

Bebauungsplan V 195/II „Waldstraße“

Stellungnahmen

**im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Offenlage
und
Abwägungsvorschlag der Verwaltung mit Beschlussentwurf**

B1: DB Services Immobilien GmbH, Deutz-Mülheimer-Straße 22-24, 50679 Köln



DB Services Immobilien GmbH • Deutz-Mülheimer-Straße 22-24 • 50679 Köln

Stadt Leverkusen
Der Oberbürgermeister
Stadtplanung und Bauaufsicht
Herr Bauerfeld
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen



DB Services Immobilien GmbH
Niederlassung Köln
Deutz-Mülheimer Straße 22-24
50679 Köln
www.db.de/dbsimm

Karl-Heinz Sandkühler
Telefon 0221 141 3797
Telefax 0221 141 2244
karl-
heinz.sandkuehler@deutschebahn.com
Zeichen TÖB-KÖL-13-8244 (Sa 13794)

13.08.2013

Ihr Zeichen: 610.11.195/II bau

/ Ihre Nachricht vom 04.07.2013

Auslegung des BP Nr. 195/II "Waldstraße" der Stadt Leverkusen

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,
sehr geehrte Damen und Herren,

die DB Services Immobilien GmbH, als von der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren:

Nach Durchsicht der Unterlagen sind Bebauungen im Schutzstreifen unserer Bahnstromleitung BI 0447 Köln - Gerresheim aufgrund der örtlich niedrigen Seilhöhen nicht möglich. Ausnahmefälle sind mit der DB Energie GmbH abzustimmen. Anpflanzungen im Schutzstreifen sind ebenfalls mit der DB Energie GmbH abzustimmen, da bestimmte Aufwuchshöhen nicht überschritten werden dürfen.

Die Kontaktadresse lautet:

DB Energie GmbH, Energieversorgung West, Koordination Bau und Betrieb (I.EBV-W-2), Schwarzer Weg 100, 51149 Köln.

Bei möglichen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

DB Services Immobilien GmbH

i.V.  i.A. 

Bonner

Sandkühler

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Bebauungsplan Nr. 195/II „Waldstraße“ sind Flächen als Schutzstreifen gekennzeichnet, die sich unterhalb von vorhandenen Hochspannungsfreileitungen befinden. Auf der Planzeichnung ist der Hinweis mit aufgenommen worden, dass alle geplanten Maßnahmen der Zustimmung des jeweiligen, betroffenen Leitungsbetreibers bzw. dessen Rechtsnachfolgers bedürfen und zur Prüfung sowie zur abschließenden Stellungnahme der Bauherr bzw. Grundstückeigentümer Bauunterlagen an den jeweiligen Leitungsbetreiber zu übermitteln hat.

Entsprechend der Stellungnahme der DB Services Immobilien GmbH vom 13.08.2013 wird in den textlichen Festsetzungen unter Punkt A „Hochspannungsfreileitungen“ der zusätzliche Hinweis mit aufgenommen, dass mit den betroffenen Leitungsbetreibern Anpflanzungen abzustimmen sind. Zusätzlich erfolgt der Hinweis, dass bestimmte Aufwuchshöhen nicht überschritten werden dürfen.

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme der DB Services Immobilien GmbH wird als Hinweis berücksichtigt.

B2: Deutsche Telekom Technik GmbH, Postfach 10 07 09, 44782 Bochum

1/29/7/13
1.613
2.610zV

Deutsche Telekom Technik GmbH
Postfach 10 07 09, 44782 Bochum

Stadtplanung und Bauaufsicht

z. Hdn. Herr Bauerfeld

Postfach 101140

51311 Leverkusen

Ihre Referenzen	Herr Bauerfeld
Ansprechpartner	TI NL West, PTI 22, PB L4; Wilhelm Brochwitz
Durchwahl	+49 221 3398-14446
Datum	20.07.2013
Betrifft	Bebauungsplan-Nr.: 195/II „Waldstr.“

Sehr geehrte Herr Bauerfeld,

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:
gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände, wir weisen jedoch auf folgendes hin:

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

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.
Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die

Hausanschrift	Deutsche Telekom Technik GmbH Technische Infrastruktur Niederlassung West, Karl-Lange-Str. 29, 44791 Bochum; Besucheradresse: Innere Kanalstr. 98, 50672 Köln
Postanschrift	Postfach 10 07 09, 44782 Bochum; Pakete: Venloer Str. 156, 50672 Köln
Telekontakte	Telefon +49 234 505-0, Telefax +49 234 505-4110, Internet www.telekom.de
Konto	Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668 IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF
Aufsichtsrat	Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender)
Geschäftsführung	Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Matheis, Klaus Peren
Handelsregister	Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn USt-IdNr. DE 814645262

Datum
 Empfänger
 Blatt 2

Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

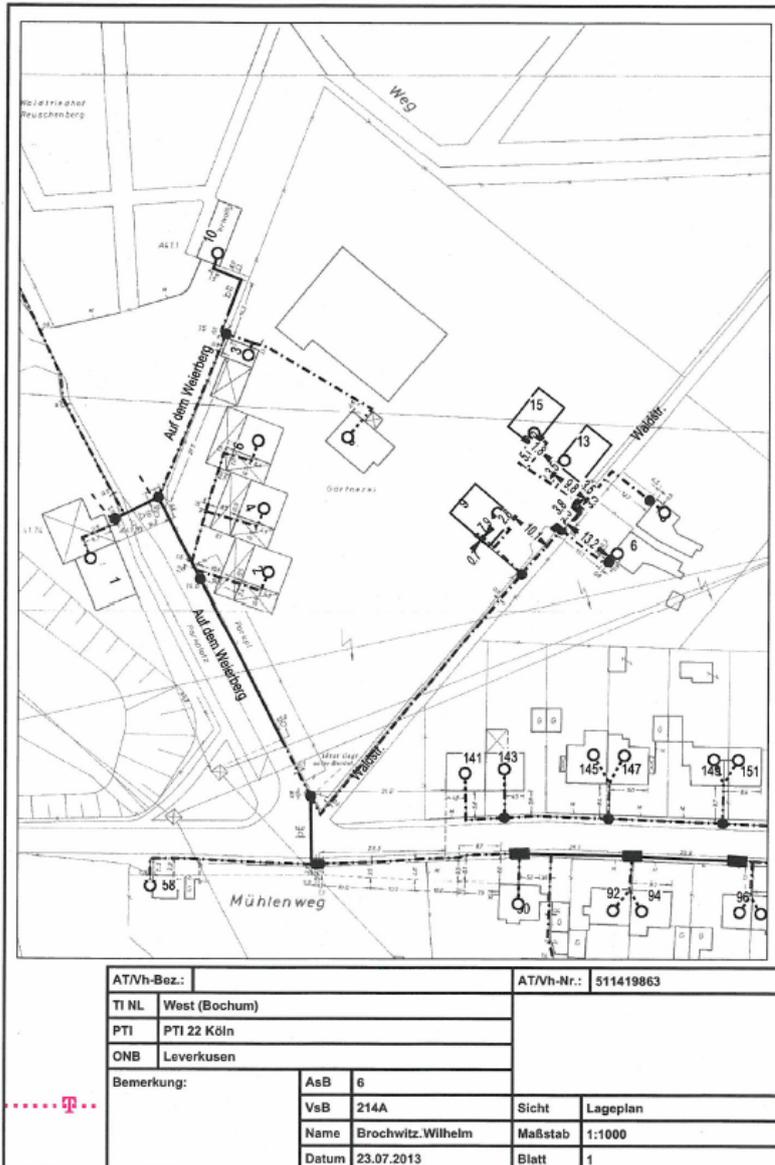
Mit freundlichen Grüßen

i. V.

i.A.

Willi Mausberg

Wilhelm Brochwitz



AT/Vh-Bez.:		AT/Vh-Nr.: 511419863	
TI NL	West (Bochum)		
PTI	PTI 22 Köln		
ONB	Leverkusen		
Bemerkung:	AsB	6	
.....	VsB	214A	Sicht Lageplan
	Name	Brochwitz, Wilhelm	Maßstab 1:1000
	Datum	23.07.2013	Blatt 1

Stellungnahme der Verwaltung:

Für Versorgungsträger besteht innerhalb von Straßen und Gehwegen ein generelles Zugangsrecht (TKG-Gesetz). Die Festlegung von Korridoren und Leitungstrassen stellt eine Maßnahme der Straßenausbauplanung dar und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Zusätzliche Hinweise zur Festsetzung von Leitungstrassen im öffentlichen Straßenraum sind im Bebauungsplan daher nicht zwingend erforderlich.

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen. Das Schreiben der Deutschen Telekom Technik GmbH wird an den Fachbereich 66 (Tiefbau) sowie an die TBL (Technische Betriebe Leverkusen) übermittelt.

**B3: Geologischer Dienst NRW, Landesbetrieb, Postfach 10 07 63,
Postfach 10 07 63**

www.gd.nrw.de

STADT LEVERKUSEN Eingegangen am	
27.08.2013 10:30	
Abt.	Az.

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

Stadt Leverkusen
Stadtplanung und Bauaufsicht
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen



Landesbetrieb
De-Greif-Str. 195
D-47803 Krefeld
Fon: +49(0)2151 897-0
Fax: +49(0)2151 897-505
poststelle@gd.nrw.de
Helaba
Girozentrale
Kto: 4 005 617
Blz: 300 500 00

Bearbeiter: Frau Dr. Hantl
Durchwahl: 897-430
E-Mail: hantl@gd.nrw.de
Datum: 26. August 2013
Gesch.-Z.: 31.130/4573/2013

**Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 195/II „Waldstraße“
(Beschleunigtes Verfahren nach 13a BauGB)
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) -**
Ihr Schreiben vom 4. Juli 2013, Zeichen 610.11.195/II bau

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Beachtung in DIN 4149 (Fassung April 2005):

Die Gemarkung *Bürrig* befindet sich in Erdbebenzone 1 mit der Untergrundklasse **T**
(T = Gebiete relativ flachgründige Sedimentbecken oder Übergangsbereich
zwischen Gebieten mit felsartigem Untergrund und tiefen Beckenstrukturen)

gemäß der **Karte zu DIN 4149, Fassung April 2005.**

Quelle *Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der
Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni
2006).*

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

(Dr. Hantl)

Stellungnahme der Verwaltung:

Die im Schreiben des Geologischen Dienstes NRW vom 26.08.2013 mitgeteilten Angaben über den geologischen Untergrund werden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 195/II „Waldstraße“ als Hinweis aufgenommen sowie in der Begründung im Kapitel 5 „Planungsbindungen“ unter Punkt 5.12 „Geologischer Untergrund“ ergänzend aufgeführt.

Beschlussempfehlung:

Die Angaben des Geologischen Dienstes NRW werden als Hinweis berücksichtigt.

**B4: NABU Stadtverband Leverkusen
 BUND - Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.
 LNU - Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt**



Stellungnahme zur Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 195/II „Waldstr.“

Sehr geehrte Damen und Herren
 Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

Zu o.g. B-Plan wird wie folgt Stellung genommen:

Der Flächennutzungsplan (FNP) in der derzeit gültigen Fassung sieht an dieser Stelle ausschließlich ein Sondergebiet für friedhofsaffine Nutzungen vor.

Die Ausweisung weiterer Wohnbebauung sieht der Flächennutzungsplan hingegen nicht vor.

Der Landschaftsplan (LNP) in der derzeit gültigen Fassung weist für das Areal grundsätzlich Waldfläche mit schützenswerten Landschaftsbestandteilen sowie vereinzelt vorkommenden Bodendenkmalen aus.

Baurechtlich ist das Gebiet als Außenbereichsflächen gemäß § 35 BauGB zu bewerten.

Daher ist es nicht nachvollziehbar, inwieweit weitere Bauvorhaben innerhalb des B-Plangebiets im Sinne von § 34 BauGB zu beurteilen bzw. zu genehmigen sind.

Insoweit der B-Plan Nr. 195/II „Waldstraße“ in seinen textlichen Ausführungen lediglich die bereits vorhandene Wohnbebauung planungsrechtlich absichern will, ließe sich gemäß § 34 BauGB weitere Wohnbebauung innerhalb des B-Plangebiets baurechtlich nicht verhindern.

Planungsrechtlich handelt es sich jedoch aufgrund des FNP und des LNP um einen B-Plan des Außenbereichs (§ 35 BauGB).

Soweit der B-Plan hier weitere friedhofsaffine Nutzungen (Friedhofsgärtnerei, Steinmetzbetrieb, Tierfriedhof usw.) vorsieht, bestehen hiergegen grundsätzlich keine Bedenken.

Die Ansiedlung weiterer gastronomischer Betriebe oder Versammlungsstätten in unmittelbarer Nähe zum Friedhof Reuschenberg ist jedoch ausnahmslos kritisch zu beurteilen, zumal diesbezüglichen Bedürfnissen mit dem Gastronomischen Betrieb und der Tagungsstätte im Wildpark Reuschenberg ausreichend nachgekommen worden ist.

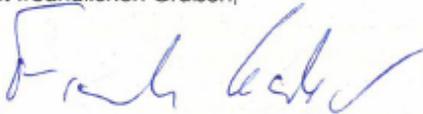
Grundsätzlich kritisch gesehen werden auch die durch neue bzw. erweiterte Betriebe ausgelösten Verkehre in unmittelbarer Nähe zu den dort bereits vorhandenen Bushaltestellen und Buswenden.

Die ohnehin prekäre Parkraumsituation würde sich somit zusätzlich noch verschärfen.

Gegen eine moderate Nachverdichtung an dieser Stelle mit friedhofsaffinen Nutzungen bestehen aus Sicht der Umweltverbände grundsätzlich keine Bedenken.

Eine Nachverdichtung in diesem Areal mit weiterer Wohnbebauung kann aus Sicht der Umweltverbände aufgrund der unmittelbaren Nähe zu einem Friedhofsgelände und inmitten eines Naherholungsgebiets hingegen nicht zugestimmt werden, zumal die Verwaltung selbst derzeit für die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen an dieser Stelle keinen objektiven Bedarf erkennen kann und die entsprechenden politischen Gremien ebenfalls an diesem Ort zusätzliche Wohnbebauung bislang abgelehnt haben.

Mit freundlichen Grüßen,



Stellungnahme der Verwaltung:

Durch den Bebauungsplan Nr. 195/II „Waldstraße“ wird lediglich die Art der baulichen Nutzung festgesetzt, da es sich hierbei um einen einfachen Bebauungsplan handelt. Als zulässige Nutzungen werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 195/II „Waldstraße“ hauptsächlich „friedhofsbezogene Nutzungen“ festgesetzt. Wohnnutzungen sind gemäß den textlichen Festsetzungen nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig. Zudem wird für den Bereich der vorhandenen Wohnbebauung ein „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Darüber hinaus gehende Wohnbebauung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.195/II „Waldstraße“ nicht zulässig. Die im Schreiben der Umweltverbände vom 18.09.2013 geäußerte Annahme zur Genehmigungsfähigkeit weiterer Wohnbebauung ist daher nicht zutreffend.

Die Beurteilung über das Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 195/II „Waldstraße“ erfolgt bei konkreten Bauvorhaben analog § 34 BauGB, bei dem die Bebauung der näheren Umgebung als Beurteilungsmaßstab (z.B. zum Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Fläche usw.) herangezogen wird. Die Aspekte wie Verkehr, Stellplätze, Immissionen und Entwässerung werden hinsichtlich Ihrer standortbezogenen Tragfähigkeit innerhalb konkreter Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sein. Auch im Falle einer Beurteilung zur Zulässigkeit von gastronomischen Betrieben oder von Einrichtungen mit Versammlungsräumen erfolgt eine Überprüfung im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren, ob die beantragten Nutzungen mit der vorhandenen Parkraumsituation sowie der allgemeinen Verkehrsbelastung vereinbar sind.

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme NABU/BUND/LNU wird zur Kenntnis genommen.