**Anlage 12**
**Niederschrift**
**Rat 03.04.17**
**TOP 16 ö. S.**

**Stadt Leverkusen**

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 28/II "Opladen-nbso, südlich Bahnstadtchaussee (Baudenkmal Kesselhaus)"

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

Stand: 17.01.2017

## Inhaltsverzeichnis

**II/A Stellungnahmen der Öffentlichkeit 3**

II/A 1 Stellungnahme_01 3

**II/B Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 15**

II/B1 Unitymedia 21

II/B2 PLEdoc 22

II/B3 Telefonica Germany GmbH 24

II/B4 Vodafone GmbH 25

II/B5 Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau u. Energie in NRW 26

II/B6 E-Plus Mobilfunk GmbH 27

II/B7 Telefonica Germany GmbH 29

II/B8 AVEA GmbH 31

II/B9 LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland 36

II/B10 IHK zu Köln 38

II/B11 Energieversorgung Leverkusen EVL 39

II/B12 Deutsche Telekom Technik GmbH 42

II/B13 Polizeipräsidium Köln 44

**IIIC Stellungnahmen der Sonderordnungsbehörden**

II/C 1 FB Straßenverkehr 41

II/C 2 FB 63 Untere Denkmalbehörde 50

II/C 3 FB Umwelt 47

## II/A Stellungnahmen der Öffentlichkeit

**II/A 1:** II/A V28_I_3(2)_ Stellungnahme_01

Stadtverwaltung Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Hauptstraße 101
51373 Leverkusen
FAX: 0214 / 406 – 61021
e-mail: 61@stadt.leverkusen.de

**Bebauungsplan Nr. V 28/II „Opladen-nbso südlich Bahnstadtchaussee ( Baudenkmal Kesselhaus )" sowie 1. Änderung B-Plan Nr. 172/B II**

Sehr geehrte Damen und Herren.

Zu o.g. Bebauungsplänen wird wie folgt Stellung genommen:

Nachfolgend aufgeführte beabsichtigte Maßnahmen erscheinen rechtlich und fachlich in nur unzureichendem Maße in den vorliegenden Plänen B Plänen abgesichert:

1. Bislang keine verbindliche Zuordnung der 36 beabsichtigten Stellplätze ( davon 8 für den gastronomischen und 3 für den Bürobereich ).
2. Keine verbindliche Festsetzungen zum Erhalt und Ersatz der bisherigen Kastanieneinallee an der Werkstättenstraße ( keine Ersatzpflanzungen an Ort und Stelle und in gleicher Baumart bei „Abgang" z.B. aus Verkehrssicherheitsgründen ) i.S.v. § 9 Absatz 1 Nr. 25 b BauGB.
3. Keine Fortführung der Allee im Bereich der sich anschließenden neuen Planstraße.
4. Keine einheitliche Radwegeführung ( Bürgersteig, Straßenraum ).
5. Keine durchgehend einheitlich gesicherte Fassadenverkleidung durch roten Vollklinker ( lediglich 20 % Klinkerbesatz ) i.S.v. § 9 IV i.V.m. § 86 IV BauO NRW.
6. Keine durchgehend verbindliche Einfriedung von Gebäuden und Nebenanlagen durch Laubhecken ( wahlweise Mauern mit Stabgitter bis 2,o Meter Höhe Gesamthöhe ).
7. Keine verbindlichen Anforderungen an den baulichen Schallschutz der einzelnen Fassadenteile auch im denkmalschutzrechtlichen Hinblick.
8. Keine verbindliche allseitig öffentliche Zugangsregelung zum Baudenkmal Kesselhaus.

9 Keine Vorgaben, Regen- und Niederschlagswasser in getrennten Kanälen abzuführen oder gar oberirdisch zu verrieseln zu lassen oder alternativ die Anlage von Zisternen vorzugeben.

10 Keine Verbindliche Angaben über Ort, Dauer und Pflege wie auch der dauerhaften Erfolgskontrolle ( Monitoring ) des neu etablierten Lebensraums der Kreuzkröte inklusive der hierfür notwendigen ökologischen Verbindungskorridore.

11 Entsprechend vorgegebene Nisthilfen für Vögel und Kleinsäuger ( Fledermäuse ) am Bestandsgebäude Kesselhaus wie auch am diesbezüglichen Anbau und anderen Gebäuden sind nicht ersichtlich.

12 Umfänglich mögliche Fassadenbegrünung der nachhaltig vorhandenen Außengebäudeflächen wurden bislang nicht vorgegeben.

13 Dagegen sollen insbesondere durch den B-Plan V 28/II die überbaubaren Flächen überschritten werden.

14 Weiterhin darf die für Mischgebiete zulässige Grundflächenzahl von 0,6 sowohl für die Außengastronomie und die ( notwendige ) Stellplatzanlage einschließlich ihrer Zufahrt bis zur festgesetzten Versiegelungsgrenze von O,95 GFZ überschritten werden.

15 Die Begrünung ( Gestaltung und Pflege inbegriffen ) der ( privaten ) Stellplatzanlage soll nicht nur auf öffentlichen Grün- und Freiflächen angelegt werden. Die Kosten für Herstellungs- Pflege- und Kostentragung sollen abseits des B-Plans in bislang nicht öffentlich zugänglichen Nebenverträgen ex post geregelt werden.

16 Dem überdurchschnittlich hohen Versiegelungsgrad des Bauvorhabens sollen öffentliche Grünflächen gegenübergestellt und somit gleichsam zu- bzw. angerechnet werden.

17 Auch „restliche" bislang nicht zugerechnete öffentliche Grünflächen i.U.v. 281 m² sollen dem Bauvorhaben im B-Plan „gutgeschrieben" werden.

18 Die konkrete Bepflanzung der Stellplatzanlage ( Art, Umfang, Standort auf öffentlichen Flächen wie auch die Feuerwehrzuwegung auf öffentlichen Raum ) ist nicht Bestandteil des B-Plans.

19 Der „Stellplatzrabatt" i.H.v. 30 % wegen Anbindung zum ÖPNV erscheint wegen der tatsächlichen Nutzung von KFZ im Nachgang als unrealistisch hoch zu sein.

20 Die überbaute Grundstücksfläche ( 2.328 m²) weist insgesamt einen zu hohen Versiegelungsgrad ( 2.193 m² ) auf. Hiervon weist die Stellplatzanlage mit 850 m² einen fast gleich hohen Bedarf wie die überbaute Grundfläche ( 865 m² ) auf.

21 Dem möglichen Leitgedanken einer autoarmen bzw. –reduzierten Siedlung trägt dieser Umstand nur sehr wenig Rechnung.

22 Dem Anliegen von aktiven Lärmschutzmaßnahmen unmittelbar an der Lärmquelle ( Gleiskörper ) wurde nicht nachgekommen.

Dieses wird jedoch gegenüberliegend ( neue Bahnallee ) verwirklicht werden.

Angeblich mangelnde Platzgründe wie angegeben können sachlich nicht nachvollzogen werden.

23 Auch dem passiven Lärmschutz, so technisch und tatsächlich überhaupt möglich, wird in nicht ausreichendem planungsrechtlich verbindlichem Maße Rechnung getragen.

24 Durch die Anforderungen des Denkmalschutzes werden diese nicht ausreichend erfüllt werden können.

25 Statt dessen verweist man auf die nur kurzfristigen Aufenthalte im umgebauten alten Kesselhaus ( Studenten-/Dozentenwohnungen, Büros und Arztpraxen.

26 Die Abschirmung von Parkplatz und Außengastronomielärm mittels am Kesselhaus angebrachter Markise, Sonnendach, Pergola werfen abseits ihrer Wirksamkeit zusätzliche denkmalschutzrechtliche Beeinträchtigungen des Baukörpers auf.

27 Dieser Zielkonflikt lässt sich durch das deklarierte Mischgebiet und die unmittelbare, durch aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht geschützte Nähe zu den Gleiskörpern planerisch erkennbar nicht auflösen.
Auch der Bewohner einer Bahnstadt darf auf adäquate gesetzlich normierte Lärmschutzmaßnahmen vertrauen dürfen.
Sie werden hier jedoch in nicht ausreichendem Maße gewährleistet.

-28 Kritischer Verbleib von Altlasten im Kesselhaus sowie von hoch problematischen Schadstoffen im Grundwasser ( Ausströmung ). Bislang keine eingehende Ursachen- und Quellenerforschung oder gar nachhaltige Beseitigung der über Jahrzehnte eingebrachten Schadstoffen ( Verursacherprinzip ).

-29 Die aktive Förderung regenerativer Energien bleibt weiterhin unerfüllt.

Die Primärenergieversorgung über ein eigenes Blockheizkraftwerk erfüllt diese Maßgaben nicht ( zur Wahl stand ehedem auch die Versorgung über Fernwärme ).

Den o.g. B-Plänen kann daher aufgrund der vorgenannten Ausführungen gegenwärtig in dieser Form nicht zugestimmt werden.

**Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Die Spiegelstriche der Stellungnahme werden zur besseren Zuordnung von 1 bis 29 durchnummeriert.

**Zu 1.:**

Die Stellplätze für die Gastronomie und für den Bürobereich sind im Vorhaben- und Erschließungsplan in ihrer Lage gekennzeichnet. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist gemäß Durchführungsvertrag unverändert umzusetzen. Somit ist auch die Lage der Stellplätze gesichert. Eine planungsrechtliche Festsetzung im Bebauungsplan ist wegen der o. a. Sicherung über den Durchführungsvertrag nicht erforderlich.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**Zu 2.:**
Der Inhalt der Stellungnahme bezieht sich nicht auf Inhalte und den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 28/II "Opladen-nbso, südlich Bahnstadtchaussee (Baudenkmal Kesselhaus)".

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Zu 3.:**
Der Inhalt der Stellungnahme bezieht sich nicht auf Inhalte und den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 28/II "Opladen-nbso, südlich Bahnstadtchaussee (Baudenkmal Kesselhaus)".

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Zu 4.:**
Der Inhalt der Stellungnahme bezieht sich nicht auf Inhalte und den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 28/II "Opladen-nbso, südlich Bahnstadtchaussee (Baudenkmal Kesselhaus)".

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Zu 5.:**
Der Inhalt der Stellungnahme bezieht sich nicht auf Inhalte und den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 28/II "Opladen-nbso, südlich Bahnstadtchaussee (Baudenkmal Kesselhaus)".

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Zu 6.:**
Der Inhalt der Stellungnahme bezieht sich nicht auf Inhalte und den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 28/II "Opladen-nbso, südlich Bahnstadtchaussee (Baudenkmal Kesselhaus)".

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Zu 7.:**
Im Bebauungsplan sind auf der Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung zeichnerisch und durch die textliche Festsetzung Nr. 7 die Anforderungen an den baulichen Schallschutz in Form von Lärmpegelbereichen definiert und festgesetzt. Die Festsetzung von Lärmpegelbereichen schließt alle Fassadenbereiche (Wände, Dach, Fenster und Türen) ein.

Alle baulichen Maßnahmen unterliegen dem Erfordernis der denkmalrechtlichen Erlaubnis, somit auch die Ausführung der Schallschutzmaßnahmen. Diese Erlaubnis erfolgt im Genehmigungsverfahren. Besondere planungsrechtliche Festsetzungen in Bezug auf den Denkmalschutz sind über die getroffenen Festsetzungen hinaus nicht erforderlich.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**Zu 8.:**
Gegenstand der Regelung des Durchführungsvertrags ist eine temporäre öffentliche Zugänglichkeit des Denkmals (z. B. am Tage des Denkmals). Eine dauerhafte öffentliche Zugänglichkeit war nicht Gegenstand der Verkaufsbedingungen und soll nicht gefordert werden.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**Zu 9.:**
Die Beseitigung von Niederschlagswasser erfolgt – wie in allen Baugebieten der neuen bahnstadt opladen( nbso) – über die neuen Kanalsysteme, die mit den neuen Erschließungsanlagen erstellt werden. Abweichende Regelungen hiervon sind nicht sinnvoll. Außerdem ist Regenwasserversickerung in den als Altstandort gekennzeichneten Bereichen nicht zulässig.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**Zu 10.:**
Der Inhalt der Stellungnahme bezieht sich nicht auf Inhalte und den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 28/II "opladen-nbso, südlich Bahnstadtchaussee (Baudenkmal Kesselhaus)".

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Zu 11.:**
Aus dem artenschutzrechtlichen Gutachten zu den Bebauungsplänen der nbso (Ostseite) sind keine Anforderungen für Nisthilfen am Baudenkmal Kesselhaus abzuleiten. Daher werden keine Festsetzungen getroffen. Freiwillige Maßnahmen sind in Abstimmung mit der Denkmalpflege möglich.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**Zu 12.:**
Umfängliche Fassadenbegrünung ist und war nicht Gegenstand des Baudenkmals. Zum Erhalt des denkmalwerten äußeren Erscheinungsbildes wird daher auf Festsetzungen von Fassadenbegrünung verzichtet.

Da der Anbau sich im Stil an das industrielle Denkmal Kesselhaus anpassen soll, wäre auch hier die Fassadenbegrünung fremd. Somit erfolgt auch für den Anbau keine entsprechende Festsetzung.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**Zu 13.:**
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan V 28/II "Opladen-nbso, südlich Bahnstadtchaussee (Baudenkmal Kesselhaus)" setzt überbaubare Flächen für das Baudenkmal und für den Anbau fest. Der Anbau ist notwendig, um das Baudenkmal dauerhaft zu erhalten, da durch den Erhalt von zwei Kesselanlagen sonst keine ausreichende Nutzfläche gegeben ist, die eine wirtschaftlich tragfähige und dauerhafte Sicherung der Bausubstanz ermöglicht. Die Überschreitung der überbaubaren Fläche ist nur für die Terrasse der Gastronomie und unterirdische Müllbeseitigungsanlagen zulässig und entsprechend textlich festgesetzt. Dies ist gerechtfertigt, weil die Anlagen in unmittelbarem Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**Zu 14.:**
Nach § 19 (4) Satz 2 Baunutzungsverordnung darf die festgesetzte Grundflächenzahl (hier 0,6) durch Nebenanlagen (Terrasse), Stellplätze mit Zufahrten um bis zu 50 % bis zur einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Im Bebauungsplan können (dürfen) abweichende Regelungen

getroffen werden, wenn nur geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens zu befürchten sind.

Im vorliegenden Fall ist durch die vorhandenen kontaminierten Böden im Umfeld des Kesselhauses die natürliche Bodenfunktion bereits erheblich eingeschränkt.

Darüber hinaus gibt das städtebauliche Ziel vor, das Baudenkmal Kesselhaus – wie auch das benachbarte Denkmal Magazin – als Solitär in einer öffentlichen Grünfläche zu präsentieren. Die Reduzierung der GRZ ist nur durch Ausweitung des Grundstücks möglich, da die Nutzungsgrößen von Anbau und Stellplatzanlagen zum Erhalt des Kesselhauses in der gegebenen Größe wirtschaftlich notwendig sind und nicht verkleinert werden können. Ein größeres Baugebiet zu Lasten der öffentlichen Grünfläche entspräche nicht der städtebaulichen Zielsetzung.

Die bewusste Einbindung in die öffentlichen Grünflächen stellt auch die Kompensation für den hohen Versiegelungsgrad dar. Das kleine und hochverdichtete Baugebiet ist umgeben von der großzügigen öffentlichen Grünfläche. Hier sei an den Grundgedanken des „grünen Kreuzes“ schon aus dem Wettbewerb zum Rahmenplan der nbso erinnert, der wichtige Grundlage der gesamten städtebaulichen Figur der nsbo war und ist und dem die Planung entspricht.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**Zu 15.:**

Die detaillierte Festlegung der Begrünung ist im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt. Dieses ist üblich für vorhabenbezogene Bebauungspläne.

Der Durchführungsvertrag wird durch den Rat zum Satzungsbeschluss gebilligt, er ist somit keine ex-post-Regelung, sondern wird Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**Zu 16. und 17.:**

Wie bereits zu Ziffer 14. ausgeführt, besteht ein Abhängigkeitsverhältnis zwischen der hohen Versiegelung des Baugebietes und der Einbindung in die öffentliche Grünfläche. Das war und ist ein erklärtes städtebauliches Ziel der Bauleitplanung in der grünen Mitte (bzw. im grünen Kreuz) der nbso.

Das Baugebiet des ehemaligen Kesselhauses mit Anbau und dem Minimum an notwendigen Stellplätzen ist genauso groß festgelegt wie erforderlich und lässt keinen Spielraum zu. Dem Gebot des flächenspa-

renden Bauens ist entsprochen. Eine „Aufrechnung“ mit der öffentlichen Grünfläche ist nicht erforderlich.

Die Abgrenzung des Sondergebiets „Baudenkmal Kesselhaus“ innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 28/II "Opladen-nbso, südlich Bahnstadtchaussee (Baudenkmal Kesselhaus)" ist in den Abmessungen (im nördliche Teil) kleiner als das im bestehenden Bebauungsplanes Nr. 172 A/II „Grüne Mitte“ festgesetzte Sondergebiet „Kletterhalle“.

Damit diese bestehende Festsetzung zukünftig vollständig durch neue Festsetzungen überlagert wird, wird für den nicht durch das neue Sondergebiet überlagerten Bereich zwischen Sondergebiet „Baudenkmal Kesselhaus“ und der Verkehrsfläche der Bahnstadtchaussee öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**Zu 18.:**

Wie bereits zu Ziffer 15. ausgeführt, sind die Pflanzart und -qualität im Durchführungsvertrag geregelt. Der Vertrag ist zwingender Bestandteil eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Eine zusätzliche, öffentlich-rechtliche Regelung durch Festsetzungen ist nicht erforderlich.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**Zu 19.:**

Die Wohnbebauung in der nbso insgesamt weist unterschiedliche Bauformen und Wohndichten auf. Dies muss auch bei der Betrachtung der Stellplatzthematik berücksichtigt werden. Während Wohnformen mit einer höheren Wohndichte durchaus einen höheren Stellplatzbedarf mit sich bringen, ist es im umgekehrten Fall ebenfalls angemessen, bei Wohngebäuden mit einer geringen Wohndichte auf einen niedrigeren Stellplatzbedarf anzusetzen. Die hervorragende ÖPNV-Anbindung in der nbso bietet ebenfalls Möglichkeiten einer Reduzierung des Stellplatzangebots. was eine angemessene Vorgehensweise in solchen Fällen ist. Der Einschätzung, dass diese Reduzierung durch zusätzliche KFZ aufgebraucht würde, kann nicht gefolgt werden.

Eventuell negative Erfahrungen bei Wohnungen oder Häusern in anderen Baugebieten sind nicht auf die Situation des Kesselhauses übertragbar.

Im vorliegenden Fall ist die Reduzierung nicht pauschal für alle Wohnungen angesetzt, sondern nur für die Kleinstwohnungen mit weniger als 25 m² Wohnfläche. Diese Wohnungen richten sich logischerweise

nicht an Familien. Die Wahrscheinlichkeit, dass hier zwei PKW vorhanden sind, ist sehr gering. Zielgruppe der Wohnungen sind Studenten, Auszubildende oder Beschäftigte der umliegenden Firmen, die meist nur eine Wohnung für die Woche benötigen und am Wochenende und in den Ferien „heim“ fahren. Auch bei dieser Gruppe sind KFZ eher selten vorhanden.

Für die angenommenen 12 Wohnungen reduziert sich der Bedarf um 4 Stellplätze.

Die Wohnungen mit mehr als 25 m² Wohnfläche sind mit den üblichen Stellplatzschlüssen von 1 zu 1 gerechnet. Insofern kann insgesamt von ausreichenden Stellplätzen ausgegangen werden.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**Zu 20.:**

Die Stellungnahme steht im Widerspruch zu den Inhalten zu Ziffer 19. Mehr Stellplätze – wenn denn erforderlich – würden die Versiegelung und das Verhältnis von überbaubarer Fläche zu Stellplatzfläche nur nach oben treiben. Wie bereits zu Ziffer 14. und 16. ausgeführt, stellt das gewählte Baugebiet mit hoher Versiegelung den sparsamen Umgang mit Boden dar und ermöglicht größere öffentliche Grünflächen.

Bei der Bewertung der Versiegelung des Baugebietes darf nicht vergessen werden, dass nur ein Drittel des Kesselhauses lediglich baulich genutzt wird, zwei Drittel bilden die erhaltenen Kesselanlagen. Dieses Gebot des Erhalts des Denkmals kann nicht mit Werten für eine moderne und flächensparende neue Wohnbebauung verglichen werden.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**Zu 21.:**

Diese Stellungnahme steht im Widerspruch zu den Inhalten von Ziffer 19.

Die sehr gute ÖPNV-Anbindung spricht für eine moderne Siedlungsform, die bewusst mit einem reduzierten Stellplatznachweis angelegt wird. Ein reduziertes Stellplatzangebot ist ein wesentlicher Bestandteil sogenannter autoarmer Siedlungen und der Ansatz, die Stellplatzanzahl zu reduzieren, findet folgerichtig Anwendung.

Wie bereits zu Ziffer 19. ausgeführt, richtet sich ein Teil der angebotenen Wohnungen (Kleinstwohnungen unter 25 m²) an Nutzergruppen, die eher selten über ein Auto verfügen. Insofern werden hier die Ansätze für ein autoarmes Wohnen beachtet und durch die für diese Wohnungen geminderte Stellplatzziffer auch konsequent umgesetzt.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Zu 22.:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes lässt aktive Lärmschutzmaßnahmen an Bahnanlagen nicht zu. Hierzu kann es nur in Abstimmung mit der Bahn AG kommen. Wenn nach Aussage der Bahn hierzu im Gleiskörper kein Platz vorhanden ist, ist das als Tatsache zu akzeptieren. Wenn auf der gegenüberliegenden Seite der Bahntrasse beim Neubau der Gütergleisstrecke der notwendige Platz geschaffen werden kann, ist das sehr positiv, kann aber nicht als zwingende Anforderung für die anders geartete Situation auf der Ostseite der Bahntrasse gewertet werden.

Das Vorhabengrundstück ist durch die westliche Bahnstrecke hohen Lärmbelastungen, insbesondere zur Nachtzeit, ausgesetzt. Die errechneten Immissionspegel erreichen an den Fassaden nach Westen Werte von 64/63 dB(A) tags/nachts und überschreiten somit die Orientierungswerte für die Nachtzeit erheblich. Da aktiver Schallschutz an der Bahnstrecke aus Platzmangel konstruktiv nicht realisierbar ist, erfolgen passive Schutzmaßnahmen an den Fassaden der schützenswerten Bebauung bzw. Nutzungen und die Wohnungsgrundrisse werden so optimiert, dass Schlafräume nicht an der am stärksten belasteten West-Fassade liegen.

Wegen der hohen Nachtpegel ist genau untersucht worden, ob eine Wohnnutzung an dieser Stelle richtig und angemessen ist und in welcher Form durch Schallschutzvorkehrungen die notwendigen gesunden Wohnverhältnisse erreicht werden können.

Die historische Gemengelage der neuen bahnstadt opladen von Bahn, Gewerbe und Wohnen mit parallelen Entwicklungen und wechselseitigen Abhängigkeiten bedeutet die gute Erreichbarkeit mit spürbaren betriebsbedingten Immissionen der Bahn. Innerhalb des vom Rat beschlossenen Gesamtkonzepts der neuen bahnstadt opladen, ist die Ansiedlung einer immissionsempfindlichen Nutzung (Wohnen) in einem durch Verkehrslärm erheblich vorbelasteten Gebiet (Gewerbe/Bahn) erklärtes Planungsziel. Es war von Anfang an klar, dass Lärmkonflikte daher unvermeidbar sein werden bzw. in den nachfolgenden B-Plan-Verfahren zu lösen sind. Dieses ist auch so in den Bebauungsplänen auf der Ostseite der Bahnlinie erfolgt.

Die Entwicklungschancen, die sich für den Stadtteil Opladen durch die Nutzung der Bahnbrachen und die Verlegung der Gütergleise ergeben, sind jedoch so einmalig und so groß, dass die Stadt Leverkusen alle

Anstrengungen unternimmt, diese Flächen in das Stadtgefüge zu integrieren. Dazu zählt auch, dass die durch den Schienenlärm belasteten Flächen zu Wohnstandorten entwickelt werden.

Die Erfahrung mit ähnlichen Flächen hat ergeben, dass hierzu nicht nur aktiver Lärmschutz (Wälle, Wände) angewendet werden muss. Es hat sich im Gegenteil gezeigt, dass das städtebauliche Umfeld erst ohne riesige Schallschutzkonstruktionen von den Bewohnern als attraktiv empfunden und besser genutzt wird. In der vorliegenden Situation ist zusätzlich zu beachten, dass aktive Lärmschutzmaßnahmen nur an solchen Stellen umgesetzt werden können, an denen sie aus schalltechnischer Sicht nahezu wirkungslos sind (zu großer Abstand von der Schallquelle) oder sie müssten Dimensionen einnehmen, die aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen weder gewollt noch tragfähig sind. Selbstverständlich sind dann passive Schutzmöglichkeiten anzuwenden und es ist z. B. durch attraktive Grünflächen, gute Infrastruktur und hochwertige Verkehrsanbindungen ein Mehrwert für die Bewohner anzubieten.

Dieses Prinzip liegt auch der neue bahnstadt opladen zugrunde. Die Entscheidungen des Rates der Stadt Leverkusen hierzu sind eindeutig für ein Nebeneinander von innerstädtischer Wohnlage mit hoher Freiraumqualität und hervorragender öffentlicher Verkehrsanbindung bei gleichzeitiger vertretbarer Lärmbelastung unter Ausschöpfung aller Möglichkeiten von zeitgemäßen passiven Schallschutzmöglichkeiten getroffen worden. Die Vermarktungserfolge der auch erheblich mit Schienenlärm belasteten neuen Wohnquartiere (Wohnen Nord-West und Quartier am Campus) geben dieser Strategie Recht.

Insbesondere im Rahmen der Aufstellung des nördlich des Kesselhauses gelegenen Bebauungsplanes Nr. 172 D/II „nbs:o-Wohnen Nord-West“ wurden umfangreiche schalltechnische Untersuchungen zu möglichen aktiven Schallschutzmaßnahmen gegenüber der Bahnstrecke vorgenommen und in der Begründung dargestellt. Es wurde die Abschirmung durch Schallschutzwände von 3,0 oder 6,0 m Höhe an der Böschungsoberkante zur Bahnanlage sowie einer 12,0 m hohen geschlossenen Bebauung betrachtet. Die Möglichkeit von Schallschutzwänden am Gleis auf dem Bahngelände wurde ebenfalls untersucht.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass eine 3,0 oder auch 6,0 hohe Schallschutzwand an der Oberkante der Böschung zur Bahnanlage keine signifikanten Pegelminderungen zur Folge haben. Erst die 12,0 m hohe Bebauung führt zu deutlichen Pegelminderungen nur im Erd- und 1. Obergeschoss. Darüber sind die Minderungen mit ca. 2 dB(A) nur gering.

Den Lösungsansätzen von Schallschutzwänden und/oder der geschlossener Bebauung ist entgegen zu halten, dass das städtebauliche Gesamtkonzept der neuen bahnstadt opladen auf der Ost- und der Westseite der Bahn deutlich verändert würde. Die städtebaulich unverzichtbare und identitätsstiftende grüne Achse auf der Ostseite bildet die gewollte Zäsur in der Bebauung und wird durch die Brücke zur Westseite entsprechend betont. Diese Brücke ist wie der Grünzug Teil einer über die bahnstadt hinausgehenden Stadtteilverbindung und Auflösung der jahrzehntelangen Trennung durch das Bahngelände. Diese Lücke – im Übrigen auch eine Durchlüftungsschneise - durch Schallschutzwände oder eine Riegelbebauung zu schließen konterkariert alle Bestrebungen zur Vernetzung und Einbindung der Entwicklungsflächen. Auch stehen die möglichen und für die vergleichbare Situation untersuchten Schutzmaßnahmen mit ihrer geringen Wirkung in keinem Verhältnis zu der städtebaulichen Verschlechterung der Gesamtsituation.

Die möglicherweise schalltechnisch wirkungsvollen Schallschutzwände direkt am Gleis sind nach Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 172 D/II „nbso – Wohnen Nord-West“ nicht machbar, da auf den Bahnanlagen die notwendigen Flächen unter Beachtung der erforderlichen Lichtraumprofile zwischen den Gleisen nicht zur Verfügung stehen.

Somit ist festzustellen, dass aktive Schutzmaßnahmen technisch nur unzureichende Wirkung erzielen und städtebaulich die Gesamtmaßnahme der bahnstadt beeinträchtigen würden. Daher sind nur passive Schutzmaßnahmen an den Gebäuden möglich.

Im Bebauungsplan werden für die schützenswerten Nutzungen im Vorhaben „Baudenkmal Kesselhaus“ Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen, bei Umsetzung der festgesetzten Schutzmaßnahmen werden die Innenraumpegel von 45/35 dB(A) tags/nachts eingehalten.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**Zu 23.:**

Im Bebauungsplan sind auf der Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung zeichnerische und textliche Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen worden. Die Festsetzung von Lärmpegelbereichen regelt die baulichen Anforderungen zur Errichtung des erforderlichen Innenraumpegels (siehe auch Ziffer 7.).

Diese Festsetzungen sind sachgerecht sowie und rechtssicher. Die Einhaltung ist im Genehmigungsverfahren gegenüber der Bauaufsicht nachzuweisen. Zusätzlich sind die Anforderungen im Durchführungs-

vertrag festgelegt. Ein größeres Maß an Verbindlichkeit als durch Festsetzung und Aufnahme in den Vertrag ist nicht zu erzielen.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**Zu 24.:**

Die Anforderungen des Denkmalschutzes stellen keine Hindernisse beim Erreichen der notwendigen Schutzmaßnahmen dar. Doppel- oder Dreifachdämmung und zusätzliche Innenverschalung an Wänden sind in Abstimmung mit der Denkmalpflege möglich. Dieser Weg der Umsetzung wurde bereits mit der unteren Denkmalbehörde vorgeklärt, sodass davon ausgegangen werden kann, dass die Vorgehensweise grundsätzlich realisierbar ist.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**Zu 25.:**

Wie bereits zu Ziffer 7. und 24. ausgeführt, kann durch die getroffene Schallschutzmaßnahme sichergestellt werden, dass die notwendigen Innenraumpegel eingehalten werden. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewährleistet.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**Zu 26.:**

Die Markise muss lediglich ein Schalldämmmaß von unter 5 dB(A) aufweisen, um eine Störung der darüber liegenden Fenster durch die Außengastronomie zu vermeiden. Die Markise betrifft nur den Neubau/Anbau und hat keine Auswirkungen auf das Baudenkmal. Eine negative Stellungnahme der Denkmalpflege hierzu ist nicht erfolgt.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**Zu 27.:**

Der gesamte Entwicklungsbereich der neuen bahnstadt opladen liegt in einer historischen Gemengelage von Bahn, Gewerbe und Wohnen mit parallelen Entwicklungen und wechselseitigen Abhängigkeiten. Die Lagegunst der Flächen durch ihre gute Erreichbarkeit bedeutet im Um-

kehrschluss ebenso, dass die betriebsbedingten Immissionen der Bahn auch spürbar sind.

Innerhalb des vom Rat beschlossenen Gesamtkonzepts der neuen bahnstadt opladen, ist die Ansiedlung einer immissionsempfindlichen Nutzung (Wohnen) in einem durch Verkehrslärm erheblich vorbelasteten Gebiet (Gewerbe/Bahn) erklärtes Planungsziel. Es war von Anfang an klar, dass Lärmkonflikte daher unvermeidbar sein werden bzw. in den nachfolgenden Bebauungsplan-Verfahren zu lösen sind. Dieses ist auch so in den Bebauungsplänen auf der Ostseite der Bahnlinie erfolgt.

Die Entwicklungschancen, die sich für den Stadtteil Opladen durch die Nutzung der Bahnbrachen und die Verlegung der Gütergleise ergeben, sind jedoch so einmalig und so groß, dass alle Anstrengungen unternommen werden müssen, diese Flächen in das Stadtgefüge zu integrieren. Dazu zählt auch, dass die durch den Schienenlärm belasteten Flächen zu Wohnstandorten entwickelt werden.

Die Erfahrung mit ähnlichen Flächen hat ergeben, dass hierzu nicht nur aktiver Lärmschutz (Wälle, Wände) angewendet werden muss. Es hat sich im Gegenteil gezeigt, dass das städtebauliche Umfeld erst ohne riesige Schallschutzkonstruktionen von den Bewohnern als attraktiv empfunden und besser genutzt wird. In der vorliegenden Situation ist zusätzlich zu beachten, dass aktive Lärmschutzmaßnahmen nur an solchen Stellen umgesetzt werden können, an denen sie aus schalltechnischer Sicht nahezu wirkungslos sind (zu großer Abstand von der Schallquelle) oder sie müssten Dimensionen einnehmen, die aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen weder gewollt noch tragfähig sind. Selbstverständlich sind dann passive Schutzmöglichkeiten anzuwenden und es ist z. B. durch attraktive Grünflächen, gute Infrastruktur und hochwertige Verkehrsanbindungen ein Mehrwert für die Bewohner anzubieten.

Dieses Prinzip liegt auch der neue bahnstadt opladen zugrunde. Die Entscheidungen des Rates der Stadt Leverkusen hierzu sind eindeutig für ein Nebeneinander von innerstädtischer Wohnlage mit hoher Freiraumqualität und hervorragender öffentlicher Verkehrsanbindung bei gleichzeitiger vertretbarer Lärmbelastung unter Ausschöpfung aller Möglichkeiten von zeitgemäßen passiven Schallschutzmöglichkeiten getroffen worden. Die Vermarktungserfolge der auch erheblich mit Schienenlärm belasteten neuen Wohnquartiere (Wohnen Nord-West und Quartier am Campus) geben dieser Strategie Recht.

Insbesondere im Rahmen der Aufstellung des nördlich des Kesselhauses gelegenen Bebauungsplanes Nr. 172 D/II „nbs:o-Wohnen Nord-West“ wurden umfangreiche schalltechnische Untersuchungen zu mög-

lichen aktiven Schallschutzmaßnahmen gegenüber der Bahnstrecke vorgenommen und in der Begründung dargestellt. Es wurde die Abschirmung durch Schallschutzwände von 3,0 oder 6,0 m Höhe an der Böschungsoberkante zur Bahnanlage sowie einer 12,0 m hohen geschlossenen Bebauung betrachtet. Die Möglichkeit von Schallschutzwänden am Gleis auf dem Bahngelände wurde ebenfalls untersucht.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass eine 3,0 oder auch 6,0 hohe Schallschutzwand an der Oberkante der Böschung zur Bahnanlage keine signifikanten Pegelminderungen zur Folge haben. Erst die 12,0 m hohe Bebauung führt zu deutlichen Pegelminderungen nur im Erd- und 1. Obergeschoss. Darüber sind die Minderungen mit ca. 2 dB(A) nur gering.

Den Lösungsansätzen von Schallschutzwänden und/oder der geschlossener Bebauung ist entgegen zu halten, dass das städtebauliche Gesamtkonzept der neuen bahnstadt opladen auf der Ost- und der Westseite der Bahn deutlich verändert würde. Die städtebaulich unverzichtbare und identitätsstiftende grüne Achse auf der Ostseite bildet die gewollte Zäsur in der Bebauung und wird durch die Brücke zur Westseite entsprechend betont. Diese Brücke ist wie der Grünzug Teil einer über die bahnstadt hinausgehenden Stadtteilverbindung und Auflösung der jahrzehntelangen Trennung durch das Bahngelände. Diese Lücke – im Übrigen auch eine Durchlüftungsschneise - durch Schallschutzwände oder eine Riegelbebauung zu schließen konterkariert alle Bestrebungen zur Vernetzung und Einbindung der Entwicklungsflächen. Auch stehen die möglichen und für die vergleichbare Situation untersuchten Schutzmaßnahmen mit ihrer geringen Wirkung in keinem Verhältnis zu der städtebaulichen Verschlechterung der Gesamtsituation.

Die möglicherweise schalltechnisch wirkungsvollen Schallschutzwände direkt am Gleis sind nach Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 172 D/II „nbso – Wohnen Nord-West“ nicht machbar, da auf den Bahnanlagen die notwendigen Flächen unter Beachtung der erforderlichen Lichtraumprofile zwischen den Gleisen nicht zur Verfügung stehen.

Somit ist festzustellen, dass aktive Schutzmaßnahmen technisch nur unzureichende Wirkung erzielen und städtebaulich die Gesamtmaßnahme der bahnstadt beeinträchtigen würden. Daher sind nur passive Schutzmaßnahmen an den Gebäuden möglich.

Dabei muss hingenommen werden, dass Wohnungen insbesondere nachts die Fenster zur Schallquelle hin geschlossen haben müssen. Bei den heutigen technischen Möglichkeiten von Belüftungssystemen ist das nicht mit Nachteilen verbunden. Im Sinne einer energetisch opti-

mierten Gebäudebelüftung zur Energieeinsparung ist es ohnehin anzustreben, keine „Störung“ der Belüftung durch unkontrollierte Außenluftzufuhr vorzunehmen. Insofern kann eine steigende Akzeptanz von Belüftungssystemen erwartet werden.

Gleichzeitig ist durch die Optimierung der Architektur und der Wohnungsgrundrisse der Ausgleich der Lärmüberschreitung durch geeignete Maßnahmen zu suchen. Schlafräume sind möglichst schallabgewandt zu platzieren und eine natürliche Belüftung ebenfalls schallabgewandt sicher zu stellen.

Das Vorhaben „Baudenkmal Kesselhaus“ ist im Gegensatz zu den bereits angesprochen Wohnsiedlungsbereichen der neuen bahnstadt opladen ein Sonderfall.

Es handelt sich um ein Baudenkmal, das frei und damit schalltechnisch ungeschützt in der öffentlichen Parkanlage steht und zusammen mit Wasserturm, Magazin und Ledigenwohnheim die kulturhistorisch wertvolle „bauliche Erinnerung“ an die jahrzehntelange Nutzung des Bahnausbesserungswerks Opladen bildet.

Für die Umnutzung des Baudenkmals des ehemaligen Kesselhauses kommen nur Nutzungen in Frage, die auf die besondere Charakteristik des Denkmals Rücksicht nehmen und mit den Belangen des Denkmalschutzes vereinbar sind. Der reine Erhalt nur der baulichen Hülle oder nur von Teilen der Hülle hätte die Nutzungsmöglichkeiten deutlich vergrößert, hätte aber die Ablesbarkeit der ehemaligen Funktion des Denkmals nicht mehr möglich gemacht.

Aus diesem Grund war es erforderlich, nicht nur die äußere Hülle möglichst vollständig zu erhalten, sondern weitgehend auch die inneren technischen Anlagen. Damit wurde jedoch das mögliche Nutzungsspektrum innerhalb des Baudenkmals erheblich eingegrenzt. Ein vollständiger musealer Erhalt ist nicht finanzierbar und kann nicht angenommen werden. Die allgemeine Zielsetzung der Stadt im Abgleich mit den denkmalpflegerischen Belangen war und ist eine Nutzung, die dem Denkmal „Leben bringt“ und so nachhaltig seinen Erhalt ermöglicht.

Hierfür kommt eine gemischte Nutzung aus Wohnen und Gewerbe in besonderem Maß in Frage. Wohnen schafft eine langfristige und nachhaltige Nutzung auch im Sinne des vorrangigen Nutzungsziels der neuen bahnstadt opladen. Gewerbe wie z. B. Gastronomie schafft die Öffentlichkeit, die das Baudenkmal im Bewusstsein hält. Gastronomie ist auch besonders gut in der Lage, den speziellen Ort, den das Denkmal bildet, als Element in ein Konzept einzubinden und so als „Alleinstellungsmerkmal“ zu nutzen. Die ergänzende gewerbliche Büro- oder Pra-

xennutzung wird ebenfalls von der Adressenbildung des Denkmals profitieren.

Für das Vorhaben „Baudenkmal Kesselhaus“ kommt an tragfähigen Nutzungen, wie bereits beschrieben in den Obergeschossen nur Wohnnutzung infrage. Das Konzept richtet sich an Bewohner, die den besonderen „Flair“ von Wohnen in einem technischen Baudenkmal suchen und dafür bereit sind Kompromisse einzugehen. Diese Kompromisse bestehen z. B. im Verzicht auf Balkone, in längeren inneren Erschließungswegen und in der Lage des Gebäudes in der Grünfläche und damit auch im Schalleinfluss des Schienenlärms. Das Konzept geht daher auch davon aus, dass hier keine konventionellen Wohnungen mit größeren Flächen für Familien entstehen sollen, sondern kleinere, hauptsächlich Einraumwohnungen für Nutzer, die die zentrale Lage in der neuen bahnstadt opladen und insbesondere zum Campus Leverkusen schätzen. Angesprochen werden durch das Konzept sollen z. B. Studenten, Dozenten, Mitarbeiter der Hochschule, die in der Regel keine langjährige Dauernutzer sind und häufig nur temporär, d. h. nur an einigen Wochentagen anwesend sind. Da die Einraum-Apartments teilweise sehr klein sind, ist auch an Nutzungen analog eines „Boardinghauses“ gedacht, d. h. kurze Mietdauer von wenigen Wochen oder nur einem Semester. Bei den angestrebten Bewohnern ist eine höhere Akzeptanz des Umfelds und der äußeren Schallbelastung zu erwarten. Für Familien findet sich in den umliegenden Baufeldern für Wohnungsbau eine große Bandbreite an Angeboten.

Dennoch werden die Wohnungen nach Möglichkeit schalltechnisch optimiert, d. h. die Grundrisse oder technischen Einrichtungen lassen eine natürliche Belüftung zur schallabgewandeten Seite z. Bei den Mehrraumwohnungen wird auch versucht, die Schlafräume zur schallabgewandten Seite zu platzieren.

Im Bebauungsplan werden für die schützenswerten Nutzungen im Vorhaben „Baudenkmal Kesselhaus“ Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen, bei Umsetzung der festgesetzten Schutzmaßnahmen werden die Innenraumpegel von 45/35 dB(A) tags/nachts eingehalten.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**Zu 28.:**

Das ehemalige Kesselhaus ist mit schadstoffhaltigen Baustoffen belastet und im Inneren durch Taubenkot und asbesthaltigen Unrat verschmutzt. Eine fachgerechte Reinigung wurde bereits im Juni 2015 durchgeführt, diese ist vor dem Beginn von Baumaßnahmen erneut

durchzuführen. Danach kann die Freimessung erfolgen und das bisherige Betretungsverbot durch das Fachamt aufgehoben werden.

Zur Beseitigung der schadstoffhaltigen Baustoffe wurde ein Umbau- und Sanierungskonzept vorabgestimmt. Bis zur Einreichung des Bauantrags wird ein vollständiges Sanierungs- und Entsorgungskonzept für das Baudenkmal vorgelegt und mit der unteren Abfallwirtschaftsbehörde abgestimmt.

Die innerhalb dieses Bereichs der nbso befindliche Grundwasserverunreinigung mit Pflanzenbehandlungs- und Schädlingsbekämpfungsmitteln (PBSM) sowie Chlorierten Kohlenwasserstoffen ist bekannt. Quelle und Ursache der Belastung sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung und unterliegen nicht der hier vorzunehmenden Abwägung. Die Schadstoffbelastung im Grundwasser hat keine Auswirkungen auf das Vorhaben mit Wohnungsbau. eine Gefährdung ist nicht zu befürchten. Für den Bereich besteht durch eine Allgemeinverfügung der Stadt Leverkusen das Verbot der Grundwasserförderung und -nutzung.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**Zu 29.:**

Der Rat der Stadt Leverkusen hat am 29.06.2009 den ersten Teil eines Klimaschutzkonzeptes beschlossen. Für den Bereich der nbso wird darin formuliert, dass neue Energieversorgungskonzepte erarbeitet werden sollen.

Das Energiekonzept der nbso sieht vor, zwei gasbetriebene Blockheizkraftwerke (BHKW) zur Versorgung zu errichten. Im Kesselhaus selbst kam eine Unterbringung aus denkmalrechtlichen und wirtschaftlichen Gründen nicht in Betracht. Festgelegt wurden zwei Standorte, an der Werkstättenstraße und an der Campusallee. Das BHKW an der Werkstättenstraße ist noch im Bau. Das BHKW an der Campusallee ist in Betrieb; es soll auch das Kesselhaus versorgen.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

## II/B1 Unitymedia

Unitymedia NRW GmbH | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel

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

Bearbeiter(in): Frau Weise
Abteilung: Zentrale Planung
Direktwahl: +49 561 7818-180
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de
Vorgangsnummer: 210078

Datum
02.11.2016

Seite 1/1

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 28/II "Opladen-nbso, südlich Bahnstadtchaussee (Baudenkmal Kesselhaus)"**

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

vielen Dank für Ihre Informationen. Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.
Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.

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

Freundliche Grüße

Zentrale Planung Unitymedia

**Änderung der Adressdaten bei Unitymedia**
Bitte richten Sie Ihre Anfragen ab sofort an folgende Adressen:
eMail: ZentralePlanungND@unitymedia.de oder
Postanschrift: Unitymedia NRW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

**Unitymedia NRW GmbH**
Postanschrift: Unitymedia NRW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel
Handelsregister: Amtsgericht Köln | HRB 55984 | Sitz der Gesellschaft: Köln | USt-ID DE 813 243 353
Geschäftsführer: Lutz Schüler (Vorsitzender) | Dr. Herbert Leifker | Winfried Rapp
**www.unitymedia.de**

### Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## II/B2 PLEdoc

PLEDOC
Wissen, wo es langgeht.

Leitungsauskunft
Fremdplanungsbearbeitung

PLEdoc GmbH · Postfach 12 02 55 · 45312 Essen

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

Stadt Leverkusen
Stadtplanung und Bauaufsicht
Hauptstraße 101
51373 Leverkusen

zuständig Ralf Sulzbacher
Durchwahl 0201/36 59 - 325

| Ihr Zeichen | Ihre Nachricht vom | Anfrage an | unser Zeichen | Datum |
|---|---|---|---|---|
| 61.01-bau, Bauerfeld | 26.10.2016 | PLEdoc GmbH | **1420038** | **03.11.2016** |

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 28/II "Opladen-nbso, südlich Bahnstadtchaussee (Baudenkmal Kesselhaus)" der Stadt Leverkusen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Bezug auf Ihr o.g. Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass in dem von Ihnen angefragten Bereich keine von uns verwalteten Versorgungsanlagen vorhanden sind. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.

Wir beauskunften die Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber:

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen
- Viatel GmbH, Frankfurt

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

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

Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-

**Anlage(n)**
Übersichtkarte (© NavLog/GeoBasis-DE / BKG 2014 / geoGLIS OHG (p) by Intergraph)

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## II/B3 Telefonica Germany GmbH

| | |
|---|---|
| **Von:** | &TNI Leitungsanfragen |
| **An:** | Bauerfeld, Ingo |
| **Betreff:** | 31798 / Ihr Schreiben vom 26.10.2016: Vorhabenbez. BP V 28/II "Opladen-nbso, südlich Bahnstadtchaussee (Baudenkmal Kesselhaus) |
| **Datum:** | Dienstag, 15. November 2016 12:57:15 |

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

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

Mit freundlichen Grüßen

**Birgit Cain | Telefónica Germany GmbH & Co. OHG (Extern)**
Planungsmanagerin
Transport / IP & Optical Network
Überseering 33a 22297 Hamburg
**T** +49 (0)40 23726 7099
Birgit.Cain.external@telefonica.com | www.telefonica.de

Bitte finden Sie hier die handelsrechtlichen Pflichtangaben: www.telefonica.de/pflichtangaben

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

## Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## II/B4 Vodafone GmbH

**Von:** Reese, Renate, Vodafone DE
**An:** Bauerfeld, Ingo
**Betreff:** Trassenauskunft_Vorhabenbezogener bebauungsplan V 28/II "Opladen-nbso, südlich bahnstadtchaussee
**Datum:** Donnerstag, 17. November 2016 10:54:32

---

**Trassenauskunft_Vorhabenbezogener bebauungsplan V 28/II "Opladen-nbso, südlich bahnstadtchaussee**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihre schriftliche Leitungsanfrage vom 26.10.2016.

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Vodafone GmbH

i. A. Stefan Begall i. A. Gerhard Arendt

Ihre Ansprechpartnerin:
E-Mail: trassenauskunft-west@vodafone.com
Web: www.vodafone.de

Vodafone GmbH
Adresse: D2-Park, 40878 Ratingen

---

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter www.vodafone.de/pflichtangaben

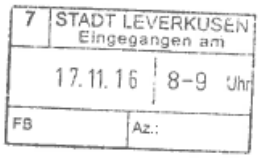
Gerhard Arendt
Netzdokumentation/TLPT-W

Vodafone GmbH
D2 Park 5
40878 Ratingen
Tel.: 02102/98-6628
Fax: 02102/98-9451

## Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## II/B5 Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW




Bezirksregierung
Arnsberg

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund
Stadt Leverkusen
Stadtplanung
Hauptstraße 101
51311 Leverkusen

**Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW**

Datum: 11. November 2016
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
65.52.1-2016-736
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Andreas Jablonski
andreas.jablonski@bezreg-arnsberg.nrw.de
Telefon: 02931/82-3674
Fax: 02931/82-3624

Dienstgebäude:
Goebenstraße 25
44135 Dortmund

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 28/II „Opladen-nbso, südlich Bahnstadtchaussee (Baudenkmal Kesselhaus)“**
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Schreiben vom 28.02.2011

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Planungsbereich liegt in einem Bereich, in dem keine Bergwerksfelder verliehen wurden.

Nach den derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist im Plangebiet kein Bergbau verzeichnet. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist danach nicht zu rechnen.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

Im Auftrag:
(Jablonski)

Hauptsitz:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

poststelle@bra.nrw.de
www.bra.nrw.de

Servicezeiten:
Mo-Do 08:30 – 12:00 Uhr
13:30 – 16:00 Uhr
Fr 08:30 – 14:00 Uhr

Landeskasse Düsseldorf bei der Helaba:
IBAN:
DE27 3005 0000 0004 0080 17
BIC: WELADEDD

Umsatzsteuer ID:
DE123878675

Wichtiger Hinweis (wegen weiterer digitaler Postbearbeitung):
Unterlagen bitte nicht klammern, heften oder kleben und möglichst im DIN-A4-Format senden.

### Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## II/B6 E-Plus Mobilfunk GmbH

**Von:** O2-MW-BIMSCHG
**An:** Bauerfeld, Ingo
**Cc:** Alexander Müller (External); Frank Weigt
**Betreff:** Bplan_V_28_II_Opladen-nbso_südlich_Bahnstadtchaussee_E-Plus_Link_16EM3601
**Datum:** Montag, 21. November 2016 14:36:16

E-PLUS GRUPPE

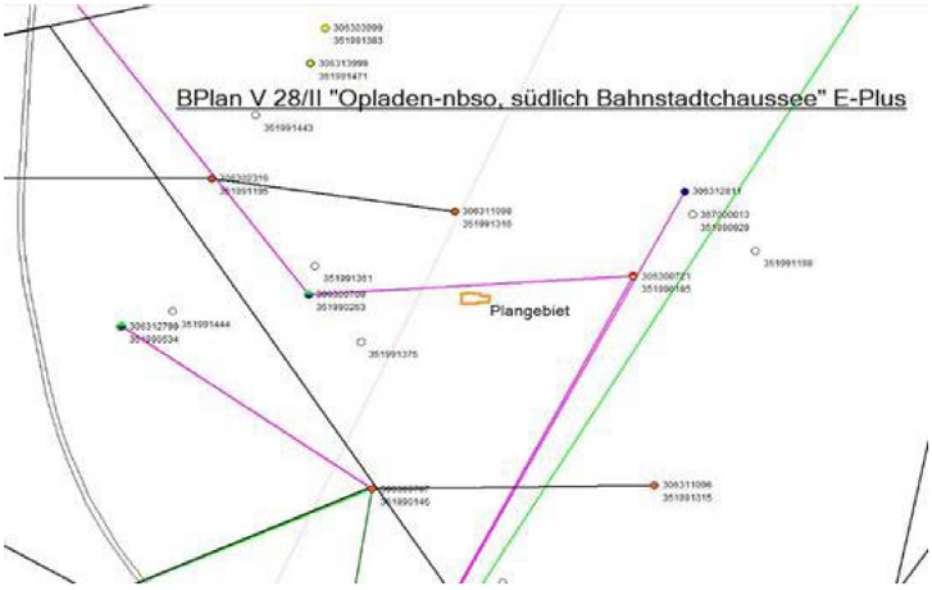
Betrifft hier Richtfunk von E-Plus

*IHR SCHREIBEN VOM: 26. Oktober 2016*
*IHR ZEICHEN: 61.01-bau*

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

die Überprüfung Ihres Anliegens ergab, dass der Bebauungsplan V 28/II „Opladen-nbso, südlicl Bahnstadtchaussee“ der Stadt Leverkusen einen ausreichenden Abstand zu unseren Richtfunktrassen aufweist. Es sind somit von Seiten der E-Plus Mobilfunk GmbH keine Belange zu erwarten.

Sollten sich noch Änderungen der Planung / Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitte uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann. Die schwarzen Linien verstehen sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindunger der E-Plus Mobilfunk GmbH (zusätzliche Info: farbige Verbindungen gehören zu Telefónica Germany).




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

Mit freundlichen Grüßen / Yours sincerely

i.A. Herr Quoc Tan HOANG, B.Eng.
Specialist for microwave links issues

Bei Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu erreichen unter:
Rheinstr 15, 14513 Teltow, t +49 30 23 69-25 33/-24 11 (Herr Quoc Tan Hoang / Herr Mirco Schallehn)
und 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, Rheinstr. 15, 14513 Teltow

Die E-Plus Mobilfunk GmbH, Kriegerstr. 1D, D-30161 Hannover, ist ein Mitglied der Telefónica Deutschland Gruppe

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## II/B7 Telefonica Germany

**Von:** O2-MW-BIMSCHG
**An:** Bauerfeld, Ingo
**Cc:** Alexander Müller (External); Frank Weigt
**Betreff:** Bplan_V_28_II_Opladen-nbso_südlich_Bahnstadtchaussee_Link_306553897
**Datum:** Montag, 21. November 2016 14:36:20

Telefónica

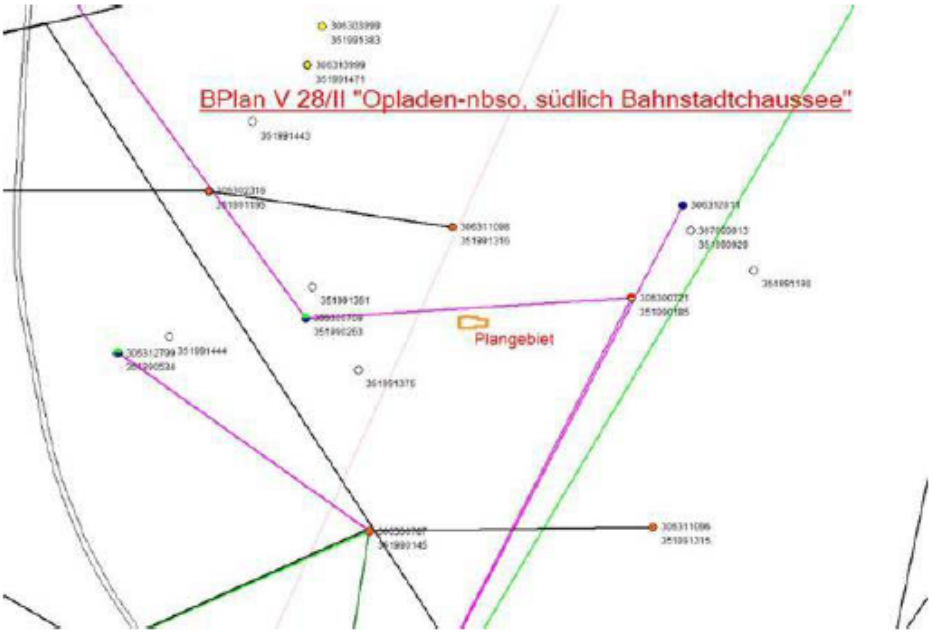
Betrifft hier Richtfunk von Telefonica o2

IHR SCHREIBEN VOM: 26. Oktober 2016
IHR ZEICHEN: 61.01-bau

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

die Überprüfung Ihres Anliegens ergab, dass der Bebauungsplan V 28/II „Opladen-nbso, südlich Bahnstadtchaussee" sehr nah an eine unserer Richtfunkstrecken grenzt. Allerdings werden unsere Mindestanforderungen hinsichtlich der Freihaltezone (1. Fresnelzone) noch erfüllt. Es sind somit von Seiten der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG keine Belange zu erwarten.

Sollten sich noch Änderungen in der Planung / Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann. Die farbigen Linien verstehen sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen von Telefónica Germany GmbH & Co. OHG (zusätzliche Info: schwarze Verbindungen gehören zu E-Plus).




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

Mit freundlichen Grüßen / Yours sincerely
i.A. Herr Quoc Tan HOANG, B.Eng.

Specialist for microwave links issues

Bei Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu erreichen unter:
Rheinstr 15, 14513 Teltow, t +49 30 23 69-25 33/-24 11 (Herr Quoc Tan Hoang / Mirco Schallehn)
und 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, Rheinstr. 15, 14513 Teltow

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

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## II/B8 AVEA GmbH

25. 11. 16

AVEA GmbH & Co. KG
- Abfallwirtschaft und Logistik -
Im Eisholz 3 – 51373 Leverkusen
Datum: 2016-11-22
Unsere Zeichen: cy-
Ansprechpartner: Herr Czyborra
Telefon: +49 214 8668-372
Telefax: +49 214 8668-360
E-Mail: cy@avea.de
Internet: www.avea.de

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

Stadtverwaltung Leverkusen
FB Stadtplanung
Herr Bauerfeld z.W.
Hauptstraße 101

51373 Leverkusen

**Stellungnahme: Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 28/II "Opladen-nbso, südlich Bahnstadtchaussee (Baudenkmal Kesselhaus)"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf den „**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 28/II "Opladen-nbso, südlich Bahnstadtchaussee (Baudenkmal Kesselhaus)"**" nehmen wir wie folgt Stellung und weisen auf folgende Anforderungen bzgl. der Ausgestaltung der Sammelplätze, Anforderungen um eine geregelte Entleerung der Behälter und Sperrmüllabholung sicherzustellen, sowie Standplätze für Glas- und Altkleiderbehälter hin.

**Behältergrößen und Abfuhrrhythmen**

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.

Es ist für die Zukunft nicht auszuschließen, dass weitere Abfallgefäße für die getrennte Erfassung von Bioabfällen und Wertstoffen bereitgestellt werden.

**Behälterstandplätze und Transportwege:**

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

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

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

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

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

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

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

...
**III. Sammlung, Transport und Entsorgung**
**§ 9**
**Bereitstellung der Abfälle**
(4)...Die Behälter und Säcke der jeweiligen Systeme müssen getrennt voneinander stehen und dürfen weder Vorübergehende gefährden, noch den Straßenverkehr beeinträchtigen. Nach der Entleerung müssen die Abfallbehälter unverzüglich wieder auf den Standplatz des jeweiligen Grundstücks gebracht werden. Ab einem Behältervolumen von 660 l und größer sind diese nicht am Straßenrand aufzustellen, sondern auf den gem. § 16 Abs.2 bzw. 3 eingerichteten Standplätzen zu belassen. Die Anweisungen der Bediensteten der AVEA bezüglich der Aufstellplätze sind zu beachten, besonders in den Fällen, in denen die Sammelfahrzeuge das Grundstück nicht unmittelbar erreichen können.

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

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

**2 Grundsätzliche Anforderungen an die Gestaltung von Straßen:**

- 3 -

(...) Straßen müssen
2.1 für Abfallsammelfahrzeuge ausreichend tragfähig sein,
2.2 als Anliegerstraßen oder -wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen (nach StVZO zulässige Fahrzeugbreite von 2,55 m zzgl. 2 x 0,5 m Sicherheitsabstand).
2.5 eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4 m zuzüglich Sicherheitsabstand aufweisen. Dächer, Äste von Bäumen, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen, da bei einer Kollision die Gefahr besteht, dass sicherheitstechnisch wichtige Bauelemente am Abfallsammelfahrzeug unbemerkt beschädigt werden.
2.6 an ihren Banketten so gestaltet sein, dass seitliches Abrutschen oder Umstürzen von Fahrzeugen verhindert ist. Dies gilt besonders in der Nähe von Böschungen und Gräben.
2.7 so bemessen sein, dass an Ein- und Ausfahrten mindestens die Schleppkurven der eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt sind. Dies gilt ebenso bei Verschwenkungen der Fahrbahn, z. B. an Pflanzinseln, Bäumen und ausgewiesenen Parkplätzen.
2.8 so gestaltet sein, dass Bodenschwellen problemlos von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden können. Beim Überfahren von Bodenschwellen muss eine ausreichende Bodenfreiheit der hinteren Standplätze des Abfallsammelfahrzeuges gewährleistet sein.

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

Müll darf nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften gemäß § 16 UVV „Müllbeseitigung" (BGV C27) nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Die identische Forderung ergibt sich aus § 4 Abs. 3 Betriebssicherheitsverordnung.
Sackgassen, die nach dem Erlass der UVV „Müllbeseitigung" am 01.10.1979 gebaut sind oder bei denen der Feststellungsbeschluss nach dem 01.10.1979 rechtskräftig wurde, müssen wie folgt beschaffen sein:
Am Ende der Sackgasse muss eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein.

**4 Wendeanlagen**
Zu den Wendenanlagen gehören in diesem Zusammenhang Wendekreise, Wendeschleifen und Wendehämmer.
4.1 Wendekreise
sind dann geeignet, wenn sie
a) einen Mindestdurchmesser von 22,00 m einschließlich der erforderlichen Freiräume für die Fahrzeugüberhänge aufweisen und in der Wendekreismitte frei befahrbar sind (keine Bäume, Büsche u. ä.).
b) mindestens die Schleppkurven für die eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigen.
c) in der Zufahrt eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m haben.
d) am Wendekreisrand frei von Hindernissen, wie Schaltschränken der Telekommunikation oder Elektrizitätsversorgung, Lichtmasten und anderen festen baulichen Einrichtungen, sind.
Das Einrichten von Parkplätzen sollte in Wendeanlagen unterbleiben.

4.2 Wendeschleifen – Wendekreise mit Pflanzinseln

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

4.3 Wendehämmer

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

**7 Rückwärtsfahren**

7.1 Die Sammelfahrt ist so zu planen, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Ein Zurücksetzen z. B. bei Wendemanövern gilt nicht als Rückwärtsfahrt.

Außerdem verweisen wir auf die BGI 5104

**Standplätze für Glas- und Altkleidercontainer**

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

Containerabmessungen:

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

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

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

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

im Auftrag
Michael Czyborra
-Abteilungsleiter Kommunale Entsorgungslogistik -

im Auftrag
Uwe Zucht
- Disposition -

## Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme mit den allgemeinen Hinweisen zu Anforderungen bezüglich der Ausgestaltung der Sammelplätze für Abfallbehälter, der Ausgestaltung von Wendeanlagen etc. wird bei den weiteren Planungen berücksichtigt.
Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen beinhalten keine Straßenverkehrsflächen, sondern Stellplatzflächen. Für Flächen für Wende-

anlagen für Entsorgungsfahrzeuge wird im Plangebiet kein Bedarf ausgelöst.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## II/B9 LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland

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

28. 11. 16

**Schür, Petra**

| | |
|---|---|
| **Von:** | Lang, Dr. Gundula <Gundula.Lang@lvr.de> |
| **Gesendet:** | Montag, 28. November 2016 18:49 |
| **An:** | Schür, Petra |
| **Betreff:** | Leverkusen, vorhabenbezogener B-Plan V 28/II Opladen-nbso, südl. Bahnstadtchaussee (Baudenkmal Kesselhaus) |

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange an der o.g. Planung. Davon sind die Belange der Denkmalpflege betroffen, weil es sich bei dem Objekt Kesselhaus samt seiner technischen Ausstattung inklusive der historischen Schornsteine um ein Baudenkmal gemäß § 2 und § 3 DSchG NRW handelt. Um den Umfang der denkmalgeschützten Substanz darzustellen, ist das Baudenkmal in der Begründung unter den Punkten 5.8 und 5.11 im Absatz Kultur- und Sachgüter durch eine Kurzbeschreibung ausreichend zu würdigen. Im Plan ist es mit einer roten Baulinie grundrissgenau zu sichern.

Abgesehen davon können im Rahmen des Umgebungsschutzes gemäß § 9 DSchG NRW auch die Baudenkmäler Wasserturm, Hauptmagazin und Ledigenwohnheim, die unmittelbar außerhalb des Plangebiets liegen, betroffen sein. Daher rege ich an, auch diese im Text zu erwähnen und im Plan zu kennzeichnen.

Um zusätzliche, neue Dachaufbauten zu verhindern, rege ich an, die Trauf- und Firsthöhen des Baudenkmals Kesselhaus gemäß dem heutigen Bestand festzulegen. Da die Erhaltung der zwei zu den denkmalgeschützten Kesseln gehörenden Schornsteinen denkmalpflegerisches Ziel ist, rege ich an, diese in den Festsetzungen ebenfalls zu berücksichtigen. Außerdem weise ich darauf hin, dass sämtliche baulichen Maßnahmen, wozu auch schalltechnische Verbesserungen durch Erneuerung von Fenster oder der Einbau von Belüftungssystemen o.ä. zählen, der denkmalrechtlichen Erlaubnispflicht unterliegen und erst im Genehmigungsverfahren nach § 9 DSchG im Detail abgestimmt werden können.

Mit freundlichen Grüßen,
Dr. Gundula Lang.

---

**LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland**

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

gundula.lang@lvr.de
www.denkmalpflege.lvr.de

---

Der Landschaftsverband Rheinland (LVR) arbeitet als Kommunalverband mit rund 18.000 Beschäftigten für die 9,6 Millionen Menschen im Rheinland. Mit seinen 41 Schulen, zehn Kliniken, 19 Museen und Kultureinrichtungen, drei Heilpädagogischen Netzen, vier Jugendhilfeeinrichtungen und dem Landesjugendamt erfüllt er Aufgaben, die rheinlandweit wahrgenommen werden. Der LVR ist Deutschlands größter Leistungsträger für Menschen mit Behinderungen und engagiert sich für Inklusion in allen Lebensbereichen. „Qualität für Menschen" ist sein Leitgedanke.

**Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Die Begründung wird unter den Kapiteln 5.8 und 5.11 zum Umfang der denkmalgeschützten Substanz ergänzt. Im Absatz Kultur und Sachgüter wird das Denkmal gewürdigt.

Die Darstellung des Baudenkmals im Bebauungsplan mit den Planzeichen Nr. 14 nach Planzeichenverordnung stellt eine nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB dar, da das Denkmal nach anderen gesetzlichen Regelungen (hier: Denkmalschutzgesetz NRW) bereits gesichert ist. Auf die zusätzliche Umfahrung mit einer Baulinie kann und wird daher verzichtet. Alle baulichen Maßnahmen am Denkmal und im Nahbereich bedürfen der denkmalrechtlichen Erlaubnis, eine Baulinie bietet keinen höheren Schutz des Denkmals.

In der Begründung werden die benachbarten Baudenkmale (Magazin, Wasserturm, Ledigenheim) aufgeführt, eine Kennzeichnung im Plan ist nicht möglich, da der Geltungsbereich diese nicht umfasst.

Die Trauf- und Firsthöhe des Baudenkmals ist bereits im Bebauungsplan festgesetzt. Die Firsthöhe wurde in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde geringfügig (ca. 20 cm) höher festgelegt, um eine Wärmedämmung unter der Dachhaut zu ermöglichen. (Beim Baudenkmal Magazin wurde ähnlich verfahren).

Die Schornsteine sind keine eigenständigen Gebäude oder Gebäudeteile, sondern untergeordnete Bauteile und werden im Regelfall nicht durch Festsetzungen einer First- oder Gebäudehöhe gesichert. Um der Anregung der Denkmalbehörde zu entsprechen, wird die Höhe der Schornsteine mit entsprechender Bezeichnung (Oberkante der Schornsteine) zwingend festgesetzt.

Diese geringfügige Änderung bzw. Ergänzung der Festsetzungen des Bebauungsplans hat nur klarstellenden Charakter und stellt keine wesentliche Änderung der Grundzüge des Bebauungsplans dar. Das Ziel des Erhalts des Baudenkmals Kesselhaus wird dadurch noch verdeutlicht und verstärkt. Da die Schornsteine bereits in allen Planungen als Bestand berücksichtigt waren und sind, sind keine neuen Auswirkungen gegeben. Eine erneute öffentliche Auslegung ist somit wegen der geringfügigen Änderung nicht erforderlich.

Planungsrechtliche Festsetzungen für den Erhalt der zwei Kesselanlagen sind im Katalog der möglichen Festsetzungen nach § 9 BauGB nicht möglich, auch hier ist die denkmalrechtliche Erlaubnispflicht ausreichende Sicherung. Zusätzlich ist die Verpflichtung zum Erhalt der Kessel im Durchführungsvertrag vereinbart.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Der Stellungnahme wird in Bezug auf die Ergänzung der Begründung und der geringfügigen Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hinsichtlich der Schornsteine gefolgt, die weitere Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## II/B10 IHK zu Köln

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

Stadt Leverkusen
Stadtplanung
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

Ihr Zeichen | Ihre Nachricht vom
**61.01-bau | 26.10.2016**

Unser Zeichen | Ansprechpartner
**Holt | Sebastian Holthus**

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

Telefon | Fax
**+49 2171 4908-903 | +49 2171 4908**

Datum
**28. November 2016**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 28/II „Opladen-nbso, südlich Bahnstadtchaussee (Baudenkmal Kesselhaus)**
**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir begrüßen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V28/II „Opladen-nbso, südlich Bahnstadtchaussee (Baudenkmal Kesselhaus) und haben keine weiteren Anregungen.

Mit freundlichen Grüßen

Industrie- und Handelskammer zu Köln
Im Auftrag

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

### Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## II/B11 Energieversorgung Leverkusen EVL

I. 61 / Hr. Baumfeld
II. 613 z. W.

Partner der RheinEnergie

EVL Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG

Overfeldweg 23
51371 Leverkusen

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

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

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Herr Burau
Hauptstr. 101
51373 Leverkusen

2 STADT LEVERKUSEN Eingegangen am: 30.11.16 8-9 Uhr FB: Az.:

30. 11. 16

28. November 2016

**Stellungnahme**
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 28/II „Opladen-nbs:o, südlich Bahnstadtchaussee**
**(Baudenkmal Kesselhaus)**
**Ihr Zeichen: 61.01-bau**
**Ihr Schreiben vom 26.10.2016**

Sehr geehrter Herr Burau,

in der Anlage erhalten Sie die Stellungnahmen unserer Fachbereiche TSA (Ausführungsplanung, Projektleitung) und TZL (Leit- und Betriebstechnik).

Sollten Sie weitere Fragen haben, wenden Sie sich bitte an den oben aufgeführten Ansprechpartner.

Mit freundlichen Grüßen

i. V.
Wolfgang Klein

i. V.
Klaus Pavlik

Anlagen

Kundencenter im City Point
Friedrich-Ebert-Platz 11
Leverkusen-Wiesdorf

Internet www.evl-gmbh.de
E-Mail evl@evl-gmbh.de

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

Geschäftsführer
Rolf Menzel
Dr. Ulrik Dietzler
Aufsichtsratsvorsitzender
Norbert Graefrath
Uwe Richrath
Amtsgericht Köln
HRA 22346

Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG
Overfeldweg 23
51371 Leverkusen

Ansprechpartner: Merle Günedler
Fachbereich: TSA

Telefon: 0214 / 86 61-287
Telefax 0214 / 86 61-478
merle.guenedler@evl-gmbh.de
www.evl-gmbh.de

## Stellungnahme TSA

| | | |
|---|---|---|
| Projekt | **B-Plan Nr. V 28/II „Opladen-nbso, südlich Bahnstadtchaussee (Baudenkmal Kesselhaus)“ Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** | |
| Angefragt | **Stadtplanung Herr Bauerfeld** | |
| Aufgestellt | **M. Günedler (TSA)** | |

Mit Bezug auf die Anfrage der Stadtplanung von Herrn Bauerfeld nachfolgend die Stellungnahme von TSA für die Gewerke Strom, Gas und Wasser sowie Fernwärme. Die Stellungnahme gilt vorbehaltlich der Angabe der uns vorgelegten Ausführungspläne.

Es bestehen aus Sicht der EVL grundsätzlich keine Bedenken gegen die Festsetzungen gemäß der Auslegung des o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Leverkusen, 25.11.2016

Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG
Overfeldweg 23
51371 Leverkusen

Ansprechpartner: Peter Otten
Fachbereich: TZL

Telefon: 0214 / 86 61-249
Telefax: 0214 / 86 61-9249
peter.otten@evl-gmbh.de
www.evl-gmbh.de

**Stellungnahme TZL**

| | | |
|---|---|---|
| Projekt | **Bebauungsplan V28/II „Opladen-nbso, südlich Bahnstadtchausee (Baudenkmal Kesselhaus)“** | |
| Teilnehmer | **Stadtplanung, Herr Bauerfeld** | |
| Aufgestellt | **Y. Cinar, NDT** | **15.11.16** |

In dem ausgewiesenen Bebauungsgebiet soll das neu zu erstellende Objekt mit einem Telekommunikationsanschluss der EVL erschlossen werden.

Wir bitten um frühzeitige Kontaktaufnahme.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## II/B12 Deutsche Telekom Technik GmbH

08. 12. 16

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

I. 61/Hr. Bauerfeld
II. 613 z.W.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Stadt Leverkusen
Stadtplanung
Herr Bauerfeld
Postfach 10 11 40

51311 Leverkusen

2 STADT LEVERKUSEN Eingegangen am 08.12.16 11:12 Uhr FB: Az.:

Ihre Referenzen 61 .01-bau
Ansprechpartner TI NL West, PTI 22, PPB L1, Karl-Heinz Enderichs
Durchwahl +49 221 3398-36564
Datum 01.12.2016
Betrifft Bebauungsplan V 28/II Opladen-nbso, südlich Bahnstadtchaussee (Baudenkmal Kesselhaus) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

sehr geehrter Herr Bauerfeld,

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

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

Postanschrift:

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

E-Mail-Anschrift:

**T-NI-West-Pti-22-Fs@telekom.de**

Ihr Schreiben vom 26.10.2016 ging hier erst am 01.12.2016 ein. Eine Stellungnahme war daher innerhalb der von Ihnen gesetzten Frist leider nicht möglich. Zudem waren zum Vorgang keine

Deutsche Telekom Technik GmbH
Hausanschrift 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: DE17590100660024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF
Aufsichtsrat Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender)
Geschäftsführung Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch
Handelsregister Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn
USt-IdNr. DE 814645262

Datum 01.12.2016
Empfänger Stadt Leverkusen - Stadtplanung
Blatt 2

Daten mehr im Internet http://www.leverkusen.de/leben-in-lev/bauen-und-wohnen/bebauungsplaene hinterlegt.

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z. B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) ausreichend zu berücksichtigen.

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

Wir bitten daher sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist.

Zur Sicherstellung der rechtzeitigen Versorgung mit Telekommunikationsanschlüssen unter Berücksichtigung einer sinnvollen Koordination mit dem Straßenbau und der Baumaßnahmen anderen Leistungsträger bitten wir, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der

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

so früh wie möglich (mindestens 6 Monate vor Baubeginn) mitgeteilt werden.

Wir bitten Sie, uns bei der Planung weiterhin mit einzubinden.

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Karl-Heinz Enderichs

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## II/B13 Polizeipräsidium Köln

POLIZEI
Nordrhein-Westfalen
Köln


Polizeipräsidium Köln • 51101 Köln

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

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

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


| Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom | Mein Zeichen (bitte immer angeben) | Datum |
|---|---|---|
| 61.01-bau v. 26.10.2016 | 742/16/KK KP/O/Schu. | 08.12.2016 |

**I Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB**
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 28/II „Opladen nbso, südlich Bahnstadtchaussee**

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

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

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

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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

### Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan stellt kein geeignetes Instrument dar, um die Bevölkerung über das Beratungsangebot der Polizei zu informieren. Der Verweis auf das Beratungsangebot zur städtebaulichen Kriminalprävention wird an die Investoren weitergegeben. Für den Bebauungsplan ergeben sich keine Auswirkungen.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Anregung zur Ergänzung der textlichen Festsetzungen wird nicht gefolgt.

Die sonstigen Äußerungen zum Einbruchschutz werden zur Kenntnis genommen.

## II/C Stellungnahmen der Sonderordnungsbehörden

## II/C 1 FB Straßenverkehr

**Von:** Franzkowski, Steffen
**An:** Bauerfeld, Ingo
**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 28/II
**Datum:** Mittwoch, 16. November 2016 09:39:53
**Anlagen:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 28II „Opladen-nbso, südlich Bahnstadtchaussee (Baudenkmal Kesselhaus).docx

---

Guten Morgen Herr Bauerfeld,

anbei übersende ich Ihnen die Stellungnahme von 36 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 28/II "Opladen-nbso, südlich Bahnstadtchaussee (Baudenkmal Kesselhaus)“.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Steffen Franzkowski

Stadt Leverkusen
Fachbereich Straßenverkehr
Haus-Vorster-Str. 8
51379 Leverkusen
Tel. 0214-406-3681
Internet: www.leverkusen.de
E-Mail: steffen.franzkowski@stadt.leverkusen.de

36-20-01-fk
Steffen Franzkowski
☎ 36 81

16.11.16

61 – Herr Bauerfeld

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 28/II „Opladen-nbso, südlich Bahnstadtchaussee (Baudenkmal Kesselhaus)“**
- Beteiligung der Fachbereiche

Grundsätzlich bestehen gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Bedenken. Allerdings wird eine Verringerung der nachzuweisenden Stellplätze als problematisch angesehen.

An der Örtlichkeit besteht aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Ortskern Opladen und der bereits entstandenen sowie zukünftig entstehenden Wohnbebauung ein hoher Parkdruck, welcher weiter ansteigen wird. Die derzeit bestehenden öffentlichen Parkplätze sind in der Regel gut besucht, so dass zukünftig mit massiven Parkproblemen zu rechnen ist. Diesbezüglich könnten Gefahrensituationen entstehen, falls z. B. Rettungswege nicht freigehalten werden. Bislang ist es immer noch so, dass Haushalte in der Regel nicht nur über 1 Fahrzeug verfügen, so dass sich der Parkdruck entsprechend erhöhen wird. In der Regel werden ebenfalls bei kleineren Wohneinheiten Fahrzeuge angeschafft, so dass eine diesbezügliche Verringerung der Stellplätze nicht nachvollziehbar ist. Wie im gesamten Stadtgebiet zu beobachten ist, werden Parkregelungen nicht eingehalten, bzw. bei Parkraummangel teils wissentlich ignoriert. Eine verstärkte Überwachung würde mangels entsprechender vorhandener Stellplätze nicht zielführend sein und wäre zum anderen auch personell nicht leistbar.

Bei einer Reduzierung der Stellplatzanforderungen muss damit gerechnet werden, dass sich die Parksituation verschlechtern und es dann auch zu Beschwerden kommen wird, verbunden mit der Forderung, im öffentlichen Verkehrsraum mehr Parkflächen zu schaffen. Aufgrund der Örtlichkeit ist dies jedoch aus meiner Sicht nicht machbar und würde zudem auch finanziell zu Lasten der Stadt gehen.

Aufgrund der dargelegten Aspekte erscheint eine Reduzierung der Stellplatzanforderungen nicht gerechtfertigt und wird im Zuge des hier aufgeführten Bauvorhabens nicht mitgetragen bzw. befürwortet. Die notwendigen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück sind erforderlich und sollten nachgewiesen werden.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass in Absprache mit der nbso, den FB’en 66, 63 und 61 bereits eine Verringerung des Stellplatzschlüssels bei öffentlich geförderten Wohnungsbauten abgestimmt wurde. Aufgrund dieser Verringerung ist bereits zu erwarten, dass der Parkdruck an dieser Örtlichkeit steigen wird, so dass einer weiteren Stellplatzreduzierung nicht zugestimmt werden kann.

1. s. E.
2. Durchschrift Dez. III zur Kenntnis
3. GL / ATL / FL z. K.
4. z. V.

G:\36\1\T\Franzkowski\Stellungnahmen\Bauvorhaben\Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 28II „Opladen-nbso, südlich Bahnstadtchaussee (Baudenkmal Kesselhaus).docx

**Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Die nbso ist sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Der Bahnhof Opladen (ICE Halt) ermöglicht regionale und bundesweite Bahnverbindungen. Der angrenzende zentrale Omnibusbahnhof Opladen dient der ÖPNV-Versorgung innerhalb der Stadt Leverkusen und der Nahregion. Bahnhof und Busbahnhof sind vom ehemaligen Kesselhaus in ca. 800 m zu Fuß zu erreichen. Die Verbindung ist durch den Grünzug, über die Werkstättenstraße und die neue Bahnhofsbrücke bequem und barrierefrei.

Diese überdurchschnittlich gute Verkehrsanbindung war und ist eine der wichtigsten Grundlagen für die Planung und Realisierung des neuen Wohnstandorts und des Campus Leverkusens innerhalb der nbso.

Die Anforderungen gemäß § 51 Abs. 4 BauO NRW nach einer guten ÖPNV Erschließung als Begründung für einen reduzierten Stellplatznachweis werden durch die gegebene Situation in der nbso geradezu exemplarisch erfüllt.

Dennoch wird für die Stellplatzberechnung zum Vorhaben- und Erschließungsplan lediglich für die 12 Kleinstwohnungen unter 25 m² Wohnfläche eine Reduzierung des Stellplatznachweises um 30% vorgenommen, bei den anderen 20 Wohnungen erfolgt der Stellplatznachweis mit einem Stellplatz je Wohneinheit.

Die (preiswerten) Kleinstwohnungen mit unter 25 m² Wohnfläche richten sich an eine Nutzergruppe mit geringem Budget, die in der Regel auch nicht über ein Kfz verfügen. Die Reduzierung der Stellplätze wird daher als angemessen angesehen.

Die Reduzierung des Stellplatznachweises für die Wohnungen in der Summe um 4 Stellplätze wird nicht dazu führen, dass es zu (den in der Stellungnahme befürchteten) wesentlichen negativen Auswirkungen auf das öffentliche Parkplatzangebot innerhalb der nbso kommt. Das Parkplatzangebot im Bereich der Bahnstadtchaussee ist groß genug.

Es wird auch nicht davon ausgegangen, dass es auf der Ostseite der nbso zu einer erhöhten Parkplatznachfrage durch den Stellplatzbedarf der Innenstadt Opladen kommt. Auch bei Nutzung der neuen Brücken sind die Wegestrecken von über 1.000 m hierfür im Allgemeinen zu groß.

Die geschilderten Probleme durch Falschparker im öffentlichen Straßenraum oder auf öffentlichen Parkplätzen sind auf das Fehlverhalten einzelner Verkehrsteilnehmer zurückzuführen. Dieses lässt sich nur

durch Anwendung des Straßenverkehrs- oder Ordnungsrecht korrigieren und nicht durch Regelungen der Bauleitplanung.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

## II/C 2 FB 63 - Untere Denkmalbehörde

631/UD
Gregor Schier
☎ 6315

29.11.2016

**61.01 – Herrn Bauerfeld**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 28/II „Opladen-nbso, südlich Bahnstadtchaussee (Baudenkmal Kesselhaus)**
hier: Beteiligung der Fachbereiche

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan betrifft ein Baudenkmal.

Mit Datum vom 28.11.2016 hat der LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland, vertreten durch Frau Dr. Lang als zuständige Gebietsreferentin, eine Stellungnahme per Email abgegeben. Dieser schließe ich mich vollumfänglich an.

Darüber hinaus merke ich an, dass die südliche Außentreppe, die in den Keller führt, ebenfalls zum denkmalgeschützten Bestand dazugehört und diesbezüglich auch mit der Linienabgrenzung umfahren werden sollte.

Schier

**Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

**Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Die Begründung wird unter den Kapiteln 5.8 und 5.11 zum Umfang der denkmalgeschützten Substanz ergänzt. Im Absatz Kultur und Sachgüter wird das Denkmal gewürdigt.

Die Darstellung des Baudenkmals im Bebauungsplan mit den Planzeichen Nr. 14 nach Planzeichenverordnung stellt eine nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB dar, da das Denkmal nach anderen gesetzlichen Regelungen (hier: Denkmalschutzgesetz NRW) bereits gesichert ist. Auf die zusätzliche Umfahrung mit einer Baulinie kann und

wird daher verzichtet. Alle baulichen Maßnahmen am Denkmal und im Nahbereich bedürfen der denkmalrechtlichen Erlaubnis, eine Baulinie bietet keinen höheren Schutz des Denkmals.

In der Begründung werden die benachbarten Baudenkmale (Magazin, Wasserturm, Ledigenheim) aufgeführt, eine Kennzeichnung im Plan ist nicht möglich, da der Geltungsbereich diese nicht umfasst.

Die Trauf- und Firsthöhe des Baudenkmals ist bereits im Bebauungsplan festgesetzt. Die Firsthöhe wurde in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde geringfügig (ca. 20 cm) höher festgelegt, um eine Wärmedämmung unter der Dachhaut zu ermöglichen. (Beim Baudenkmal Magazin wurde ähnlich verfahren).

Die Schornsteine sind keine eigenständigen Gebäude oder Gebäudeteile, sondern untergeordnete Bauteile und werden im Regelfall nicht durch Festsetzungen einer First- oder Gebäudehöhe gesichert. Um der Anregung der Denkmalbehörde zu entsprechen, wird die Höhe der Schornsteine mit entsprechender Bezeichnung (Oberkante der Schornsteine) zwingend festgesetzt.

Diese geringfügige Änderung bzw. Ergänzung der Festsetzungen des Bebauungsplans hat nur klarstellenden Charakter und stellt keine wesentliche Änderung der Grundzüge des Bebauungsplans dar. Das Ziel des Erhalts des Baudenkmals Kesselhaus wird dadurch noch verdeutlicht und verstärkt. Da die Schornsteine bereits in allen Planungen als Bestand berücksichtigt waren und sind, sind keine neuen Auswirkungen gegeben. Eine erneute öffentliche Auslegung ist somit wegen der geringfügigen Änderung nicht erforderlich.

Planungsrechtliche Festsetzungen für den Erhalt der zwei Kesselanlagen sind im Katalog der möglichen Festsetzungen nach § 9 BauGB nicht möglich, auch hier ist die denkmalrechtliche Erlaubnispflicht ausreichende Sicherung. Zusätzlich ist die Verpflichtung zum Erhalt der Kessel im Durchführungsvertrag vereinbart.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Der Stellungnahme wird in Bezug auf die Ergänzung der Begründung und der geringfügigen Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hinsichtlich der Schornsteine gefolgt, die weitere Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Darstellung des Baudenkmals im Bebauungsplan stellt eine nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB dar, da das Denkmal nach anderen gesetzlichen Regelungen (hier: Denkmalschutzgesetz NRW) bereits gesichert ist.

Der Anregung, die Außentreppe zum Keller als Bestandteil des Denkmals mit in die Denkmalsignatur und die überbaubare Fläche aufzunehmen, wird gefolgt.

Diese geringfügige Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche hat nur klarstellenden Charakter und stellt keine wesentliche Änderung des vorhabenbezogen Bebauungsplanes dar.

Das Ziel des Erhalts des Baudenkmals Kesselhaus wird verdeutlicht und verstärkt. Durch die Ausweitung der überbaubaren Fläche für die Treppe, die bereits in allen Planungen als Bestand berücksichtigt war und ist, sind keine neuen Auswirkungen gegeben.

Eine erneute öffentliche Auslegung ist somit wegen der geringfügigen Änderung nicht erforderlich.

Der Vorhabenträger hat der Ausweitung der überbaubaren Fläche und der Festlegung der Außentreppe schriftlich zugestimmt.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

## II/C 3 FB Umwelt

08. 12. 16

321-96-35-167-sd

I. 61/Hr. Bauerfeld
II 613 z.K.

06.12.2016
Fachbereich Umwelt
neue bahnstadt opladen
Hr. Schmidt
☎ 3213
3202
guenter.schmidt@stadt.leverkusen.de

61 – Herrn Bauerfeld

**Vorhabenbezogener B-Plan V 28/II "Opladen-nbso, südlich Bahnstadtchaussee (Kesselhaus)"**
- **Beteiligung der Fachbereiche**

Aus Sicht des FB Umwelt ergeht folgende Stellungnahme:

**Untere Abfallwirtschaftsbehörde**

Zur Entwurfsbegründung 5.9 „Altlasten, Schadstoffe" und 5.11 „Umweltbelange - Boden":

Das aufgeführte „Gutachten zur Baugrundsituation inkl. abfalltechnischer Deklaration" (Althoff & Lang, Mai 2015) und das „Vorläufige Sanierungskonzept" (Althoff & Lang, Mai 2015) wurden der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde erst auf Nachfrage am 21.11.2016 übermittelt. Die Gutachten wurden nicht mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abgestimmt.

Anscheinend auftragsgemäß, fasst das sog. „Vorläufige Sanierungskonzept" nur kurz zusammen, was bereits in einem Gutachten von 2007 (geo-id, Sept. 2007) festgestellt wurde und skizziert ganz allgemein die nächsten Arbeitsschritte.

Das „Gutachten zur Baugrundsituation inkl. abfalltechnischer Deklaration" enthält eine einzige abfalltechnische Laboruntersuchung des Bodens. In der Entwurfsbegründung wird daraus geschlossen, dass die abfalltechnische Deklaration von eventuell zu beseitigenden Böden eindeutig möglich war. Dieser Aussage schließt sich die Untere Abfallwirtschaftsbehörde ausdrücklich nicht an. Die Analyse kann dem Bauherrn höchstens für eine erste orientierende Einschätzung dienen.

Der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde liegt seit dem 24.07.2015 ein „Abschlussbericht zur Begleitung der Reinigungsarbeiten" vor, der sich auf durchgeführte Reinigungsarbeiten bezog, die das Ziel hatten, dass der Fachbereich Bauaufsicht das Betretungsverbot aufhebt. Der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde ist jedoch nicht bekannt, ob das Betretungsverbot inzwischen aufgehoben wurde bzw. in welchem Umfang weitere Reinigungsarbeiten erforderlich sind.

...

Es wird daher gefordert, dass bis zum Einreichen des Bauantrags ein Sanierungs- und Entsorgungskonzept mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abgestimmt wird. In diesem Konzept sind die geplanten Maßnahmen zur Schadstoffsanierung und der Rückbauarbeiten im und am Gebäude sowie der Umfang von Tiefbauarbeiten im Umfeld des Gebäudes detailliert darzustellen.

**Untere Bodenschutzbehörde**

Laut der Sanierungsuntersuchung des Büros Tauw vom 31.07.09 sind große Teile der östlich und südlich angrenzenden Flächen mit einem LAGA-Zuordnungswert >Z2 versehen. Die restlichen umliegenden Flächen sind als Z1.2 eingestuft. (siehe Anlage).
Werden diese Bodenbelastungen auf dem Grundstück Gemarkung Opladen, Flur 8, Flutstück 507 freigelegt oder saniert ist die UBB vorher zu informieren. Sanierungsarbeiten sind durch einen Fachgutachter zu begleiten. Die UBB ist ebenfalls zu informieren, wenn über die o.g. Bodenbelastungen hinaus weitere Verunreinigungen auf dem Grundstück festgestellt werden.

**Untere Immissionsschutzbehörde**

Unter Beachtung der Vorgaben aus dem schalltechnischen Gutachten sollten keine Konflikte aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes zu befürchten sein.

06/12

**Zu: Untere Abfallwirtschaftsbehörde**

**Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Die Forderung bis zum Einreichen des Bauantrags das Sanierungs- und Entsorgungskonzept für die belasteten Bauteile des Baudenkmals vorzulegen und mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen, wird mitgetragen und in die Begründung mit aufgenommen.

Der Vorhabenträger ist entsprechend informiert und hat dieses in der getroffenen Planungsvereinbarung zugesagt.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

**Zu: Untere Bodenschutzbehörde**

**Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, dessen Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist als Fläche entsprechend gekennzeichnet. Der Bebauungsplan enthält den Hinweis, dass

Bodeneingriffe mit der Unteren Bodenschutzbehörde und der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen sind. Die Maßnahmen sind ggf. durch einen Fachgutachter zu begleiten. Den Anforderungen der UBB wurde somit bereits entsprochen.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

**Zu: Untere Immissionsschutzbehörde**

**Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.