirkungen auf die Versorgungsbereiche der Stadt Monheim zu erwarten sind, werden in dieser Stellungnahme im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung die gesamten Streuumsätze, welche sich faktisch auf mehrere umliegende Kommunen und insbesondere auf die direkt nördlich an den Untersuchungsraum anschließenden Kommunen (Langenfeld, Leichlingen, Burscheid) verteilen, den Umsätzen in den jeweiligen Sortimenten bzw. Sortimentsbereichen in Monheim gegenübergestellt. Dieses Vorgehen ist in der Realität nicht zu erwarten und wird hier im Sinne einer Verdeutlichung der ermittelten Untersuchungsergebnisse der „Verträglichkeitsanalyse für einen Einzelhandelsstandort auf der nbso-Westseite“ (Stadt+ Handel 2016) zu Grunde gelegt.

Die Umsätze in der Stadt Monheim stellen sich gemäß EHK Monheim 2017 wie folgt dar (vgl. EHK Monheim 2017, S. 35):

- Nahrungs- und Genussmittel: 89,2 Mio. Euro;
- Bekleidung, Schuhe, Schmuck und Sport, Freizeit, Spiel: 19,5 Mio. Euro;
- Elektrowaren: 13,3 Mio. Euro;
- Bücher, Schreibwaren, Büro: 5,2 Mio. Euro;
- Gesundheit, Körperpflege (Drogeriewaren): 36,4 Mio. Euro.

Angesichts dieser Umsatzvolumina sind - unter Berücksichtigung einer unrealistischen Annahme einer Anrechnung aller Streuumsätze des Vorhabens nbso zu Lasten Monheims - rechnerische Umsatzumverteilungen von jeweils rd. 8 % in den Sortimenten Elektrowaren und Bücher, Schreibwaren, Büro und rd. 6 % im Sortimentsbereich Bekleidung, Schuhe, Schmuck und Sport, Freizeit, Spiel zu erwarten.

Die dargestellten Umsatzumverteilungen sind aufgrund der deutlichen Entfernung zwischen dem Planvorhaben bzw. dem Untersuchungsraum und der Stadt Monheim als sehr unrealistisch einzuschätzen. Es ist viel mehr davon auszugehen, dass die dargestellten Streuumsätze vorrangig auf die nächstgelegenen Angebotsstrukturen der nördlich an den Untersuchungsraum angrenzenden Kommunen sowie auf verschiedene Angebotsstrukturen in Leverkusen (außerhalb des Untersuchungsraumes) verteilt werden. Da somit mehrere Angebotsschwerpunkte zwischen dem Planvorhaben bzw. dem Untersuchungsraum und den Angebotsstrukturen bzw. zentralen Versorgungsbereichen Monheims liegen, ist davon auszugehen, dass die Umsatzumverteilungen zu Lasten der ZVB in Monheim in den dargestellten Sortimentsbereichen deutlich unter 5 % liegen werden. Hieraus ergeben sich keine negativen Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche in Monheim.

In den nahversorgungsrelevanten Sortimenten bzw. Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren bewegen sich die Umsatzumverteilungen - unter Berücksichtigung der Anrechnung aller Streuumsätze des Vorhabens nbso zu Lasten Monheims - in einem Bereich von jeweils unter 2 %. Aufgrund der geringen absoluten und monetären Höhe der Umsatzumverteilungen ergeben sich, zumal sich diese auf verschiedene Anbieter verteilen, keine negativen Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche in Monheim.

Aus fachgutachterlicher Sicht können demnach nachteilige Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Monheim ausgeschlossen werden.

Der Forderung, die der Planung zugrundeliegende Verträglichkeitsanalyse des Büros Stadt + Handel (2016) hinsichtlich der Monheimer Innenstadt zu erweitern und zu aktualisieren, wird nicht gefolgt.

Die weiteren Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.
Die Stadt Monheim am Rhein wird weiterhin am Verfahren beteiligt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

II/B 23: neue bahnstadt opladen GmbH

Kleinbreuer, Marko

Von: López de Quintana, Alfonso
Gesendet: Dienstag, 17. März 2020 15:41
An: Kleinbreuer, Marko
Betreff: SN der nbso GmbH zum Bebauungsplan Nr. 240/II "Opladen-nbso/Quartiere westlich des Bahnhofs"

Sehr geehrter Herr Kleinbreuer,

von Seiten der nbso GmbH bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 240/II

Mit freundlichen Grüßen
Alfonso López de Quintana

Dipl.-Ing. Architekt AKNW
Prokurist

Tel. +49 2171 406 60 15
Fax GmbH; +49 2171 406 61 49
E-mail: alfonso.lopezdequintana@stadt.leverkusen.de

+++ Ich bitte bei nicht zu öffnenden Anhängen um Rückmeldung +++

neue bahnstadt opladen GmbH
Bahnhofchaussee 4
51379 Leverkusen
www.neue-bahnstadt-opladen.de

Im Namen und für Rechnung der Stadt Leverkusen
Amtsgericht Köln HRB 62 677
Geschäftsführerin: Vera Rottes
Aufsichtsratsvorsitzender: Paul Hebbel
Steuernummer: 230/5746/2142
USt-ID Nummer: DE260001874

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II/B 24: Geologischer Dienst NRW – Landesbetrieb, Fachbereich 31 – Geologie, Rohstoffe, Untergrundnutzung

Kleinbreuer, Marko

Von: christian.dieck@gd.nrw.de
Gesendet: Mittwoch, 18. März 2020 15:32
An: Kleinbreuer, Marko
Betreff: Bebauungsplan Nr. 240/II "Opladen - nbso/Quartier westlich des Bahnhofs"
Anlagen: Stellungnahme_Geologischer_Dienst_NRW_BP240-II.pdf

Mein Zeichen: 31.130/699/2020

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Kleinbreuer,

mit Ihrem Schreiben vom 11.02.2020 bitten Sie zu dem im Betreff genannten Verfahren um Stellungnahme. Den entsprechenden Text des Geologischen Dienstes erhalten Sie hiermit in digitaler Form als Anlage. Entschuldigen Sie bitte die verspätete Abgabe meiner Stellungnahme. Ich bitte dennoch um Berücksichtigung.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Christian Dieck
Fachbereich 31 – Geologie, Rohstoffe, Untergrundnutzung

Geologischer Dienst NRW – Landesbetrieb –
De-Greiff-Str. 195 – 47803 Krefeld
Tel. +49 2151 897 499
christian.dieck@gd.nrw.de
<https://smex12-5-en-ctp.trendmicro.com:443/wis/clicktime/v1/query?url=https%3a%2f%2fwww.gd.nrw.de&umid=2ea3489b-fb7e-41e2-b911-0226eb52db2a&auth=9a542115f899448a6e8f917b336af927812ad639-91589afd9745325ea60dee47b96b41975bf066a7>



Geologischer Dienst NRW - Landesbetrieb - Postfach 10 07 53 - D-47707 Krefeld

Stadtverwaltung Leverkusen
Der Oberbürgermeister
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

Landesbetrieb
De-Greif-Straße 155
D-47803 Krefeld
Fon: +49 (0) 21 51 8 97-0
Fax: +49 (0) 21 51 8 97-5 05
poststelle@gd.nrw.de
Helika
Girozentrale
IBAN: DE31300503000004005617
BIC: WELADED33

Bearbeiter: Christian Dieck
Durchwahl: 897-499
E-Mail: christian.dieck@gd.nrw.de
Datum: 18. März 2020
Gesch.-Z.: 31.130/899/2020

Bebauungsplan Nr. 240/II „Opladen - nbso/Quartier westlich des Bahnhofs“
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
Ihr Schreiben vom 11.02.2020; Ihr Zeichen 61-mk

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Ergänzung zu den Ausführungen zum Thema 7 „Erdbebenzone“ in Abschnitt 3 „Hinweise“ der Textlichen Festsetzungen gebe ich hier vorsorglich folgenden zusätzlichen Hinweis mit der Bitte um Berücksichtigung:

- 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“.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:

(Dieck)

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Der Bitte um Berücksichtigung wird gefolgt.

Der bestehende Hinweis „Erdbebenzone“ im Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Der bestehende Hinweis „Erdbebenzone“ im Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.

II/B 25: Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen; Referat 226 Richtfunk, Flug-, Navigations- und Ortungsfunk

Schür, Petra

26.03.2020

Von: Silvana.Walz-Giebe@bnetza.de
Gesendet: Mittwoch, 25. März 2020 16:44
An: Kleinbreuer, Marko
Cc: 61@stadt.leverkusen.de
Betreff: 30670: BP 240/II "Opladen - nbso/Quartier westlich des Bahnhofs",
Leverkusen
Anlagen: Formular zur Abfrage der Betreiber von Richtfunkstrecken.pdf

die → Kleinbreuer

WICHTIGER HINWEIS:

Aufgrund der aktuellen Situation durch das Corona-Virus, werden von der Bundesnetzagentur zur Zeit keine Briefsendungen mehr bearbeitet. Ihre zukünftigen Anliegen mit Unterlagen schicken Sie an unsere E-Mail-Adresse 226.postfach@bnetza.de<mailto:226.postfach@bnetza.de>.

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom: 61-mk, 11.02.2020

Betreiber von Richtfunkstrecken im Plangebiet

Sehr geehrter Herr Kleinbreuer,

auf der Grundlage der von Ihnen zur Verfügung gestellten Angaben habe ich eine Überprüfung des angefragten Gebiets durchgeführt. Nachfolgend können Sie die Namen und Anschriften der in dem ermittelten Koordinatenbereich tätigen Richtfunkbetreiber, die für Sie als Ansprechpartner in Frage kommen, entnehmen. Durch deren rechtzeitige Einbeziehung in die weitere Planung ist es ggf. möglich, Störungen des Betriebs von Richtfunkstrecken zu vermeiden.

Betreiber von Richtfunkstrecken

Vorgangsnummer: 30670
Baubereich: Leverkusen, Ortsteil Opladen
Koordinaten-Bereich
(WGS 84 in Grad/Min./Sek.) NW:
SO: 07E0022.51N0410
07E0032.51N0359

Betreiber und Anschrift:

E-Plus Service GmbH E-Plus-Straße 1 40472 Düsseldorf
Ericsson Services GmbH Prinzenallee 21 40549 Düsseldorf
Landesamt für Zentrale Polizeiliche Dienste NRW Schifferstraße 10 47059 Duisburg
Vodafone GmbH Ferdinand-Braun-Platz 1 40549 Düsseldorf

Für Ihre zukünftigen Anfragen verwenden Sie bitte das Formular im Anhang und senden es zusammen mit Ihrem Lageplan und den Koordinaten im Format "WGS84" an:

226.Postfach@BNetzA.de<mailto:226.Postfach@BNetzA.de>

Wichtige Informationen zur Bauleitplanung finden Sie auf der Internetseite der Bundesnetzagentur unter:
<https://smex12-5-en-ctp.trendmicro.com:443/wis/clicktime/v1/query?url=www.bundesnetzagentur.de%2fbauleitplanung&umid=b97e420c-8b82-450c-9b46-1ced55e56a09&auth=9a542115f899448a6e8f917b336af927812ad639-ec612c4a75332a7076e1f8459f64ac79f5de125a<https://smex12-5-en-ctp.trendmicro.com:443/wis/clicktime/v1/query?url=http%3a%2f%2fwww.bundesnetzagentur.de%2fbauleitplanung&umid=b97e420c-8b82-450c-9b46-1ced55e56a09&auth=9a542115f899448a6e8f917b336af927812ad639-28e98ad044f10d12db6747f9619962a55bd304c8>>

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Silvana Walz-Giebe

Referat 226
Richtfunk, Flug-, Navigations- und Ortungsfunk

Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen Fehrbelliner Platz 3
10707 Berlin

Tel: +49 30 22480-509
Fax: +49 30 22480-444
E-Mail: 226.Postfach@BNetzA.de
<https://smex12-5-en-ctp.trendmicro.com:443/wis/clicktime/v1/query?url=www.bundesnetzagentur.de%2fbauleitplanung&umid=b97e420c-8b82-450c-9b46-1ced55e56a09&auth=9a542115f899448a6e8f917b336af927812ad639-ec612c4a75332a7076e1f8459f64ac79f5de125a<https://smex12-5-en-ctp.trendmicro.com:443/wis/clicktime/v1/query?url=http%3a%2f%2fwww.bundesnetzagentur.de%2fbauleitplanung&umid=b97e420c-8b82-450c-9b46-1ced55e56a09&auth=9a542115f899448a6e8f917b336af927812ad639-28e98ad044f10d12db6747f9619962a55bd304c8>>

Datenschutzhinweis:

Ihre personenbezogenen Daten werden zur weiteren Bearbeitung und Korrespondenz entsprechen der Datenschutzerklärung der Bundesnetzagentur verarbeitet. Diese können Sie über folgenden Link auf der Internetseite der Bundesnetzagentur abrufen:

<https://smex12-5-en-ctp.trendmicro.com:443/wis/clicktime/v1/query?url=https%3a%2f%2fwww.bundesnetzagentur.de%2fDE%2fService%2fDatenschutz%2fDatenschutz%5fnode.html&umid=b97e420c-8b82-450c-9b46-1ced55e56a09&auth=9a542115f899448a6e8f917b336af927812ad639-a78b7031ef0c485880f9303ec247d90683bc78fb>

Sollte Ihnen ein Abruf der Datenschutzerklärung nicht möglich sein, kann diese Ihnen auch in Textform übermittelt werden.

Data protection notice

Your personal data will be used for further processing and correspondence with the data protection statement of the Federal Network Agency.

<https://smex12-5-en-ctp.trendmicro.com:443/wis/clicktime/v1/query?url=https%3a%2f%2fwww.bundesnetzagentur.de%2fDE%2fService%2fDatenschutz%2fDatenschutz%5fnode.html&umid=b97e420c-8b82-450c-9b46-1ced55e56a09&auth=9a542115f899448a6e8f917b336af927812ad639-a78b7031ef0c485880f9303ec247d90683bc78fb>

If you cannot access the data protection statement, a text version can be sent you.



Formular zur Abfrage der Betreiber von Richtfunkstrecken im vorgegebenen Plangebiet

1. Adresse der Auskunftersuchenden:

Behörde / Firma:

Straße / Nr.:

Postleitzahl / Ort:

Land:

2. Ansprechpartner :

Anrede:

Name:

Vorname:

E-Mail:

Telefon:

3. Art der Bauplanung bzw. des Vorhabens

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Bebauungsplan | <input type="checkbox"/> Regionalplan / Raumordnungsplan |
| <input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan | <input type="checkbox"/> Teilregionalplan |
| <input type="checkbox"/> Windkraftanlage(n) | <input type="checkbox"/> Entwicklungsplan / Entwicklungsprogramm |
| <input type="checkbox"/> Mast(en) | <input type="checkbox"/> Planfeststellungsverfahren |
| <input type="checkbox"/> Hochspannungsfreileitung(n) | <input type="checkbox"/> Leitungs- bzw. Medienabfrage |
| <input type="checkbox"/> Photovoltaikanlage | <input type="checkbox"/> Sonstiges: <input type="text"/> |
| <input type="checkbox"/> Landschafts-/ Naturschutzgebiet | |

Planungsbezeichnung:

Aktenzeichen: ¹

BNetzA-Vorgangsnr.: ¹

4. Adressdaten des Baugebiets / Plangebiets:

Straße / Nr.:¹

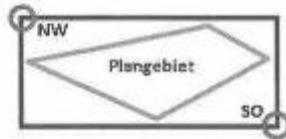
Postleitzahl / Ort:

Landkreis:

¹ Angaben bitte ausfüllen, wenn bekannt

5. Koordinaten und Kartenmaterial des Baugebiets / Plangebiets:

Beim **Planrechteck** bitte die Koordinaten in der Form: **Grad Min. Sek. / WGS 84** angeben.
Beispiel: 11°E 22'33" 44°N 55'06" (bitte ohne Sonderzeichen ° ' " und ohne Kommastellen)



- Nordwest-Koordinate (NW):
- Südost-Koordinate (SO):

Beim **Polygon / Vektor** (z. B. für Trassenverläufe der Hoch- und Höchstspannungsfreileitungen) bitte die Hinweise auf dem Zusatzblatt beachten.

Zusätzlich erforderliche Unterlagen:

- Topografische Karte bzw. Lageplan des Baugebiets mit Orientierungspunkten dem Formular beigelegt

6. Angaben zum Maß der baulichen Nutzung:

- Bauhöhe über Erdboden inkl. der möglichen Überschreitungen in Meter:
- ggf. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß:
- Sind auf dem Plangebiet weitere hohe Baukörper vorgesehen?
z. B.:
 - Werbepylone; Schornsteine; Silos;
 - Baumwipfelpfade; Hochregallager;
 - Sonstiges:
- Wenn ja, bitte die Bauhöhe dieses Baukörpers angeben:

Bitte richten Sie Ihre Bauleitplanungsanfragen ausschließlich elektronisch an folgende E-Mail-Adresse: 226.Postfach@BNetzA.de

Weitere Informationen zur Bauleitplanung im Zusammenhang mit Richtfunkstrecken stehen Ihnen auf der Internetseite der Bundesnetzagentur zur Verfügung:
www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung.

Datenschutzhinweis: Ihre personenbezogenen Daten werden zur weiteren Bearbeitung und Korrespondenz entsprechend der Datenschutzerklärung der Bundesnetzagentur verarbeitet. Diese können Sie über folgenden Link abrufen: www.bundesnetzagentur.de/Datenschutz. Sollte Ihnen ein Abruf der Datenschutzerklärung nicht möglich sein, kann Ihnen diese auch in Textform übermittelt werden.



Zusatzblatt

(nur bei Hoch- und Höchstspannungsfreileitungen)

Polygon / Vektor

Hinweise:

- Die Koordinaten bitte in eine Excel-Datei eintragen und dem Formular beilegen.
- Das Koordinatenformat ist Dezimalgrad in WGS 84. (Beispiel E11.2233 N44.5566)
- Die Punkte beziehen sich auf den Verlauf des Polygons bzw. des Vektors.
- Beim Polygon ist der erste Punkt ein Nordwest-Wert; der weitere Verlauf im Uhrzeigersinn.
- Beim Vektor sind die Punkte von einem Ende bis zum anderen Ende fortlaufend zu setzen.
- Die Anzahl der Punkte ist variabel und vom Verlauf der Trasse abhängig.

Zusätzlich erforderliche Unterlagen:

- Topografische Karte bzw. Lageplan des Trassenverlaufs mit Orientierungspunkten dem Formular beigelegt

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Die aufgeführten Richtfunkbetreiber E-Plus Service GmbH, Ericsson Services GmbH, Landesamt für Zentrale Polizeiliche Dienste NRW und Vodafone GmbH wurden im Rahmen des Verfahrens beteiligt.

Die weiteren Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II/C Stellungnahmen der Fachbereiche

II/C 1: FB 372.1 Berufsfeuerwehr, Vorbeugender Brandschutz

372.1
Leuchgens
☎ 7506-330
☎ 7506-332

17.02.2020

1. FB 61 - Stadtplanung

AktZ./ BauNr. : 37/30/12/S 2020-00037
hier : Stellungnahme nach § 54 der BauO NRW
Art des Bebauungsplan Nr. 240/II "Opladen - nbso/Quartier westlich des
Vorhabens Bahnhofs"
Bauadresse
Gemarkung :
Bauherr:
Ihr Zeichen 61-mk

Zu dem oben genannten Bebauungsplan wird aus brandschutztechnischer Sicht wie folgt Stellung genommen:

1. Löschwasserversorgung und die Einrichtung zur Löschwasserversorgung

Eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung muss nach §3 Ansatz 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 Löschwasserversicherungsvertrag durch den Energieversorger der Stadt Leverkusen sichergestellt. Weiterhin muss aus Sicht der Feuerwehr Leverkusen die AGBF Empfehlungen 2009-11 „Löschwasserversorgung“ beachtet werden.

Darüber hinaus gehende Anforderungen bezüglich der Löschwasserversorgung (z. B. Abstände von Hydranten etc.) und der Löschwassermenge wird in gesonderten objektspezifischen Bauanträgen festgelegt.

Inbesondere die Nutzbarkeit der Hydranten für die Feuerwehr muss sichergestellt werden, dabei dürfen keine besonderen Hindernisse zwischen dem Einsatzobjekt oder den Einsatzobjekten und den für die Feuerwehr nutzbaren Hydranten dazwischenliegen (z. B. Bahnstrecken, Autobahnen, große Firmengelände, Stützmauern oder hohe Böschungen etc).

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. Darüber hinaus gehende Anforderungen wird in gesonderten objektspezifischen Bauanträgen festgelegt.

Thomas Leuchgens

2. Ø FB 37/2.1 z. V.

Kleinbreuer, Marko

Von: Leuchgens, Thomas
Gesendet: Montag, 17. Februar 2020 08:02
An: Kleinbreuer, Marko
Betreff: Stellungnahme zu Aktenzeichen 61-mk Bebauungsplan 240/II
Anlagen: email.DOC

Hallo Frau Kleinbreuer,

Im Anhang befindet sich die Stellungnahme der Brandschutzdienststelle zum oben genannten Bauvorhaben (Bebauungsplan 240/II).

Mit freundlichen Grüßen
Thomas Leuchgens

Stadt Leverkusen
Berufsfeuerwehr
-Vorbeugender Brandschutz-
Stixchesstraße 162
51377 Leverkusen
Tel: 0214-7505-330
Fax: 0214-7505-332
E-mail: Thomas.leuchgens@stadt.leverkusen.de
Internet: www.leverkusen.de
- 2 -

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Zu 1. Löschwasserversorgung und die Einrichtung zur Löschwasserversorgung:

Die Sicherung einer den örtlichen Verhältnissen angemessenen Löschwasserversorgung erfolgt im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens.

Zu 2. Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen für die Feuerwehr sowie Zufahrten, Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Fahrzeuge der Feuerwehr:

Die Sicherung der Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen für die Feuerwehr sowie Zufahrten, Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Fahrzeuge der Feuerwehr erfolgt im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens.

Die weiteren Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II/C 2: FB 67 Stadtgrün

Fachbereich Stadtgrün
672 Planung + Bauausführung
Großbruchhaus
6714

04.03.20
hc → Baumfeld
27.02.2020

61
Herr Marko Kleinbreuer

**Bebauungsplan 240/II Opladen – nbso / Quartier westlich des
Bahnhofes**

Sehr geehrter Herr Kleinbreuer,

Alle vom FB 67 angeregten Fachbeiträge wurden übernommen. Sei-
tens des FB 67 bestehen keine Bedenken bezüglich des o.g. Bebau-
ungsplan.

Mit freundlichen Grüßen


Jörg Großbruchhaus


Manfred Wilowski

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II/C 3: FB 36 Bürger und Straßenverkehr

Kleinbreuer, Marko

Von: Montag, Katrin
Gesendet: Donnerstag, 5. März 2020 11:41
An: Kleinbreuer, Marko
Betreff: Bebauungsplan Nr. 240 II Opladen - nbso Quartier westlich des Bahnhofs.pdf
Anlagen: Bebauungsplan Nr. 240 II Opladen - nbso Quartier westlich des Bahnhofs.pdf

Hallo Herr Kleinbreuer,

anbei übersende ich Ihnen die Stellungnahme in o. g. Angelegenheit.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Katrin Montag

Stadt Leverkusen
Fachbereich Bürger und Straßenverkehr
Haus-Vorster Str. 8
51379 Leverkusen
☎ 0214 / 406 – 36 82
E-Mail: katrin.montag@stadt.leverkusen.de

364-01-mg
Katrin Montag
☎ 36 82

05.03.2020

61 – Herr Kleinbreuer

Bebauungsplan Nr. 240/II "Opladen – nbs0/Quartier westlich des Bahnhofs"

Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen aus verkehrsrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Bei dem weiteren Vorgehen ist der Fachbereich Bürger und Straßenverkehr (36) hinsichtlich der Planungen bzgl. der verkehrsrelevanten Themen zwingend zu beteiligen.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Der Fachbereich Bürger und Straßenverkehr wird im weiteren Vorgehen hinsichtlich Planungen bzgl. der verkehrsrelevanten Themen beteiligt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II/C 4: FB 660 Tiefbau

Kleinbreuer, Marko

Von: Moser, Ulrich
Gesendet: Freitag, 13. März 2020 14:36
An: Kleinbreuer, Marko
Betreff: B-Plan 240/II-Beteiligung

Sehr geehrter Herr Kleinbreuer,
hinsichtlich dem am 11.02.20 übersandten Schreiben zur Offenlegung und öffentlichen Auslegung hat der FB 66 keine Anmerkungen. Die erforderlichen Änderungen waren bereits im Rahmen der Vorlage im Oktober 2019 erfolgt.

Mit freundlichen Grüßen,
Ulrich Moser
Fachbereich Tiefbau 660 / Tel.:406-6616

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II/C 5a: FB 32 Umwelt

321-96-35-187-sd

05.06.2020
Fachbereich Umwelt
neue bahnhofsstadt opladen
Hr. Schmidt
☎ 3213
☎ 3202
✉ guenter.schmidt@stadt.leverkusen.de

61 – Herr Kleinbreuer

09.06.20
ke → 610

**Bebauungsplan Nr. 240/II „Opladen – nbs/Quartier westlich des Bahnhofs“
Aufstellung und öffentlichen Auslegung**

Ihre Bitte um Stellungnahme von 11.02.2020

Nach fachtechnischer Prüfung nehme ich wie folgt Stellung:

Abfallwirtschaft (Frau Tapernon-Franz, 3233)

I) Schutzgutbezogene Informationen

Keine Anmerkungen

II) Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

- Kreislaufwirtschaftsgesetz
- Deponieverordnung
- Gewerbeabfallverordnung
- Verpackungsverordnung
- Landesabfallgesetz
- Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Leverkusen

III) Anregungen/Hinweise

- In den „Textlichen Festsetzungen“ wurden die Anforderungen für Stellplatzflächen für Abfallsammelbehälter, Wertstoffinseln und die Vorgaben zur Getrennthaltung der verschiedenen Abfallfraktionen aufgenommen.

Die Stellungnahme der UAB vom 21.10.2019 wurde somit in diesem Punkt berücksichtigt.

- Die Inhalte des B-Plans Nr. 208 B/II zum Thema Bodenbelastungen und der Entsorgung der belasteten Böden wurden in den B-Plan Nr. 240/II übertragen.

Die Belange der UAB wurden somit zu diesem Thema ausreichend berücksichtigt.

Bei der weiteren Planung müssen die Aspekte des Platzbedarfs für die Abfallbehälter und der Fahrzeugreichbarkeit für Müllfahrzeuge beachtet werden. Ein Rückwärtsfahren von Müllfahrzeugen ist grundsätzlich zu vermeiden.

Siehe Stellungnahme der UAB vom 21.10.2019

Altlasten (Herr Schmidt, 3213)

I) Schutzgutbezogene Informationen

Der o.g. Bebauungsplan ist ein Teilgebiet des B-Plans 208 B/II „Opladen – nbsso/Westseite – Quartiere“. Die Vorgaben dieses B-Plans sind bis auf die Forderung, dass die Hot Spots und die kompletten Auffüllungen vollständig entfernt werden müssen, aufgenommen worden. Die genannte Vorgabe ist in Abstimmung mit der Planerin durch den Text unter III) ersetzt worden.

II) Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Die vorgenannten Auflagen beruhen auf den §§ 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 13, 15, 16 und 18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), den §§ 1, 2, 3, 4, 13, 15 und 17 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).

III) Anregungen/Hinweise

Da das Gebiet nahezu 100 % versiegelt wird, müssen alle unbefestigten Flächen, die als Spielflächen genutzt werden können, frei von Bodenbelastungen sein. Diese Freiheit von Bodenbelastungen ist durch einen Fachgutachter mittels chemischen Analysen nachzuweisen. Der Umfang einer solchen Untersuchung ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Immissionsschutz (Herr Ruhm, 3202)

I) Schutzgutbezogene Informationen

Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. Das erarbeitete Schallschutzkonzept ist geeignet die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sicherzustellen. Konflikte mit Immissionsrelevanten, gewerblichen Anlagen im Umfeld sind nicht erkennbar.

II) Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Nach dem Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) bzw. die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB) zu berücksichtigen.

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, gewährleisten.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen die von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutz-Gesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts unberührt bleiben, festgesetzt werden.

Nach § 41 BImSchG haben aktive Schallschutzmaßnahmen grundsätzlich Vorrang vor passiven Maßnahmen.

Das im Bebauungsplan gewählte Schallschutzkonzept beinhaltet passive sowie aktive Schallschutzmaßnahmen zur Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

III) Anregungen/Hinweise

Das der Beschlussvorlage Nr.2019/2693 beigelegte schalltechnische Prognosegutachten der Fa. Peutz GmbH erfasst die Lärmsituation hinreichend.

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

I) Schutzgutbezogene Informationen

Die durch den B-Plan betroffenen Flurstücke haben eine Flächengröße von etwa 18.200 m². Hier soll eine bauliche Entwicklung durch die Errichtung von Wohngebäuden und Handel erfolgen. Ebenfalls ist ein Hotel ist vorgesehen.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche derzeit als Sondergebiet ‚Handel-Einzelhandel‘ dargestellt. Im Landschaftsplan weist der Bereich keine Festsetzung auf.

Das Gelände der NBSO kann Lebensraum der Kreuzkröte sein. Sie gehört zu den streng geschützten, planungsrelevanten Tierarten und ist im gesamten NBSO-Gelände anzutreffen und damit auch westlich der Bahngleise. Grundsätzlich muss eine Population planungsrelevanter Tiere in ihrem Lebensraum in einem stabilen Erhaltungszustand verbleiben. Für die Durchsetzung dieser gesetzlichen Erfordernisse ist die Untere Naturschutzbehörde zuständig.

Die Kreuzkröte bevorzugt offenere Flächen, Brachen, Bauschutthaufen und ähnliche Habitats. Zum Ablachen sucht sie Lachen auf.

Sofern die Entwicklung des Baufeldes, insbesondere die Durchführung von Bodenarbeiten, in den Wintermonaten (November bis einschließlich Februar) erfolgt, sind keine besonderen Maßnahmen zum Schutz der Kreuzkröte erforderlich.

In den Monaten März bis Oktober muss kurz vor Baubeginn eine Absammlung gegebenenfalls eingewanderter Kreuzkröten durch einen ausgewiesenen Fachmann erfolgen. Ebenfalls müssen gegebenenfalls vorhandene Wasserlachen auf Larven der Kreuzkröte untersucht werden und bei positivem Ergebnis das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Generell wird empfohlen nach Regenereignissen frisch entstandene Wasserlachen direkt zu verfüllen, damit sie kein Lebensraum für Kaulquappen der streng geschützten Kreuzkröte werden.

Es hat sich in den letzten beiden Jahren gezeigt, dass auch die planungsrelevante Art Flussregenpfeiffer betroffen sein kann. Entgegen aller ornithologischen Erkenntnisse hat sich ein Flussregenpfeiffer-Pärchen in den Freiflächen des Campus Leverkusen einen Brutstandort ausgewählt und diesen 2019 trotz Lärm und intensivster Nutzung auch für die zweite Brut nicht verlassen. Sowohl Eltern als auch besonders die Jungtiere sind mit intensiven Bauaktivitäten im direkten Umfeld aufgewachsen. Da dieser Bereich zur nächsten Brutsaison versiegelt sein wird, ist nicht auszuschließen, dass die Tiere auf das o.g. Flurstück umziehen. Hier sind durch eine ökologische Baubegleitung geeignete Maßnahmen zur Verhinderung eines Brutbeginns zu erarbeiten und mit der Unteren Naturschutzbehörde abstimmen.

Für weitere andere planungsrelevante Tierarten stellt dieser Bereich keinen wichtigen Lebensraum dar. Es kann aber nicht völlig ausgeschlossen werden, dass in der Brutzeit der Vögel andere planungsrelevante Arten Brachflächen als Bruthabitat nutzen.

II) Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Bei der Realisierung von B-Plänen und Eingriffen müssen die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) berücksichtigt werden.

Durch die Baumaßnahme dürfen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz eintreten.

III) Anregungen/Hinweise

Es ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich. Diese muss durch eine herpetofaunistisch fachkundige Person erfolgen damit durch das Einwandern der Kreuzkröte ins Baufeld keine Verbotstatbestände ausgelöst werden. Ebenfalls müssen geeignete Maßnahmen zur Verhinderung eines Brutbeginns des Flussregenpfeifers ergriffen werden.

Vorbeugenden Immissionsschutz – öffentlicher Verkehrslärm / Erschütterungen (Herr Becher, 3248)

I) Schutzgutbezogene Informationen

Aus Sicht des vorsorgenden Lärmschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. Das erarbeitete Schallschutzkonzept ist geeignet die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sicherzustellen.

II) Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Nach dem Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) bzw. die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB) zu berücksichtigen.

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, gewährleisten.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts unberührt bleiben, festgesetzt werden.

Nach § 41 BImSchG haben aktive Schallschutzmaßnahmen grundsätzlich Vorrang vor passiven Maßnahmen.

Das im Bebauungsplan gewählte Schallschutzkonzept beinhaltet passive sowie aktive Schallschutzmaßnahmen zur Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

III) Anregungen/Hinweise

Das der Beschlussvorlage Nr.2019/2693 beigefügte schalltechnische Prognosegutachten der Fa. Peutz GmbH erfasst die Lärmsituation hinreichend.

Klima/Luft und allg. Klimaschutz (Herr Lattka, 3245)

I) Schutzgutbezogene Informationen

Es wird auf die Ausführungen im Teil B der Begründung zum o.g. Bebauungsplan: Umweltbericht /Umweltprüfung und sonstige fachspezifische Informationen (darunter z.B. zu den geplanten Dachbegrünungen) in den BP-Unterlagen verwiesen.

II) Rechtliche /gesetzliche Grundlagen

•BauGB (§1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 7a), 7e), 7h), Anl. 1 Nr. 2b) gg)), BauNVO, Klimaschutzgesetz NRW, diverse Vorschriften/ techn. Regeln zur Energieeffizienz (vgl. „Städtebauliche Klimafibel“, Kap. 6 <https://www.staedtebauliche-klimafibel.de/> sowie „Handbuch Stadtklima“ https://www.umwelt.nrw.de/fileadmin/redaktion/Broschueren/handbuch_Stadtklima_Langfassung.pdf bzw. Gesetz u. VO-Blatt NRW Ausgabe 2013/4 v. 6.2.13, S. 29-36.)

•Städtische Vorgaben: Selbstverpflichtung zum Klimaschutz i. R. der Mitgliedschaft im Klimabündnis e.V. und anderen Gremien mit (u.a.) Klimaschutzpolitischer Zielsetzung, Teilnahme der Stadt Leverkusen am European Energy Award (EEA), Implementierung der Klimabausteine gem. VV-Beschluss vom 12.6.2013, Ratsbeschluss Klimanotstand vom 1.7.2019.
https://www.leverkusen.de/leben-in-lew/downloads/natur/Klimaschutz_fuer_Bautraeger_Infoblatt.pdf.

III) Anregungen /Hinweise

Es bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes.



Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Zu Abfallwirtschaft:

Zu I): Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu II): Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu III): Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Die weiteren Aspekte des Platzbedarfes für die Abfallbehälter und der Fahrzeugreichbarkeit für Müllfahrzeuge wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Zu der Stellungnahme der UAB vom 21.10.2019 s.u.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Zu Altlasten:

Zu I): Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu II): Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu III): Der bestehende Hinweis „Maßnahmen zum Bodenschutz“ wird entsprechend ergänzt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Zu Immissionsschutz:

Zu I): Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu II): Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu III): Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Zu Natur- und Landschafts-/Artenschutz:

Zu I): Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 208 A/II, III „Opladen – nbso/Westseite – Neue Bahnallee und Alkenrath – westlich Schlebuschrath“ haben bereits umfangreiche Maßnahmen zur Reduzierung des Tötungsrisikos der Kreuzkröte und zur Stabilisierung der Population im Naturraum stattgefunden. In Zusammenarbeit mit der zuständigen Fachbehörde wurde ein kombiniertes Handlungspaket aus Teilmaßnahmen entwickelt, welches vor Beginn der Straßenbauarbeiten umgesetzt wurde. Das Handlungspaket beinhaltet die Herrichtung eines geeigneten Ersatzhabitats für die Teilpopulation im Eingriffsbereich, die Umsiedlung der Teilpopulation aus dem Eingriffsbereich in das Ersatzhabitat sowie die Vergrämung innerhalb der Eingriffsbereiche und Schutzzäunung zur Vermeidung der erneuten Einwanderung von Amphibien.

Nach Umsetzung der Gütergleisverlegung, dem Bau der westlich parallel zu den Gleisen verlaufenden Lärm- und Sichtschutzwand und der ebenfalls parallel verlaufenden Europaallee gemäß Bebauungsplan Nr. 208 A/II, III ist nicht von Amphibienvorkommen im Geltungsbereich auszugehen. Im Zuge der Baumaßnahmen wird durch ein entsprechendes Schutzkonzept gewährleistet, dass es nach Umsetzung der Teilpopulation der Westseite in das Ersatzhabitat in Schlebuschrath nicht zu Rückwanderungen auf die Eingriffsflächen kommt. Sicherheitshalber bleibt die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 208 A/II, III vorgesehene Schutzzäunung entlang der Bauflächen bestehen, bis die Entwicklung der nbso-Westseite abgeschlossen ist. Um jedoch jegliches Risiko einer baubedingten Tötung auszuschließen, wird zudem eine ökologische Baubegleitung vorgesehen.

Die Ausführungen und Hinweise bzgl. der Kreuzkröte werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Hinsichtlich des Flussregenpfeifers werden geeignete Maßnahmen zur Verhinderung eines Brutbeginns erarbeitet und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die weiteren Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu II): Die Vorschriften für besondere und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG wurden im Rahmen des Verfahrens berücksichtigt.

Zu III): Beantwortung s.o.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Zu Vorbeugender Immissionsschutz – öffentlicher Verkehrslärm/Erschütterungen:

Zu I): Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu II): Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu III): Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Zu Klima/Luft und allg. Klimaschutz:

Zu I): Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu II): Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu III): Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II/C 5b: Untere Abfallwirtschaftsbehörde

323-wb
Frau Weißenberg
☎ 3234

21.10.2019

Fachbereich 61

Über
321 – Herrn Schmidt

B-Plan Nr. 240/II Opladen nbso Quartier westlich des Bahnhofs

- **Beteiligung der Fachbereiche**
- **Stellungnahme UAB**

I. Ver- und Entsorgung

Es sind bei der weiteren Planung ausreichend große Stellplatzflächen für Abfallsammelbehälter zu berücksichtigen. Für die geplanten Wohnungen sind die Fraktionen Restmüll, Papier/Pappe, „gelber Sack“ sowie zukünftig auch Bioabfälle einzukalkulieren. Nach EU-rechtlichen Vorgaben ist ab 2024 von einer getrennten Erfassung der Bioabfälle auszugehen. Entsprechendes Potenzial für zusätzliche Behälter ist demnach einzuplanen.

Es ist zu beachten, dass die Gewerbeabfallverordnung eine umfassende Getrennthaltung der verschiedenen Abfallfraktionen (§ 3 GewAbfV) fordert um eine Wiederverwendung/Recycling der Abfälle zu ermöglichen. Darüber hinaus sind für das Gewerbe Stellflächen für die beseitigungspflichtigen Restmüllabfälle zu berücksichtigen, die im Rahmen des kommunalen Anschluss- und Benutzungszwangs (§ 6 Abfallentsorgungssatzung – AES) auf der Grundlage des § 10 AES zu ermitteln sind.

Bei der Einrichtung der Standplätze sind die Vorgaben des § 16 AES zu beachten. Insbesondere bei abfallintensiver Nutzung (Pflegeeinrichtungen, Hotel, Gastronomie) und einer Vielzahl von Wohneinheiten, ist mit einer Behältergröße von 660 l oder größer auszugehen, so dass die Vorgaben des § 16 Absatz 2 AES zu beachten sind. Unter anderem dürfen die Stellflächen der Abfallbehälter daher nicht weiter als 15 m von der nächsten öffentlichen Straße, die durch das Müllfahrzeug befahrbar ist, entfernt liegen.

Diese Aspekte des Platzbedarfes und der Fahrzeugerreichbarkeit müssen bei der Planung beachtet werden. Ein Rückwärtsfahren des Müllfahrzeugs ist grundsätzlich zu vermeiden.

In Abhängigkeit der beabsichtigten Anzahl neuen Wohnraums ist ab 500 Einwohnern der Standplatz für eine Wertstoffinsel (Altglas, Alttextilien, evtl. Elektroaltgeräte) einzuplanen. Die im Umfeld vorhandenen Standorte können das

zusätzliche Volumen nicht mehr aufnehmen. Aufgrund der engen Wohnbebauung im Citybereich und der Altstadt können vorhandene Standorte nicht erweitert werden. Die Glascontainer könnten als Unterflursystem integriert werden.

II. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

- § 17 KrWG
- § 47 KrWG
- §§ 5, 6 LAbfG
- VerpackVO
- GewAbfV
- Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Leverkusen (AES)

N:\32\523-UB\5A - Bauantragsverfahren\B-Pläne\B-Plan 240 II Opladen niso Quarter weatl. des Bahnhofs\2019-10-21 STN
U\0 B-Plan 240 II Opladen niso.docx

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Zu I): Die Äußerungen und Hinweise bezüglich der Stellplatzflächen für Abfallsammelbehälter, des Gewerbeabfalles, der Behältergrößen, des Platzbedarfes und der Erreichbarkeit sowie des Rückwärtsfahrens für Müllfahrzeuge und Wertstoffinseln werden im weiteren Verfahren bzw. im nachfolgenden Genehmigungsverfahren berücksichtigt.

Zu II): Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



STADT LEVERKUSEN

**Bebauungsplan
Nr. 240/II „Opladen – nbso Quartier westlich des Bahn-
hofs“**

**Textliche Festsetzungen
zur erneuten öffentlichen Auslegung**

Stand: Februar 2022

Bearbeitung:
Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung

in Zusammenarbeit mit

HEINZ JAHNEN PFLÜGER
Stadtplaner und Architekten Partnerschaft, Aachen
Kasinostraße 76a, 52066 Aachen



I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet (SO 1.1 bis 1.4) (gemäß § 11 BauNVO)

Sondergebiet „Einkaufszentrum, Beherbergungsgewerbe, Gastronomie, Büro, Dienstleistungen und Wohnen“

Es wird gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum, Beherbergungsgewerbe, Gastronomie, Büro, Dienstleistungen und Wohnen“ festgesetzt.

Das Sondergebiet (SO 1.1 bis 1.4) wird gemäß § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB horizontal wie folgt gegliedert (s. IV. Anhang Definition Geschosse):

1.1.1. Untergeschosse (1 und 2):

- In den Untergeschossen sind ausschließlich Stellplätze sowie Technik- und Abstellräume zulässig.

1.1.2. Erdgeschoss:

Teilbereiche SO 1.1 bis SO 1.4

- Im Sondergebiet (SO 1.1 bis 1.4) ist im Erdgeschoss ein Einkaufszentrum mit Schwerpunkt nahversorgungsrelevante Sortimente mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 4.000 m² zulässig.

Einzelhandelsnutzungen sind nur als Bestandteil des Einkaufszentrums zulässig.

Einzelhandelsbetriebe, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind nicht zulässig.

Unter der Bedingung der Einhaltung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche von max. 4.000 m² sind in dem Einkaufszentrum nachfolgende Sortimente aus der Leverkusener Liste 2017 (Tabelle 1) zulässig und dürfen auch unter Berücksichtigung der Randsortimente die in Spalte 2 benannten Verkaufsflächenobergrenzen (max. VK) nicht überschreiten.

Tabelle 1

Sortimente gemäß Leverkusener Liste 2017	max. VK
zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (abschließend)	
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	3.000 m ²
Drogeriewaren (inkl. Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Parfümeriewaren, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel)	600 m ²



pharmazeutische Artikel (Apothekerwaren)	200 m ²	
Schnittblumen	50 m ²	
Zeitungen/ Zeitschriften	50 m ²	
zentrenrelevante Sortimente (abschließend)		
Bekleidung/Wäsche	1.200 m ²	
Schuhe/ Lederwaren (Koffer, Taschen)	600 m ²	
Glas/ Porzellan/ Keramik	je Sortiment max. 800 m ² VK	in Summe der drei Sorti- mente max. 800 m ² VK
Antiquitäten, Kunstgegenstände		
Haushaltswaren		
Haus- und Heimtextilien (ohne Bettwaren)	400 m ²	
Bücher	350 m ²	
Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren	500 m ²	
medizinische, orthopädische Artikel (inkl. Sa- nitätswaren)	300 m ²	
optische und akustische Geräte	150 m ²	
Spielwaren	500 m ²	
Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Campingartikel, Fahrräder und Zube- hör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßge- räte)	600 m ²	
Unterhaltungs- und Kommunikationselektro- nik, Computer, Foto	je Sortiment max. 1.200 m ² VK	in Summe der zwei Sorti- mente max. 1.200 m ² VK
Elektrokleingeräte (Haushaltsgeräte wie Mi- xer, Bügeleisen, Staubsauger)		
weitere zentrenrelevante Sortimente	je Sortiment max. 50 m ²	
nicht zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließend)		
Fahrräder und Zubehör	900 m ²	
weitere nicht zentrenrelevante Sortimente	je Sortiment max. 800 m ²	

Ergänzende Nutzungsarten, die in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Einkaufszentrum stehen, sind ebenfalls zulässig. Hierzu zählen Dienstleistungsbetriebe wie Reisebüros, Bankfilialen, Reinigungen, eine Postfiliale oder Gastronomie.

Dienstleistungen, deren Zweck auf das Anbieten von sexuellen Dienstleistungen in freiberuflicher oder gewerbsmäßiger Form ausgerichtet ist, sind nicht zulässig.

Vergnügungsstätten der Nutzungstypen Spiel, Erotik und Freizeit sind nicht zulässig.

- Im Rahmen der Zweckbestimmung des Sondergebietes Einkaufszentrum sind im Erdgeschoss folgende ergänzende Nutzungen zulässig:
 1. Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 2. Verwaltung, Büros und Praxen,
 3. Dienstleistungen,
 4. Technik- und Abstellräume,
 5. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.
- Oberirdische Behindertenstellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.



Das Sondergebiet ist im Erdgeschoss in den Teilbereichen SO 1.1 bis 1.4 wie folgt gegliedert:

Teilbereiche SO 1.1 und SO 1.2

- In dem Einkaufszentrum ist im Teilbereich SO 1.1 und SO 1.2 mindestens ein Einzelhandelsbetrieb mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren) mit einer Verkaufsfläche von mindestens 800 m² anzusiedeln. Des Weiteren sind dort Verkaufsflächen von großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren) zulässig.
- In dem Einkaufszentrum ist im Teilbereich SO 1.1 und SO 1.2 ein Einzelhandelsbetrieb mit dem Kernsortiment Drogeriewaren (inklusive Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Parfümeriewaren, Wasch-/ Putz- und Reinigungsmittel) mit einer Verkaufsfläche von maximal 600 m² zulässig.

Teilbereiche SO 1.3 und SO 1.4

- In dem Einkaufszentrum sind in den Teilbereichen SO 1.3 und SO 1.4 Einzelhandelsbetriebe aller Art unter der Bedingung zulässig, dass die jeweiligen Verkaufsflächenobergrenzen der in Tabelle 1 genannten Sortimente nicht überschritten werden.
Je Einzelhandelsbetrieb ist eine Verkaufsfläche von maximal 200 m² zulässig. Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe darf insgesamt maximal 1.000 m² betragen.
- Beherbergungsgewerbe ist nur innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 1.4 zulässig.

1.1.3. Obergeschosse (1 bis 8):

- Allgemein zulässig sind in allen Teilbereichen in den Geschossen oberhalb des Erdgeschosses:
 1. Gastronomie
 2. Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 3. Verwaltung, Büros und Praxen,
 4. Dienstleistungen,
 5. Technik- und Abstellräume,
 6. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.
- Beherbergungsgewerbe ist nur innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 1.4 zulässig.
- Wohnen ist nur innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 1.2 und SO 1.3 zulässig.
- Dienstleistungen, deren Zweck auf das Anbieten von sexuellen Dienstleistungen in freiberuflicher oder gewerbsmäßiger Form ausgerichtet ist, sind nicht zulässig.
Vergnügungsstätten der Nutzungstypen Spiel, Erotik und Freizeit sind nicht zulässig.



2. Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1. Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 16 Abs. 3 i. V. m. § 18 BauNVO)

2.1.1. Höhe baulicher Anlagen

Entlang der festgesetzten Baulinien im Bereich zwischen den Punkten

- **A, B und C**
- **D und E**
- **F, G und H**
- **I und J**

ist die Höhe der baulichen Anlagen durch Interpolation rechnerisch linear zu ermitteln.

2.1.2. Technische Aufbauten

Technische Aufbauten dürfen ausnahmsweise den höchsten Punkt der Dachfläche bzw. Attika bis zu einer Höhe von 1,5 m überschreiten. Technische Aufbauten sind von den jeweils darunterliegenden Außenwänden um mindestens das Maß ihrer Höhe zurückzusetzen.

Die Grundfläche der technischen Aufbauten darf insgesamt 10 % der Dachflächen nicht überschreiten.

Ausgenommen von der Begrenzung auf 10 % der Dachflächen sind Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie.

3. Bauweise (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1. Abweichende Bauweise Sondergebiet (SO 1.1 - 1.4) (gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Sondergebietes Teilbereich SO 1.1, 1.2, 1.3 und 1.4 ist im Erdgeschoss eine durchgehend geschlossene Bebauung zu errichten.

3.2. Abweichende Bauweise Sondergebiet (SO 1.1 und 1.4) (gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 1.1 und 1.4 ist zum Schutz vor Verkehrslärm entlang der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen oder parallel zu ihnen zwischen den Punkten **F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q** und **R** eine durchgehend geschlossene Fassade auf der gesamten Länge und in der jeweils festgesetzten Höhe zu errichten.

Ausnahmsweise kann die in Satz 1 festgesetzte durchgehend geschlossene Fassade entlang der mit **aa** gekennzeichneten Abschnitte oder parallel zu ihnen durch Fassaden mit Schallschutzanforderungen (Schallschutzwände, Schallschutzwände in Kombination mit Brückenbauwerken) mit einem erforderlichen



Schalldämmmaß von mindestens 24 dB in der festgesetzten Mindestwandhöhe ersetzt werden.

4. Tiefgaragen und Nebenanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1. Tiefgaragen (gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb des Sondergebietes (SO 1.1 bis 1.4) sind Tiefgaragen und ihre Zufahrten im ersten und zweiten Untergeschoss (s. IV. Anhang) innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2. Nebenanlagen (gemäß § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind innerhalb des Sondergebietes (SO 1.1 bis 1.4) nicht zulässig.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit G bezeichnete Fläche ist durchgängig mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die mit GFL bezeichnete Fläche ist durchgängig mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

6. Bauliche oder sonstige Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

6.1. Schlafräume und zum Schlafen genutzte Räume

An den mit ▼▼▼ bezeichneten Fassaden sind zum Schutz vor Verkehrslärm offenbare Fenster zu Schlafräumen und zu Räumen, die zum Schlafen genutzt werden, nicht zulässig.

Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen unter Satz 1 abgewichen werden, wenn durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (geschlossene Laubengänge, Doppelfassaden oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen) sichergestellt ist, dass vor Fenstern zu Aufenthaltsräumen am Tag und in der Nacht ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) nicht überschritten wird.

Im Baugenehmigungsverfahren sind im Schallschutznachweis gemäß DIN 4109 (2018) auch die Schallübertragungen über Nebenräume an den bahnzugewandten Fassaden zu den Aufenthaltsräumen nachzuweisen.



Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume Schalldämmmaße gemäß DIN 4109 (2018) einzuhalten.

Im Plangebiet ergeben sich die Anforderungen an das gesamte, bewertete Bau-Schalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteiles aus der Differenz des maßgeblichen Außenlärmpegels (L_a) und den in der DIN 4109 niedergelegten Werten entsprechend der nachfolgenden Tabelle.

Raumart	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume	Büroräume und ähnliche Räume
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) in dB;	$L_a - 25$	$L_a - 30$	$L_a - 35$

Die erforderlichen, gesamten, bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, ist die DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1. anzuwenden.

6.2. Maßgeblicher Außenlärmpegel

Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung 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. Der dafür maßgebliche Außenlärmpegel L_a für die Nacht wird flächenhaft mit 85 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 (2018) nachzuweisen.

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.



6.3. Schallgedämmte Lüftungssysteme

Innerhalb des Sondergebietes (SO 1.1 - 1.4) sind für Schlafräume und Räume, die zum Schlafen genutzt werden, schallgedämmte Lüftungssysteme, fensterunabhängige Belüftungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen.

Auf die Sicherstellung einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung kann verzichtet werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass ein Beurteilungspegel nach DIN 18005 von 45 dB(A) im Nachtzeitraum (von 22:00 bis 6:00 Uhr) eingehalten wird.

6.4. Tiefgaragenzufahrten

1) In die Gebäude integrierte Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten sind an Wänden und Decken vollständig bis 2,0 m in die Öffnung hinein gemäß DIN EN 1793-1 (Ausgabe November 1997, Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V.) mit einer Schallabsorption $DL_a > 8$ dB auszuführen.

2) Nicht in die Gebäude integrierte Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten sind in ihrem geschlossenen Teil hoch absorbierend und schalldämmend auszukleiden, gemäß den ZTV-L_{sw} 06 (Zusätzliche Technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen) entsprechend den Kriterien der Schalldämmung $DLR > 24$ dB und der Schallabsorption $DL_a > 8$ dB.

3) Erforderliche Bodendränrinnen in der Zufahrt zu den Tiefgaragen und die Tore zu Tiefgaragen müssen dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.

6.5. Anlieferung

Die Anlieferung ist in Gänze einzuhausen. Das Dach der Einhausung ist mit einer Schalldämmung von mindestens $R'_w = 25$ dB und die Rolltore mit einer Schalldämmung von mindestens $R'_w = 12$ dB herzustellen.

7. Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1. Erhaltung von Einzelbäumen

Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Abgängige Bäume oder aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht zu entfernende Bäume sind durch Pflanzen gleicher Art oder wahlweise durch eine Baumart 1. Ordnung (Großbäume, mit einer Höhe von mindestens 20 Metern oder größer) nach gärtnerischer Pflanzenauswahl zu ersetzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Der Ersatz-Pflanzenstandort kann vom ehemaligen Standort abweichen, sofern das Gestaltungsbild nicht beeinträchtigt wird.

7.2. Dachbegrünung extensiv



Innerhalb des Sondergebietes (SO 1.1 bis 1.4) sind die Dächer von Gebäuden und Gebäudeteilen mit den festgesetzten maximalen Zahlen der Vollgeschosse von IV – IX unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm zuzüglich Drainschicht betragen.

Ausgenommen hiervon sind die Brückenbauwerke.

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind begehbare Dachterrassen, verglaste Flächen und technische und sonstige Aufbauten, soweit sie nach anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind.

Die Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für die Dachflächen unterhalb der Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

Das Dachbegrünungssubstrat ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL-Richtlinie vorzusehen.

7.3. Dachbegrünung intensiv

Innerhalb des Sondergebietes (SO 1.1 bis 1.4) sind die Dächer von Gebäuden und Gebäudeteilen mit den festgesetzten maximalen Zahlen der Vollgeschosse von I und III unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens intensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 60 cm zuzüglich Drainschicht betragen. Auf die Dachbegrünung im SO 1.3 und 1.4 darf auch dann nicht verzichtet werden, wenn Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie aufgestellt werden.

Das Dachbegrünungssubstrat ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL-Richtlinie vorzusehen.

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind begehbare Dachterrassen, Erschließungsflächen, verglaste Flächen und technische und sonstige Aufbauten, soweit sie nach anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind.

7.4. Tiefgaragenbegrünung

Innerhalb der nicht überbauten Grundstücksflächen des Sondergebietes (SO 1.1 bis 1.4) sind Decken/Dächer von Tiefgaragen oder unterirdischen Gebäudeteilen - soweit sie nicht durch Gebäude, begehbare Dachterrassen oder Erschließungsflächen überbaut werden - mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Laubbäumen, Laubsträuchern und bodendeckender Bepflanzung zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Vegetationsfläche ist aus einer 60 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen.

Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 100 cm (zuzüglich einer Drainschicht) zu erhöhen.



Das Tiefgaragenbegrünungssubstrat ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL-Richtlinie vorzusehen.

8. Bedingte Festsetzung (gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Lärmschutz

Zum Schutz vor Verkehrslärm darf eine Wohnnutzung innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 1.2 und 1.3 erst dann aufgenommen werden, wenn innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 1.1 und 1.4 die unter Punkt 3 festgesetzte durchgehend geschlossene Fassade zwischen den Punkten **F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P** und **Q** mindestens im geschlossenen Rohbau in der festgesetzten Mindestgebäudehöhe errichtet worden ist.

9. Gestaltung (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 BauO NRW)

9.1. Nicht-Vollgeschoss

Gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW sind im Sondergebiet (SO 1.1 -1.4) Nicht-Vollgeschosse oberhalb des jeweils höchsten festgesetzten Vollgeschosses nicht zulässig.

9.2. Fassaden/Außenwände/Ausnahme

9.2.1. Fassaden/Außenwände

Geschlossene Fassaden/Außenwände von Gebäuden und Gebäudeteilen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind zu mindestens 80 % in Vormauersteinen, Ziegel oder Klinker auch als Flach- oder Sparverblender auszuführen. Farbflächen der Vormauersteine, Ziegel oder Klinker auch als Flach- oder Sparverblender sind in Rot, Rotbraun und Dunkelrot (ähnlich wie RAL Nr. 8002 – 8017, 2001, 2002, 3003 bis 3011) zulässig. Die Fugen dürfen nur in den vorgenannten Farben oder in Hellgrau (ähnlich wie RAL Nr. 7047 und 9018) ausgeführt werden. Formate sind nur als Dünn-(DF) oder Normalformat (NF) zulässig.

Als Material für alle übrigen geschlossenen Fassaden/Außenwände von Gebäuden und Gebäudeteilen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Putz, Holz, Metall und/oder Glas zulässig. Die Putz-, Holz- und Metallflächen sind entsprechend der Farben des RAL-Registers in Hell Sandfarben (ähnlich wie RAL Nr. 1013 bis 1015), Weiß (ähnlich wie RAL Nr. 9001 bis 9003 und 9016), Hellgrau (ähnlich wie RAL Nr. 7047 und 9018), Dunkelgrau (ähnlich wie RAL Nr. 7015 und 7016) zulässig. Für die Lackierung von Metallteilen sind die Technikfarben DB 701,702,703 und RAL Nr. 9006 und 9007 zulässig.

Als Material für die unter Punkt 3.2 festgesetzten ausnahmsweise zulässigen Fassaden mit Schallschutzanforderungen (Schallschutzwände, Schallschutzwände in Kombination mit Brückenbauwerken) sowie für Fassaden in den mit **bb**



gekennzeichneten Abschnitten ist Glas und Metall zur Einfassung des Glases zulässig.

9.2.2. Abweichung (gemäß § 69 Abs. 3 BauO NRW)

Wenn ein mit der Stadt Leverkusen abgestimmtes Konzept für die Fassaden/Außenwände vorliegt, kann ausnahmsweise von den Festsetzungen unter 9.1.1 gemäß § 69 Abs. 3 BauO NRW abgewichen werden.

9.3. Dächer

9.3.1. Dachformen

Als Dachform sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10 – 20 Grad zulässig.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer festgesetzten maximalen Zahl der Vollgeschosse von IV, V, VI und IX sind nur Dächer mit mindestens zwei in unterschiedliche Richtungen geneigten Dachflächen mit einer Dachneigung von jeweils 10 - 20 Grad zulässig.

Dachüberstände sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind konstruktiv notwendige Auskragungen.

9.3.2. Technische Aufbauten

Technische Aufbauten sind gestalterisch angepasst an das Fassadenbild des zugehörigen Gebäudes zu verkleiden.

Ausgenommen von dieser Regelung sind Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie.

9.3.3. Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie sind auf Flachdächern im SO 1.1 und 1.2 unzulässig.

Auf den Flachdächern im SO 1.3 und 1.4 sind Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie nur zulässig, wenn die Höhe der aufgestellten Anlagen 0,5 m nicht überschreitet. Zum Dachrand ist ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

9.4. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in der gleichen Material- und Farbauswahl der zugehörigen Hauptbaukörper zu gestalten.

Die Vorgaben unter 9.1 (Fassaden/Außenwände) gelten entsprechend.

Abfallanlagen und Mülltonnenstellplätze sind so zu positionieren, dass sie von öffentlichen Flächen aus nicht einsehbar sind.



9.5. Werbeanlagen

9.5.1. Werbeanlagen an Gebäuden mit Ausrichtung zu öffentlichen Flächen

Werbeanlagen mit Ausrichtung zu öffentlichen Flächen sind nur an der Stätte der Leistung und am Gebäude parallel zur Fassade unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zulässig. Je Gewerbebetrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig.

Werbeanlagen sind mit einer Höhe von maximal 0,60 m, einer Tiefe von maximal 0,20 m und einer Größe von maximal 2 m² zulässig.

Im Sondergebiet Einkaufszentrum, Beherbergungsgewerbe, Gastronomie, Büro, Dienstleistung und Wohnen (SO 1.1 bis 1.4) kann zusätzlich eine gemeinsame Werbeanlage mehrerer Gewerbebetriebe im Bereich des Erdgeschosses unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zugelassen werden, wenn sie in ihrer Länge 50 % der Gebäudefront bzw. des Gebäudeabschnitts nicht überschreitet.

Werbeanlagen sind nur in Form von angestrahlt oder schwach hinterleuchteten Einzelbuchstaben zulässig. Ausnahmsweise kann eine einteilige Flachwerbung zugelassen werden, wenn das Gehäuse nicht größer als die Aufschrift ist. Werbeanlagen mit greller Signalwirkung sowie mit Blink-, Lauf- bzw. Wechselbeleuchtung sind unzulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass Verkehrsteilnehmer auf der Straße nicht geblendet werden. Zum Bahnbetriebsgelände sind Werbeanlagen blendfrei auszubilden.

9.5.2. Werbeanlagen an Gebäuden mit Ausrichtung zu privaten Flächen

Werbeanlagen mit Ausrichtung zu privaten Flächen sind nur an der Stätte der Leistung und am Gebäude parallel zur Fassade unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zulässig. Sie dürfen die maximale Größe von 2 m² nicht überschreiten.

9.5.3. Fahnen, Standtransparente, Hinweistafeln auf öffentlichen Flächen

Fahnenmasten, Standtransparente und fest montierte Hinweistafeln sind auf öffentlichen Flächen unzulässig.

9.5.4. Fahnen, Standtransparente, Hinweistafeln auf privaten Flächen

Fahnenmasten, Standtransparente und fest montierte Hinweistafeln sind in einem Abstand von mindestens 10 m von öffentlichen Flächen zulässig.

9.5.5. Abweichung (gemäß § 69 Abs. 3 BauO NRW)

Wenn ein mit der Stadt Leverkusen abgestimmtes Werbekonzept vorliegt, kann ausnahmsweise von den Festsetzungen unter 9.4.1 – 9.4.4 gemäß § 69 Abs. 3 BauO NRW abgewichen werden.



II. Kennzeichnung (gemäß § 9 Abs. 5 BauGB)

1. Bodenbelastungen

Aufgrund der vorangegangenen Nutzungen sind auf den Flächen im Plangebiet verschiedene Bodenbelastungen bekannt bzw. zu vermuten. Insgesamt sind umfangreiche und flächige Bodenbelastungen vorhanden. Diesbezüglich ist der gesamte Geltungsbereich mit XXX gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet. Bei Baumaßnahmen innerhalb der Flächen, deren Böden gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind zur Gewährung gesunder Lebens- und Arbeitsverhältnisse die Anforderungen des bauplanerischen Vorsorgeprinzips bzw. des vorsorgenden Bodenschutzes zu Grunde zu legen.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und des Zentralen Omnibusbahnhofes ist der Verbleib der schadstoffbelasteten Böden unter der Voraussetzung einer vollständigen Versiegelung möglich.

III. Hinweise

1. **Maßnahmen zum Bodenschutz**

Die vorgefundenen Bodenbelastungen sind zur Realisierung der planungsrechtlich zulässigen Nutzung, im Rahmen von Nutzungsänderungen, Tiefbaumaßnahmen und Bodeneingriffen etc. zu berücksichtigen. Sämtliche Bodeneingriffe unterliegen den geltenden umweltrechtlichen Vorschriften und sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde und der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen und ggf. durch einen Fachgutachter zu begleiten.

Im Falle eines Verbleibs von Auffüllungen zwischen Lützenkirchener Straße und Wilhelmstraße sind die im Rahmen der Bodenbegutachtung ermittelten Untersuchungen neu auszuwerten (z. B. Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung). Dabei ist der Nachweis zu erbringen, dass gesunde Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse dauerhaft gewährleistet werden.

Da das Gebiet nahezu 100 % versiegelt wird, müssen alle unbefestigten Flächen, die als Spielflächen genutzt werden können, frei von Bodenbelastungen sein. Diese Freiheit von Bodenbelastungen ist durch einen Fachgutachter mittels chemischer Analysen nachzuweisen. Der Umfang einer solchen Untersuchung ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

2. **Kampfmittel**

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem entsprechenden Merkblatt des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) zu entnehmen.



3. Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Leverkusen 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. Besonders zu beachten sind die §§ 15 und 16 DSchG NRW.

4. Artenschutz

Um sicherzustellen, dass keine Amphibien im Zusammenhang mit den Bauarbeiten zu Schaden kommen, ist eine ökologische Baubegleitung durch eine nachweislich herpetofaunistisch fachkundige Person erforderlich.

Im Umfeld des Plangebietes (nbso-Ostseite) befindet sich eine Brutstätte der planungsrelevanten Art Flussregenpfeifer. Diesbezüglich sind durch eine ökologische Baubegleitung vor Brutbeginn Maßnahmen zur Verhinderung eines Brutbeginns (April bis Juni) innerhalb des Plangebietes zu erarbeiten und mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Leverkusen abzustimmen.

5. Vogelverträgliche Lärmschutzeinrichtungen

Zur Vermeidung von Kollisionen von Vögeln an durchsichtigen und/oder spiegelnden Flächen ist bei Ausführung der Lärmschutzbebauung mit transparenten Bauteilen (Lärmschutzwände) eine vogelverträgliche Ausführung unter Verwendung von reflexionsarmem Glas (Außenreflexionsgrad von maximal 15 %) mit geeigneten Markierungen sicherzustellen.

6. Insekten- und vogelverträgliche Beleuchtungseinrichtungen

Zur Minimierung negativer Auswirkungen auf die Tiere der freien Landschaft durch Lichtemissionen und damit verbundene Lockwirkungen sind zur Straßenbeleuchtung insekten- und vogelverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Die Hinweise des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) über die schädliche Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere – insbesondere auf Vögel und Insekten – und Vorschläge zu deren Minderung sind zu beachten.

7. Erdbebenzone

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) in der Erdbebenzone 0 / T. Es wird empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.



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“.

8. Erschütterungen

Innerhalb des Geltungsbereiches ist mit Erschütterungen aus dem angrenzenden Schienenverkehr zu rechnen.

Die durch die Güterzugvorbeifahrten verursachten Erschütterungsimmissionen innerhalb des Geltungsbereiches werden hohe Energieanteile bei sehr geringen Frequenzen aufweisen. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Anhaltswerte der DIN 4150, Teil 2 „Erschütterungen im Bauwesen, Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden“ (Ausgabe Juni 1999) für Mischgebiete durch eine Detailuntersuchung nachzuweisen.

9. Richtfunkstrecken

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Richtfunkstrecken.

Um eine Beeinflussung von Richtfunkstrecken zu vermeiden, ist bei geplanten Bauwerken ab einer Höhe über 20,0 m die Planung mit der Bundesnetzagentur (BNetzA), Referat 226 (Richtfunk), bzw. ab einer Höhe über 11,0 m die Planung mit den betroffenen Mobilfunkanbietern abzustimmen.

10. Entwässerung und Beseitigung von Niederschlagswasser

Die Entwässerung des Plangebietes hat über einen Abwasseranschluss an den öffentlichen Mischwasserkanal in der Bahnhofstraße/Europa-Allee zu erfolgen. Für die Versickerung von unbelastetem Wasser und Dachwasser ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich, die beim Fachbereich Umwelt der Stadt Leverkusen zu beantragen ist.

11. Starkregenereignisse und Überflutungsschutz

Bei den geplanten Bauvorhaben ist auszuschließen, dass Gefährdungen durch Überflutungen sowohl für im Umfeld bestehende Baukörper als auch für die geplanten Baukörper selbst entstehen. Im Rahmen der Realisierung der durch den Bebauungsplan gegebenen Baumöglichkeiten ist daher insbesondere darauf zu achten, dass ebenerdige Eingänge und Terrassen, befestigte Flächen mit Gefälle zu den Gebäuden, Souterrainarbeitsbereiche etc. zu vermeiden oder mit geeigneten Mitteln zu sichern sind. Darüber hinaus gehört zu einer Sicherung der Gebäude vor Starkregenereignissen auch eine Rückstausicherung des Kanalanschlusses. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ggf. ein Nachweis zum Überflutungsschutz zu führen.

12. Ver- und Entsorgung

Es sind bei der weiteren Planung ausreichend große Stellplatzflächen für Abfallsammelbehälter zu berücksichtigen.

Es ist zu beachten, dass die Gewerbeabfallverordnung eine umfassende Getrennthaltung der verschiedenen Abfallfraktionen (§ 3 GewAbfV) fordert um eine



Wiederverwendung/Recycling der Abfälle zu ermöglichen. Darüber hinaus sind für das Gewerbe Stellflächen für die beseitigungspflichtigen Restmüllabfälle zu berücksichtigen, die im Rahmen des kommunalen Anschluss- und Benutzungszwangs (§ 6 Abfallentsorgungssatzung – AES) auf der Grundlage des § 10 AES zu ermitteln sind.

Bei der Einrichtung der Standplätze sind die Vorgaben des § 16 AES zu beachten.

In Abhängigkeit der beabsichtigten Anzahl neuen Wohnraums ist ab 500 Einwohnern der Standplatz für eine Wertstoffinsel (Altglas, Alttextilien, evtl. Elektroaltgeräte) einzuplanen.

13. Einsichtnahme in technische Regelwerke

DIN–Vorschriften und sonstige technische Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, werden bei der Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung, Hauptstraße 101, 51373 Leverkusen, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

14. Luftverkehr

Um eine Beeinflussung des Flugverkehrs der Bundeswehr zu vermeiden, ist bei geplanten Bauwerken ab einer Höhe über 30,0 m die Planung mit dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3 abzustimmen.

15. Städtebauliche und technische Kriminalprävention

Für die Planung von Wohngebäuden sowie Gewerbeobjekten können Empfehlungen hinsichtlich städtebaulicher und technischer Kriminalprävention (z.B. Schutz vor Einbrüchen und Minderung kriminalitätssteigernder Faktoren) bei der kriminalpolizeilichen Beratungsstelle per E-Mail unter kriminalpraevention.koeln.@polizei.nrw.de oder telefonisch unter 0221-229-8655 sowie unter 0221-229-8008 eingeholt werden.

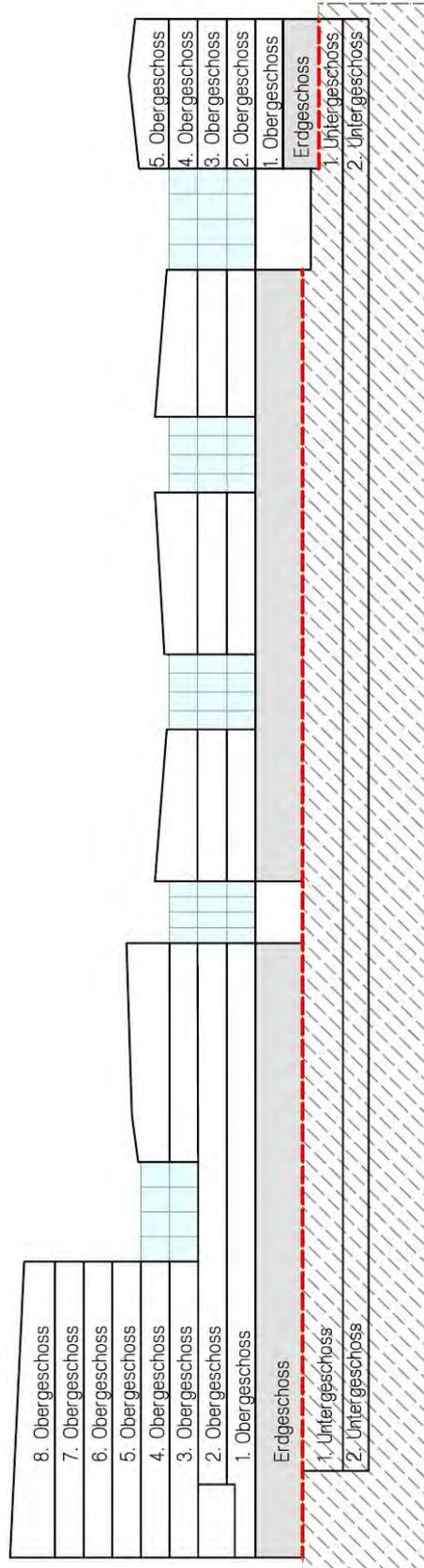
16. Schalltechnische Vorgaben für die Anlieferung

Die Rolltore der Anlieferung sind während des Verladevorgangs geschlossen zu halten.



IV. Anhang

Definition Geschosse

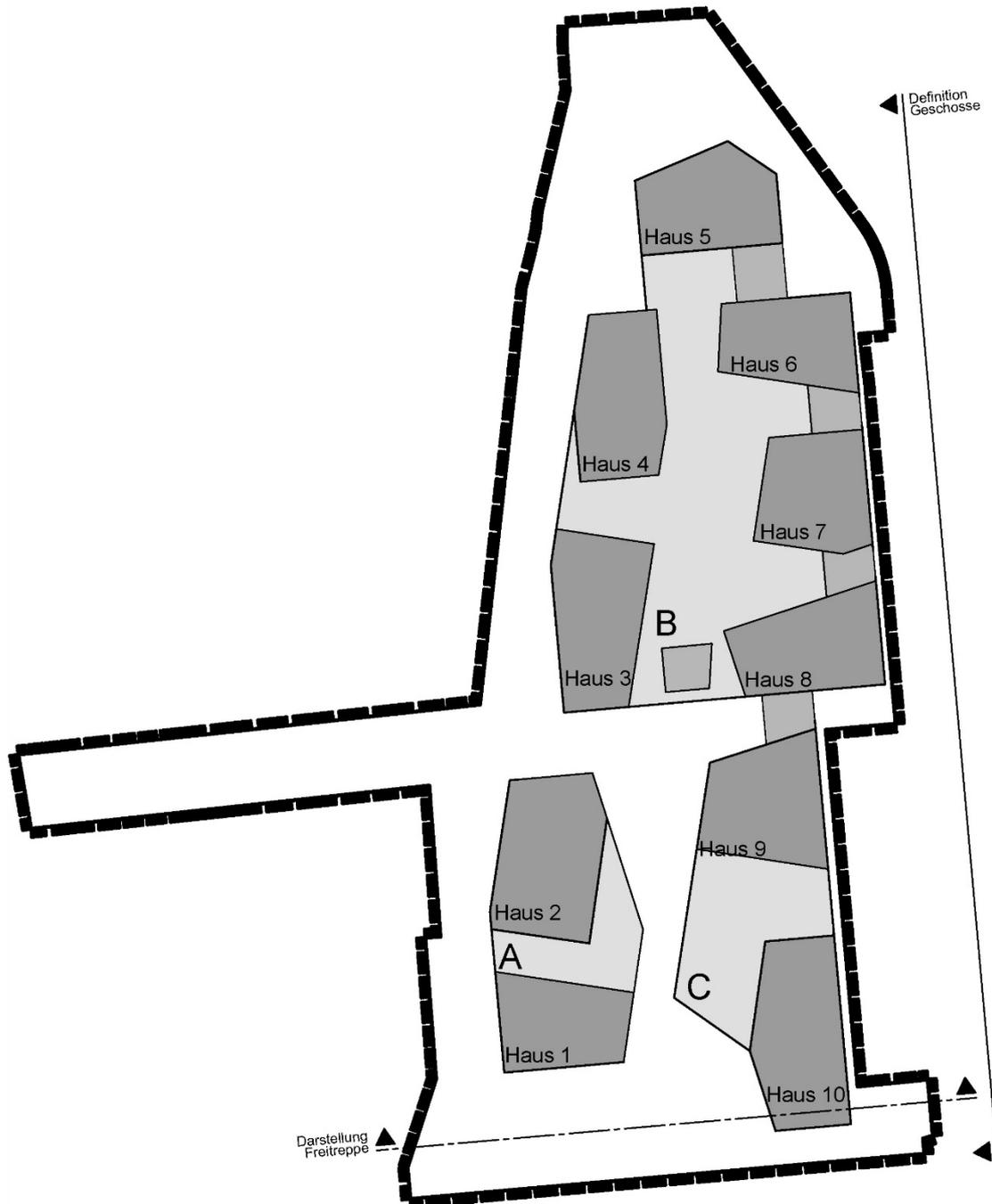




V. Anhang

Definition Baukörper

A, B, C =
Gebäudeensemble A, B, C





VI. Anhang

Darstellung Freitreppe

