Anlage 8
Niederschrift
Rat 28.06.21
TOP 39.2 ö. S.

Stadt Leverkusen

Bebauungsplan V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne) - Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße“

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

Stand 03.02.2021

Inhaltsverzeichnis

I/A Äußerung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit 3

I/A 1: Protokoll der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit 3
I/A 2: Äußerung_02 11
I/A 3: Äußerung_03 15
I/A 4: Äußerung_04 19
I/A 5: Äußerung_05 26
I/A 7: Äußerung_06 29
I/A 8: Äußerung_07 34

I/B Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 38

I/B 1: Amprion GmbH 38
I/B 2: AVEA GmbH & Co. KG 39
I/B 3: Bundeswehr 44
I/B 4: Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG 45
I/B 5: E-Plus Gruppe 48
I/B 6: Handelsverband Nordrhein-Westfalen 49
I/B 7: Industrie- und Handelskammer 50
I/B 8: LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland 52
I/B 9: LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland 54
I/B 10: Nahverkehr Rheinland GmbH 57
I/B 11: Pledoc GmbH 59
I/B 12: PolizeiNRW 61
I/B 13: Rheinisch-Bergischer Kreis 62
I/B 14: Technische Betriebe Leverkusen 64
I/B 15: Unitymedia 67
I/B 16: Vodafone 71
I/B 27: WFL GmbH 73
I/B 18: Stadt Burscheid 77
I/B 19: Stadt Monheim 79

I/C Äußerung der Dienststellen der Stadt Leverkusen 80

I/C 1: Fachbereich 32 80
I/C 2: Fachbereich 51 91
I/C 3: Fachbereich 63 93
I/C 4: Fachbereich 66 102
I/C 5: Fachbereich 66/660 103

I/A Äußerung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

I/A 1: Protokoll der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Stadt Leverkusen

Niederschrift
über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 31 „Steinbüchel (Fettehenne) – Einzelhandel Berliner Straße/ Charlottenburger Straße/ Teltower Straße"
Stadt Leverkusen Stadtplanung

Donnerstag 06.11.2018

Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:15 Uhr

Anwesend

Vorsitzender

Herr Schönberger	Vorsitzender der Bezirksvertretung III

Verwaltung

Frau Cremer	Fachbereichsleiterin Stadtplanung
Herr Ahrendt	Abteilungsleiter städtebauliche Planung
Herr Müller	Projektleitung, Fachbereich Stadtplanung

Externe Planer

Herr Roth	ISR GmbH, Stadtplaner, Geschäftsführer
Frau Göhre	ISR GmbH, Stadtplanerin, Projektleitung
Herr Dr. Blanke	Ambrosius Blanke, Geschäftsführer

Projektentwickler

Herr Schiffmann	GGW Projektentwicklungsgesellschaft

Eigentümerin

Frau Frenjo

Besucher	ca. 17 Bürgerinnen und Bürger

Einführung

Herr Bezirksvorsteher Schönberger begrüßt die Anwesenden um 19:00 Uhr und eröffnet die Bürgerversammlung zur frühzeitigen Beteiligung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 31 „Steinbüchel (Fettehenne) – Einzelhandel Berliner Straße/ Charlottenburger Straße/ Teltower Straße". Er stellt die Podiumsteilnehmerinnen und -teilnehmer vor und erläutert den Ablauf der Veranstaltung.

Seitens einer Bürgerin wird kritisiert, die Öffentlichkeit sei im Vorfeld des Verfahrens unzureichend informiert worden.

Herr Schöneberger verweist auf die Bekanntmachung im Amtsblatt, stellt jedoch klar, dass bei künftigen Veranstaltungen stärker auf eine umfassendere Information der Bürgeschaft geachtet werden soll.

Frau Cremer begrüßt als Leiterin des Fachbereiches Stadtplanung die Anwesenden und erläutert, dass vom Gesetzgeber die „ortsübliche Bekanntmachung" für die Beteiligungen im Bebauungsplan-Verfahren vorgeschrieben ist. Dies ist im Fall der Stadt Leverkusen die Veröffentlichung im Amtsblatt. Somit wurde gemäß den rechtlichen Anforderungen richtig und fristgerecht zu dem Termin eingeladen. Sie stimmt jedoch zu, dass künftig auch andere Medien zur Ankündigung derartiger Veranstaltungen genutzt werden sollten. Des Weiteren besteht noch bis zum 04.12.2018 die Möglichkeit, die Planunterlagen bei der Stadt einzusehen und Stellungnahmen einzureichen. Zudem sind die Unterlagen auch im Internet auf dem Portal der Stadt Leverkusen einsehbar.

Vortrag Herr Göhre

Herr Göhre vom Planungsbüro ISR Stadt und Raum GmbH erläutert den Anwesenden die Gegebenheiten im Plangebiet, das vorliegende städtebauliche Konzept sowie die formellen Anforderungen im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens und die Möglichkeiten zur Beteiligung. Hierbei wird ein besonderer Schwerpunkt auf die Stärkung des Zentralen Versorgungsbereiches Fettehenne sowie das Konzept zum Umgang mit dem Höhengefälle im Plangebiet gelegt.

Diskussion:

<u>Anlieferung</u>

Es wird gefragt, von wo aus die Anlieferung erfolgen soll.

Herr Göhre erklärt, dass die Lieferzone mit anschließendem Lagerraum im Gebäudekomplex zwischen den vorgesehenen Garagengeschossen und dem Lebensmitteldiscounter vorgesehen ist.

Es wird gefragt wie hoch die Gebäude sein werden.

Herr Göhre antwortet, dass der aufgehende Bau des Einzelhandelskomplexes eine Höhe von ca. 6 m aufweisen wird. Für die zweigeschossigen Wohngebäude zzgl. Staffelgeschoss ist mit einer Höhe von 9 bis 10 m zu rechnen.

Es wird gefragt, ob eine Tiefgarage vorgesehen ist.

Herr Göhre erklärt, dass die zwei vorgesehen Garagengeschosse zwar größtenteils unterhalb des Höhenniveaus der Charlotteburger Straße liegen, jedoch ebenerdig von der Berliner Straße bzw. der Teltower Straße angefahren werden können. Somit handelt es sich hierbei bauordnungsrechtlich nicht um eine Tiefgarage. Weitere unterirdische Stellplätze sind im Bebauungsplan nicht vorgesehen.

Es wird gefragt, wo die Anwohner Parken werden.

Herr Göhre erklärt, dass den Wohnungen Stellplätze im oberen Garagengeschoss zugeordnet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch das Vorhaben die bestehenden Garagen im Plangebiet wegfallen. In der Umgebung des Plangebietes besteht bereits eine angespannte Stellplatzsituation. Es wird die Frage gestellt, ob für die entfallenden Garagen im Zuge des Vorhabens Ersatz geschaffen wird.

Herr Göhre bestätigt, dass die bestehenden Garagen durch das Vorhaben überplant werden. Für die Garagennutzung sind jedoch keinerlei Baulasten eingetragen oder sonstige privatrechtliche Sicherungen vorhanden. Somit besteht für deren Nutzung oder einen entsprechenden Ersatz kein rechtlicher Anspruch.

Es ist auszuführen, dass durch die Schaffung von über 130 Stellplätzen im Plangebiet der durch das Vorhaben hervorgerufene Bedarf gedeckt wird. Durch ggf. überzählige Stellplätze im Plangebiet könnte ggf. ein Beitrag zur Entlastung der Stellplatzsituation im Umfeld geschaffen werden.

Es wird gefragt, ob in diesem Jahr noch mit dem Baubeginn zu rechnen sei.

Herr Göhre stellt klar, dass in diesem Jahr kein Baubeginn erfolgen wird. Frau Cremer ergänzt, dass es sich aktuell um einen sehr frühen Verfahrensstand handelt und verweist auf die noch ausstehenden Verfahrensschritte. Herr Roth erklärt, dass vor Ende 2019 nicht mit dem Baubeginn zu rechnen ist.

Es wird gefragt, ob die Planunterlagen auch im Internet abrufbar seien.

Frau Cremer bejaht dies und erläutert den entsprechenden Pfad auf dem Portal der Stadt Leverkusen.

Es wird nochmals auf die angespannte Situation im Umfeld des Plangebietes hingewiesen. Aufgrund des hohen Anteils älterer Anwohner, die ihre Pkw nur sporadisch nutzen, sind viele Stellplätze dauerhaft belegt. Vor diesem Hintergrund wird die Aufgabe der bestehenden Garagennutzungen kritisch gesehen.

Herr Göhre erläutert, dass im Plangebiet ausreichend Stellplätze für die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen geschaffen werden und verweist auf die unterschiedlichen Nutzungszeiten. Für die aktuell im Plangebiet bestehenden Garagen besteht keine rechtliche Sicherung.

Herr Schiffmann weist darauf hin, dass ein Großteil der Garagen als Lagerräume genutzt wird. Schätzungsweise weniger als 50 % der Garagen werden tatsächlich für das Abstellen von Kfz genutzt, da sie hierfür angesichts ihrer Breite von lediglich 2,40 m für heutzutage übliche Autobreiten nicht mehr ausreichend dimensioniert sind.

Vortrag Herr Dr. Blanke

Im Anschluss stellt Herr Dr. Blanke vom Verkehrsplanungsbüro Ambrosius Blanke die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung vor. Im Rahmen der Untersuchung wurden das aktuelle Verkehrsaufkommen und die Auswirkungen der prognostizierten Verkehrsmengen auf das bestehende Straßennetz untersucht. Hierbei wurde grundsätzlich eine Worst-Case-Betrachtung durchgeführt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass alle Verkehrsknotenpunkte auch nach Umsetzung der Planung nach wie vor eine mindestens ausreichende Verkehrsqualität aufweisen.

Diskussion

Es wird die Frage aufgeworfen, ob im Umfeld des Plangebietes ein Radweg hergestellt wird.

Herr Dr. Blanke erläutert, dass entlang der Berliner Straße ein Schutzstreifen für Radfahrer vorhanden ist. Entlang der Teltower Straße ist aufgrund des geringeren Verkehrsaufkommens keine separate Radwegeführung erforderlich.

Es wird angeregt eine Ausfahrt der Lkw über die Teltower Straße zu prüfen.

Herr Dr. Blanke führt aus, dass eine Ausfahrt über die Teltower Straße grundsätzlich möglich ist.

Es wird gefragt, zu welchem Zeitpunkt die Zählungen durchgeführt wurden.

Herr Dr. Blanke erläutert, dass die Zählungen an einem normalen Werktag (24-Stunden) durchgeführt wurden.

Es wird darauf hingewiesen, dass besonders morgens im Bestand bereits lange Staus zustande kommen.

Herr Dr. Blanke antwortet, dass gemäß den Zählungen zur morgendlichen und zur nachmittäglichen Spitzenstunde ein ähnliches Verkehrsaufkommen festzustellen ist. Hinsichtlich der Planungen ist auszuführen, dass es sich um ein Vorhaben handelt, dass keine Verkehre aus dem Umland anziehen wird. Grundsätzlich ist damit zu rechnen, dass sich die Situation entspannter darstellen wird als durch das Gutachten im Rahmen der Worst-Case-Betrachtung prognostiziert.

Es wird die Befürchtung geäußert, dass grundsätzlich aufgrund der Bevölkerungszunahme künftig mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen ist.

Herr Dr. Blanke führt aus, dass Untersuchungen zeigen, dass das Kfz-Aufkommen aktuell stagniert, tendenziell sogar eher abnimmt.

Frau Cremer ergänzt, dass im Rahmen des Gutachtens aufgrund entsprechender Ansätze der Stadt Leverkusen eine konservative Betrachtung vorgenommen wurde, welche von einer Zunahme des Verkehrsaufkommens ausgeht.

Es wird erläutert, dass bereits heute die Ausfahrt auf die Berliner Straße von den angrenzenden Grundstücken und aus dem Höfer Weg sehr schwierig ist. Es wird eine weitere Verschlechterung aufgrund des Vorhabens befürchtet. Daher wird angeregt, die Zufahrt von der Berliner Straße in das Plangebiet nur für Lieferverkehr zuzulassen. Es könnte zudem geregelt werden, dass der Lieferverkehr aus dem Plangebiet nur nach rechts abbiegen darf.

Herr Dr. Blanke bestätigt, dass sich die verkehrliche Situation durch das Vorhaben tendenziell eher verschlechtern wird.

Frau Cremer sagt zu, die Anregungen aufzunehmen und zu prüfen.

Es wird angeregt, die Anlieferung über die Charlottenburger Straße abzuwickeln.

Herr Roth antwortet, dass eine Anlieferung über die Charlottenburger Straße aufgrund des Höhenunterschieds im Plangebiet nicht möglich ist.

Herr Bezirksvorsteher Schönberger bedankt sich bei Verwaltung und Planern für die Vorbereitung und bei den Bürgerinnen und Bürgern für sachliche Diskussion und schließt die Veranstaltung um 20:15 Uhr.

Vorsitzender	Schriftführung	
Frank Schönberger	Detlef Müller FB 61	
Bezirksvorsteher Stadtbezirk III	i.V. Ulrich Göhre Büro ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH	Oliver Ahrendt FB 61 Stadt Leverkusen

Die Planungen wurden im Nachgang der Bürgerversammlung weiter ausgearbeitet. Daraus ergeben sich folgende Ergänzungen zu den während der Veranstaltung vorgenommenen Erläuterungen:

Ergänzender Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu „Ruhender Verkehr“
Die Stadt Leverkusen strebt derzeit die Aufstellung einer Stellplatzsatzung im Sinne des § 48 Abs. 3 BauO NRW an. Ziel ist, die Anzahl der im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisenden Pkw- und Fahrradstellplätze verbindlich zu regeln und somit rechtliche Klarheit zu schaffen. Der vorliegende Entwurf der Stellplatzsatzung geht insbesondere mit einer erhöhten Anzahl an bauordnungsrechtlich erforderlichen Fahrradstellplätzen einher.

Für das in Rede stehende Vorhaben werden die Richtzahlen des Entwurfes der Stellplatzsatzung bereits vollumfänglich angewendet, um späteren Differenzen zwischen der hiesigen Planung und den grundsätzlich geltenden Stellplatzanforderungen der Stadt Leverkusen vorzubeugen.

Gemäß dem vorliegenden Entwurf der Stellplatzsatzung sind je 100 m² Bruttogrundfläche in Mehrfamilienhäusern 1,3 Pkw- sowie 2,0 Fahrradstellplätze zu schaffen. Die Anzahl der erforderlichen Pkw-Stellplätze kann durch eine gute ÖPNV-Qualität am Standort (Bushaltestelle in max. 300 m Entfernung, mind. 15 min-Taktbedienung) um 10 % reduziert werden. Für die Wohnnutzungen im Plangebiet ergibt sich somit ein Bedarf von 41 Pkw- sowie 70 Fahrradstellplätzen.

Die Planung sieht im oberen Garagengeschoss die Schaffung von 46 Pkw-Stellplätzen vor. Auf den Dachflächen der Handelsnutzungen sind weitere 12 oberirdische, nicht überdachte Stellplätze vorgesehen – davon sechs als Längsparker entlang einer Zufahrt zwischen den beiden geplanten östlichen Wohngebäuden sowie sechs als Querparker im östlichen Verlauf der Charlottenburger Straße. In Summe ergeben

sich somit im Bereich der Wohnnutzungen 58 Stellplätze, was einem Überschuss von 17 Stellplätzen gegenüber dem ermittelten Bedarf entspricht. Die überschüssigen Stellplätze können somit auch extern zur Verfügung gestellt werden, wodurch zu einer Entlastung des Parkdrucks im Umfeld beigetragen werden kann.

Von den erforderlichen Fahrradstellplätzen werden 20 Stück im oberen Garagengeschoss nachgewiesen. Die weiteren 50 erforderlichen Stellplätze sollen in oberirdischen, überdachten, abschließbaren und leicht zugänglichen Fahrradboxen in der Nähe der jeweiligen Hauszugänge verortet werden.

Für Einzelhandelsnutzungen sind gemäß Entwurf der Stellplatzsatzung ein Pkw-Stellplatz je 35 m² Verkaufsfläche sowie ein Fahrradstellplatz je 40 m² Verkaufsfläche zu schaffen. Auch hier besteht die Möglichkeit einer Reduzierung der zu schaffenden Pkw-Stellplätze um 10 % aufgrund der ÖPNV-Lagegunst. Für das begründete Vorhaben ergibt sich – angesichts einer Gesamtverkaufsfläche von 1.900 m² – somit ein Bedarf von 49 Pkw- und 48 Fahrradstellplätzen.

Für die weiteren im Plangebiet verfügbaren Räumlichkeiten wird im Rahmen der Stellplatzberechnung eine Nutzung durch Arztpraxen angenommen. Diese Nutzung weist gemäß Entwurf der Stellplatzsatzung den höchsten Stellplatzbedarf auf (1 Pkw-Stellplatz je 20 m² Nutzfläche abzgl. 10 % aufgrund von ÖPNV-Lagegunst und 1 Fahrradstellplatz je 40 m² Nutzfläche). Der gewählte Ansatz ist somit als Worst-Case-Szenario zu betrachten. Aufgrund dieser Nutzung ergibt sich ein weiterer Bedarf von 14 Pkw- und 8 Fahrradstellplätzen. In Summe sind für die gewerblichen Nutzungen (einschließlich Praxen) im Plangebiet somit 63 Pkw- und 56 Fahrradstellplätze zu schaffen.

Auf der Freifläche vor den Handelsnutzungen sollen 23 oberirdische Stellplätze (einschließlich Behindertenstellplätze) entstehen. Im unteren Garagengeschoss sind 43 Stellplätze vorgesehen. In Summe ergeben sich somit 66 Pkw-Stellplätze. Dies entspricht einem Überschuss von drei Stellplätzen gegenüber dem ermittelten Bedarf. Dies wird angesichts der hohen Bedeutung des Plangebietes als Zentraler Versorgungsbereich für angemessen erachtet.

Die erforderlichen Fahrradstellplätze für die gewerblichen Nutzungen werden großenteils durch die Bereitstellung von Fahrradbügeln bzw. Fahrradständern entlang der vorgelagerten Freifläche vor den Handelsnutzungen (22 Stück) sowie im Eingangsbereich der Gebäude an der Berliner Straße (6 Stück) geschaffen. Diese stehen vorwiegend den Kunden und Besuchern der gewerblichen Nutzungen zur Verfügung. 14 Fahrradstellplätze werden im unteren Garagengeschoss vorgesehen. Weitere 14 Fahrradstellplätze sollen im Bereich östlich des projektierten Drogeriemarktes verortet werden. Diese Stellplätze sollen vorwiegend den Mitarbeiten der gewerblichen Nutzungen zur Verfügung stehen.

In Summe ist somit von keiner Verschärfung der Parkraumsituation im Umfeld des Plangebietes zu rechnen. Im Gegenteil kann durch das Angebot überschüssiger Stellplätze für externe Nutzungen ggf. zu einer Entlastung beigetragen werden.

<u>Zu Baubeginn</u>

Mit einem Baubeginn ist voraussichtlich ab 2021 zu rechnen.

Zu Verkehrsaufkommen

Die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Entwicklung wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung (Verkehrsgutachten Nahversorgungszentrum Leverkusen - Fettehenne, Ambrosius Blanke Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Bochum, Februar 2020) ermittelt und bewertet.

Zur Beschreibung der vorhandenen Verkehrssituation wurde an dem Knotenpunkt Berliner Straße/Teltower Straße am 15. November 2016 eine Verkehrszählung in Form einer Knotenstromerhebung durchgeführt. Darüber hinaus wurden von der Stadt Leverkusen im Juli 2018 die Ergebnisse einer Verkehrszählung vom 30. März 2017 zur Verfügung gestellt. Es zeigt sich, dass die Zählwerte vom 30. März 2017 gegenüber den Zähldaten vom 15. November 2016 insbesondere in den beiden Geradeausströmen der Berliner Straße sowohl im Pkw-Verkehr als auch im Schwerverkehr deutlich höher ausfallen.

Dies ist gegebenenfalls auf Ausweichverkehre der Autobahn A1 im Zuge des Neubaus der Rheinbrücke zurückzuführen. Zur Beschreibung der Verkehrsanalysesituation wurden daher die höheren Zählwerte vom 30. März 2017 zugrunde gelegt.
Im Zuge der Prüfung der Leistungsfähigkeit des angrenzenden Verkehrsnetzes wurden folgende relevante Knotenpunkte betrachtet:

- Berliner Straße/Teltower Straße
- Teltower Straße/Zufahrt Einzelhandel
- Teltower Straße/Zufahrt Wohnen/Praxen
- Berliner Straße/Zufahrt Einzelhandel

Demnach wird für die einzelnen Abbiegespuren an den vier Kreuzungspunkten in der Regel eine Leistungsfähigkeit der Stufe A gemäß Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen festgestellt. Lediglich für Linksabbieger von der Teltower Straße in die Berliner Straße ergibt sich in der Morgenspitze eine Leistungsfähigkeit der Stufe B (entspricht dem Wert für die Bestandssituation) sowie in der Nachmittagsspitze der Stufe D (Bestand: Stufe C). Für die jeweils kombinierten Fahrspuren als Mischstrom ist die Verkehrsqualität unter den prognostizierten Kfz-Belastungen zumindest als befriedigend (Stufe C) zu bezeichnen.

Im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung kann somit das mit Umsetzung des Bebauungsplanes hervorgerufene Verkehrsaufkommen leistungsfähig abgewickelt werden. Eine Beeinträchtigung angrenzender Bestandsstrukturen ist nicht zu erwarten.

Zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit im Bereich der Berliner Straße/Teltower Straße kann eine verkehrsabhängige Signalisierung der bestehenden Fußgängerquerung in Betracht gezogen werden. Durch die Fußgängerfreigabe für die Querung der Berliner Straße werden entsprechende Zeitlücken für die einbiegenden Kfz-Verkehre aus der Zufahrt Teltower Straße geschaffen. Durch eine ergänzende Ausstattung mit Kameras oder Schleifen kann die LSA auch bei höheren Kfz-Frequenzen aktiviert werden. Die Maßnahme soll als Bedarfsoption in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden, die Kosten sind durch die Investoren zu übernehmen.

Wegen der Sperrung der Rheinbrücke Leverkusen (A1/E37) für alle Kraftfahrzeuge >3,5 t und insbesondere nach der Errichtung der Schrankenanlage im Herbst 2016, hat sich u. a. im Bereich Berliner Straße die Verkehrslage verschlechtert. Die Berliner Straße gehört z. B. neben der Burscheider Straße zu den Verkehrswegen im Stadtgebiet, die die staubedingten Ausweichverkehre (v. a. aus der A1-Strecke Burscheid – Kreuz Leverkusen) aufnehmen müssen.

Zum Nachweis der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit in Bezug auf die Zufahrten im Plangebiet wurden durch das Büro Ambrosius Blanke die Schleppkurven für Lieferfahrzeuge (dreiachsiger Sattelzug, Motorwagen mit Zentralachsenanhänger) und Pkw überprüft. Hinsichtlich des Lieferverkehrs wurde die Situation für die engeren Kurvenradien für Rechtsabbieger (Einfahrt von Osten sowie Ausfahrt Richtung Westen) betrachtet.

Hierbei ergibt sich, dass das Einbiegen in das Plangebiet ohne Tangieren der Fahrspur des Gegenverkehrs auf der Berliner Straße funktioniert. Die Parkplatzfläche bietet ausreichend Raum für das Wenden der Lieferfahrzeuge und das anschließende Rückwärts-Einfahren in die überdachte Anlieferzone (ohne Inanspruchnahme des nördlich angrenzenden Fußgängerbereiches). Bei der Ausfahrt aus dem Plangebiet per Lieferfahrzeug auf die Berliner Straße wird eine geringfügige Inanspruchnahme der Gegenfahrspur nötig. Eine nennenswerte Beeinflussung des Verkehrsflusses auf der Berliner Straße ist hierdurch nicht zu befürchten.

Beschlussvorschlag der Verwaltung
Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

I/A 2: Äußerung_02

I. 61/Hr. Bauefeld
II 6131 Hr. Müller

04. 12. 18

Mitteilung im Rahmen der Bürgerversammlung am 06.11.2018
Schriftliche Stellungnahmen können Sie bis zum 05.12.2018 bitte an nachfolgende Adresse schicken:

An
Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Hauptstraße 101
51373 Leverkusen

Anlass/Betreff:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 31/III
"Steinbüchel (Fettehenne) - Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

Von der mageren Information in Bürgerversammlung 29. 11. blieb haften:

Verkehrskonzept kann so nicht zutreffen, wohl eine „heile Welt"-Aufzeichnung.

Verkehrs Zu- und Abfluss nicht nachvollziehbar im werktäglichen

BAB-PKW, LKW, Schwerlast – Ausweichverkehr, als Anwohner kenne/habe ich

die täglichen Probleme in den Verkehrsfluss zu gelangen. Nach Beendigung des

Brückenproblems wäre eine Konzept-Neuaufstellung notwendig.

Parkplätze/Parkraum/Parkflächen-Problem nicht logisch, schlüssig, einsichtig.

Bewohner werden keinen Kellerparkplatz anmieten der zu Feierabendzeiten

etwa ab 16.30 Uhr nicht nutzbar ist sondern versuchen auf nicht vorhandene

Straßenstellplätze auszuweichen.

Zusätzliche Hinweise: Auszug der Bedenken, 30. 11. 2018, [redacted]

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 31/III "Steinbüchel (Fettehenne) -Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße"sowie die Begründung und der Umweltbericht können eingesehen werden:

Ort: Elberfelder Haus, 51373 Leverkusen, Hauptstraße 101, Wartezone im Erdgeschoss,
Dauer: Dienstag, 06.11.2018, bis einschl. Dienstag, 05.12.2018,
Zeit: montags bis donnerstags von 8:30 Uhr bis 15:30 Uhr,
freitags von 8:30 Uhr bis 13:30 Uhr.

Termine können telefonisch mit dem zuständigen Planer des Fachbereiches Stadtplanung Herrn Müller vereinbart werden (Tel.: 0214/406-6133).

Internet
Während der o. a. Frist können die Planunterlagen im Internet auf der Homepage der Stadt Leverkusen eingesehen werden: www.leverkusen.de → Rathaus & Service → Mitwirkung der Bürger → Bebauungspläne/Bauleitpläne.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Entwicklung wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung (Verkehrsuntersuchung Nahversorgungszentrum Leverkusen - Fettehenne, Ambrosius Blanke Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Februar 2020) ermittelt und bewertet.

Zu Verkehrsfluss
Zur Beschreibung der vorhandenen Verkehrssituation wurde an dem Knotenpunkt Berliner Straße/Teltower Straße am 15. November 2016 eine Verkehrszählung in Form einer Knotenstromerhebung durchgeführt. Darüber hinaus wurden von der Stadt Leverkusen im Juli 2018 die Ergebnisse einer Verkehrszählung vom 30. März 2017 zur Verfügung gestellt. Es zeigt sich, dass die Zählwerte vom 30. März 2017 gegenüber den Zähldaten vom 15. November 2016 insbesondere in den beiden Geradeausströmen der Berliner Straße sowohl im Pkw-Verkehr als auch im Schwerverkehr deutlich höher ausfallen.

Dies ist gegebenenfalls auf Ausweichverkehre der Autobahn A1 im Zuge des Neubaus der Rheinbrücke zurückzuführen. Zur Beschreibung der Verkehrsanalysesituation wurden daher die höheren Zählwerte vom 30. März 2017 zugrunde gelegt.

Im Zuge der Prüfung der Leistungsfähigkeit des angrenzenden Verkehrsnetzes wurden folgende relevante Knotenpunkte betrachtet:

- Berliner Straße/Teltower Straße
- Teltower Straße/Zufahrt Einzelhandel
- Teltower Straße/Zufahrt Wohnen/Praxen
- Berliner Straße/Zufahrt Einzelhandel

Demnach wird für die einzelnen Abbiegespuren an den vier Kreuzungspunkten in der Regel eine Leistungsfähigkeit der Stufe A gemäß Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen festgestellt. Lediglich für Linksabbieger von der Teltower Straße in die Berliner Straße ergibt sich in der Morgenspitze eine Leistungsfähigkeit der Stufe B (entspricht dem Wert für die Bestandssituation) sowie in der Nachmittagsspitze der Stufe D (Bestand: Stufe C). Für die jeweils kombinierten Fahrspuren als Mischstrom ist die Verkehrsqualität unter den prognostizierten Kfz-Belastungen zumindest als befriedigend (Stufe C) zu bezeichnen.

Im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung kann somit das mit Umsetzung des Bebauungsplanes hervorgerufene Verkehrsaufkommen leistungsfähig abgewickelt werden. Eine Beeinträchtigung angrenzender Bestandsstrukturen ist nicht zu erwarten. Wegen der Sperrung der Rheinbrücke Leverkusen (A1/E37) für alle Kraftfahrzeuge >3,5 t und insbesondere nach der Errichtung der Schrankenanlage im Herbst 2016, hat sich u. a. im Bereich Berliner Straße die Verkehrslage verschlechtert. Die Berliner Straße gehört z. B. neben der Burscheider Straße zu den Verkehrswegen im Stadtgebiet, die die staubedingten Ausweichverkehre (v. a. aus der A1-Strecke Burscheid – Kreuz Leverkusen) aufnehmen müssen.

Zum Nachweis der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit in Bezug auf die Zufahrten im Plangebiet wurden durch das Büro Ambrosius Blanke die Schleppkurven für Lieferfahrzeuge (dreiachsiger Sattelzug, Motorwagen mit Zentralachsenanhänger)

und Pkw überprüft. Hinsichtlich des Lieferverkehrs wurde die Situation für die engeren Kurvenradien für Rechtsabbieger (Einfahrt von Osten sowie Ausfahrt Richtung Westen) betrachtet.

Hierbei ergibt sich, dass das Einbiegen in das Plangebiet ohne Tangieren der Fahrspur des Gegenverkehrs auf der Berliner Straße funktioniert. Die Parkplatzfläche bietet ausreichend Raum für das Wenden der Lieferfahrzeuge und das anschließende Rückwärts-Einfahren in die überdachte Anlieferzone (ohne Inanspruchnahme des nördlich angrenzenden Fußgängerbereiches). Bei der Ausfahrt aus dem Plangebiet per Lieferfahrzeug auf die Berliner Straße wird eine geringfügige Inanspruchnahme der Gegenfahrspur nötig. Eine nennenswerte Beeinflussung des Verkehrsflusses auf der Berliner Straße ist hierdurch nicht zu befürchten.

Zu ruhender Verkehr

Die Stadt Leverkusen strebt derzeit die Aufstellung einer Stellplatzsatzung im Sinne des § 48 Abs. 3 BauO NRW an. Ziel ist, die Anzahl der im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisenden Pkw- und Fahrradstellplätze verbindlich zu regeln und somit rechtliche Klarheit zu schaffen. Der vorliegende Entwurf der Stellplatzsatzung geht insbesondere mit einer erhöhten Anzahl an bauordnungsrechtlich erforderlichen Fahrradstellplätzen einher.

Für das in Rede stehende Vorhaben werden die Richtzahlen des Entwurfes der Stellplatzsatzung bereits vollumfänglich angewendet, um späteren Differenzen zwischen der hiesigen Planung und den grundsätzlich geltenden Stellplatzanforderungen der Stadt Leverkusen vorzubeugen.

Gemäß dem vorliegenden Entwurf der Stellplatzsatzung sind je 100 m² Bruttogrundfläche in Mehrfamilienhäusern 1,3 Pkw- sowie 2,0 Fahrradstellplätze zu schaffen. Die Anzahl der erforderlichen Pkw-Stellplätze kann durch eine gute ÖPNV-Qualität am Standort (Bushaltestelle in max. 300 m Entfernung, mind. 15 min-Taktbedienung) um 10 % reduziert werden. Für die Wohnnutzungen im Plangebiet ergibt sich somit ein Bedarf von 41 Pkw- sowie 70 Fahrradstellplätzen.

Die Planung sieht im oberen Garagengeschoss die Schaffung von 46 Pkw-Stellplätzen vor. Auf den Dachflächen der Handelsnutzungen sind weitere 12 oberirdische, nicht überdachte Stellplätze vorgesehen – davon sechs als Längsparker entlang einer Zufahrt zwischen den beiden geplanten östlichen Wohngebäuden sowie sechs als Querparker im östlichen Verlauf der Charlottenburger Straße. In Summe ergeben sich somit im Bereich der Wohnnutzungen 58 Stellplätze, was einem Überschuss von 17 Stellplätzen gegenüber dem ermittelten Bedarf entspricht. Die überschüssigen Stellplätze können somit auch extern zur Verfügung gestellt werden, wodurch zu einer Entlastung des Parkdrucks im Umfeld beigetragen werden kann.

Von den erforderlichen Fahrradstellplätzen werden 20 Stück im oberen Garagengeschoss nachgewiesen. Die weiteren 50 erforderlichen Stellplätze sollen in oberirdischen, überdachten, abschließbaren und leicht zugänglichen Fahrradboxen in der Nähe der jeweiligen Hauszugänge verortet werden.

Für Einzelhandelsnutzungen sind gemäß Entwurf der Stellplatzsatzung ein Pkw-Stellplatz je 35 m² Verkaufsfläche sowie ein Fahrradstellplatz je 40 m² Verkaufsfläche zu schaffen. Auch hier besteht die Möglichkeit einer Reduzierung der zu schaffenden

Pkw-Stellplätze um 10 % aufgrund der ÖPNV-Lagegunst. Für das begründete Vorhaben ergibt sich – angesichts einer Gesamtverkaufsfläche von 1.900 m² – somit ein Bedarf von 49 Pkw- und 48 Fahrradstellplätzen.

Für die weiteren im Plangebiet verfügbaren Räumlichkeiten wird im Rahmen der Stellplatzberechnung eine Nutzung durch Arztpraxen angenommen. Diese Nutzung weist gemäß Entwurf der Stellplatzsatzung den höchsten Stellplatzbedarf auf (1 Pkw-Stellplatz je 20 m² Nutzfläche abzgl. 10 % aufgrund von ÖPNV-Lagegunst und 1 Fahrradstellplatz je 40 m² Nutzfläche). Der gewählte Ansatz ist somit als Worst-Case-Szenario zu betrachten. Aufgrund dieser Nutzung ergibt sich ein weiterer Bedarf von 14 Pkw- und 8 Fahrradstellplätzen. In Summe sind für die gewerblichen Nutzungen (einschließlich Praxen) im Plangebiet somit 63 Pkw- und 56 Fahrradstellplätze zu schaffen.

Auf der Freifläche vor den Handelsnutzungen sollen 23 oberirdische Stellplätze (einschließlich Behindertenstellplätze) entstehen. Im unteren Garagengeschoss sind 43 Stellplätze vorgesehen. In Summe ergeben sich somit 66 Pkw-Stellplätze. Dies entspricht einem Überschuss von drei Stellplätzen gegenüber dem ermittelten Bedarf. Dies wird angesichts der hohen Bedeutung des Plangebietes als Zentraler Versorgungsbereich für angemessen erachtet.

Die erforderlichen Fahrradstellplätze für die gewerblichen Nutzungen werden großenteils durch die Bereitstellung von Fahrradbügeln bzw. Fahrradständern entlang der vorgelagerten Freifläche vor den Handelsnutzungen (22 Stück.) sowie im Eingangsbereich der Gebäude an der Berliner Straße (6 Stück.) geschaffen. Diese stehen vorwiegend den Kunden und Besuchern der gewerblichen Nutzungen zur Verfügung. 14 Fahrradstellplätze werden im unteren Garagengeschoss vorgesehen. Weitere 14 Fahrradstellplätze sollen im Bereich östlich des projektierten Drogeriemarktes verortet werden. Diese Stellplätze sollen vorwiegend den Mitarbeiten der gewerblichen Nutzungen zur Verfügung stehen.

In Summe ist somit von keiner Verschärfung der Parkraumsituation im Umfeld des Plangebietes zu rechnen. Im Gegenteil kann durch das Angebot überschüssiger Stellplätze für externe Nutzungen ggf. zu einer Entlastung beigetragen werden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung
Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

I/A 3: Äußerung_03

05. 12. 18

I. 61/ Hr. Bauefeld
II. 613/ Hr. Müller

[redacted]

4.12.2018

Stadt Leverkusen

Fachbereich Stadtplanung

Hauptstr. 101

51373 Leverkusen

5 | STADT LEVERKUSEN Eingegangen am: 05. DEZ. 18 10-11 Uhr | FB: | Az.:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne) – Einzelhandel Berliner Str./ Charlottenburger Str./ Teltower Str."

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu diesem Vorhaben melde ich folgende Bedenken an:

1 – Die Geschosshöhe der Gebäude an der Charlottenburger Straße sollte sich an der Straßenseite und dem Straßenabschnitt orientieren, nicht an der Geschosshöhe auf den anderen Seiten der Charlottenburger Straße, d.h. Zwei- bis Zweieinhalbgeschosse, nicht wie jetzt vorgesehen vier Geschosse. Eine solch verdichtende Bebauung, was die Geschosshöhe angeht, passt sich zu einer Stadtrandbebauung.

2 – Das Parkplatzangebot (113 Plätze) ist bei den vorgesehenen 35-41 Wohnungen plus den Plätzen für die Kunden der zu errichtenden Geschäfte plus dem Ersatz für die wegfallenden Garagen und Parkbuchten auf der Charlottenburger Straße nicht ausreichend. Faktisch, nicht theoretisch, muss davon ausgegangen werden, dass die neuen Wohnungen (pro Einheit 1,5 Autos =) 53-62 Plätze benötigen. Die 70 Garagen des jetzigen Garagenhofes mögen mit 30 % Plätze zu Buche schlagen (= 23). Hinzu kommt der Ersatz für die wegfallenden 13 Plätze an der Charlottenburger Straße. In Summe stehen somit den Kunden der Geschäfte 15-24 Parkplätze zu Verfügung, was für ein Parkangebot für die geplanten Geschäfte zu gering ist.

Das Problem könnte entschärft werden, wenn weniger Wohneinheiten entstünden.

3 – Wie verhält es sich mit der Relation Gebäudehöhe/ umbauter Raum und Freifläche?

4 – Wie verhält es sich mit der Relation versiegelte – unversiegelte Flächen (= Frage nach Ökologie, ein Thema, das z.Z. und in der Zukunft mitbedacht werden muss)?

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu 1 – und 4 – Gebäudehöhe/bauliche Dichte
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches „Fettehenne“ gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Leverkusen. Die Stärkung des Standortes als Nahversorgungszentrums ist übergeordnetes Ziel der Stadtentwicklung. Die Bezeichnung des Standortes als Stadtrandlage ist somit unzutreffend. Eine gewisse bauliche Verdichtung wird daher städtebaulich und versorgungsstrukturell für sinnvoll erachtet und folgt den Grundsätzen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie einer Stärkung der Innenentwicklung im Sinne des § 1a Abs. 1 BauGB.

Für die geplante Wohnbebauung an der Charlottenburger Straße ist eine zweigeschossige Ausbildung zzgl. Staffelgeschoss vorgesehen. Die umliegende Bebauung sowohl im weiteren Verlauf der Charlottenburger Straße ist beidseitig von einer viergeschossigen Bebauung geprägt. Die bauliche Dichte am Standort wird somit in Anbetracht der zentralen Lage und der angestrebten Art der baulichen Nutzung sowie im Kontext mit der umliegenden Umgebung für angemessen erachtet.

Zu 2 – Ruhender Verkehr/Reduzierung der Wohneinheiten
Die Stadt Leverkusen strebt derzeit die Aufstellung einer Stellplatzsatzung im Sinne des § 48 Abs. 3 BauO NRW an. Ziel ist, die Anzahl der im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisenden Pkw- und Fahrradstellplätze verbindlich zu regeln und somit rechtliche Klarheit zu schaffen. Der vorliegende Entwurf der Stellplatzsatzung geht insbesondere mit einer erhöhten Anzahl an bauordnungsrechtlich erforderlichen Fahrradstellplätzen einher.

Für das in Rede stehende Vorhaben werden die Richtzahlen des Entwurfes der Stellplatzsatzung bereits vollumfänglich angewendet, um späteren Differenzen zwischen der hiesigen Planung und den grundsätzlich geltenden Stellplatzanforderungen der Stadt Leverkusen vorzubeugen.

Gemäß dem vorliegenden Entwurf der Stellplatzsatzung sind je 100 m² Bruttogrundfläche in Mehrfamilienhäusern 1,3 Pkw- sowie 2,0 Fahrradstellplätze zu schaffen. Die Anzahl der erforderlichen Pkw-Stellplätze kann durch eine gute ÖPNV-Qualität am Standort (Bushaltestelle in max. 300 m Entfernung, mind. 15 min-Taktbedienung) um 10 % reduziert werden. Für die Wohnnutzungen im Plangebiet ergibt sich somit ein Bedarf von 41 Pkw- sowie 70 Fahrradstellplätzen.

Die Planung sieht im oberen Garagengeschoss die Schaffung von 46 Pkw-Stellplätzen vor. Auf den Dachflächen der Handelsnutzungen sind weitere 12 oberirdische, nicht überdachte Stellplätze vorgesehen – davon sechs als Längsparker entlang einer Zufahrt zwischen den beiden geplanten östlichen Wohngebäuden sowie sechs als Querparker im östlichen Verlauf der Charlottenburger Straße. In Summe ergeben sich somit im Bereich der Wohnnutzungen 58 Stellplätze, was einem Überschuss von 17 Stellplätzen gegenüber dem ermittelten Bedarf entspricht. Die überschüssigen Stellplätze können somit auch extern zur Verfügung gestellt werden, wodurch zu einer Entlastung des Parkdrucks im Umfeld beigetragen werden kann.

Von den erforderlichen Fahrradstellplätzen werden 20 Stück im oberen Garagengeschoss nachgewiesen. Die weiteren 50 erforderlichen Stellplätze sollen in oberirdischen, überdachten, abschließbaren und leicht zugänglichen Fahrradboxen in der Nähe der jeweiligen Hauszugänge verortet werden.

Für Einzelhandelsnutzungen sind gemäß Entwurf der Stellplatzsatzung ein Pkw-Stellplatz je 35 m² Verkaufsfläche sowie ein Fahrradstellplatz je 40 m² Verkaufsfläche zu schaffen. Auch hier besteht die Möglichkeit einer Reduzierung der zu schaffenden Pkw-Stellplätze um 10 % aufgrund der ÖPNV-Lagegunst. Für das begründete Vorhaben ergibt sich – angesichts einer Gesamtverkaufsfläche von 1.900 m² – somit ein Bedarf von 49 Pkw- und 48 Fahrradstellplätzen.

Für die weiteren im Plangebiet verfügbaren Räumlichkeiten wird im Rahmen der Stellplatzberechnung eine Nutzung durch Arztpraxen angenommen. Diese Nutzung weist gemäß Entwurf der Stellplatzsatzung den höchsten Stellplatzbedarf auf (1 Pkw-Stellplatz je 20 m² Nutzfläche abzgl. 10 % aufgrund von ÖPNV-Lagegunst und 1 Fahrradstellplatz je 40 m² Nutzfläche). Der gewählte Ansatz ist somit als Worst-Case-Szenario zu betrachten. Aufgrund dieser Nutzung ergibt sich ein weiterer Bedarf von 14 Pkw- und 8 Fahrradstellplätzen. In Summe sind für die gewerblichen Nutzungen (einschließlich Praxen) im Plangebiet somit 63 Pkw- und 56 Fahrradstellplätze zu schaffen.

Auf der Freifläche vor den Handelsnutzungen sollen 23 oberirdische Stellplätze (einschließlich Behindertenstellplätze) entstehen. Im unteren Garagengeschoss sind 43 Stellplätze vorgesehen. In Summe ergeben sich somit 66 Pkw-Stellplätze. Dies entspricht einem Überschuss von drei Stellplätzen gegenüber dem ermittelten Bedarf. Dies wird angesichts der hohen Bedeutung des Plangebietes als Zentraler Versorgungsbereich für angemessen erachtet.

Die erforderlichen Fahrradstellplätze für die gewerblichen Nutzungen werden großenteils durch die Bereitstellung von Fahrradbügeln bzw. Fahrradständern entlang der vorgelagerten Freifläche vor den Handelsnutzungen (22 Stück) sowie im Eingangsbereich der Gebäude an der Berliner Straße (6 Stück) geschaffen. Diese stehen vorwiegend den Kunden und Besuchern der gewerblichen Nutzungen zur Verfügung. 14 Fahrradstellplätze werden im unteren Garagengeschoss vorgesehen. Weitere 14 Fahrradstellplätze sollen im Bereich östlich des projektierten Drogeriemarktes verortet werden. Diese Stellplätze sollen vorwiegend den Mitarbeiten der gewerblichen Nutzungen zur Verfügung stehen.

In Summe ist somit von keiner Verschärfung der Parkraumsituation im Umfeld des Plangebietes zu rechnen. Im Gegenteil kann durch das Angebot überschüssiger Stellplätze für externe Nutzungen ggf. zu einer Entlastung beigetragen werden. Eine Reduzierung der Anzahl der Wohneinheiten wird daher für nicht erforderlich und in Anbetracht des enormen Wohnraumbedarfes für nicht zielführend erachtet.

<u>Zu 3 – Relation Gebäudehöhe/umbauter Raum und Freifläche</u>
Das Plangebiet ist bereits im Bestand nahezu vollständig bebaut und nahezu vollversiegelt. Die Planungen sehen vor, dass die Dachflächen der L-förmigen Bebauung mit Einzelhandelsnutzungen bzw. Garagengeschossen begrünt werden und als Freiflächen für die künftigen Bewohner und Besucher des Plangebietes zur Verfügung

stehen. Diese Flächen weisen ein zur Charlottenburger Straße weitgehend identisches Höhenniveau auf, sodass diese Bebauung aus nördlicher Blickrichtung optisch nicht wahrnehmbar ist. Die auf diesem „L-Riegel“ aufragenden Gebäude weisen Gegenüber dem Höhenniveau der Charlottenburger Straße zwei Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss auf und halten untereinander einen relativ großzügigen Abstand von mindestens 9 m ein.

Die neu zu errichtenden Gebäude entlang der Berliner Straße werden ebenfalls mit zwei Vollgeschossen zzgl. Dachgeschoss mit Satteldach (traufständig zur Berliner Straße) errichtet und überragen somit das denkmalgeschützte Gebäude der Berliner Straße 39 lediglich um gut einen Meter.

Die bauliche Dichte sowie die Gebäudehöhe stehen somit in einer der Lage, der Art der baulichen Nutzung sowie der baulichen Umgebung angemessenen Relation zu den Freiflächen.

Zu 4 – Relation versiegelte/unversiegelte Flächen
In dem sonstigen Sondergebiet (SO) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ entspricht der üblichen Obergrenze für sonstige Sondergebiete nach § 17 Abs.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Es ist zudem im sonstigen Sondergebiet (SO) eine Überschreitung der GRZ durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl 1,0 zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 durch die Grundfläche von an Gebäude angrenzenden Terrassen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Dabei darf die Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundfläche in der Summe der Grundflächen von an Gebäude angrenzenden Terrassen und der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen eine Grundflächenzahl von 0,6 nicht überschreiten. Als Maßnahme zum Ausgleich kann teilweise eine Begrünung der Dachflächen der geplanten Märkte benannt werden. Die Dachflächen dienen teilweise der Außenfläche für die Nutzungen (u. a. Wohnungen) der aufgehenden Gebäude längs der Charlottenburger Straße. Hier ist eine intensive Begrünung der Dachflächen geplant. Des Weiteren ist eine extensive Begrünung der Dachflächen bei den aufgehenden Gebäuden festgesetzt. Dadurch kann erwartet werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Zudem ist anzuführen, dass das Plangebiet bereits im Bestand nahezu vollständig versiegelt ist. Somit wird insgesamt durch die umfassenden Maßnahmen zur Begrünung einer Verbesserung der ökologischen Situation herbeigeführt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung
Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird nicht gefolgt.

I/A 4: Äußerung_04

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

04. 12. 18

Mitteilung im Rahmen der Bürgerversammlung am 06.11.2018
Schriftliche Stellungnahmen können Sie bis zum 05.12.2018 bitte an nachfolgende Adresse schicken:

STADT LEVERKUSEN
Eingegangen am:
04.12.18 | 11-12 Uhr
FB: | Az.:

An
Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Hauptstraße 101
51373 Leverkusen

Anlass/Betreff:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 31/III
"Steinbüchel (Fettehenne) - Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ich lege eine Anmerkung zum o.g. Vorhaben.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Zusätzliche Hinweise:

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 31/III "Steinbüchel (Fettehenne) -Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße"sowie die Begründung und der Umweltbericht können eingesehen werden:

Ort: Elberfelder Haus, 51373 Leverkusen, Hauptstraße 101, Wartezone im Erdgeschoss,
Dauer: Dienstag, 06.11.2018, bis einschl. Dienstag, 05.12.2018,
Zeit: montags bis donnerstags von 8:30 Uhr bis 15:30 Uhr,
freitags von 8:30 Uhr bis 13:30 Uhr.

Termine können telefonisch mit dem zuständigen Planer des Fachbereiches Stadtplanung Herrn Müller vereinbart werden (Tel.: 0214/406-6133).

Internet
Während der o. a. Frist können die Planunterlagen im Internet auf der Homepage der Stadt Leverkusen eingesehen werden: www.leverkusen.de → Rathaus & Service → Mitwirkung der Bürger → Bebauungspläne/Bauleitpläne.

Bürgerversammlung am 29.November 2018 in Fettehenne.

Anmerkungen zum Einzelhandels- und Wohnprojekt

1. Feststellung Wohngebiet:

Fettehenne mit seiner historisch engen Straßenrandbebauung ist doch wohl ein reines oder allgemeines Wohngebiet. Nach der 16. Verordnung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (**Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV**) §2, Satz (1), Punkt 2 beträgt hier der

Immissionsgrenzwert *59dB(A) tagsüber und 49dB(A) nachts.*

Diese Grenzwerte werden derzeit regelmäßig teilweise erheblich überschritten. Mehrere unabhängige Messungen haben immer wieder Werte von 70 – 80 dB(A) ergeben. Spitzenwerte von bis zu 90 dB(A) wurden gemessen. Das liegt um einen Faktor 8 über dem erlaubten Grenzwert!

2. Verkehrsaufkommen:

- Es sei auf die dramatische Situation in Fettehenne, insbesondere durch Ableitung der Schwerlaster von der A1 und stark zunehmend auch Scherlast-Gegenverkehr von der A3 kommend, hingewiesen. Jede weitere Zunahme der Verkehrsdichte ohne flankierende Maßnahmen bedeutet für die Anwohner eine weitere Belastung in der schon unerträglichen Situation, siehe Punkt 1.!
- Nach der Studie (die ausgewiesenen Messzeiten morgens und abends sind nach den Erfahrungen der einkaufenden Bürger absolut nicht repräsentativ!) ist durch das Projekt – hochgerechnet – **pro Wochentag eine zusätzliche Belastung von 1500 bis 2000 Fahrzeugen zu erwarten**: Publikumsverkehr und Andienungsverkehr durch Schwerlastzüge.
- Öffnungszeiten bis 21 Uhr, also auch abends noch substantieller Pendelverkehr!
- Andienung und Publikumsverkehr soll sowohl über die Zufahrten an der Teltower Straße als auch neben dem Haus Kuckenberg von der Berliner Straße aus erfolgen. Wegen der tagsüber zeitweise extremen Verkehrsdichte ist hier für den abfließenden Verkehr mit deutlich höheren Wartezeiten als in der Studie zu rechnen. Insbesondere für den jeweiligen Linksabbiegerverkehr! Bei Rückstaus wird die Folge sein, dass von der Teltower Straße und auch von der Berliner Straße nach rechts über die Teltower/Charlottenburger Straße und den Bohofsweg, und von hier auf die Berliner Straße ausgewichen wird (z.B. Kundenkreis Meckhovener Feld, Neuboddenberg).

3. Schutz der Anwohner an der Berliner Straße

- Zustand der Straße: stark ausgefahren, rissig, Dellen, abgesenkte Kanaldeckel, Hydranten-Anschlüsse, Deckel für Telekom etc.
- Jeder LKW - häufig 40-Tonner - verursacht wegen der hohen Geschwindigkeit schwere Erschütterungen in den unmittelbar neben der Fahrbahn stehenden Häusern, vielfach weniger als 3m vom Fahrbahnrand! In der Lärmbelastung am schlimmsten sind die extrem lauten Schläge von zu schnell durchfahrenden leeren LKW.
- Der Belag ist als grober Recycling-Belag extrem laut im Rollgeräusch. Die Sanierung der B51 vor der Umwidmung auf die L288 hörte vor der Ortseinfahrt Fettehenne auf. In der Ortsdurchfahrt besteht, verursacht durch die jahrelange Extrembelastung durch den

Schwerverkehr - von der A1 und zunehmend in Gegenrichtung von der A3 - dringender Sanierungsbedarf! In welchem Zustand befinden sich die Kanäle aus Tonrohren?

- Wir fordern als **Sofortmaßnahme Tempo 30** vom Kreisel Meckhoven bis zur Tankstelle am Ortsausgang Fettehenne. Für die Anwohner würde dies eine erhebliche Lärmminderung bedeuten! Für den fließenden Verkehr bedeutet dies eine Verzögerung von weniger als 20 Sekunden. ***Durch eine solche Verkehrsberuhigung könnte auch der Einmündungsverkehr aus dem geplanten Versorgungszentrum und dem Bohofsweg deutlich flüssiger abfließen.*** Selbst wenn die Geschwindigkeitsbegrenzung nicht konsequent eingehalten würde – mit 60 oder gar 70 km/h fährt dann kaum jemand, weil dann Führerschein-Entzug drohen würde!
- In Köln wird die **B506** (Bergisch-Gladbacher Straße) **über 7 km aus Lärmschutzgründen zur 30er Zone**. Siehe KStA vom 28. November. Da sollten die ca. 400 m hier in Fettehenne wohl möglich sein! Oder können die Kölner das einfach nur besser?
- Wir fordern darüber hinaus im Zuge der dringend notwendigen Sanierung der Berliner Straße in der Ortsdurchfahrt Fettehenne **Flüsterasphalt wie auf der A3!**

Dass Verkehrsberuhigung aus Lärmschutzgründen durchsetzbar ist, zeigt das Kölner Beispiel. Wir stehen dem Einzelhandels- und Wohnungsprojekt positiv gegenüber. Allerdings nur, wenn dies in Zusammenhang mit einer substantiellen Verkehrslärmminderung für die betroffene Bevölkerung durchgezogen wird. Über die Parkplatzproblematik war schon an anderer Stelle eingehend diskutiert worden.



Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu 1. Feststellung Wohngebiet (Lärmimmissionen)
Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht unmittelbar anzuwenden, da die 16. BImSchV und die Lärmvorsorgewerte lediglich bei der erstmaligen Herstellung oder wesentlichen Änderung von öffentlichen Verkehrswegen an Bestandsgebäuden Anwendung findet. Die Prüfung der Lärmimmissionen sowie die Einbindung von (Wohn-) Nutzungen ist durch das Schalltechnische Prognosegutachten zum Bebauungsplan V 31 Leverkusen (erstellt durch Graner+Partner Ingenieure GmbH vom 18.08.2020) dargelegt.

Hierbei wurden die zu erwartenden Geräuschimmissionen untersucht, die innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 31/III und dessen Umfeld zu erwarten sind. Dabei wurden zur Bewertung die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für die Gebäude innerhalb des Plangebietes die Gebietseinstufung Mischgebiet herangezogen. Für den nordöstlichen, erweiterten Geltungsbereich im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts berücksichtigt. Durch Verkehrsgeräusche werden diese gemäß Gutachten maximal um 5 dB tagsüber und 3 dB nachts überschritten. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete werden im nordöstlichen Bereich tagsüber um 2 dB(A) und nachts um 1 dB(A) überschritten. Im südöstlichen Bereich (Dienstleistungen) werden Beurteilungspegel von 71 dB (A) und somit eine Überschreitung der Orientierungswerte von bis zu 11 dB tagsüber erreicht. Aufgrund der erhöhten Lärmwerte entlang der Berliner Straße sollen die hiesigen Gebäude vorwiegend gewerblichen Nutzungen zugeführt werden. Die ruhigeren Bereiche (aufstehende Gebäude auf dem L-Riegel entlang der Charlottenburger Straße) werden hingegen einer Wohnnutzung zugeführt.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet zu sichern, werden, wie auch durch das Prognosegutachten vorgegeben, durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 31/III passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Wesentliche Geräuschquellen für die Fassadenbereiche der neuen Gebäude sind die öffentlichen Straßen im Umfeld. Aufgrund der geplanten mehrgeschossigen Bauweise und der direkten Angrenzung an diese Straßen sind aktive Schallschutzmaßnahmen nicht durchführbar.

Die Geräuscheinwirkungen auf die Nachbarschaft, die durch die geplante Nutzung vom Plangebiet ausgehen, wurden im Rahmen des Prognosegutachtens gemäß den Vorgaben der TA Lärm ermittelt und bewertet. Wesentlich sind hierbei der Pkw- und Lieferverkehr, Parkplatz- und Tiefgaragennutzung und haustechnische Anlagen.
Im Ergebnis weisen die Berechnungsergebnisse des Prognosegutachtens nach, dass „die zulässigen Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft tags und nachts unterschritten, also eingehalten werden. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist in dem untersuchten Bereich nicht mit einer relevanten Vorbelastung im Sinne der TA Lärm zu rechnen, sodass „auch in summarischer Betrachtung von der Einhaltung der Anforderungen auszugehen ist“.

Aufgrund des durch die Planung hervorgerufenen Verkehrs auf den öffentlichen Straßen werden die Beurteilungspegel tagsüber in der Nachbarschaft um maximal 0,7 dB

erhöht. Dies wurde im Prognosegutachten anhand von Einzelpunktberechnungen an exemplarischen Gebäuden im Umfeld des Plangebietes ermittelt.

Durch die bessere Abschirmung im Planfall wird nachts eine geringfügige Reduzierung der Beurteilungspegel ermittelt.

Es werden im Bestand und im Prognosefall (Umsetzung des Bebauungsplans V 31/III) an keinem der untersuchten Immissionspunkte die Schwelle der Gesundheitsgefährdungen durch Schall erreicht oder überschritten.

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen zum passiven Schallschutz gehen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch Lärmimmissionen innerhalb des Plangebietes und dessen wirkungsrelevanten Umfeld aus.

Zu 2. Verkehrsaufkommen

Die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Entwicklung wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung (Verkehrsgutachten Nahversorgungszentrum Leverkusen - Fettehenne, Ambrosius Blanke Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Bochum, Februar 2020) ermittelt und bewertet.

Zur Beschreibung der vorhandenen Verkehrssituation wurde an dem Knotenpunkt Berliner Straße/Teltower Straße am 15. November 2016 eine Verkehrszählung in Form einer Knotenstromerhebung durchgeführt. Darüber hinaus wurden von der Stadt Leverkusen im Juli 2018 die Ergebnisse einer Verkehrszählung vom 30. März 2017 zur Verfügung gestellt. Es zeigt sich, dass die Zählwerte vom 30. März 2017 gegenüber den Zähldaten vom 15. November 2016 insbesondere in den beiden Geradeausströmen der Berliner Straße sowohl im Pkw-Verkehr als auch im Schwerverkehr deutlich höher ausfallen.

Dies ist gegebenenfalls auf Ausweichverkehre der Autobahn A1 im Zuge des Neubaus der Rheinbrücke zurückzuführen. Zur Beschreibung der Verkehrsanalysesituation wurden daher die höheren Zählwerte vom 30. März 2017 zugrunde gelegt.
Im Zuge der Prüfung der Leistungsfähigkeit des angrenzenden Verkehrsnetzes wurden folgende relevante Knotenpunkte betrachtet:

- Berliner Straße/Teltower Straße
- Teltower Straße/Zufahrt Einzelhandel
- Teltower Straße/Zufahrt Wohnen/Praxen
- Berliner Straße/Zufahrt Einzelhandel

Demnach wird für die einzelnen Abbiegespuren an den vier Kreuzungspunkten in der Regel eine Leistungsfähigkeit der Stufe A gemäß Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen festgestellt. Lediglich für Linksabbieger von der Teltower Straße in die Berliner Straße ergibt sich in der Morgenspitze eine Leistungsfähigkeit der Stufe B (entspricht dem Wert für die Bestandssituation) sowie in der Nachmittagsspitze der Stufe D (Bestand: Stufe C). Für die jeweils kombinierten Fahrspuren als Mischstrom ist die Verkehrsqualität unter den prognostizierten Kfz-Belastungen zumindest als befriedigend (Stufe C) zu bezeichnen.

Wegen der Sperrung der Rheinbrücke Leverkusen (A1/E37) für alle Kraftfahrzeuge >3,5 t und insbesondere nach der Errichtung der Schrankenanlage im Herbst 2016, hat sich u. a. im Bereich Berliner Straße die Verkehrslage verschlechtert. Die Berliner Straße gehört z. B. neben der Burscheider Straße zu den Verkehrswegen im Stadtgebiet, die die staubedingten Ausweichverkehre (v. a. aus der A1-Strecke Burscheid – Kreuz Leverkusen) aufnehmen müssen.

Zur dauerhaften Sicherung einer leistungsfähigen Verkehrsabwicklung am Knotenpunkt Teltower Straße / Berliner Straße verpflichtet sich die Vorhabenträgerin daher die dafür erforderlichen Maßnahmen (Anpassung der Lichtsignalanlage (LSA) und Einrichtung einer Vorrangschaltung an der Berliner Straße zur Einmündung Teltower Straße) vorzunehmen. Die erforderlichen Maßnahmen werden durch das Ingenieurbüro Ambrosius und Blanke festgelegt. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich diesbezüglich, ein Schutzrohr für eine mögliche signaltechnische Nachrüstung im Bereich der Ein-/ Ausfahrt der Berliner Straße im Bürgerstieg der Berliner Straße von der Einmündung Teltower Straße bis zur Zufahrt herzustellen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich ferner, die Aufwendungen für die Erstellung der Beschilderung zu tragen, die durch das Vorhaben erforderlich wird. Entsprechende Regelungen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung kann somit das mit Umsetzung des Bebauungsplanes hervorgerufene Verkehrsaufkommen leistungsfähig abgewickelt werden. Eine Beeinträchtigung angrenzender Bestandsstrukturen ist nicht zu erwarten.

Zum Nachweis der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit in Bezug auf die Zufahrten im Plangebiet wurden durch das Büro Ambrosius Blanke die Schleppkurven für Lieferfahrzeuge (dreiachsiger Sattelzug, Motorwagen mit Zentralachsenanhänger) und Pkw überprüft. Hinsichtlich des Lieferverkehrs wurde die Situation für die engeren Kurvenradien für Rechtsabbieger (Einfahrt von Osten sowie Ausfahrt Richtung Westen) betrachtet.

Hierbei ergibt sich, dass das Einbiegen in das Plangebiet ohne Tangieren der Fahrspur des Gegenverkehrs auf der Berliner Straße funktioniert. Die Parkplatzfläche bietet ausreichend Raum für das Wenden der Lieferfahrzeuge und das anschließende Rückwärts-Einfahren in die überdachte Anlieferzone (ohne Inanspruchnahme des nördlich angrenzenden Fußgängerbereiches). Bei der Ausfahrt aus dem Plangebiet per Lieferfahrzeug auf die Berliner Straße wird eine geringfügige Inanspruchnahme der Gegenfahrspur nötig. Eine nennenswerte Beeinflussung des Verkehrsflusses auf der Berliner Straße ist hierdurch nicht zu befürchten.

Zu 3. Schutz der Anwohner an der Berliner Straße

Die Ausweisung einer Tempo 30-Zone im gegenständlichen Bereich wurde durch den Fachbereich 36 (Bürger und Straßenverkehr) geprüft und wird demnach nicht empfohlen.

Die Berliner Straße ist Bestandteil des klassifizierten Straßennetzes und zugleich Ortsdurchfahrt (L 188). Aufgrund dieser Typisierung hat sie u. a. die Aufgabe, sowohl den Quell- und Zielverkehr, als auch den überörtlichen Durchgangsverkehr aufzunehmen.

Geschwindigkeitsreduzierungen können nach den Bestimmungen des § 45 Absatz 9 Straßenverkehrsordnung (StVO) grundsätzlich nur aufgrund besonderer Gefahrensituationen angeordnet werden. Dies gilt u. a. für Bereiche, in denen Kindergärten, Schulen bzw. Altenheime in unmittelbarer Nähe sind. Dies ist hier nicht der Fall. Darüber hinaus stellt sie eine Umleitungsstrecke der A1 dar und Geschwindigkeitsreduzierungen können dort nicht ohne vorherige Zustimmung der Bezirksregierung Köln vorgenommen werden.
Laut Auskunft der Technischen Betriebe Leverkusen (TBL) soll die Erneuerung der Berliner Straße für den Bereich zwischen Oskar-Moll-Straße und Ortsdurchfahrt haushaltstechnisch ab 2023 veranschlagt werden. Entsprechend ist mit der Beseitigung von unzureichenden Straßenbeschaffenheiten im fraglichen Bereich zu rechnen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung
Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

I/A 5: Äußerung_05

[redacted]

Stadt Leverkusen
FB Stadtplanung
Eing. 14. DEZ. 2018

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Hauptstraße 101
51373 Leverkusen

3. Dez. 2018

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V31/III
"Steinbüchel (Fettehenne) Berliner / Charlottenburger/
Teltower Straße

Sehr geehrte Damen und Herren,
beim Informationsabend am 29.11.2018 wurden verkehrstechnische Probleme, insbesondere für den Lieferverkehr, angesprochen. Die Einfahrt/Ausfahrt der LKWs erfolgt über die Berliner Straße zwischen Bauten, die direkt am Bürgersteig stehen werden. Für die Fahrer der Discounter-LKWs bzw. der AVEA (Müllwagen) dürfte es schwierig werden die Verkehrssituation einzuschätzen. Um einen Einblick zu erhalten müssen sie den Bürgersteig komplett und eine halbe Fahrbahn belegen, und bei der Aus-/Einfahrt möglicherweise auch die zweite Fahrbahn.
Ich möchte daher vorschlagen, die an der Teltower Straße vorhandene Fußgänger-Ampel auf die Höhe der Einfahrt zu verlegen und für die ein-/ausfahrenden großen LKWs die Möglichkeit einer Ampelschaltung per Sensortechnik – ähnlich der Ampelschaltungen auf Baustellen im Straßenbau.

[redacted]

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Entwicklung wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung (Verkehrsgutachten Nahversorgungszentrum Leverkusen - Fettehenne, Ambrosius Blanke Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Bochum, Februar 2020) ermittelt und bewertet.

Im Zuge der Prüfung der Leistungsfähigkeit des angrenzenden Verkehrsnetzes wurden folgende relevante Knotenpunkte betrachtet:

- Berliner Straße/Teltower Straße
- Teltower Straße/Zufahrt Einzelhandel
- Teltower Straße/Zufahrt Wohnen/Praxen
- Berliner Straße/Zufahrt Einzelhandel

Demnach wird für die einzelnen Abbiegespuren an den vier Kreuzungspunkten in der Regel eine Leistungsfähigkeit der Stufe A gemäß Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen festgestellt. Lediglich für Linksabbieger von der Teltower Straße in die Berliner Straße ergibt sich in der Morgenspitze eine Leistungsfähigkeit der Stufe B (entspricht dem Wert für die Bestandssituation) sowie in der Nachmittagsspitze der Stufe D (Bestand: Stufe C). Für die jeweils kombinierten Fahrspuren als Mischstrom ist die Verkehrsqualität unter den prognostizierten Kfz-Belastungen zumindest als befriedigend (Stufe C) zu bezeichnen.

Wegen der Sperrung der Rheinbrücke Leverkusen (A1/E37) für alle Kraftfahrzeuge >3,5 t und insbesondere nach der Errichtung der Schrankenanlage im Herbst 2016, hat sich u. a. im Bereich Berliner Straße die Verkehrslage verschlechtert. Die Berliner Straße gehört z. B. neben der Burscheider Straße zu den Verkehrswegen im Stadtgebiet, die die staubedingten Ausweichverkehre (v. a. aus der A1-Strecke Burscheid – Kreuz Leverkusen) aufnehmen müssen.

Zur dauerhaften Sicherung einer leistungsfähigen Verkehrsabwicklung am Knotenpunkt Teltower Straße / Berliner Straße verpflichtet sich die Vorhabenträgerin daher die dafür erforderlichen Maßnahmen (Anpassung der Lichtsignalanlage (LSA) und Einrichtung einer Vorrangschaltung an der Berliner Straße zur Einmündung Teltower Straße) vorzunehmen. Die erforderlichen Maßnahmen werden durch das Ingenieurbüro Ambrosius und Blanke festgelegt. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich diesbezüglich, ein Schutzrohr für eine mögliche signaltechnische Nachrüstung im Bereich der Ein-/ Ausfahrt der Berliner Straße im Bürgerstieg der Berliner Straße von der Einmündung Teltower Straße bis zur Zufahrt herzustellen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich ferner, die Aufwendungen für die Erstellung der Beschilderung zu tragen, die durch das Vorhaben erforderlich wird. Entsprechende Regelungen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung kann somit das mit Umsetzung des Bebauungsplanes hervorgerufene Verkehrsaufkommen leistungsfähig abgewickelt werden. Eine Beeinträchtigung angrenzender Bestandsstrukturen ist nicht zu erwarten.

Zum Nachweis der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit in Bezug auf die Zufahrten im Plangebiet wurden durch das Büro Ambrosius Blanke die Schleppkurven für Lieferfahrzeuge (dreiachsiger Sattelzug, Motorwagen mit Zentralachsenanhänger)

und Pkw überprüft. Hinsichtlich des Lieferverkehrs wurde die Situation für die engeren Kurvenradien für Rechtsabbieger (Einfahrt von Osten sowie Ausfahrt Richtung Westen) betrachtet.

Hierbei ergibt sich, dass das Einbiegen in das Plangebiet ohne Tangieren der Fahrspur des Gegenverkehrs auf der Berliner Straße funktioniert. Die Parkplatzfläche bietet ausreichend Raum für das Wenden der Lieferfahrzeuge und das anschließende Rückwärts-Einfahren in die überdachte Anlieferzone (ohne Inanspruchnahme des nördlich angrenzenden Fußgängerbereiches). Bei der Ausfahrt aus dem Plangebiet per Lieferfahrzeug auf die Berliner Straße wird eine geringfügige Inanspruchnahme der Gegenfahrspur nötig. Eine nennenswerte Beeinflussung des Verkehrsflusses auf der Berliner Straße ist hierdurch nicht zu befürchten. Aus gutachterlicher Sicht ist die Verkehrssicherheit für Lkw-Fahrer gegeben und u. a. mit entsprechenden Sichtdreiecken nachgewiesen. Eine Verschiebung der Fußgängerampel nach Osten wäre für Querungsanforderungen aus dem Bereich Teltower Straße/Charlottenburger Straße nicht hinreichend attraktiv. Von einer Verlegung der Fußgängerampel auf die Höhe der Ausfahrt des Plangebietes wird daher abgesehen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung
Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen, den Anregungen wird teilweise stattgegeben.

I/A 7: Äußerung_06

03. XI. 2018

Mitteilung im Rahmen der Bürgerversammlung am 06.11.2018
Schriftliche Stellungnahmen können Sie bis zum 05.12.2018 bitte an nachfolgende Adresse schicken:

An
Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Hauptstraße 101
51373 Leverkusen

Anlass/Betreff:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 31/III
"Steinbüchel (Fettehenne) - Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

Eine Nahversorgung in diesem Bereich ist zwingend notwendig!
ABER:
* Die Planung in der jetzigen Form ist zu groß. Sie zieht viel zusätzlichen Verkehr an.
* Die Verkehrs- und Parksituation hier ist ohnehin jetzt schon prekär!!
* Warum muss unbedingt ALLES abgerissen werden? die vorhandene Bebauung der ehemaligen Märkte könnte man nutzen und hätte schnell ausreichend große Flächen. Das Problem unterschiedlicher Eigentümer besteht ja nicht mehr.
* Bei dieser Alternative könnte da, wo jetzt die Garagen sind, Park- und Zufahrtsmöglichkeit geschaffen werden

Denken Sie bitte über diese Möglichkeit nach, wir brauchen das Versorgungszentrum RASCH!! DRINGEND!!

Zusätzliche Hinweise:

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 31/III "Steinbüchel (Fettehenne) -Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße"sowie die Begründung und der Umweltbericht können eingesehen werden:

Ort: Elberfelder Haus, 51373 Leverkusen, Hauptstraße 101, Wartezone im Erdgeschoss,
Dauer: Dienstag, 06.11.2018, bis einschl. Dienstag, 05.12.2018,
Zeit: montags bis donnerstags von 8:30 Uhr bis 15:30 Uhr,
freitags von 8:30 Uhr bis 13:30 Uhr.

Termine können telefonisch mit dem zuständigen Planer des Fachbereiches Stadtplanung Herrn Müller vereinbart werden (Tel.: 0214/406-6133).

Internet
Während der o. a. Frist können die Planunterlagen im Internet auf der Homepage der Stadt Leverkusen eingesehen werden: www.leverkusen.de → Rathaus & Service → Mitwirkung der Bürger → Bebauungspläne/Bauleitpläne

[redacted]

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu Notwendigkeit und zu Planung und deren zu große Form
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches „Fettehenne“ gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Leverkusen. Die Stärkung des Standortes als Nahversorgungszentrums ist übergeordnetes Ziel der Stadtentwicklung. Eine sinnvolle Nachnutzung/Sanierung der bestehenden Gebäude zur zeitgemäßen und nachhaltigen Stärkung des Nahversorgungsstandortes käme daher deutlich zu kurz, sodass diese Alternative sich nicht weiter aufdrängt, um die o. g. städtebaulichen Ziele zu erreichen. Eine gewisse bauliche Nachverdichtung wird daher städtebaulich und versorgungsstrukturell für sinnvoll erachtet und folgt den Grundsätzen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie einer Stärkung der Innenentwicklung im Sinne des § 1a Abs. 1 BauGB.

Für die geplante Wohnbebauung an der Charlottenburger Straße ist eine zweigeschossige Ausbildung zzgl. Staffelgeschoss vorgesehen. Die umliegende Bebauung sowohl im weiteren Verlauf der Charlottenburger Straße ist beidseitig von einer viergeschossigen Bebauung geprägt. Die bauliche Dichte am Standort wird somit in Anbetracht der zentralen Lage und der angestrebten Art der baulichen Nutzung sowie im Kontext mit der umliegenden Umgebung für angemessen erachtet.

Zu Verkehrsaufkommen
Die Planung und deren verkehrliche Auswirkungen wurde im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung (Verkehrsgutachten Nahversorgungszentrum Leverkusen - Fettehenne, Ambrosius Blanke Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Bochum, Februar 2020) ermittelt und bewertet.

Zur Beschreibung der vorhandenen Verkehrssituation wurde an dem Knotenpunkt Berliner Straße/Teltower Straße am 15. November 2016 eine Verkehrszählung in Form einer Knotenstromerhebung durchgeführt. Darüber hinaus wurden von der Stadt Leverkusen im Juli 2018 die Ergebnisse einer Verkehrszählung vom 30. März 2017 zur Verfügung gestellt. Es zeigt sich, dass die Zählwerte vom 30. März 2017 gegenüber den Zähldaten vom 15. November 2016 insbesondere in den beiden Geradeausströmen der Berliner Straße sowohl im Pkw-Verkehr als auch im Schwerverkehr deutlich höher ausfallen.

Dies ist gegebenenfalls auf Ausweichverkehre der Autobahn A1 im Zuge des Neubaus der Rheinbrücke zurückzuführen. Zur Beschreibung der Verkehrsanalysesituation wurden daher die höheren Zählwerte vom 30. März 2017 zugrunde gelegt.
Im Zuge der Prüfung der Leistungsfähigkeit des angrenzenden Verkehrsnetzes wurden folgende relevante Knotenpunkte betrachtet:

- Berliner Straße/Teltower Straße
- Teltower Straße/Zufahrt Einzelhandel
- Teltower Straße/Zufahrt Wohnen/Praxen
- Berliner Straße/Zufahrt Einzelhandel

Demnach wird für die einzelnen Abbiegespuren an den vier Kreuzungspunkten in der Regel eine Leistungsfähigkeit der Stufe A gemäß Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen festgestellt. Lediglich für Linksabbieger von der Teltower

Straße in die Berliner Straße ergibt sich in der Morgenspitze eine Leistungsfähigkeit der Stufe B (entspricht dem Wert für die Bestandssituation) sowie in der Nachmittagsspitze der Stufe D (Bestand: Stufe C). Für die jeweils kombinierten Fahrspuren als Mischstrom ist die Verkehrsqualität unter den prognostizierten Kfz-Belastungen zumindest als befriedigend (Stufe C) zu bezeichnen.

Im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung kann somit das mit Umsetzung des Bebauungsplanes hervorgerufene Verkehrsaufkommen leistungsfähig abgewickelt werden. Eine Beeinträchtigung angrenzender Bestandsstrukturen ist nicht zu erwarten.

Zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit im Bereich der Berliner Straße/Teltower Straße kann eine verkehrsabhängige Signalisierung der bestehenden Fußgängerquerung in Betracht gezogen werden. Durch die Fußgängerfreigabe für die Querung der Berliner Straße werden entsprechende Zeitlücken für die einbiegenden Kfz-Verkehre aus der wartepflichtigen Zufahrt Teltower Straße geschaffen. Durch eine ergänzende Ausstattung mit Kameras oder Schleifen kann die LSA auch bei höheren Kfz-Frequenzen aktiviert werden. Die Einrichtung der Maßnahme wird durch den Durchführungsvertrag gesichert.

Wegen der Sperrung der Rheinbrücke Leverkusen (A1/E37) für alle Kraftfahrzeuge >3,5 t und insbesondere nach der Errichtung der Schrankenanlage im Herbst 2016, hat sich u. a. im Bereich Berliner Straße die Verkehrslage verschlechtert. Die Berliner Straße gehört z. B. neben der Burscheider Straße zu den Verkehrswegen im Stadtgebiet, die die staubedingten Ausweichverkehre (v. a. aus der A1-Strecke Burscheid – Kreuz Leverkusen) aufnehmen müssen.

Zum Nachweis der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit in Bezug auf die Zufahrten im Plangebiet wurden durch das Büro Ambrosius Blanke die Schleppkurven für Lieferfahrzeuge (dreiachsiger Sattelzug, Motorwagen mit Zentralachsenanhänger) und Pkw überprüft. Hinsichtlich des Lieferverkehrs wurde die Situation für die engeren Kurvenradien für Rechtsabbieger (Einfahrt von Osten sowie Ausfahrt Richtung Westen) betrachtet.

Hierbei ergibt sich, dass das Einbiegen in das Plangebiet ohne Tangieren der Fahrspur des Gegenverkehrs auf der Berliner Straße funktioniert. Die Parkplatzfläche bietet ausreichend Raum für das Wenden der Lieferfahrzeuge und das anschließende Rückwärts-Einfahren in die überdachte Anlieferzone (ohne Inanspruchnahme des nördlich angrenzenden Fußgängerbereiches). Bei der Ausfahrt aus dem Plangebiet per Lieferfahrzeug auf die Berliner Straße wird eine geringfügige Inanspruchnahme der Gegenfahrspur nötig. Eine nennenswerte Beeinflussung des Verkehrsflusses auf der Berliner Straße ist hierdurch nicht zu befürchten.

<u>Zu ruhender Verkehr</u>

Die Stadt Leverkusen strebt derzeit die Aufstellung einer Stellplatzsatzung im Sinne des § 48 Abs. 3 BauO NRW an. Ziel ist, die Anzahl der im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisenden Pkw- und Fahrradstellplätze verbindlich zu regeln und somit rechtliche Klarheit zu schaffen. Der vorliegende Entwurf der Stellplatzsatzung geht insbesondere mit einer erhöhten Anzahl an bauordnungsrechtlich erforderlichen Fahrradstellplätzen einher.

Für das in Rede stehende Vorhaben werden die Richtzahlen des Entwurfes der Stellplatzsatzung bereits vollumfänglich angewendet, um späteren Differenzen zwischen der hiesigen Planung und den grundsätzlich geltenden Stellplatzanforderungen der Stadt Leverkusen vorzubeugen.
Gemäß dem vorliegenden Entwurf der Stellplatzsatzung sind je 100 m² Bruttogrundfläche in Mehrfamilienhäusern 1,3 Pkw- sowie 2,0 Fahrradstellplätze zu schaffen. Die Anzahl der erforderlichen Pkw-Stellplätze kann durch eine gute ÖPNV-Qualität am Standort (Bushaltestelle in max. 300 m Entfernung, mind. 15 min-Taktbedienung) um 10 % reduziert werden. Für die Wohnnutzungen im Plangebiet ergibt sich somit ein Bedarf von 41 Pkw- sowie 70 Fahrradstellplätzen.

Die Planung sieht im oberen Garagengeschoss die Schaffung von 46 Pkw-Stellplätzen vor. Auf den Dachflächen der Handelsnutzungen sind weitere 12 oberirdische, nicht überdachte Stellplätze vorgesehen – davon sechs als Längsparker entlang einer Zufahrt zwischen den beiden geplanten östlichen Wohngebäuden sowie sechs als Querparker im östlichen Verlauf der Charlottenburger Straße. In Summe ergeben sich somit im Bereich der Wohnnutzungen 58 Stellplätze, was einem Überschuss von 17 Stellplätzen gegenüber dem ermittelten Bedarf entspricht. Die überschüssigen Stellplätze können somit auch extern zur Verfügung gestellt werden, wodurch zu einer Entlastung des Parkdrucks im Umfeld beigetragen werden kann.

Von den erforderlichen Fahrradstellplätzen werden 20 Stück im oberen Garagengeschoss nachgewiesen. Die weiteren 50 erforderlichen Stellplätze sollen in oberirdischen, überdachten, abschließbaren und leicht zugänglichen Fahrradboxen in der Nähe der jeweiligen Hauszugänge verortet werden.

Für Einzelhandelsnutzungen sind gemäß Entwurf der Stellplatzsatzung ein Pkw-Stellplatz je 35 m² Verkaufsfläche sowie ein Fahrradstellplatz je 40 m² Verkaufsfläche zu schaffen. Auch hier besteht die Möglichkeit einer Reduzierung der zu schaffenden Pkw-Stellplätze um 10 % aufgrund der ÖPNV-Lagegunst. Für das begründete Vorhaben ergibt sich – angesichts einer Gesamtverkaufsfläche von 1.900 m² – somit ein Bedarf von 49 Pkw- und 48 Fahrradstellplätzen.

Für die weiteren im Plangebiet verfügbaren Räumlichkeiten wird im Rahmen der Stellplatzberechnung eine Nutzung durch Arztpraxen angenommen. Diese Nutzung weist gemäß Entwurf der Stellplatzsatzung den höchsten Stellplatzbedarf auf (1 Pkw-Stellplatz je 20 m² Nutzfläche abzgl. 10 % aufgrund von ÖPNV-Lagegunst und 1 Fahrradstellplatz je 40 m² Nutzfläche). Der gewählte Ansatz ist somit als Worst-Case-Szenario zu betrachten. Aufgrund dieser Nutzung ergibt sich ein weiterer Bedarf von 14 Pkw- und 8 Fahrradstellplätzen. In Summe sind für die gewerblichen Nutzungen (einschließlich Praxen) im Plangebiet somit 63 Pkw- und 56 Fahrradstellplätze zu schaffen.

Auf der Freifläche vor den Handelsnutzungen sollen 23 oberirdische Stellplätze (einschließlich Behindertenstellplätze) entstehen. Im unteren Garagengeschoss sind 43 Stellplätze vorgesehen. In Summe ergeben sich somit 66 Pkw-Stellplätze. Dies entspricht einem Überschuss von drei Stellplätzen gegenüber dem ermittelten Bedarf. Dies wird angesichts der hohen Bedeutung des Plangebietes als Zentraler Versorgungsbereich für angemessen erachtet.

Die erforderlichen Fahrradstellplätze für die gewerblichen Nutzungen werden großenteils durch die Bereitstellung von Fahrradbügeln bzw. Fahrradständern entlang der vorgelagerten Freifläche vor den Handelsnutzungen (22 Stück) sowie im Eingangsbereich der Gebäude an der Berliner Straße (6 Stück) geschaffen. Diese stehen vorwiegend den Kunden und Besuchern der gewerblichen Nutzungen zur Verfügung. 14 Fahrradstellplätze werden im unteren Garagengeschoss vorgesehen. Weitere 14 Fahrradstellplätze sollen im Bereich östlich des projektierten Drogeriemarktes verortet werden. Diese Stellplätze sollen vorwiegend den Mitarbeiten der gewerblichen Nutzungen zur Verfügung stehen.

In Summe ist somit von keiner Verschärfung der Parkraumsituation im Umfeld des Plangebietes zu rechnen. Im Gegenteil kann durch das Angebot überschüssiger Stellplätze für externe Nutzungen ggf. zu einer Entlastung beigetragen werden.

Zu Abriss
Ziel der Planung ist eine attraktive Neugestaltung des Plangebietes als Nahversorgungszentrum mit einem zeitgemäßen und differenzierten Einzelhandelsangebot, einer hohen Freiraum- und Aufenthaltsqualität sowie die Schaffung von zusätzlichen Flächen für Wohnen, Handel und Dienstleistungen. Die vorhandene Bebauung im sonstigen Sondergebiet (SO) wird den aktuellen qualitativen Ansprüchen an die Gebäudetechnik sowie der architektonischen und städtebaulichen Gestaltung nicht gerecht. Zudem zeichnet sich hier ein zunehmender Sanierungsstau ab. Ebenso wäre bei einem Erhalt der vorhandenen Gebäude im sonstigen Sondergebiet (SO) die Umsetzung von barrierefrei zugänglichen Einzelhandelsflächen in der angestrebten Größenordnung nicht möglich.

Für die Umsetzung und den erfolgreichen Betrieb eines Nahversorgungszentrums am Standort ist daher der Abriss des Gebäudebestandes erforderlich.

Beschlussvorschlag der Verwaltung
Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

I/A 8: Äußerung_07

I 61/Hr. Baufeld
II 613/Hr. Müller

04. 12. 18

Mittellung im Rahmen der Bürgerversammlung am 06.11.2018
Schriftliche Stellungnahmen können Sie bis zum 05.12.2018 bitte an nachfolgende Adresse schicken:

1 | STADT LEVERKUSEN Eingegangen am
04. 12. 18 | 11-12 Uhr
FB | Az.:

An
Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Hauptstraße 101
51373 Leverkusen

Anlass/Betreff:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 31/III
"Steinbüchel (Fettehenne) - Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

- Das geplante Versorgungszentrum in dieser Größe wird die Verkehrs- u. Parksituation hier noch weiter verschlimmern. Um dringend benötigten Parkraum zu schaffen, werden vorhandene Grünflächen geopfert werden.
- Die Verkehrssituation in der Teltower Str., die jetzt schon manchmal lebensgefährlich ist (wegen im Halteverbot parkender Autos), wird noch unübersichtlicher.
- Der Bau von 35 oder mehr Wohnungen macht nur dann Sinn, wenn ein wesentlicher Anteil aus für „Normalbürger" bezahlbarem Wohnraum besteht.

Zusätzliche Hinweise: [redacted]

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 31/III "Steinbüchel (Fettehenne) -Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße"sowie die Begründung und der Umweltbericht können eingesehen werden:

Ort: Elberfelder Haus, 51373 Leverkusen, Hauptstraße 101, Wartezone im Erdgeschoss,
Dauer: Dienstag, 06.11.2018, bis einschl. Dienstag, 05.12.2018,
Zeit: montags bis donnerstags von 8:30 Uhr bis 15:30 Uhr,
freitags von 8:30 Uhr bis 13:30 Uhr.

Termine können telefonisch mit dem zuständigen Planer des Fachbereiches Stadtplanung Herrn Müller vereinbart werden (Tel.: 0214/406-6133).

Internet
Während der o. a. Frist können die Planunterlagen im Internet auf der Homepage der Stadt Leverkusen eingesehen werden: www.leverkusen.de → Rathaus & Service → Mitwirkung der Bürger → Bebauungspläne/Bauleitpläne.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu ruhender Verkehr (Verkehrs- und Parkplatzsituation)
Die Stadt Leverkusen strebt derzeit die Aufstellung einer Stellplatzsatzung im Sinne des § 48 Abs. 3 BauO NRW an. Ziel ist, die Anzahl der im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisenden Pkw- und Fahrradstellplätze verbindlich zu regeln und somit rechtliche Klarheit zu schaffen. Der vorliegende Entwurf der Stellplatzsatzung geht insbesondere mit einer erhöhten Anzahl an bauordnungsrechtlich erforderlichen Fahrradstellplätzen einher.
Für das in Rede stehende Vorhaben werden die Richtzahlen des Entwurfes der Stellplatzsatzung bereits vollumfänglich angewendet, um späteren Differenzen zwischen der hiesigen Planung und den grundsätzlich geltenden Stellplatzanforderungen der Stadt Leverkusen vorzubeugen.
Gemäß dem vorliegenden Entwurf der Stellplatzsatzung sind je 100 m² Bruttogrundfläche in Mehrfamilienhäusern 1,3 Pkw- sowie 2,0 Fahrradstellplätze zu schaffen. Die Anzahl der erforderlichen Pkw-Stellplätze kann durch eine gute ÖPNV-Qualität am Standort (Bushaltestelle in max. 300 m Entfernung, mind. 15 min-Taktbedienung) um 10 % reduziert werden. Für die Wohnnutzungen im Plangebiet ergibt sich somit ein Bedarf von 41 Pkw- sowie 70 Fahrradstellplätzen.

Die Planung weist im oberen Garagengeschoss 46 Pkw-Stellplätzen aus. Auf den Dachflächen der Handelsnutzungen sind weitere 12 oberirdische, nicht überdachte Stellplätze vorgesehen – davon sechs als Längsparker entlang einer Zufahrt zwischen den beiden geplanten östlichen Wohngebäuden sowie sechs als Querparker im östlichen Verlauf der Charlottenburger Straße. In Summe ergeben sich somit im Bereich der Wohnnutzungen 58 Stellplätze, was einem Überschuss von 17 Stellplätzen gegenüber dem ermittelten Bedarf entspricht. Die überschüssigen Stellplätze können somit auch extern zur Verfügung gestellt werden, wodurch zu einer Entlastung des Parkdrucks im Umfeld beigetragen werden kann.

Von den erforderlichen Fahrradstellplätzen werden 20 Stück im oberen Garagengeschoss nachgewiesen. Die weiteren 50 erforderlichen Stellplätze sollen in oberirdischen, überdachten, abschließbaren und leicht zugänglichen Fahrradboxen in der Nähe der jeweiligen Hauszugänge verortet werden.

Für Einzelhandelsnutzungen sind gemäß Entwurf der Stellplatzsatzung ein Pkw-Stellplatz je 35 m² Verkaufsfläche sowie ein Fahrradstellplatz je 40 m² Verkaufsfläche zu schaffen. Auch hier besteht die Möglichkeit einer Reduzierung der zu schaffenden Pkw-Stellplätze um 10 % aufgrund der ÖPNV-Lagegunst. Für das begründete Vorhaben ergibt sich – angesichts einer Gesamtverkaufsfläche von 1.900 m² – somit ein Bedarf von 49 Pkw- und 48 Fahrradstellplätzen.

Für die weiteren im Plangebiet verfügbaren Räumlichkeiten wird im Rahmen der Stellplatzberechnung eine Nutzung durch Arztpraxen angenommen. Diese Nutzung weist gemäß Entwurf der Stellplatzsatzung den höchsten Stellplatzbedarf auf (1 Pkw-Stellplatz je 20 m² Nutzfläche abzgl. 10 % aufgrund von ÖPNV-Lagegunst und 1 Fahrradstellplatz je 40 m² Nutzfläche). Der gewählte Ansatz ist somit als Worst-Case-Szenario zu betrachten. Aufgrund dieser Nutzung ergibt sich ein weiterer Bedarf von 14 Pkw- und 8 Fahrradstellplätzen. In Summe sind für die gewerblichen Nutzungen (einschließlich Praxen) im Plangebiet somit 63 Pkw- und 56 Fahrradstellplätze zu schaffen.

Auf der Freifläche vor den Handelsnutzungen sollen 23 oberirdische Stellplätze (einschließlich Behindertenstellplätze) entstehen. Im unteren Garagengeschoss sind 43 Stellplätze vorgesehen. In Summe ergeben sich somit 66 Pkw-Stellplätze. Dies entspricht einem Überschuss von drei Stellplätzen gegenüber dem ermittelten Bedarf. Dies wird angesichts der hohen Bedeutung des Plangebietes als Zentraler Versorgungsbereich für angemessen erachtet.

Die erforderlichen Fahrradstellplätze für die gewerblichen Nutzungen werden großenteils durch die Bereitstellung von Fahrradbügeln bzw. Fahrradständern entlang der vorgelagerten Freifläche vor den Handelsnutzungen (22 Stück) sowie im Eingangsbereich der Gebäude an der Berliner Straße (6 Stück) geschaffen. Diese stehen vorwiegend den Kunden und Besuchern der gewerblichen Nutzungen zur Verfügung.
14 Fahrradstellplätze werden im unteren Garagengeschoss vorgesehen. Weitere 14 Fahrradstellplätze sollen im Bereich östlich des projektierten Drogeriemarktes verortet werden. Diese Stellplätze sollen vorwiegend den Mitarbeiten der gewerblichen Nutzungen zur Verfügung stehen.

Die Planung und die Sicherung eines Nahversorgungszentrums stellt ein übergeordnetes städtebauliches Interesse an dieser Stelle dar. Hierdurch können auch zusätzliche Fahrzeugverkehre für den Einkauf in heute entferntere Einkaufszentren künftig vermieden werden.
Mit einem wesentlichen Verlust an öffentlichen Parkplätzen ist nicht zu rechnen. Zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten für die umgebenden Wohnnutzungen (privat) sollen vornehmlich in den betreffenden Bereichen angeboten werden. Ein Ziel der Planung ist es nicht, für aus heutiger Sicht zu sichernde Stellplatzbedürfnisse außenstehender Wohnbereiche Sorge zu tragen. Die Projektierung würde dadurch erheblich beeinträchtigt und auch die gewichtigere städtebauliche Zielsetzung, an der Stelle künftig Einkaufsmöglichkeiten zu bieten und somit zur Vermeidung von Autoverkehren erheblich beizutragen.
Unbenommen dessen werden durch die Planung auch freie Privateinstellplätze wieder zur Verfügung gestellt werden können.
Im übertragenen Sinne kann von einer wesentlichen Verschärfung der Parkraumsituation im Umfeld des Plangebietes nicht ausgegangen werden.

<u>Zu Verkehrssicherheit (Verkehrssituation Teltower Straße)</u>
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde in Abstimmung mit den jeweiligen Fachbehörden eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Aufgrund der vorzufindenden Rahmenbedingungen konnten keine Hinweise auf („lebensgefährliche“) Konflikte hinsichtlich der Verkehrssicherheit von Verkehrsteilnehmern festgestellt werden. Ein planungsrechtlicher Handlungsbedarf kann nicht erkannt werden. Die bereits bestehenden Verkehrsflächen sind gemäß den einschlägigen Richtlinien ausreichend dimensioniert.

Die Überwachung ordnungswidrigen Verkehrsverhaltens („Falschparker“) ist ebenfalls nicht Gegenstand von Bebauungsplänen. Dieses ist ordnungsbehördlich nachzuhalten.

Zu bezahlbarer Wohnraum

Im Rahmen der Koordinationsgespräche mit der Vorhabenträgerin wurde darauf hingewirkt, bezahlbaren Wohnraum bzw. sozial geförderten Wohnraum nach Möglichkeit unterzubringen. Wegen der Masse der bereits anderweitig zu berücksichtigenden zahlreichen Bindungen kann das Ziel des sozial geförderten Wohnungsbaus hier nicht zusätzlich verfolgt werden, da sonst die Investition generell in Frage zu stellen wäre.

Bei Neuvermietungen oder Eigentumsmaßnahmen sollen eher marktübliche Erträge berücksichtigt werden. Das durch die Planung ausgewiesene Wohnungsangebot wird eher als Beitrag dazu gesehen, dass anderweitig günstige Bestandswohnungen freigezogen und dem Markt zur Verfügung gestellt werden können.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

I/B Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

I/B 1: Amprion GmbH

Von: Bennor, Angelina
An: Bauerfeld, Ingo
Betreff: Leitungsauskunft - Vorgangs-Nr. 125504, Bebauungsplan V 31/III, Steinbüchel (Fettehenne) - Einzelhandel Berliner Straße / Charlottenburger Straße / Teltower Straße
Datum: Freitag, 9. November 2018 15:44:58

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Geltungsbereich der o. a. Bauleitplanung verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.

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

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

Bitte beachten Sie unsere Information zum Datenschutz: https://www.amprion.net/Information-Datenschutz.html

Mit freundlichen Grüßen

Angelina Bennor
Amprion GmbH
Betrieb / Projektierung
Leitungen Bestandssicherung
Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund
T intern 15740
T extern +49 231 5849-15740
mailto: angelina.bennor@amprion.net
www.amprion.net
Aufsichtsrat: Heinz-Werner Ufer (Vorsitzender)
Geschäftsführung: Dr. Hans-Jürgen Brick, Dr. Klaus Kleinekorte
Sitz der Gesellschaft: Dortmund - Eingetragen beim Amtsgericht Dortmund - Handelsregister-Nr. HR B 15940
- USt.-IdNr. DE 8137 61 356

Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Es sind keine Höchstspannungsleitungen betroffen. Diesbezügliche Planungen liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Bezüglich weiterer Versorgungsleitungen wurden die zuständigen Unternehmen im Verfahren beteiligt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung
Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

I/B 2: AVEA GmbH & Co. KG

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

04.12.18 Sa Cze

AVEA GmbH & Co. KG
- Abfallwirtschaft und Logistik -
Im Eisholz 3 – 51373 Leverkusen
Datum: 2018-12-03
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
Hauptstraße 101

51373 Leverkusen

5 STADT LEVERKUSEN Eingegangen am: 04. DEZ. 18 8-9 Uhr FB: Az:

Stellungnahme: Bebauungsplan V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne) - Einzelhandel Berliner Straße / Charlottenburger Straße / Teltower Straße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf den **„Bebauungsplan V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne) - Einzelhandel Berliner Straße / Charlottenburger Straße / Teltower Straße"** 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 de Einwohnergleichwerte erfolgt anhand des § 10 Absatz 3 der Abfallentsorgungssatzung.

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

Behälterstandplätze und Transportwege:

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

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

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

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

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

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

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

(...) 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 Zurück stoßen 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 Anforderungen in Bezug auf die Stellflächen für Abfallsammelbehälter werden im Rahmen der Freiraumplanung gemäß den Vorgaben der Abfallentsorgungssatzung der Stadt Leverkusen berücksichtigt. Für die vier aufstehenden Wohngebäude im sonstigen Sondergebiet (SO) wird jeweils ein Müllstellplatz in der Nähe des jeweiligen Hauseinganges vorgesehen. Im Vorhaben- und Erschließungsplan werden hierfür entsprechende Flächen vorgehalten. Die Müllstellplätze werden mit Stabgitterzäunen eingefasst und mit einem Sichtschutz versehen. Der Zugang zu den Müllstellplätzen erfolgt jeweils von den Freiflächen innerhalb des Plangebietes aus. Die Mülltonnen sollen jeweils am Vorabend des Abholtages an der Charlottenburger Straße aufgestellt werden. Dafür wird im Rahmen des Vorhabens die Installation eines Hausmeisterdienstes vorgesehen. Eine Platzierung der Müllaufstellflächen unmittelbar an den erschließenden Verkehrsflächen ist somit nicht erforderlich. Die Entleerung der Container wird ohne nennenswerte Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses möglich sein.

Für den Handels- und Dienstleistungsbetrieb wird ein Müllstellplatz östlich des Gebäudekomplexes an der Berliner Straße vorgesehen. Die Abholung durch die Abfallwirtschaftsbetriebe erfolgt über die Berliner Straße.

Ein Altglas- und Altkleider-Standort (Wertstoffcontainer) der AVEA ist unweit des Plangebietes (ca. 150 m) am Höfer Weg vorhanden. Auf eine Installation innerhalb des Plangebietes soll daher verzichtet werden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung
Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen. Innerhalb des Plangebietes wird ein Erfordernis für die Aufstellung von Wertstoffcontainern nicht gesehen.

I/B 3: Bundeswehr

Infrastruktur
Wir. Dienen. Deutschland.

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Infra I 3 – 45-60-00 / K-III-2322-18

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr · Postfach 29 63 · 53019 Bonn

Stadt Leverkusen
Stadtplanung
Hauptstr. 101
51373 Leverkusen

Fontainengraben 200, 53123 Bonn
Postfach 29 63, 53019 Bonn
Telefon: +49 (0)228 5504 - 5293
Telefax: +49 (0)228 5504 - 5763
Bw: 3402 - 5293
BAIUDBwTOEB@bundeswehr.org

Aktenzeichen	Bearbeiter/-in	Bonn,
Infra I 3 – 45-60-00 / K-III-2322-18	Herr Laute	7. November 2018

BETREFF **BBP - Bebauungsplan** „BBP Nr. V 31/III, Steinbüchel (Fettehenne), Berliner Straße, Einzelhandel";
hier: Stellungnahme der Bundeswehr

BEZUG Ihr Schreiben vom 24. Oktober 2018 Ihr Zeichen: 610-bau

Sehr geehrte Damen und Herren,

im o. g. Verfahren gibt die Bundeswehr bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage folgende Stellungnahme ab:

Gegen die im Betreff genannte Maßnahme hat die Bundeswehr keine Bedenken bzw. keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Laute

Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Die Belange der Bundeswehr sind durch die Planung nicht betroffen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung
Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

I/B 4: Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG

I. 61/Hr. Bauerfeld
II 613/Hr. Müller

22. 11. 18

Overfeldweg 23
51371 Leverkusen
Telefon 0214/8661 451
Telefax 0214/8661 515
E-Mail klaus.pavlik@evl-gmbh.de
Servicenummer Störungsannahme 0214/8661 661
0214/89298 510

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

2 STADT LEVERKUSEN Eingegangen am: 21.11.18 13-14 Uhr FB Az.:

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Herr Müller
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

20. November 2018

Stellungnahme
Bebauungsplan Nr. V 31/III
„Steinbüchel (Fettehenne) – Einzelhandel Berliner Straße / Charlottenburger Str. / Teltower Straße"
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Ihr Schreiben vom 24.10.2018
Ihr Zeichen: 610-bau

Sehr geehrter Herr Müller,

in der Anlage erhalten Sie die gemeinsame Stellungnahme unserer Fachbereiche GBG (Gas, Wasser, Fernwärme), GBT (Telekommunikation) und GBS (Stromnetze).

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

Mit freundlichen Grüßen

i. V.
Klaus Pavlik

Anlage

Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG
Overfeldweg 23
51371 Leverkusen

Ansprechpartner: Herr Prenn
Fachbereich: GBG

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

Stellungnahme GBG, GBT und GBS

Projekt	**Vorhabenbezogener B.-Plan V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne)- Einzelhandel Berliner Str./Charlottenburger Str./Teltower Str."**	
Teilnehmer	**Herr Bauerfeld**	
Aufgestellt	**GBG Herr Prenn (Gas/Wasser)** **GBS Herr Oehlmann (Strom)** **GBG Herr Sladeczek (Fernwärme)** **GBT Herr Cinar (Telekommunikation)**	**Stand: 19.11.2018**

Nr.		Zu erledigen	Erledigt am
	Mit Bezug auf die Anfrage von Herr Bauerfeld, Stadt Leverkusen, FB - Stadtplanung, vom 24.10.2018, anbei die Stellungnahme von GBS, GBT und GBG für die Gewerke Strom, Telekommunikation, Gas und Wasser sowie Fernwärme. Die Stellungnahme gilt vorbehaltlich der Angabe der uns vorgelegten Unterlagen und Ausführungspläne. Strom: Im Geh- bzw. Fahrbereich befinden 1kV und 10kV Trassen. In der Nähe sollte mit besonderer Vorsicht gearbeitet werden. Zu dem Bebauungsplan bestehen keine weiteren Bedenken. Telekommunikation: Von Seiten Telekommunikation bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Fernwärme: Von Seiten Fernwärme bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Gas/Wasser: Von Seiten Gas/Wasser bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Allgemein: Sämtliche in Betrieb befindlichen Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Es ist zu beachten, dass unsere Leitungen im Vorfeld durch Suchschlitze lokalisiert, die Tiefenlage ermittelt und entsprechend den Vorschriften geschützt werden (Schutzhinweis Leitungen der Energieversorgung Leverkusen). Für eine erforderliche Umverlegung der Leitungen ist mit einer Vorlaufzeit von ca. 4 Monaten zu rechnen		

Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Die im Geh- bzw. Fahrbahnbereich vorhandenen Stromleitungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung in Abstimmung mit dem Versorgungsträger berücksichtigt. Die Leitungen sind bereits über öffentliche Straßenverkehrsflächen planungsrechtlich gesichert, sodass weitere Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes nicht erforderlich sind. Im Bereich der umgebenden Gehwege finden teilweise Grundstücksneuordnungen sowie die Neuanlage der Ausbaumaßnahmen statt. Hierüber kann eine Vereinbarung von Dienstbarkeiten oder die Verlegung vorzufindender Stromleitungen (ggf. Hochspannung) erforderlich werden. Die Kosten gehen zu Lasten der Eingriffsverursacher.

Weitere bestehende Versorgungsleitungen der Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG sind durch die Planung nicht betroffen. Der Träger wird im Zuge der Erschließungsplanung beteiligt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung
Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

I/B 5: E-Plus Gruppe

Von: O2-MW-BIMSCHG
An: Bauerfeld, Ingo
Betreff: Stellungnahme Richtfunk: Bplan V 31/III Steinbüchel (Fettehenne) 610-bau
Datum: Montag, 19. November 2018 17:01:41

E-PLUS GRUPPE

Betrifft hier Richtfunk von E-Plus

IHR SCHREIBEN VOM: 30.10.2018
IHR ZEICHEN: 610-bau

Sehr geehrte Herr Bauerfeld,

die Überprüfung Ihres Anliegens ergab, dass keine Belange von Seiten der E-Plus Service GmbH zu erwarten sind.
Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigefügt zur E-Mail ein digitales Bild. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet.



Die farbige Linie versteht sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung von der E-Plus Service GmbH.

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

Bei Fragen, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen / Yours sincerely

i.A. Michael Rösch
Behördenengineering
Request Management

Bei Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu erreichen unter:
Südwestpark 38, Zimmer 2.1.15, 90449 Nürnberg
Telefonisch erreichbar unter Mobil: +49 174 – 349 67 03:
- **Montag von 13.30 Uhr bis 15.30 Uhr**
- **Mittwoch und Donnerstag von 10.00 Uhr bis 12.00 Uhr u. 13.30 Uhr bis 15.30 Uhr**

mail: o2-MW-BImSch@telefonica.com

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

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Durch die Planung sind keine Belange der E-Plus Gruppe betroffen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

I/B 6: Handelsverband Nordrhein-Westfalen

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

Handelsverband Nordrhein-Westfalen
Rheinland

29. 10. 18

Handelsverband Nordrhein-Westfalen – Rheinland - Altenberger-Dom-Str. 200 - 51467 Bergisch Gladbach

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

STADT LEVERKUSEN
Eingegangen am
26.10.18 | 10-11 Uhr
FB: | Az:

Bergisch Gladbach, 25.10.2018
Thomas Instenberg
Unser Zeichen: 0200-18 In/Ku/01
Telefon: 0 22 02/93 59 424

Anhörung Träger öffentlicher Belange
Vorhabenbezogener B-Plan V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne)-Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße"
14. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Charlottenburger Straße/Berliner Straße"
Ihr Zeichen: 610-bau

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

in o.g. Angelegenheit nehme ich Bezug auf Ihre beiden Anhörungsschreiben vom 24.10.2018 und teile mit, dass aus Sicht des Handelsverband NRW-Rheinland keine Bedenken bestehen.

Für weitere Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Thomas Instenberg
Assessor

Handelsverband
Nordrhein-Westfalen
Rheinland

Geschäftsstelle Bergisch Gladbach

Altenberger-Dom-Straße 200
51467 Bergisch Gladbach

Tel.: 02202/93 590
Fax: 02202/93 59 30

info@hv-nrw.de
www.rheinland.hv-nrw.de

Vorsitzender
Friedrich G. Conzen

Hauptgeschäftsführer
Dr. Peter Achten

Vereinsregister AG Düsseldorf
VR 3617

Gerichtsstand Düsseldorf

Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Seitens des Handelsverbandes Nordrhein-Westfalen bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Beschlussvorschlag der Verwaltung
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

I/B 7: Industrie- und Handelskammer

Industrie- und Handelskammer 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
610-bau | 24.10.2018

Unser Zeichen | Ansprechpartner
Holt | Sebastian Holthus

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

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

Datum
4. Dezember 2018

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne) – Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße“
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

grundsätzlich begrüßen wir die vorliegende Planung ausdrücklich, um das im Einzelhandelskonzept der Stadt Leverkusen festgesetzte Nahversorgungszentrum Fettehenne zu stärken und zu sichern. Allerdings teilen wir die Auffassung der Verträglichkeitsanalyse der CIMA Beratung + Management GmbH von Juli 2018, dass zum jetzigen Zeitpunkt des Planverfahrens aufgrund dessen Unbestimmtheit hinsichtlich der Einzelhandelsnutzung wesentliche Auswirkungen auf andere Zentrale Versorgungsbereiche nicht ausgeschlossen werden können. Hierzu sei angemerkt, dass das Verträglichkeitsgutachten die Verkaufsflächen mit 1.150 m² für den Lebensmitteldiscounter und 750 m² für den Drogeriemarkt angibt, während in der Begründung zum Bebauungsplan 1.240 m² für den Discounter und 670 m² für den Drogeriemarkt genannt werden. Wir empfehlen daher, die Einzelhandelsnutzungen im weiteren Planverfahren zu konkretisieren, um seriöse Aussagen zur Verträglichkeit treffen zu können.

Mit freundlichen Grüßen

Industrie- und Handelskammer zu Köln
Im Auftrag

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

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

Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Die Untersuchungen zur Einzelhandelsverträglichkeit wurden im weiteren Verfahren konkretisiert. Die zulässige maximale Verkaufsfläche wird durch die Festsetzung von Verkaufsflächenzahlen (VKZ) im vorhabenbezogenen Bebauungsplan – analog zu den Vorgaben des Einzelhandelsgutachtens – für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel auf maximal 800 m² sowie für Drogeriewaren auf maximal 750 m² begrenzt. Diese Verkaufsflächen sind gemäß Gutachten als städtebaulich und versorgungsstrukturell verträglich anzusehen. Relevante Umsatzumverteilungen werden nicht hervorgerufen. Somit sind keine nennenswerten Beeinträchtigungen der umliegenden „Zentralen Versorgungsbereiche“ innerhalb des Leverkusener Stadtgebietes und in den angrenzenden Kommunen zu erwarten.

Beschlussvorschlag der Verwaltung
Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Seitens der Industrie- und Handelskammer wird das Planvorhaben begrüßt.

I/B 8: LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland

Von: Becker, Oliver
An: Bauerfeld, Ingo
Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 31/III "Steinbüchel (Fettehenne) - Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße"
Datum: Montag, 3. Dezember 2018 08:35:26

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Oliver Becker

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland

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

oliver.becker@lvr.de
www.lvr.de
www.bodendenkmalpflege.lvr.de

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

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

Abwägungsvorschlag der Verwaltung
In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen: „Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath,
Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung
Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

I/B 9: LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland

I 61/H. Bauerfeld
II 613/H. Müller

03. 12. 18

LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland

LVR
Qualität für Menschen

125 Jahre Denkmalpflege im Rheinland

LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland
Postfach 21 40 · 50250 Pulheim

Stadtverwaltung
Stadtplanung
Herr Bauerfeld
Postfach 101140
51311 Leverkusen

5 STADT LEVERKUSEN
Eingegangen am:
03. DEZ. 18 8-9 Uhr
FB: Az:

Datum und Zeichen bitte stets angeben

23.11.2018
8339/18 - Gla/tr -

Dr. Gundula Lang
Tel 02234 9854-551
Fax 0221 8284-2270
Gundula.lang@lvr.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 31/III Steinbüchel, Fettehenne
Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 24.10.2018
Stellungnahme gemäß § 22 Abs. 3 DSchG NRW

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,
sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Planung. Davon sind die Belange der Denkmalpflege betroffen, weil sich im Plangebiet und in dessen unmittelbarer Nachbarschaft Denkmäler nach § 3 DSchG NRW befinden. Dabei handelt es sich um

- Berliner Str. 39, Fachwerkwohnhaus
- Berliner Str. 42, Ehemaliges Rathaus der Landbürgermeisterei Schlebusch, Rathaus Fettehenne
- Berliner Str. 46, Johann-von-Nepomuk-Kapelle

Nach Auffassung des LVR-ADR sind alle Denkmäler im Plangebiet und unmittelbar gegenüber davon nachrichtlich im Plan mit einem D im Quadrat zu kennzeichnen und in der Begründung aufzuführen sowie ausreichend textlich zu würdigen, um eine sachgerechte Abwägung zu gewährleisten (vgl. Absatz 3.10 Denkmalschutz, S. 11 in der Begründung sowie Abs. 2.1.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter, S. 30).

Gegen die Planungen des Aufgehenden bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, jedoch ist zu befürchten, dass das Fachwerkwohnhaus Berliner Str. 39 und insbesondere dessen Gewölbekeller durch die in der Verkehrsuntersuchung dargestellte Verkehrsplanung Schäden erlangen könnte (vgl. Anhang 6 Abb. 1-4). Vor allem bringt die Befahrung mit einem Sattelzug oder einem Lastzug, die ein Rangieren unmittelbar neben dem Bau-

EMAS

Wir freuen uns über Ihre Hinweise zur Verbesserung unserer Arbeit. Sie erreichen uns unter der Telefonnummer 0221 809-2255 oder senden Sie uns eine E-Mail an Anregungen@lvr.de

Besucheranschrift:
Abtei Brauweiler – LVR-Kultur- und Dienstleistungszentrum
50259 Pulheim (Brauweiler), Ehrenfriedstraße 19,
Bushaltestelle Brauweiler Kirche: Linien 949, 961, 962 und **980**
Telefon Vermittlung: 02234 9854-0
Internet: www.abteibrauweiler.lvr.de, E-Mail: abteibrauweiler@lvr.de
USt-IdNr.: DE 122 656 988, Steuer-Nr.: 214/5811/0027

Zahlungen nur an den LVR, Finanzbuchhaltung
50663 Köln, auf eines der nachstehenden Konten

Helaba
IBAN: DE84 3005 0000 0000 0600 61, BIC: WELADEDOXXX
Postbank
IBAN: DE95 3701 0050 0000 5645 01, BIC: PBNKDEFF370

985-001-03.2018

denkmal erforderlich macht, die Gefahr von statischen Schäden mit sich. Daher ist nach Auffassung des LVR-ADR eine Untersuchung über die Auswirkung dieser Verkehrsplanung auf das denkmalgeschützte Gebäude mit seinem Keller durchzuführen. Denkmalpflegerische Bedenken können nur zurückgestellt werden, wenn nachweisbar für das Baudenkmal kein Schaden durch den Verkehr zu erwarten ist.

Mit freundlichen Grüßen
Die Direktorin des Landschaftsverbandes Rheinland
Im Auftrag

Dr. Gundula Lang

Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Die unter Denkmalschutz gestellten Gebäude Berliner Straße 42 (Alte Bürgermeisterei) und 46 (Nepomuk-Kapelle) sind durch den Bebauungsplan nicht konkret erfasst. Eine Beschreibung der Baudenkmäler wird in die Begründung aufgenommen. Eine entsprechende hinweisende Darstellung dieser Objekte außerhalb des Plangebietes wird für nicht erforderlich erachtet, da eine Beeinträchtigung der Denkmäler durch die Planung nicht zu erwarten ist.

Hinsichtlich des Gebäudes Berliner Straße 39 sind der Erhalt und eingehende Schutzmaßnahmen vorgesehen. Deren Umsetzung wird über den Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dessen eingehenden Durchführungsvertrag sichergestellt.

Das gegenständliche Baudenkmal ist im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6 BauGB als Denkmal nachrichtlich übernommen. Zum Schutz vor Kollisionen – insbesondere für das denkmalgeschützte Gebäude der Berliner Straße 39 – werden im Plangebiet z. T. Poller entlang der Fahrbahnbegrenzungen aufgestellt. Aus statischen Gründen (Statische Berechnung Außenwand Gewölbekeller vom 03.02.2020 gem. Anlage 12 der Vorlage) werden im Bereich des Gewölbekellers Stützmauern errichtet, diese sollen den seitens Schwerlastverkehr aufkommenden Erddruck abfangen. Die aus einem Gutachten hervorgehenden Schutzmaßnahmen gegen Erddruck (Schutzmauer), u.a. aufgrund frequentierender LKW, sollen realisiert werden. Entsprechendes wird über den Durchführungsvertrag gesichert.
Darüber hinaus wurde in eine gutachterliche Stellungnahme über die zu erwartenden Erschütterungen seitens der Berliner Straße und gegenüber den Schwerlastverkehren im Plangebiet untersucht.
Eine nach DIN 4150 (Teil 3) nachzuhaltende Schädigung des denkmalgeschützten Gebäudes durch Erschütterungen bzw. davon auszugehenden Umlagerungen des Bodens kann weitestgehend ausgeschlossen werden.

Weitere denkmalschutzrechtliche Anforderungen der Innenausstattung und der Gebäudegestaltung sowie der Gebäudekonstruktion können im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren denkmalschutzrechtlich nachgehalten werden. Weitergehende Regelungen auf Ebene des Bebauungsplanes werden für nicht erforderlich erachtet.

Beschlussvorschlag der Verwaltung
Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird in Teilen gefolgt.

I/B 10: Nahverkehr Rheinland GmbH

Von: beteiligungsverfahren
An: Bauerfeld, Ingo
Cc: beteiligungsverfahren
Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 31/III "Steinbüchel (Fettehenne)"
Datum: Freitag, 9. November 2018 11:42:35

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen auf o.g. B-Plan wie folgt Stellung:

Die Belange des SPNV sind nicht betroffen.

Bitte erläutern Sie, wie der Einzelhandel mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht werden kann.

Die Fahrradabstellplätze sind am Rand der Einfahrt angeordnet worden. Wir empfehlen Ihnen eine prominentere Platzierung am Eingang zu den Geschäften. Wir empfehlen, die Fahrradabstellplätze mit Witterungsschutz zu versehen. Bitte berücksichtigen Sie Abstellplätze für Lastenfahrräder (größerer Platzbedarf).

Mit freundlichen Grüßen
i. A.
Jörg Fellecke
Dipl.-Ing.
Regionale Mobilitätsentwicklung
Nahverkehr Rheinland GmbH

Tel.: 0221 / 20 80 8 - 66 76
Fax: 0221 / 20 80 8 - 8 66 76
joerg.fellecke@nahverkehr-rheinland.de

Nahverkehr Rheinland GmbH, Glockengasse 37-39, 50667 Köln
http://www.nahverkehr-rheinland.de

Geschäftsführer: Dr. Norbert Reinkober – Heiko Sedlaczek - Dr. Wilhelm Schmidt-Freitag –
Vorsitzender der Gesellschafterversammlung: Dr. Hermann-Josef Tebroke
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Dierk Timm

Amtsgericht Köln - HRB 62186 - St.-Nr. 215/5830/1616
Sparkasse KölnBonn
Konto 190 135 957 8
Bankleitzahl 370 501 98
IBAN DE87 3705 0198 1901 3595 78
BIC: COLSDE33XXX

Diese E-Mail könnte vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen enthalten. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail ist nicht gestattet.
This e-mail may contain confidential and/or privileged information. If you are not the intended recipient (or have received this e-mail in error) please notify the sender immediately and destroy this e-mail. Any unauthorised copying, disclosure or distribution of the material in this e-mail is strictly forbidden.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Stadt Leverkusen verfolgt das Ziel einer Stärkung des Umweltverbundes am Modal Split sowie einer möglichst umweltfreundlichen Verkehrsabwicklung. Durch die Planung werden eine Umstrukturierung und Nutzungsintensivierung an einem integrierten Standort vorbereitet. Dadurch ist grundsätzlich mit einem niedrigeren, zusätzlich hervorgerufenen Verkehrsaufkommen zu rechnen als durch die Entwicklung autoaffiner Standort in Stadtrandlagen.

Durch die Stärkung der Nahversorgung am Standort Fettehenne wird für die Bewohner der umliegenden Wohnsiedlungen die Möglichkeit geschaffen, einen Großteil ihrer Einkäufe zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erledigen. Über die unmittelbar am Plangebiet gelegene Bushaltestelle Teltower Straße besteht eine gute Anbindung an das städtische ÖPNV-Netz. Von hier aus verkehren jeweils im 20-Minuten-Takt Busse der Linie SB 22 sowie im Stundentakt Busse der Linie 208. Mit der Linie der SB 22 im 20-Minuten-Takt besteht eine direkte Verbindung zum Bahnhof Leverkusen Mitte (Fahrzeit: 20 min).

Zur Stärkung des Radverkehrs sieht die Planung die Schaffung eines großzügigen Angebotes an Fahrradstellplätzen vor. So werden im Bereich der Stellplatzfläche an der Berliner Straße zwei Stellplatzanlagen für jeweils 11 Fahrräder vorgesehen, die vorwiegend den Kunden der Einzelhandelsbetriebe zur Verfügung stehen sollen. Sechs Fahrradstellplätze sind im Eingangsbereich der geplanten Neubauten an der Berliner Straße im Südosten des Plangebietes vorgesehen. Hinzu kommen jeweils 14 Fahrradstellplätze im unteren Garagengeschoss sowie östlich des projektierten Drogeriemarktes, welche vorwiegend den Mitarbeiten zur Verfügung gestellt werden sollen.

Für die künftigen Bewohner (und Besucher) des Plangebietes werden Fahrradboxen für insgesamt 50 Fahrräder auf den Dachflächen des L-Riegels geschaffen. Im oberen Garagengeschoss werden weitere 20 Fahrradstellplätze zur Verfügung gestellt.

Im Sinne einer Stärkung der E-Mobilität sieht die Vorhabenplanung die Errichtung von insgesamt 13 Anschlussmöglichkeiten für Elektrofahrzeuge in den Garagengeschossen vor, davon neun im oberen und zwei im unteren Garagengeschoss sowie zwei auf den Dachflächen der Handelsnutzungen. Des Weiteren ist die Schaffung von Lademöglichkeiten für E-Fahrräder geplant. Die Stellplätze bieten in der Regel ausreichend Raum für das Abstellen von Lastenrädern und können wahlweise mit Witterungsschutz ausgestattet werden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung
Den Anregungen zur Erläuterung der ÖPNV-Erschließung des Plangebietes wird gefolgt.
Den Anregungen zur Positionierung und zur Ausgestaltung der Fahrradabstellanlagen wird in Teilen gefolgt.

I/B 11: Pledoc GmbH

PLEDOC

Ein Unternehmen der Open Grid Europe

Leitungsauskunft
Fremdplanungsbearbeitung

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

PLEdoc GmbH · Postfach 12 02 55 · 45312 Essen

Stadt Leverkusen
Ingo Bauerfeld
Hauptstraße 101
51311 Leverkusen

zuständig Sven Göhring
Durchwahl 0201/3659 328

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
610-bau	24.10.2018	PLEdoc	**20181101418**	**06.11.2018**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 31/III "Steinbüchel (Fettehenne) - Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße" Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich.
Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

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

Von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber sind von der geplanten Maßnahme nicht betroffen:

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

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

Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.

Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.

PLEDOC
Ein Unternehmen der Open Grid Europe

Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-

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



Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Durch die Planung sind keine Belange der Pledoc GmbH betroffen. Bezüglich weiterer Versorgungsleitungen wurden die zuständigen Unternehmen im Verfahren beteiligt.

Aufgrund der bereits im Bestand vollständigen Versiegelung des Plangebietes kann auf einen naturschutzfachlichen Ausgleich verzichtet werden. Planexterne Ausgleichsflächen sind somit nicht Gegenstand der Planung.

Beschlussvorschlag der Verwaltung
Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

I/B 12: PolizeiNRW

Polizeipräsidium
Köln

POLIZEI
Nordrhein-Westfalen
Köln

Polizeipräsidium Köln, KK KP/O
Walter-Pauli-Ring 2-6, 51101 Köln

Stadt Leverkusen
Stadtplanungsamt
z.Hd. Herr Bauerfeld
Hauptstraße 101
51373 Leverkusen

31.10.2018

Seite 1 von 2

Ewa Bedkowski
Kriminalkommissarin

Polizeipräsidium Köln
Direktion Kriminalität
Kriminalprävention / Opferschutz
Städtebauliche Kriminalprävention

Telefon 0221-229-8941

Telefax 0221-229-8652

Email:
Ewa.Bedkowski@polizei.nrw.de
Kriminalpraevention.koeln@polizei.nrw.de

Mein Zeichen (bitte immer angeben)
569/18/KK KP/O/Bed

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
610-bau 34 v. 24.10.2018

Polizeipräsidium Köln
Telefon 0221-229-0
Telefax 0221-229-2002
poststelle.koeln@polizei.nrw.de
www.polizei.nrw.de/koeln

Öffentliche Verkehrsmittel:
Straßenbahn-Linien 1 und 9
Haltestelle: Kalk Post
S-Bahn-Linien S 12, S 13 sowie RB 25
Haltestelle: Trimbornstraße

Zahlungen an
Landeskasse Köln
Kto-Nr.: 965 60
BLZ: 300 500 00 WestLB AG
TV-Nr.: 03035316
IBAN:
DE65370000000037001520
BIC: MARKDEF 1370

I Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange
Bebauungsplan V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne)-Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich habe den Baubauungsplan zur Kenntnis genommen und unter Berücksichtigung der Aspekte städtebaulicher und technischer Kriminalprävention geprüft.

Nach aktueller Sachlage bestehen gegen das im Betreff genannte Verfahren keine Bedenken.

Die Polizei Köln bietet ein kostenfreies und neutrales Beratungsangebot zur Städtebaulichen Kriminalprävention sowie kriminalpräventiv wirkenden Ausstattungen von Bauobjekten mit einbruchhemmenden Sicherungseinrichtungen (Mechanik / Überfall- und Einbruchmeldetechnik, Beleuchtung etc.) an.

Ich bitte Sie, die Vorhabenträger, Bauherren oder Investoren, frühzeitig auf dieses Beratungsangebot hinzuweisen.
Beratungen dieser Art werden unter Berücksichtigung von Lage, Gebäudekonzeption, Nutzung, Ausstattung und dem persönlichen Sicherheitsbedürfnis der Nutzer durchgeführt.

Weitere Informationen erhalten Sie unter www.polizei.nrw.de.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Seitens der Polizei NRW bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Die Hinweise zur Kriminalprävention werden an den Vorhabenträger weitergeleitet und im Rahmen der Ausführungsplanung geprüft.

Beschlussvorschlag der Verwaltung
Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

I/B 13: Rheinisch-Bergischer Kreis

,13. 12. 18

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

Rheinisch-Bergischer Kreis

Der Landrat

Landrat • Postfach 20 04 50 • 51434 Bergisch Gladbach

Stadt Leverkusen
Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung
Herr Bauerfeld
Hauptstraße 101
51373 Leverkusen

Dienststelle: Amt 67 Planung und Landschaftsschutz, Block B, 4. Etage
Öffnungszeiten: Mo. - Fr. 8.30 - 12.00 Uhr
Mo. - Do. 14.00 - 16.00 Uhr
oder nach Terminvereinbarung
Buslinien: 227, 400
Haltestelle Kreishaus
Bearbeiterin: Team Bauleitplanung
Telefon: 02202 / 13 2377
Telefax: 02202 / 13 104020
E-Mail: Bauleitplanung@rbk-online.de
Unser Zeichen:
Datum: 11.12.2018

2 STADT LEVERKUSEN Eingegangen am 13.12.18 8-9 Uhr FB: Az:

Stadt Leverkusen, B-Plan V31/III "Steinbüchel (Fettehenne) - Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße"
hier: TöB vom 06.11.208 bis 14.12.2018

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

anbei übersende ich Ihnen meine Stellungnahme zu obiger Maßnahme.

Die Stellungnahme aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde:

Betroffene Belange, Eingriffsbewertung / Hinweise, Anregungen, Bedenken:

Es ist kein Wirkpfad erkennbar, über welchen die vorgelegte Planung die Belange der Unteren Naturschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreis berühren könnte. Hinweise, Anregungen oder Bedenken werden insofern nicht vorgebracht.

(Ansprechpartner: Herr Guder, Tel. 0 22 02 – 13 25 40)

Die Stellungnahme aus Sicht des Artenschutzes:

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

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

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

(Ansprechpartner: Frau Wildenhues, Tel. 0 22 02 – 13 68 14)

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Wildenhues
Team Bauleitplanung

Am Rübezahlwald 7, 51469 Bergisch Gladbach
Telefonzentrale 02202 - 130
Zentrales Fax 02202 - 13 26 00
Zentrale E-Mail info@rbk-online.de
Internet www.rbk-online.de
Kreissparkasse Köln Kto. 311 001 206, BLZ 370 502 99
Postbank Köln Kto. 16 630 904, BLZ 370 100 50

Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Seitens des Rheinisch-Bergischen Kreises bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Beschlussvorschlag der Verwaltung
Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

I/B 14: Technische Betriebe Leverkusen

16. 11 18

TBL/ 693.1
Joachim Schmitt
Tel.: 6952

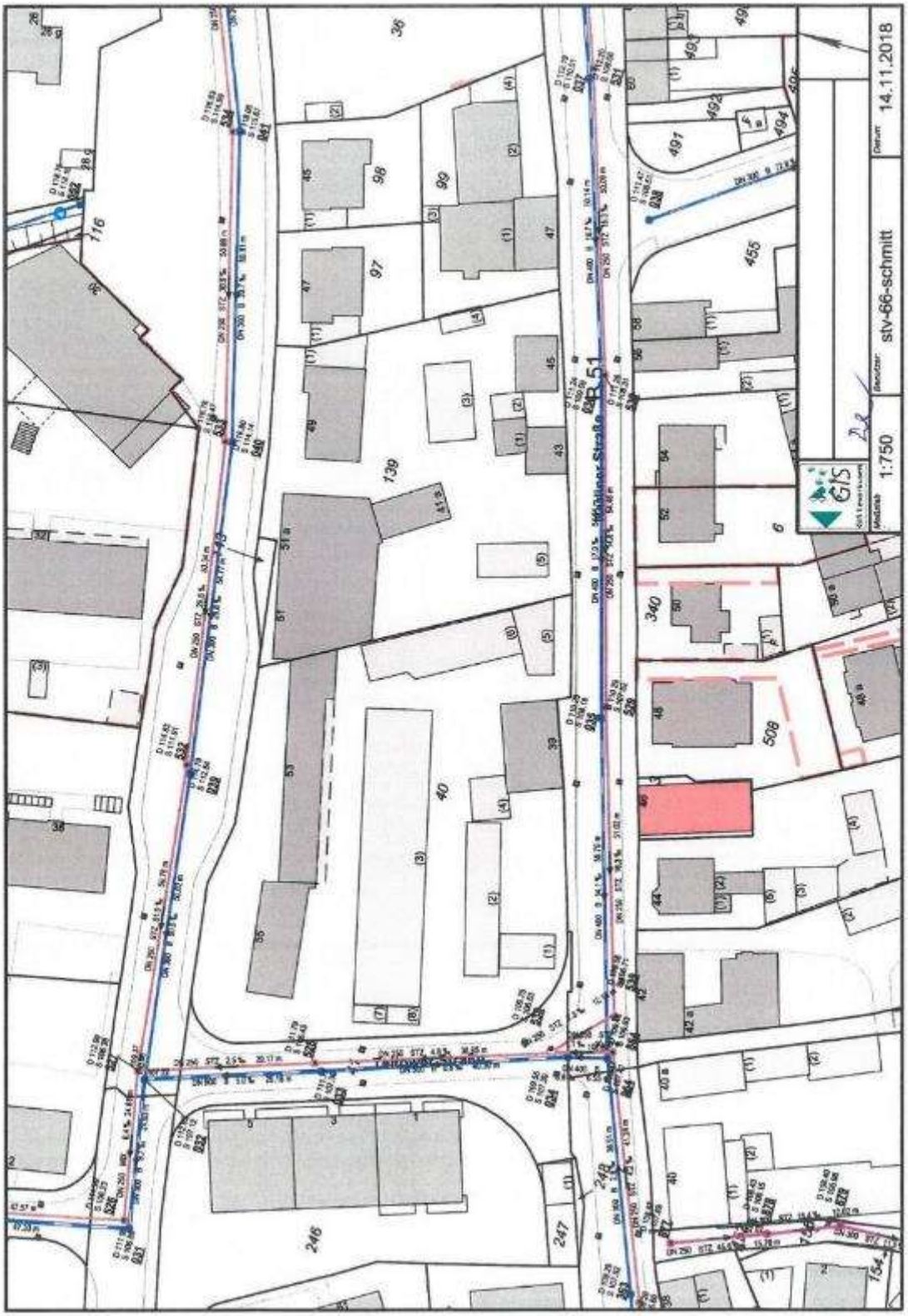
14.11.2018

610

Beteiligung der Fachbereiche
Vorhabenbezogener Bebauungsplan V31/III „Steinbüchel (Fettehenne)- Einzelhandel Berliner Straße/ Charlottenburger Straße/ Teltower Straße"

Aus Sicht von 693 spricht nichts gegen den geplanten Bebauungsplan. Das Gebiet ist vollständig durch das städtische Entwässerungssystem erschlossen und befindet sich innerhalb des bei der Bezirksregierung angezeigten Entwässerungsgebietes.

Anlagen
Auszug aus dem Kanalkataster


14.11.2018
stv-66-schmitt
1:750
B 51
Wöllner Straße

Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Seitens der Technischen Betriebe Leverkusen bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Das Plangebiet ist vollständig durch das städtische Entwässerungssystem erschlossen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung
Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

I/B 15: Unitymedia

unitymedia

Unitymedia NRW GmbH | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel

Stadtverwaltung Leverkusen
Herr Ingo Bauerfeld
Hauptstraße 101
51373 Leverkusen

Bearbeiter(in): Herr Klewning
Abteilung: Zentrale Planung
Direktwahl: +49 561 7818-149
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de
Vorgangsnummer: 326222

Datum
07.11.2018

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 31/III "Steinbüchel" (Fettehenne) - Einzelhandel Berliner Straße/ Charlottenburger Straße/Teltower Straße

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Neu- oder Mitverlegungen sind nicht geplant.
Wir weisen jedoch auf Folgendes hin: Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH. Bitte beachten Sie die beigefügte Kabelschutzanweisung.
Sollten aus Ihrer Sicht Änderungen am Bestandsnetz der Unitymedia NRW GmbH notwendig werden, bitten wir um schnellstmögliche Kontaktaufnahme.

In diesem Zusammenhang weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass die Unitymedia NRW GmbH erforderliche Umverlegungen ihrer vorhandenen Telekommunikationslinien (TK-Linien) grundsätzlich durch ein von ihr beauftragtes Tiefbauunternehmen auf eigene Kosten bewirkt (§ 72 Absatz 3 Telekommunikationsgesetz [TKG]), unabhängig davon, ob der Wegebaulastträger bereits Tiefbauunternehmen in o.g. Vorhaben – insbesondere im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung – beauftragt hat.

Hierfür ist die Einräumung eines Bauzeitfensters notwendig, das der Wegebaulastträger und/oder sein beauftragtes Tiefbauunternehmen bzw. Planungsbüro bei der Planung des o.g. Vorhabens zu berücksichtigen und auf Antrag der Unitymedia NRW GmbH ihr zu gewähren und mit ihr abzustimmen hat. Ordnungsgemäß erfolgte Baubeschreibungen bzw. Erläuterungen zur Ausschreibung des Wegebaulastträgers berücksichtigen derartige Verzögerungen, sodass Bauunternehmen und Planungsbüros damit zu rechnen haben.

Hierdurch entstehende Kosten und Ausführungszeitverlängerungen sowie Behinderungen müssen deshalb bereits vorab bei der Einheitspreisbestimmung und der Festlegung der Ausführungszeiten vom Bauunternehmen bzw. Planungsbüro berücksichtigt werden.

Insofern weist die Unitymedia NRW GmbH vorsorglich jede Kostenübernahme für geltend gemachte Baustillstandzeiten sowie andere Schadensersatz- und Erstattungskosten infolge eines erforderlichen Bauzeitfensters für die Umverlegung ihrer TK-Linien zurück.

unitymedia

Datum

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.
Unsere **kostenlose** Unitymedia Planauskunft ist erreichbar via Internet über die Seite
https://www.unitymedia.de/wohnungswirtschaft/service/planauskunft/
Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.
Als zusätzliches Angebot bieten wir den Fax-Abruf über die Fax-Nummer 0900/ 111 1140 (10 Euro pro Abruf) an.

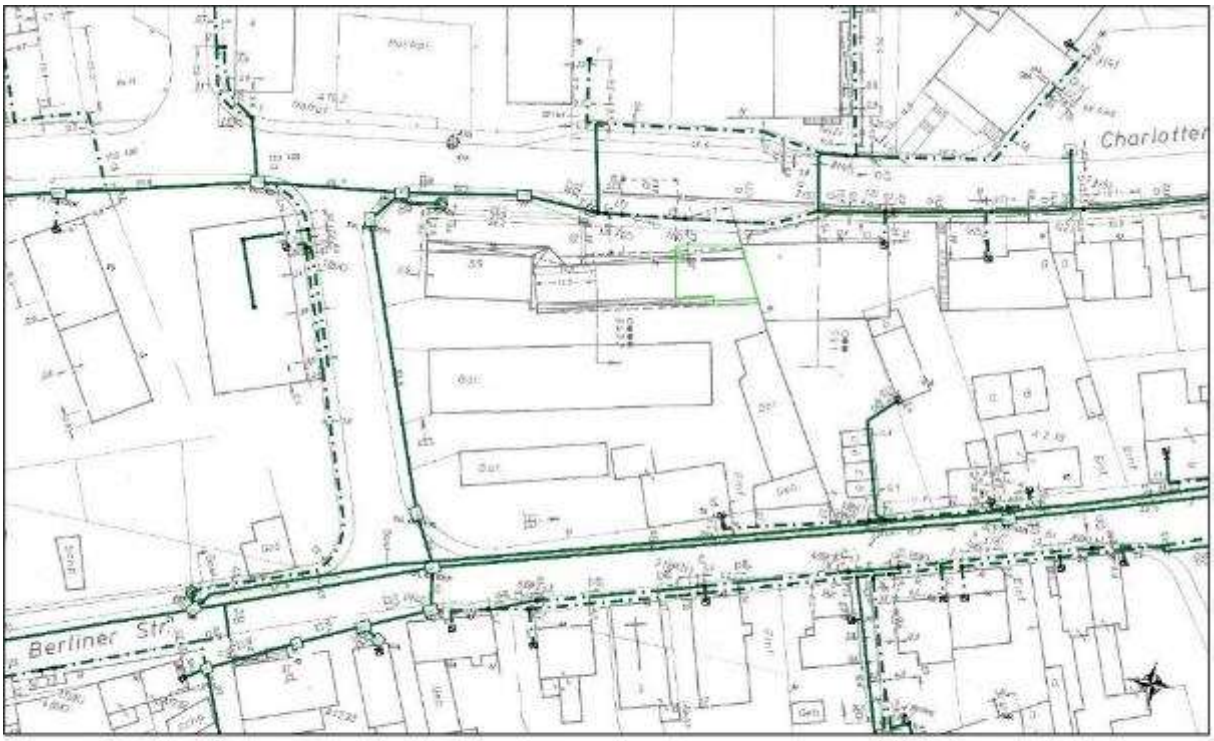
Zudem teilen wir Ihnen mit, dass sich unsere Leitungen auch in angemieteten Rohranlagen der Deutschen Telekom befinden.

Bitte informieren Sie uns über den weiteren Verlauf des Bauvorhabens.

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

Freundliche Grüße

Zentrale Planung Unitymedia



unitymedia

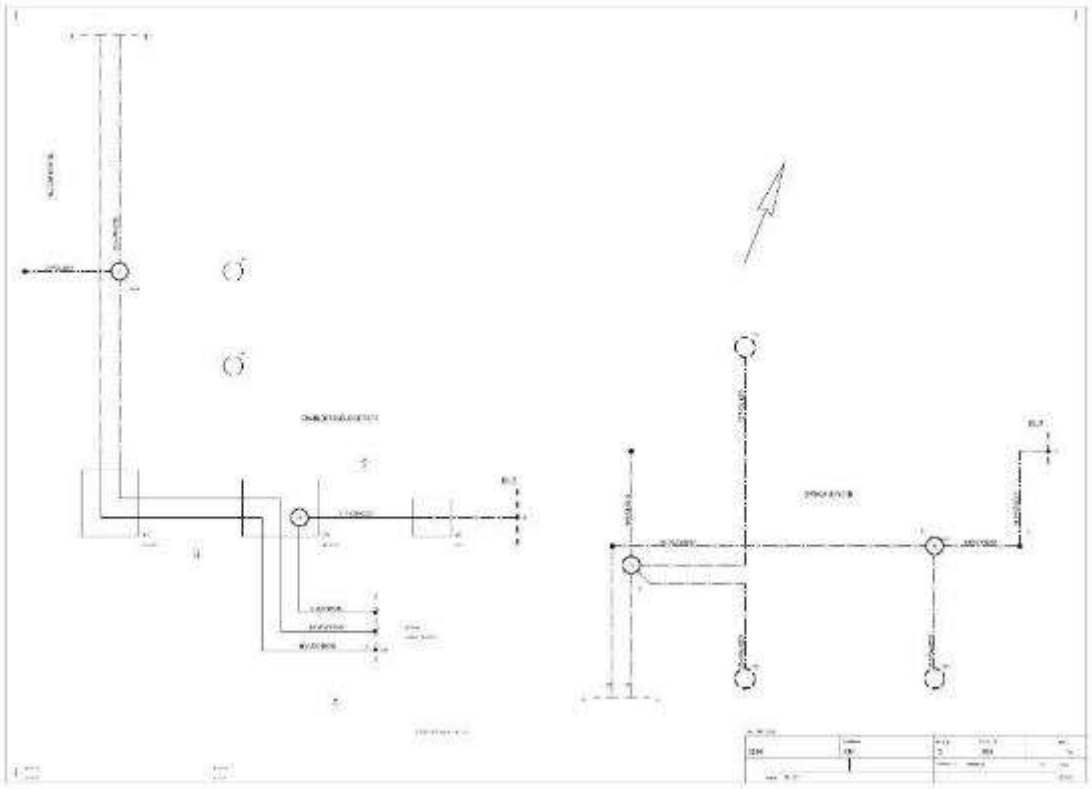
Adresse:

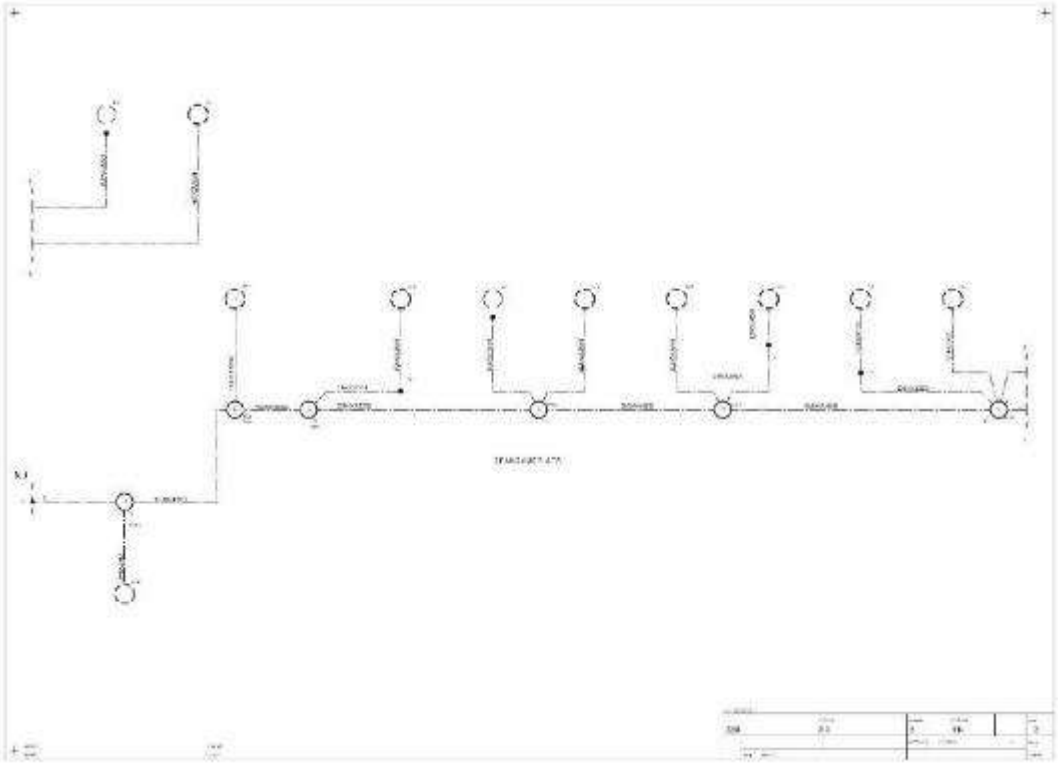
Straße:

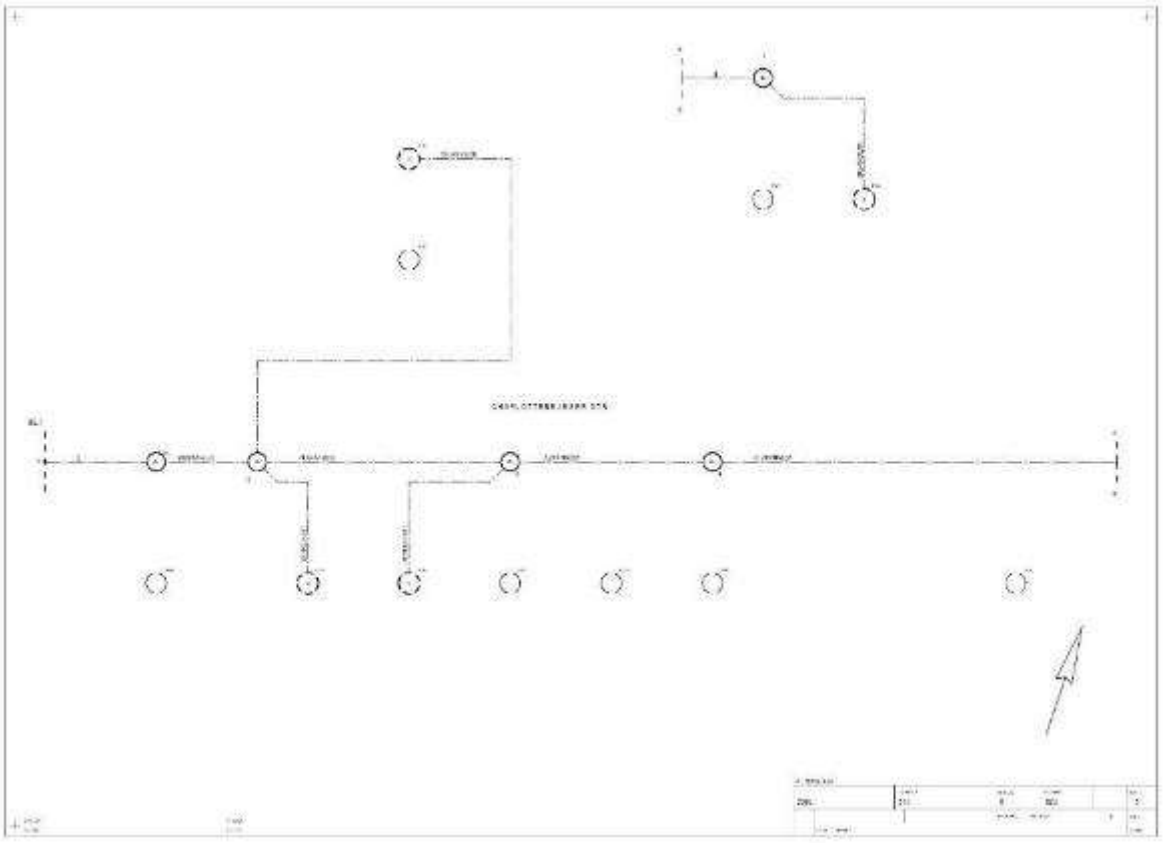
Maßstab: 1:750

Gedruckt am:
06.11.2018

Hinweis: Die angezeigten Informationen sind nur zur allgemeinen Referenz bestimmt. Hinsichtlich Lagegenauigkeit und Aktualität kann seitens Unitymedia keine Garantie übernommen werden. Im Falle von Grabungen oder sonstiger Arbeiten ausserhalb der markierten Trassen dürfen Sie sich nicht ausschließlich auf diese Informationen verlassen.
BEACHTEN SIE BITTE DIE KABELSCHUTZANWEISUNG







Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Seitens der Unitymedia NRW GmbH bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Ggf. erforderliche Abstimmungen zu Leitungsumlegungen bzw. Neuverlegungen erfolgen im Vorfeld der Bauantragsstellung bzw. im Rahmen der Erschließungsvereinbarungen. Durch Grundstücksneuordnungen oder Neugestaltung von öffentlichen Erschließungsflächen im Rahmen der aufgezeigten Leitungstrassen für Elektro- und Fernmeldekabel werden voraussichtlich Verlegungen erforderlich, die Aufwendungen sind durch den Wegebaulastträger bzw. Verursacher zu übernehmen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung
Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

I/B 16: Vodafone

Von:	Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland
An:	Bauerfeld, Ingo
Betreff:	Stellungnahme S00713964, VF und VFKD, Stadt Leverkusen, 610-bau, Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 31/III "Steinbüchel (Fettehenne) - Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße"
Datum:	Donnerstag, 29. November 2018 08:24:52

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

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

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S00713964
E-Mail: TDRA-W.Ratingen@vodafone.com
Datum: 29.11.2018
Stadt Leverkusen, 610-bau, Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 31/III "Steinbüchel (Fettehenne) - Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 24.10.2018.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Freundliche Grüße
Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Informationen zu unseren Produkten und Services fuer Privatkunden finden Sie unter www.vodafone.de, fuer Geschaeftskunden der Immobilienwirtschaft und Mehrfamilienhauseigentuemer unter www.kabeldeutschland.de/wohnungsunternehmen.

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

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Durch die Planung sind keine Belange der Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH betroffen. Bezüglich weiterer Versorgungsleitungen wurden die zuständigen Unternehmen im Verfahren beteiligt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

I/B 17: WFL GmbH

WFL LEVERKUSEN
Wirtschaftsförderung Leverkusen
Economic Development

WfL GmbH - Dönhoffstraße 39 - 51373 Leverkusen

Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung
Herrn Ingo Bauerfeld
Hauptstr. 101
51373 Leverkusen

per E-Mail: ingo.bauerfeld@stadt.leverkusen.de

03.12.18

WfL Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH
Dönhoffstraße 39
51373 Leverkusen
Tel. ++49 (02 14) 83 31 - 30
Fax ++49 (02 14) 83 31 - 11

Rainer Beitelsmeier
beitelsmeier@wfl-leverkusen.de
www.wfl-leverkusen.de

WFL LEVERKUSEN

Partner im STARTERCENTER NRW.

Amtsgericht Köln
HRB 49371
Aufsichtsratsvorsitzende:
Annegret Bruckhausen-Scholich
Geschäftsführer:
Dr. Frank Obermaier
Sparkasse Leverkusen:
IBAN DE08 3755 1440 0100 1067 23
BIC WELADED1LEV
VR Bank eG:
IBAN DE78 3706 2600 2011 1550 17
BIC GENODED1PAF

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 31/III „Steinbüchel-Fettehenne - Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße“ Beteiligung der Fachbereiche, Behörden und Träger öffentlicher Belange Stellungnahme der Wirtschaftsförderung Leverkusen – WfL

Die Wirtschaftsförderung Leverkusen bemüht sich seit rund 10 Jahren um die Ansiedlung zweitgemäßer und nachhaltiger Nahversorgungsangebote im Nahversorgungszentrum Fettehenne an diesem städtebaulichen, wie topografisch sensiblen Standort. Nicht erst seit der Schließung des wirtschaftlich nicht mehr tragfähigen Netto-Marktes an der Charlottenburger Straße mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche im Jahr 2013 ist die dortige Versorgungsstruktur als prekär zu bezeichnen.

Mit dem vorliegenden Entwurf, der hier planungsrechtlich abgesichert werden soll, gelingt es nach Auffassung der WfL das Ortsbild entlang der Berliner Straße in einer zeitgemäßen Gestaltung aufzunehmen, fortzuführen und dabei die denkmalgeschützte ehemalige Poststation zu integrieren. Gleichzeitig wird mit der Bebauung an der Charlottenburger Straße ein gestalterisch behutsamer Übergang zu den baulich-gestalterischen Bestandstrukturen der 50er und 60er Jahre an der Teltower und Charlottenburger Straße geschaffen.

Die WfL begrüßt das Nutzungskonzept mit einer standortgerechten Mischung aus Gesundheitsdienstleistungen und Gastronomie entlang der Berliner Straße unter Einbeziehung der ehemaligen Poststation, einer Einzelhandelsnutzung mit den nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen Lebensmittel, Drogerie- und Haushaltwaren im rückwärtigen Erdgeschossbereich, sowie einer ergänzenden Wohnnutzung im darüber liegenden Bereich entlang der Charlottenburger Straße. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Leverkusen von 2017 empfiehlt am Standort ausdrücklich die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes zur Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen der Nahversorgung für den täglichen Bedarf im Ortsteil Fettehenne mit seinen angrenzenden, fußläufig erreichbaren Wohnstandorten Mathildenhof und Meckhofen sowie der unmittelbar angrenzenden Ortslagen.

Das Einzelhandelskonzept weist für den Stadtteil Steinbüchel eine durchschnittliche Verkaufsfläche von 0,17 m² pro Einwohner aus, die bei einem Bundesdurchschnitt von ca. 0,40 m² Verkaufsfläche pro Einwohner eine deutliche Unterversorgung darstellt. Einziger Nahversorger im Einzugsgebiet des Nahversorgungszentrums Fettehenne ist der Edeka-Markt an der Berliner Straße/Kreuzung Kandinskystraße mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche, der zudem eine wichtige Versorgungsfunktion für das Wohngebiet Leimbacher Berg im Stadtteil Schlebusch erfüllt. Auch bei diesem Edeka-Markt weist die WfL seit geraumer Zeit darauf hin, dass der Bestand aufgrund seiner geringen, nicht mehr zeitgemäßen Verkaufsfläche langfristig wirtschaftlich nicht mehr gesichert ist. Daher ist eine ergänzende Nahversorgungsentwicklung im Nahversorgungszentrum Fettehenne zur nachhaltigen Sicherung der Versorgung im Stadtteil durch das vorliegende Vorhaben im Bereich Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße dringend geboten.

Die WfL empfiehlt daher die geplanten Einzelhandelsnutzung in den geplanten Größen von 1.150 m² Gesamtverkaufsflächen für einen Lebensmitteldiscounter und 750 m² für einen Drogeriemarkt zwingend zu ermöglichen und widerspricht damit deutlich den Empfehlungen der begleitenden gutachterlichen Stellungnahme des Büros CIMA vom Juli 2018. Dieses sieht aufgrund möglicher absatzwirtschaftlicher Folgewirkungen und Umsatzverlagerungen zulasten anderer Standorte, z.B. im Stadtbezirkszentrum Schlebusch, eine Reduzierung der Verkaufsflächen vor.
Folgende zwei Gründe sind hiergegen anzuführen:

1. Durch das mangelnde Nahversorgungsangebot im Einzugsgebiet des Nahversorgungszentrums Fettehenne fließt seit Jahren die dortige nahversorgungsrelevante Kaufkraft zwangsläufig in die angrenzenden Standorte ab und sorgt dort für einen überdurchschnittlichen Umsatz. Durch die Ansiedlung von Nahversorgungsstrukturen im Nahversorgungszentrum Fettehenne wird dieser Kaufkraftabfluss korrigiert und sortimentsgerecht wieder vor Ort gebunden. Die *Nahversorgungsfunktion* im Stadtbezirkszentrum Schlebusch liegt in der Versorgung der Bürgerinnen und Bürger mit nahversorgungsrelevanten Waren und Dienstleistungen im *Stadtteil* Schlebusch und in der *ergänzenden* Versorgung der Bürger im *Stadtbezirk III*. Die Grundversorgung der Bürger sollte daher wohnungsnah in ihrem Stadtteil gesichert werden, die durch das Bauvorhaben im Ortsteil Fettehenne geschaffen und gesichert wird.

2. Die angestrebten Verkaufsflächen von 1.150 m² für den Lebensmittelmarkt sowie 750 m² für einen Drogeriemarkt stellen aktuell die unteren Verkaufsflächengrenzen für nahversorgungsrelevante Nahversorgungskonzepte dar. Es gibt derzeit keinen regulären Anbieter im Bereich des Lebensmittel- und Drogeriewarenhandels, der an einem eher ländlich-dörflich strukturieren Standort wie Fettehenne bei einer Standortneuentwicklung kleinere Verkaufsflächen anmietet und betreibt. Eine Reduzierung der angestrebten Verkaufsflächen im Bebauungsplan könnte also die Gesamtentwicklung des Standortes in Frage stellen oder die Versorgung mittelfristig erneut gefährden, was langfristig wiederum zu Leerständen am Standort führen könnte.

Die Wirtschaftsförderung weist zudem darauf hin, dass durch die Entwicklung des geplanten Nahversorgungsstandortes zusätzliche sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze im qualifizierten Einzelhandel, aber auch für geringqualifizierte Menschen in Voll- und Teilzeit vor Ort geschaffen werden und die nur noch rudimentär im Nahversorgungsbereich Fettehenne vorhandenen Handels- und einzelhandelsnahen Dienstleistungsangebote durch die örtliche Kaufkraftbindung wirtschaftliche Entwicklungsperspektiven erhalten.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Gemäß dem vorliegenden Einzelhandelsgutachten wird für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel eine maximale Umsatzumverteilung von 9,85 Mio. €, für das Sortiment Drogeriewaren von 2,85 Mio. € als städtebaulich und versorgungsstrukturell verträglich angesehen. Auf dieser Grundlage wurden wiederum die städtebaulich und versorgungsstrukturell maximal verträglichen Verkaufsflächen in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren ermittelt. Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung wurden hier jeweils die üblicherweise zu erzielenden Flächenproduktivitäten der in den jeweiligen Sortimenten anzunehmenden leistungsstärksten Anbieter zu Rate gezogen.

Demnach ergibt sich für den im Plangebiet vorgesehenen Lebensmitteldiscounter eine maximal verträgliche Verkaufsfläche von 800 m². Für den geplanten Drogeriemarkt ist eine Verkaufsfläche von 750 m² nicht zu überschreiten. Die weiteren im Plangebiet vorgesehenen Einzelhandelsbetriebe sind hinsichtlich möglicher Umsatzumverteilungen zu vernachlässigen.

Die maximal zulässigen Verkaufsflächen werden daher durch die Festsetzung von Verkaufsflächenzahlen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert. Hierüber wird die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² sowie eines Drogeriefachmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 750 m² ermöglicht. Hinzu kommen weitere kleinere Einheiten für Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in einer Größenordnung von insgesamt bis zu 350 m². Somit stehen in Summe bis zu 1.900 m² Verkaufsfläche am Standort zur Verfügung.

Zusätzliche Verkaufsflächen wie die im Rahmen des vormals vorgesehenen 1.150 m² große Lebensmitteldiscounters können zwar für sich betrachtet zur Standortsicherung beitragen. Gegenüber den konkurrierenden Zentren in Schlebusch und Steinbüchel stellt sich allerdings die Reduzierung auf 800 m² im Zusammenhang mit den anderen Nutzflächen für den Einzelhandel verträglicher dar. Die Vorhabenträgerin sieht in diesem Zusammenhang sowie aufgrund der aktuellen Realisierungsmöglichkeiten keine nachteilige Standortsicherung.

Gemäß den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Leverkusen ist neben der Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches Fettehenne auch der Fortbestand der umliegenden Zentralen Versorgungsbereiche sowohl innerhalb des Leverkusener Stadtgebietes als auch in den angrenzenden Kommunen langfristig zu sichern.

<u>Zu 1.</u>
Gemäß Einzelhandelsgutachten wird für das Stadtbezirkszentrum Schlebusch eine Umsatzumverteilung von 8,5 % (entspricht 1,6 Mio. €) als verträgliche Größenanordnung angesehen. Höhere Umsatzeinbußen würden zu einer Gefährdung der Funktionsfähigkeit des Stadtteilzentrums führen. Eine Erhöhung der Verkaufsfläche des geplanten Lebensmittelmarktes am Standort Fettehenne auf 1.150 m² würde mit einem Umsatzabfluss vom Standort Schlebusch um 13,5 % (entspricht 2,55 €) einhergehen. Auch unter Berücksichtigung des aktuellen Kaufkraftabflusses von „Fettehenne“ nach Schlebusch wird eine Umsatzumverteilung in dieser Größenordnung aus versorgungsstruktureller Sicht nicht empfohlen.

Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens Nahversorgungszentrum Fettehenne mit den Verkaufsflächen in der geplanten Größenordnung (800 m² Lebensmittelmarkt, 750 m² Drogeriemarkt) kann derzeitige Kaufkraftabfluss in die benachbarten Nachbarstadtteile (insbesondere Schlebusch) korrigiert und sortimentsgerecht vor Ort gebunden werden – ohne eine Gefährdung der umliegenden Versorgungszentren herbeizuführen.

Zu 2.
Da durch das ausdifferenzierte Einzelhandelsangebot (Festsetzung der Sortimentsanteile) im Plangebiet auch mit einer gewissen Agglomerationswirkung zu rechnen ist, werden die genannten Verkaufsflächen als deutlich ausreichend betrachtet, um die angestrebte Ausbildung des Standortes als Nahversorgungszentrum langfristig zu sichern. Aufgrund der attraktiven Lage des Projektstandortes können somit auch Marktkonzepte in einer Größenordnung von 800 m² für Nahrungs- und Genussmittel wirtschaftlich betrieben werden. Dies bestätigt sich durch entsprechende Interessensbekundungen mehrerer potenzieller Betreiber. Zugleich werden die Verkaufsleistungen der ggf. konkurrierenden Einzelhandelszentren aufeinander abgestimmt.

Die Planung setzt somit die angestrebte Stärkung des Standortes Fettehenne als Nahversorgungszentrum und den Fortbestand der umliegenden Versorgungszentren in ein ausgewogenes Verhältnis – auch unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Interessen, wie der Schaffung bzw. dem Erhalt von Arbeitsplätzen im qualifizierten Einzelhandel.

Beschlussvorschlag der Verwaltung
Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Hinweis:
Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes haben die Eingabensteller zuletzt Stellung bezogen. Auf Grundlage der geringeren Verkaufsflächen (u.a. max. 800 m² für den Lebensmitteldiscounter) sowie auf Grundlage der einhergehenden Festsetzungen über das Nutzungsmaß wird die Projektierung als wirtschaftlich und städtebaulich tragbares Konzept gesehen.

I/B 18: Stadt Burscheid

I 61/Hr. Bauerfeld
II 61/Hr. Müller

11. 12. 18

STADT BURSCHEID
DER BÜRGERMEISTER

Stadt Burscheid Postfach 14 20 51390 Burscheid
Hohestraße 7-9 51399 Burscheid

2 STADT LEVERKUSEN
Eingegangen am:
11.12.18 9-10 Uhr
FB: Az.:

Stadt Leverkusen
Stadtplanungsamt
Herr Bauerfeld
Hauptstraße 101
51311 Leverkusen

Anmeldung zum Infobrief unter www.burscheid.de

Bei Rückfragen	Telefon/Telefax (02174)	E-Mail	Datum
Frau Dahl	870-417/870-19417	planung@burscheid.de	3. Dezember 2018

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne) – Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße"; Ihr Zeichen 610-bau

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen hat am 10.09.2018 den Beschluss zur Aufstellung sowie den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum o.g. Bebauungsplan gefasst. Mit Schreiben vom 16.11.2018 wurde die Stadt Burscheid gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch über die Planung informiert und um Stellungnahme gebeten.

Mit Blick auf die zugegangenen Planungsunterlagen ist zu entnehmen, dass die Stadt Burscheid bei der gutachterlichen Stellungnahme der CIMA zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in Leverkusen, Berliner Straße (Ortsteil Fettehenne) im Punkt der Angebots- und Nachfrageanalyse nicht berücksichtigt wurde und keine Aussage bzgl. der Auswirkung des Vorhabens auf Burscheid erfolgte.

Da sich das geplante Vorhaben in unmittelbarer Nähe zum Burscheider Stadtgebiet befinden wird, sind negative Auswirkungen, wie z. B. ein Kaufkraftabfluss, auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Burscheid zu erwarten bzw. nicht ausgeschlossen. Insbesondere die Ansiedlung des Drogeriemarktes mit 750 m² Verkaufsfläche betrachte ich kritisch. Es wird gebeten, die Stadt Burscheid in der Angebots- und Nachfrageanalyse zu berücksichtigen und in der Bewertung einzubeziehen.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Kurt Berger

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

Besuchszeiten:
Mo.: 08.15 bis 18.00 Uhr Di., Do.: 08.15 bis 16.00 Uhr
Fr.: 08.15 bis 12.00 Uhr Mi.: geschlossen
In der Zeit von 12.00 Uhr bis 14.00 Uhr sowie mittwochs sind die Mitarbeiter nur nach vorheriger Terminvereinbarung erreichbar

Bankverbindung:
Kreissparkasse Köln
VR Bank eG
Volksbank RS-SG eG
Gläubiger-Identifikationsnummer: DE69ZZZ00000113411

IBAN
DE37 3705 0299 0301 1012 04
DE39 3006 0548 3600 7690 13
DE58 3406 0094 0000 7941 19

SWIFT-BIC
COKSDE33XXX
GENODED1NLD
VBRSDE33XXX

Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Das Einzelhandelsgutachten der CIMA wurde im weiteren Verfahren im Hinblick auf die Belange der Stadt Burscheid ergänzt. Demnach ergibt sich durch die Planung für den zentralen Versorgungsbereich der Burscheider Innenstadt ein Kaufkraftabfluss im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von lediglich 1,5 %.

Im Sortiment Drogeriewaren ist für die vorhandenen Betriebe im Zentralen Versorgungsbereich der Burscheider Innenstadt mit einem Umsatzrückgang von 5,3 % zu rechnen. Angesicht des üblicherweise anzusetzenden Schwellenwertes der Abwägungsrelevanz von 7 % kann sowohl eine Gefährdung des Zentralen Versorgungsbereiches als auch eine wesentliche Beeinträchtigung der übrigen wohnortnahen Versorgung weitestgehend ausgeschlossen werden.

Somit werden durch die Planungen keine für die Stadt Burscheid relevanten Umsatzumverteilungen hervorgerufen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung
Der Anregung zwecks Ergänzung der Einzelhandelsuntersuchung in Bezug auf die Belange der Stadt Burscheid wurde in Teilen gefolgt.

I/B 19: Stadt Monheim

Von: Frey, Kerstin
An: Bauerfeld, Ingo
Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 31/III "Steinbüchel (Fettehenne) - Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße - Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB
Datum: Donnerstag, 22. November 2018 09:44:55

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,
sehr geehrter Herr Müller,

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Kerstin Frey
Diplom-Geographin

MONHEIM AM RHEIN

Stadt Monheim am Rhein
Bereich Stadtplanung und Bauaufsicht
Stadtplanung · Statistik
Rathausplatz 2
40789 Monheim am Rhein
Telefon: 02173 951-612
Telefax: 02173 951-25-612
E-Mail: kfrey@monheim.de
Internet: www.monheim.de

Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Seitens der Stadt Monheim bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Beschlussvorschlag der Verwaltung
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

I/C Äußerung der Dienststellen der Stadt Leverkusen

I/C 1: Fachbereich 32

322-Dau
Michael Daum
Tel. 32 42

14.05.2020

61 – Herr Müller

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 31 / III „Fettehenne (Einzelhandel) – Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße"

- Ihre Bitte um Stellungnahme vom 11.03.2020
- Eingereichte Unterlagen:
  - Entwurf zur Begründung mit Umweltbericht zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange vom Februar 2020
  - Baugrund- und Gründungsbeurteilung vom 27.03.2019
  - Vorhaben und Erschließungsplan Blatt 1 und 2 i.M. 1:500 vom 26.02.2020

Nach Prüfung der eingestellten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

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

Aus der Sicht der Unteren Naturschutzbehörde, der Belange Natur-, Landschafts- und Artenschutz gibt es zum oben genannten Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken, da eine bereits durchgeführte Artenschutzprüfung von ISR zu dem Ergebnis kommt, dass eine artenschutzrechtliche Betroffenheit durch das Bauvorhaben nicht entsteht, wenn die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen umgesetzt werden. An dieser Einschätzung ergeben sich auch aktuell keine Änderungen.

2. **Klima/Luft (Herr Lattka, 3245)**

Bereits in vergangenen Stellungnahmen wurde auf die Verschärfung der Immissionssituation im Bereich Berliner Straße hingewiesen. Eine Grenzwertüberschreitung gemäß 39. Bundesimmissionsschutz-Verordnung wird allerdings weiterhin als unwahrscheinlich erachtet. Bei der Planung sollte jedoch darauf geachtet werden, dass vor allem Wohnraum möglichst weit abseits der Hauptemittenten errichtet wird. Dies deckt die vormals eingereichte Grundrisskonzeption in akzeptabler Weise ab.

3. **Vorbeugender Immissionsschutz – öffentlicher Verkehrslärm (Herr Becher, 32 48)**

Bedingt durch den öffentlichen Straßenverkehrslärm der Berliner Straße unterliegt das Plangebiet im Bestand einer deutlichen Lärmvorbelastung. Hierzu trägt in den letzten Jahren vermehrt auch der durch die staubedingten Ausweichverkehre (v.a. aus der A1-Strecke Burscheid – Kreuz Leverkusen) hervorgerufene Verkehrslärm bei.

Die Lärmsituation wird durch das vorliegende schalltechnisches Prognosegutachten der Fa. Graner + Partner Ingenieure GmbH, Bergisch Gladbach, vom 17.02.2020 hinreichend ermittelt. Unmittelbar entlang der Berliner Straße wird die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht überschritten. In den rückwärtigen Bereichen werden Beurteilungspegel von bis zu 65 dB(A) am Tag erreicht.

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

Darüber hinaus sind im Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz der Außenwohnbereiche zu treffen. Als Beispiel kann hier die Festsetzung zu den Außenwohnbereichen des Bebauungsplans 221/II „Kreisverkehr Rennbaumstraße" herangezogen werden (http://ris.leverkusen.de/vo0050.asp? kvonr=5416).

OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 13.03.2008 - 7 D 34/07.NE
„RN181 Außenwohnbereiche sind solche Flächen außerhalb von Wohngebäuden, die in Ergänzung der Gebäudenutzung für ein Wohnen im Freien geeignet und bestimmt sind, wie Gärten, Terrassen, Balkone und in ähnlicher Weise nutzbare sonstige Außenanlagen. Diese sind zwar nur tagsüber schutzwürdig, da sie nachts nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen zu dienen pflegen. Während der Tagzeit ist ihre angemessene Nutzung nur gewährleistet, wenn sie keinem Dauerschallpegel ausgesetzt sind, der 62 dB (A) nicht überschreitet, denn dieser Wert markiert die Schwelle, bis zu der unzumutbare Störungen der Kommunikation und der Erholung nicht zu erwarten sind."

Die Festsetzung 7.2 ist beizubehalten.

Das Gutachten geht davon aus, dass im südöstlichen Bereich entlang der Berliner Straße ausschließlich Dienstleistungen geplant sind und somit keine Schutzbedürftigkeit für die Nacht besteht (Kapitel 7.1). Allerdings ist ein entsprechender Ausschluss der Wohnnutzung aus dem Planentwurf nicht ersichtlich.

An den unmittelbar zur Berliner Straße hin ausgerichteten Fassaden werden Werte von > 70 dB(A) am Tag bzw. 61 dB(A) für die Nacht erreicht. Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung wird überschritten. Es besteht somit ein besonderes Abwägungserfordernis. Aufgrund der hohen Immissionen wird empfohlen, an dieser Stelle auf eine Wohnnutzung grundsätzlich zu verzichten und eine gewerbliche Nutzung vorzuziehen. Der Ausschluss der Wohnnutzung ist in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

Sollte dennoch im Bereich unmittelbar an der Berliner Straße eine Wohnnutzung realisiert werden, sind auch geeignete Grundrisslösungen („Schlafen zur ruhigeren Seite" nach Norden") bzw. weitergehende Festsetzungen zu prüfen.

Darüber hinaus ist die Beschriftung der maßgeblichen Außenlärmpegel in der Planzeichnung anzupassen. Im südlichen Bereich ist die Beschriftung „75 dB(A)" zu ergänzen.

Die Begründung zum Bebauungsplan sowie die textlichen Festsetzungen sind entsprechend den Anmerkungen dieser Stellungnahme anzupassen.

Bei einer Berücksichtigung der zuvor genannten Punkte bestehen aus Sicht des vorsorgenden Lärmschutzes grundsätzlich keine Bedenken gegen das Vorhaben

4. Wasser (Frau Marschollek, 32 15)

Nach Durchsicht und Prüfung der vorgelegten Unterlagen werden aus wasserwirtschaftlicher Sicht nachfolgende Anregungen vorgetragen und sind für die weitere Planung zu berücksichtigen:
1. Die Sicherung der abwassertechnischen Erschließung bzw. der Anschluss an das öffentliche Kanalnetz ist nachzuweisen, s.S.17 der Begründung. Hierfür ist in jedem Fall Voraussetzung, dass die zusätzlich anfallenden Schmutzwasser- und Niederschlagswassermengen durch das vorhandene öffentliche Kanalnetz aufgenommen werden können und die Kanäle und Abwasseranlagen den a.a.R.d.T. entsprechen.
2. Die Begrünung der Dächer und die Schaffung von Vegetationsflächen wird aus Sicht des Wasserhaushaltes und zur Entlastung der NW-Kanäle ausdrücklich befürwortet. Diese Flächen sind zu ermitteln und im B-Plan gem. BauGB § 9 Abs (1) Nr.14 und 16a festzusetzen.
3. Zur Richtigstellung der Aussagen: Auf S.48 der Begründung unter *Punkt 2.3.4 Bewertung* ist von dem Wasserschutzgebiet Leverkusen-Steinbüchel die Rede. Ein Wasserschutzgebiet Leverkusen-Steinbüchel ist nicht existent, allerdings gibt es einen Grundwasserkörper 273_03 mit folgendem Namen: Tertiär der östlichen Randstaffel der Niederrheinischen Bucht.
4. Die Baugrund- und Gründungsbeurteilung ist hinsichtlich der Bewertung der Versickerungsfähigkeit der Böden schlüssig und nachvollziehbar, sodass eine Versickerung gem. § 44 Landeswassergesetz nicht weiter gefordert wird.
5. Unter dem Punkt 7.4 der Baugrund- und Gründungsbeurteilung wird ausführlich auf die Wasserhaltungsthematik sowie Gründung hingewiesen, sodass empfohlen wird, im Zuge des Bauantragsverfahrens frühzeitig Kontakt mit der Unteren Wasserbehörde hinsichtlich der wasserrechtlichen Erlaubnis aufzunehmen.

5. Altlasten (Herr Kaiser, 32 38)

Die im Zuge der bisherigen Beteiligungen seitens der UBB zum Thema „Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen" vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden in den vorliegenden Unterlagen hinreichend berücksichtigt. Neue Erkenntnisse liegen der UBB – auch durch die nunmehr eingereichten Befunde der Baugrunduntersuchungen – nicht vor. Dementsprechend sind aus Sicht der UBB

inhaltliche Änderungen oder Ergänzungen der vorliegenden Unterlagen nicht erforderlich.

6. Vorsorgender Bodenschutz (Frau Schneider, 3239)

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes wurden in den vorliegenden Unterlagen ausreichend berücksichtigt. Aufgrund der starken anthropogenen Überprägung der Böden sowie des hohen Versiegelungsgrades im Geltungsbereich wird auf das Erstellen eines Bodenschutzkonzepts verzichtet.

Bei Einhaltung und Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen zum Bodenschutz bestehen aus Sicht der UBB (vorsorgender Bodenschutz) gegen den B-Plan V31/III „Steinbüchel (Fettehenne)" keine Bedenken.

7. Gewerblicher Immissionsschutz (Herr Ruhm 32 22)

Es liegen zum Vorhaben schutzgutbezogene Immissionen vor. Es treten schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräuschimmissionen auf.

Anregung:

Für die baulichen Ausführungen, welche zwingend im Baugenehmigungsverfahren einzuhalten sind, sind im vorhabenbezogenen B-Plan bereits folgende Auflagen festzuschreiben:

Tiefgarage

Für die Tiefgaragenrampen ist als Fahrbahnbelag Asphalt festzusetzen.

Im EG sind maximal 48 und im ZG maximal 43 Stellplätzen zulässig.

Die Deckenflächen der Tiefgaragen im EG und ZG sind schallabsorbierend auszukleiden. Hierfür sind Materialien zu wählen, welche einen mittleren Schallabsorptionskoeffizienten von $\alpha \geq 0{,}8$ aufweisen.

Parkplatz

Die Anzahl der Stellplätze wird für den Einzelhandel (Südwesten) auf maximal 25 Stellplätze und für das Wohnen (Nordosten) auf maximal 12 Stellplätze begrenzt.

Haustechnische Anlagen

Innerhalb des Dachgeschosses der südöstlich gelegenen Gebäudekörper sowie im Zwischengeschoss im nordwestlichen Bereich werden Installationsbereiche für haustechnische Anlagen vorgesehen. Da zum jetzigen Planungszeitpunkt noch keine Angaben über die konkret geplanten Geräte vorliegen, wurden im Gutachten die maximal zulässige Schallemission für die Aufstellflächen ermittelt.

Somit ergeben sich nachfolgend aufgeführte immissionswirksame Schallleistungspegel für die zukünftigen Aufstellflächen:

Gaube Zuluft:	LwA = 60 dB(A) tags/nachts
Gaube Abluft:	LwA = 60 dB(A) tags/nachts
Zu-/Abluft UG:	LwA = 60 dB(A) tags/nachts
Zu-/Abluft ZG:	LwA = 60 dB(A) tags/nachts
Abluft TG:	LwA = 60 dB(A) tags/nachts

Im Rahmen der weiteren haustechnischen Planungen sind die o. g. immissionswirksamen Gesamt-Schallleistungspegel als maximale Anforderung zu verstehen und durch die Wahl geeigneter Anlagen einzuhalten. Grundsätzlich ist sicherzustellen, dass durch den Betrieb der haustechnischen Anlagen keine störenden Einzeltonhaltigkeiten im Sinne der DIN 45681 sowie keine störenden tieffrequenten Geräusch-immissionen gemäß DIN 45680 an den schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft entstehen

Lkw-Warenanlieferungen

Die Anzahl Lkw-Warenanlieferungen ist für den Discount-Markt an Werktagen auf maximal 3 Lkw in der Zeit von 06.00 bis 20.00 Uhr und für den Drogeriemarkt an Werktagen auf maximal 2 Lkw in der Zeit von 06.00 bis 20.00 Uhr zu begrenzen. Eine Warenanlieferung an Sonn- und Feiertagen ist zu untersagen.

Die Wand- und Deckenflächen des Anlieferbereiches des Discounters sind mit schallabsorbierenden Materialien zu verkleiden. Hierfür eignen sich Materialien, welche einen mittleren Schallabsorptionskoeffizienten von $\alpha \geq 0{,}8$ aufweisen.

8. Abfall (Herr Königsmann 32 37)

I. Kommunale Abfallentsorgung

Es wird darauf hingewiesen, dass die Lage der Standplätze für Abfallbehälter nicht den Vorgaben des § 16 Abs. 2 Abfallentsorgungssatzung – AES entspricht. Dies würde bei unveränderter Planung die dauerhafte Installation eines Hausmeisterdienstes erfordern. Aus den bisherigen Darstellungen ist zudem nicht erkennbar wo sich die Standplätze für Abfallbehälter des geplanten Gewerbes befinden. Auch diese unterliegen hinsichtlich des beseitigungspflichten Restmülls dem Anschluss- und Benutzungszwang (§ 6 AES) und müssen daher ebenfalls für die Standplätze die Vorgaben des § 16 AES einhalten.

Auf die bisherige Stellungnahme vom 20.11.2018 wird im Übrigen verwiesen.

II. Entsorgung Bodenaushub

Laut der Baugrund- und Gründungsbeurteilung der Geologie-, Bau- & Umweltconsult GmbH (GBU GmbH) vom 27.03.2019 wurden bei orientierenden Bodenuntersuchungen (in situ) Bodenauffüllungen festgestellt, die teilweise auch

Ziegelbruch und Schlackenreste enthielten. Da es sich bei Boden in situ nicht um Abfall handelt, eignen sich die o. g. Beprobungen und Untersuchungen nicht für die entsorgungstechnische Einstufung von Abfällen (Aushubmassen).

In den Bereichen von Bodenauffüllungen sind Eingriffe in den Boden fachgutachterlich zu begleiten und bereits im Vorfeld der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde mitzuteilen.

Die als Aushubmassen anfallenden Auffüllungen, die vom Grundstück entsorgt werden, sind ordnungsgemäß zu beproben (LAGA 20 PN 98), in einem chemischen Labor zu untersuchen (LAGA 20/ DepV) und abfallrechtlich einzustufen.
Die einstufungsrelevanten Beprobungen und Untersuchungen sind von einem zertifizierten Probennehmer an den tatsächlich zu entsorgenden Abfällen, also am Aushubmaterial, durchzuführen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass nur aktuelle Abfalluntersuchungen (ca. ½ Jahr alt) von den Entsorgungsanlagen akzeptiert werden bzw. ältere Analysen in der Regel abgelehnt werden.

Unterschiedliche Bodenschichten wie Mutterboden, Sand-, Kiesbettungen und anthropogen verunreinigte Ausfüllungen sind bei Bodeneingriffen soweit wie möglich getrennt zu halten, getrennt zu beproben und entsprechend zu untersuchen.
In der o. g. Baugrundbeurteilung wurde auf Schwarzdecken, Mutterboden, Bettungsschichten und mit Ziegelbruch und Schlacken verunreinigte Auffüllungen hingewiesen.

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

Hardiman

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu Natur-, Landschafts-/Artenschutz
Das Plangebiet stellt sich, bis auf wenige Grünflächen entlang der Charlottenburger und der Berliner Straße, ausschließlich als versiegelte Fläche, aus Verkehrs- und Gebäudestrukturen dar. Aufgrund der hohen Versiegelung stellt sich das Plangebiet hinsichtlich der biologischen Vielfalt als arten- und strukturarm dar. Im Rahmen einer Artenschutzprüfung wurde das Vorhandensein planungsrelevanter Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen. Aufgrund der geringen Lebensraumqualität kommt dem Plangebiet lediglich eine sehr geringe Bedeutung als Lebensraum zu. Durch die Planung entsteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

Zu Klima/Luft
Die Planung sieht eine vorwiegende Verortung der Wohnnutzungen im geschützteren Teil im Norden des Plangebietes an der Charlottenburger Straße vor. An der Berliner Straße ist lediglich eine Dachgeschosswohnung vorgesehen, wobei die schutzwürdigen Aufenthaltsräume vorwiegend zu der straßenabgewandten Seite ausgerichtet werden sollen. An der Berliner Straße sind zu öffnende Fenster für Lüftungszwecke nicht zulässig.

Zu vorbeugender Immissionsschutz – öffentlicher Verkehrslärm
Zur sachgemäßen Beurteilung möglicher Lärmauswirkungen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Zur Einstufung der auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen wurde in Anbetracht der vorgesehenen Nutzungsmischung im Plangebiet auf die Orientierungswerte für Mischgebebiete nach DIN 18005 von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts abgestellt. Für den nordöstlichen, erweiterten Geltungsbereich im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts berücksichtigt.

Eine Überschreitung der Orientierungswerte ist demnach vorwiegend an den straßenseitigen Fassaden an der Berliner Straße festzustellen. So werden für die hiesigen Fassaden Beurteilungspegel von 71 dB(A) bis 73 dB(A) tags sowie von 59 dB(A) bis 61 dB(A) nachts prognostiziert. An den seitlichen Fassaden der Gebäude entlang der Berliner Straße liegen die errechneten Beurteilungspegel zwischen 62 dB(A) und 68 dB(A) tags bzw. zwischen 50 dB(A) und 57 dB(A) nachts.

Im Übrigen sind Überschreitungen der Orientierungswerte für Mischgebiete von maximal 5 dB(A) tags und 3 dB(A) nachts lediglich für einzelne Abschnitte den Südfassaden der auf dem L-Riegel aufragenden Wohngebäude zu verzeichnen. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete werden im nordöstlichen Bereich tagsüber um 2 dB(A) und nachts um 1 dB(A) überschritten. An allen anderen Fassaden können durch die Eigenabschirmung der Gebäude sowie die gegenseitige Abschirmung der Gebäude die Orientierungswerte für ein Mischgebiet eingehalten, großenteils sogar deutlich unterschritten werden.

Aufgrund der erhöhten Lärmwerte entlang der Berliner Straße sollen die hiesigen Gebäude vorwiegend gewerblichen Nutzungen zugeführt werden. Die ruhigeren Bereiche (aufstehende Gebäude entlang der Charlottenburger Straße) werden hingegen einer Wohnnutzung zugeführt.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse folgende Maßnahmen zum passiven Schallschutz festgesetzt:

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1:2018-01) auszubilden. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Planurkunde zu entnehmen. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

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

An Fassaden der Gebäude entlang der Berliner Straße sind zu öffnende Fenster zu Wohn- und Schlafräumen unzulässig. Hierbei handelt es sich um diejenigen Fassaden mit Beurteilungspegeln von z. T. über 70 dB(A), sodass die Grenze zur Gesundheitsgefährdung deutlich überschritten ist. Die Planungen sehen in diesem Bereich lediglich eine neue Wohnung im Dachgeschoss vor. Hier empfiehlt sich entsprechend eine Ausrichtung der schutzbedürftigen Räume zu der lärmabgewandten Seite. Unabhängig von dieser Festsetzung besteht die Möglichkeit an den Fensterrahmen Vorrichtungen vorzusehen, die ein zeitweiliges Öffnen der Fenster ausschließlich zu Reinigungszwecken ermöglichen.

Zum Schutz der Außenwohnbereiche wird festgesetzt, dass mit dem Gebäude baulich verbundene Außenwohnbereiche von Wohnungen an Fassaden mit Beurteilungspegeln von > 62 dB(A) (Grenze zur Gesundheitsgefährdung) tags nur als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zulässig sind. Bei Wohnungen, die über mindestens einen weiteren mit dem Gebäude baulich verbundenen Außenwohnbereich mit einem niedrigeren Beurteilungspegel verfügen, kann von dieser Festsetzung abgewichen werden. Ziel der Festsetzung ist es, den zukünftigen Nutzern des Plangebietes ruhige Freibereiche zur Verfügung zu stellen.

Die Beschriftung der maßgeblichen Außenlärmpegel in der Planzeichnung wird im südlichen Bereich ergänzt („75 dB(A)“).

<u>Zu Wasser</u>
Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Regenwassers erfolgt im Trennsystem über die vorhandene Kanalisation in den umliegenden Straßen. Seitens der Technischen Betriebe Leverkusen werden aus entwässerungstechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Planung vorgetragen. Die vorhandenen Kanäle sind für das geplante Vorhaben ausreichend dimensioniert.

Die im Rahmen des Vorhabens vorgesehene Dachbegrünung wird durch entsprechende Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert. So sind die Dachflächen baulicher Anlagen mit Flachdach mit einer Höhe oberhalb von 118,0 m ü NHN mit einer extensiven Dachbegrünung (Aufbauhöhe mind. 10 cm zzgl. Drainageschicht) zu versehen. Diese Festsetzung betrifft die vier projektierten auf

den Dachflächen der Handelsnutzungen und Garagengeschosse aufstehenden Gebäude im sonstigen Sondergebiet (SO).

Im Übrigen sind im sonstigen Sondergebiet (SO) die Dachflächen baulicher Anlagen mit Flachdach mit einer Substratschicht von mindestens 60 cm zu versehen und, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden (z. B. Wege, Terrassen oder Stellplätze), intensiv zu begrünen. Durch diese Festsetzung wird die intensive Begrünung der Dachflächen der Handelsnutzungen und Garagengeschosse vorbereitet.

Diese Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen), da es sich bei der Dachbegrünung nicht ausschließlich um Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB bzw. um Flächen für die Wasserwirtschaft im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB handelt.

Die Ausführungen in Kapitel 2.3.4 des Umweltberichtes in Bezug auf die Existenz von Wasserschutzgebieten und Grundwasserkörpern werden korrigiert. Es wird auf die Existenz des Grundwasserkörpers „Tertiär der östlichen Randstaffel der Niederrheinischen Bucht“ hingewiesen. Eine Betroffenheit durch die vorliegende Planung kann ausgeschlossen werden.

Die Anregungen zur Baugrund- und Gründungsbeurteilung werden zur Kenntnis genommen.

Zu Altlasten
Es liegen keine Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen im Plangebiet vor.

Zu vorsorgender Bodenschutz
Die Durchführung der Planung bewirkt im Plangebiet keine Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen. Zudem besteht bereits im Bestand eine gute Erschließung für die geplante Nutzung. Die Überplanung der bislang versiegelten Flächen führt zu einer Umstrukturierung und Nutzungsintensivierung der ohnehin schon genutzten Flächen.

Zu gewerblicher Immissionsschutz
Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden umfassende Festsetzungen zur Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm getroffen. Die zulässige Ausgestaltung der Gebäudetechnik sowie der Garagenzufahrten richtet sich nach dem Schutzanspruch der im Plangebiet vorgesehenen Wohnnutzungen. Entsprechende Nachweise über die Einhaltung der entsprechenden Richtwerte sind somit im Rahmen der Bauanträge zu erbringen. Die Aufnahmen weiterer diesbezüglicher Regelungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden daher für nicht erforderlich erachtet.

Die Anzahl und Anordnung der im Plangebiet vorgesehen Stellplätze ergibt sich unmittelbar aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Demnach ist im Rahmen der Planungen die Einrichtung von insgesamt 124 privaten Stellplätzen vorgesehen. Im

Bereich der Charlottenburger Straße werden die im Bestand vorhandenen Schrägparker durch Längsparker ersetzt. Die Anzahl der öffentlichen Parkstände wird dadurch geringfügig reduziert (von derzeit 16 auf künftig 11 Stück).

Auf der Freifläche vor den Handelsnutzungen sollen 23 oberirdische Stellplätze einschließlich Behindertenstellplätzen entstehen. Im unteren Garagengeschoss sind 43 Stellplätze vorgesehen.

Im oberen Parkgeschoss sind 46 Stellplätze geplant. Auf den Dachflächen der Handelsnutzungen sind weitere 12 oberirdische, nicht überdachte Stellplätze vorgesehen – davon je sechs als Längsparker entlang einer Zufahrt zwischen den beiden geplanten östlichen Wohngebäuden sowie als Querparker im östlichen Verlauf der Charlottenburger Straße.

Für den Lebensmittelmarkt und den Drogeriemarkt sind täglich fünf Lkw-Anlieferungen vorgesehen. Der Anlieferverkehr soll über die Zufahrt an der Berliner Straße in das Plangebiet geleitet werden. Um die Anlieferungsprozesse möglichst störungsfrei für den sonstigen Verkehr abwickeln zu können wird im Erdgeschoss zwischen dem geplanten Lebensmittelmarkt sowie dem unteren Parkdeck eine integrierte Anlieferzone vorgesehen. Im Sinne der Verkehrssicherheit und zum Schutz der umliegenden Gebäude – insbesondere dem denkmalgeschützten Bau der Berliner Straße 39 – werden im Plangebiet teilweise Poller entlang der Fahrbahnbegrenzungen aufgestellt.

Die Lieferfahrzeuge fahren rückwärts in die Lieferzone ein. Die Entladung erfolgt über das Fahrzeugheck mittels Ladebordwänden oder bauseitig vorhandener fester Laderampen oder Hubtische.

Zu Abfall

Die Anforderungen in Bezug auf die Stellflächen für Abfallsammelbehälter werden im Rahmen der Freiraumplanung gemäß den Vorgaben der Abfallentsorgungssatzung der Stadt Leverkusen berücksichtigt. Für die vier aufstehenden Wohngebäude im sonstigen Sondergebiet (SO) wird jeweils ein Müllstellplatz in der Nähe des jeweiligen Hauseinganges vorgesehen. Im Vorhaben- und Erschließungsplan werden hierfür entsprechende Flächen vorgehalten. Die Müllstellplätze werden mit Stabgitterzäunen eingefasst und mit einem Sichtschutz versehen. Der Zugang zu den Müllstellplätzen erfolgt jeweils von den Freiflächen innerhalb des Plangebietes aus. Die Mülltonnen sollen jeweils am Vorabend des Abholtages an der Charlottenburger Straße aufgestellt werden. Dafür wird im Rahmen des Vorhabens die Installation eines Hausmeisterdienstes vorgesehen. Eine Platzierung der Müllaufstellflächen unmittelbar an den erschließenden Verkehrsflächen ist somit nicht erforderlich. Die Entleerung der Container wird ohne nennenswerte Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses möglich sein.

Für den Handels- und Dienstleistungsbetrieb wird ein Müllstellplatz östlich des Gebäudekomplexes an der Berliner Straße vorgesehen. Die Abholung durch die Abfallwirtschaftsbetriebe erfolgt über die Berliner Straße.

Zu Entsorgung Bodenaushub
In den Bereichen mit Bodenauffüllungen werden Eingriffe in den Boden fachgutachterlich begleitet. Die Untere Abfallwirtschaftsbehörde Leverkusen wird im Zusammenhang mit dem Rückbau der Bestandsgebäude im Vorfeld der Bautätigkeiten beteiligt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung
Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird weitestgehend gefolgt.

I/C 2: Fachbereich 51

21. 11. 18

51-JHPL-Kü
Michael Küppers
Tel: -5104

16.11.2018

T. 61/Hr. Bamfeld
T 613/Hr. Müller

61

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V31/III „Steinbüchel (Fettehenne) – Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße“ vom 24.10.2018

Bereits für das kommende Kindergartenjahr 2019/2020, beginnend mit dem 01.08.2019, ist nach den Vorausberechnungen im Rahmen der Jugendhilfeplanung stadtweit mit einer Unterversorgung in Höhe von ca. -1021 Betreuungsplätzen zu rechnen. Zugrunde gelegt wurde bei dieser Berechnung die durch den Kinder- und Jugendhilfeausschuss in seiner Sitzung vom 08.11.2018 ausgesprochene Beschlussempfehlung an den Rat, die Versorgungsquote im Bereich der unter 3-jährigen Kinder in Höhe von 60 Prozent zu verabschieden (die aktuell beschlossene Versorgungsquote im Bereich der unter 3-jährigen Kinder liegt bei 42 %, diese ist jedoch nicht mehr sachgerecht). Im Bereich der über 3-jährigen Kinder ist die aktuelle Versorgungsquote in Höhe von 100 Prozent berücksichtigt. Weiterhin wurden die aktuell zur Verfügung stehenden Betreuungsplätze im Rahmen der Kindertagespflege mitberücksichtigt. Die Jugendhilfeplanung geht derzeit von einer Bedarfsquote für unter 3-jährige Kinder in Höhe von ca. 55 Prozent aus. Gemessen an diesem Bedarf ist die Unterversorgung an Betreuungsplätzen (Kinder unter 3 Jahre und Kinder über 3 Jahre) mit derzeit ca. -806 Plätzen einzuschätzen.

Das Betreuungsangebot im Stadtteil Steinbüchel stellt sich in der aktuellen Planung für das Kindergartenjahr 2019/2020 so dar, das im Bereich der unter 3-jährigen Kinder mit einer Unterversorgung in Höhe von -95 Plätzen, bei einer Versorgungsquote in Höhe von 60 Prozent, zu rechnen ist. Im Bereich der über 3-jährigen Kinder wird derzeit von einem Versorgungsplus in Höhe von ca. 29 Plätzen ausgegangen. Für die folgenden Jahre wird auf Grund des bevorstehenden Wohnungsbaus im Meckhofer Feld mit einer weiter erhöhten Nachfrage in dem Gebiet zu rechnen sein. Diese Tendenz wird durch den für Leverkusen gesamtstädtisch prognostizierten Anstieg der Wohnbevölkerung in den nächsten Jahren unterstützt.

Im Rahmen der Kindergartenbedarfsplanung zeigt sich somit nach wie vor, dass mittelfristig mit einem erheblichen Mehrbedarf an Betreuung gerechnet werden muss. Die Bebauung der unterschiedlichen genannten Areale wird höchst wahrscheinlich zu einem weiteren steigenden Bedarf an Betreuungsplätzen für Kinder führen.

Auf Grund der genannten und prognostizierten Entwicklungen bittet der Fachbereich Kinder und Jugend darum zu prüfen, inwiefern der Bau einer 4-gruppigen Tageseinrichtung inklusive Außenfläche in dem Gebiet, z.B. auf der Dachfläche des genannten Discounters, Berücksichtigung finden kann.

Gez. Küppers

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Eine Kindertagesstätte ist nicht Bestandteil der vorliegenden Planung. Ziel der Stadt Leverkusen, ist mit der vorliegenden Planung neben der Aktivierung des Nahversorgungszentrums die hohe Wohnraumnachfrage in Leverkusen zu decken.

Das Plangebiet stellt sich darüber hinaus aufgrund der erforderlichen Rahmenbedingungen als Standort für eine Kinderbetreuungseinrichtung als nicht geeignet dar. Für die genannten Bedarfe an Betreuungsplätzen ist ein erhöhter Flächenbedarf notwendig. Auch gehen mit einer Kita-Nutzung in dieser Größenordnung aufgrund der damit erzeugten Verkehrsmengen wesentliche Auswirkungen auf den Straßenverkehr einher.
Um der Nachfrage nach neuen Standorten für Kindertagesstätten gerecht zu werden, hat der Rat der Stadt Leverkusen am 16.10.2017 einen Grundsatzbeschluss „Tageseinrichtungen für Kinder in Leverkusen – Grundsatzbeschluss über Neubau-, Anbau und Umbaumaßnahmen zur Gewährleistung des Rechtsanspruches und Erreichung einer bedarfsgerechten Versorgung von Kindern im Alter zwischen einem Jahr bis zum Schuleintritt“ (Vorlage Nr. 2017/1790) einstimmig gefasst.

Hiernach ist vorgesehen, im Stadtteil Steinbüchel, also im näheren Umfeld des Plangebietes, drei weitere große Kindertagesstätten zu errichten.
Es kann kurz- bis mittelfristig ein Angebot an neuen Kindertagesstätten im näheren Umfeld des Plangebietes zur Verfügung gestellt werden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung
Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen. Die Umsetzung einer Kita wurde geprüft. Die Investition bietet hierzu keine Möglichkeit.

I/C 3: Fachbereich 63

04.12.18

63
Jochen Simon / Petra Nordhorn
☎ 6314 / 6310

03.12.2018

I 610 – Herr Bauerfeld
II 613/Hr. Müller

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 31/III "Steinbüchel (Fettehenne) – Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße" Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Fachbereiche

Denkmalrechtliche Belange

Das Bauvorhaben betrifft denkmalrechtliche Belange, da sowohl ein denkmalgeschütztes Gebäude im Areal des Bebauungsplanes steht als auch verschiedene Baudenkmale in der unmittelbaren Nähe.

In der Begründung zum Bebauungsplan - V31_III_Anlage_4_Begruendung_Vorentwurf – sind folgende Punkte aus Sicht der Unteren Denkmalbehörde zu ändern:

3.10 Denkmalschutz

Der Satz „Insofern soll es durch die Planung gesichert werden ..." suggeriert, daß das Denkmal die Änderung der Ausnutzbarkeit des Grundstücks und die Größe der Neubebauung benötigt, um im Bestand erhalten zu werden. Dies ist nicht der Fall.
Die neue, massive Umgebungsbebauung stuft im Gegenteil das Baudenkmal optisch zurück und beeinträchtigt es somit negativ.
Daher soll aus Sicht der Unteren Denkmalbehörde auf diesen Passus verzichtet werden.

3.11 Infrastruktur

Aus denkmalfachlicher Sicht ist die geplante Gesamtanlage – insoweit der Detaillierungsgrad des dargestellten Maßstabs dies zuläßt - so genehmigungsfähig, wenn die schon während der Planungsphase gestellte Forderung einer **statischen Unbedenklichkeitserklärung** bezogen auf die direkt an das Baudenkmal angrenzende Verkehrsfläche vorliegt.

Sowohl während der Bauphase durch die Baustellenfahrzeuge als auch in der späteren Benutzung durch die anliefernden LKW sollen die das Baudenkmal umgebenden Flächen durch sehr schwere LKW befahren werden. Diese üben vor allem durch die sehr nahen

...

Kurvenfahrten einen starken Erddruck auf die Fundamente des Fachwerkhauses und die darunter liegenden Gewölbekeller aus. Es ist daher eine Unbedenklichkeitserklärung eines Statikers erforderlich, daß diese Erddrücke weder unmittelbar noch mittelbar zu Schäden an dem Baudenkmal führen. Leider geht die Bewertung nur auf mögliche Probleme in der Konfliktsituation LKW, PKW und Fußgänger aus, so daß eine ergänzende Forderung für das kommende Bebauungsplanverfahren eingearbeitet werden muß.

2.3.7 Schutzgut Kultgüter und sonstige Sachgüter

Die Formulierung „Es sind keine negativen Auswirkungen ... auf Kulturgüter ...zu erwarten" kann nur dann bestehen bleiben, wenn die Unbedenklichkeit des zu erwartenden LKW Verkehrs auf das denkmalgeschützte Fachwerkhaus nachgewiesen wird.

Sollte dies nicht der Fall sein, stehen denkmalpflegerische Belange dem Projekt entgegen und es darf gemäß §9 (2) a) DSchG keine Genehmigung zur Realisierung erteilt werden. Somit wäre eine Umsetzung des Bebauungsplans nicht möglich.

Bauordnungsrechtliche Belange

Gestaltungspläne (Anlagen 3a – d):

Aus den derzeit vorliegenden Plänen kann nicht geschlossen werden, ob der Entwurfsverfasser die nachbarlichen Belange, insbesondere den §6 BauO NRW in der jeweils gültigen Fassung betrachtet hat. Dies sollte in der weiteren Planungsphase nachgewiesen werden. Nachbarliche Belange, die betroffen sein könnten, sind Abstandflächen auf den östlich angrenzenden Grundstücken, bzw. Überschreitung der Straßenmitte durch Abstandflächen.

Begründung Vorentwurf

4.1 Verkehrskonzept – Ruhender Verkehr / Stell- und Parkplätze

Aus der angegebenen Zahl der Stellplätze ist nicht ersichtlich, ob es sich hierbei ausschließlich um notwendige Stellplätze handelt. Falls eine Vermietung von Stellplätzen an externe erfolgt, ist kann dies eine gewerblich Nutzung sein, die genehmigungspflichtig ist. Hierbei ist zu beachten, dass dies von der Festsetzung „Art der Nutzung" abgedeckt sein muss.

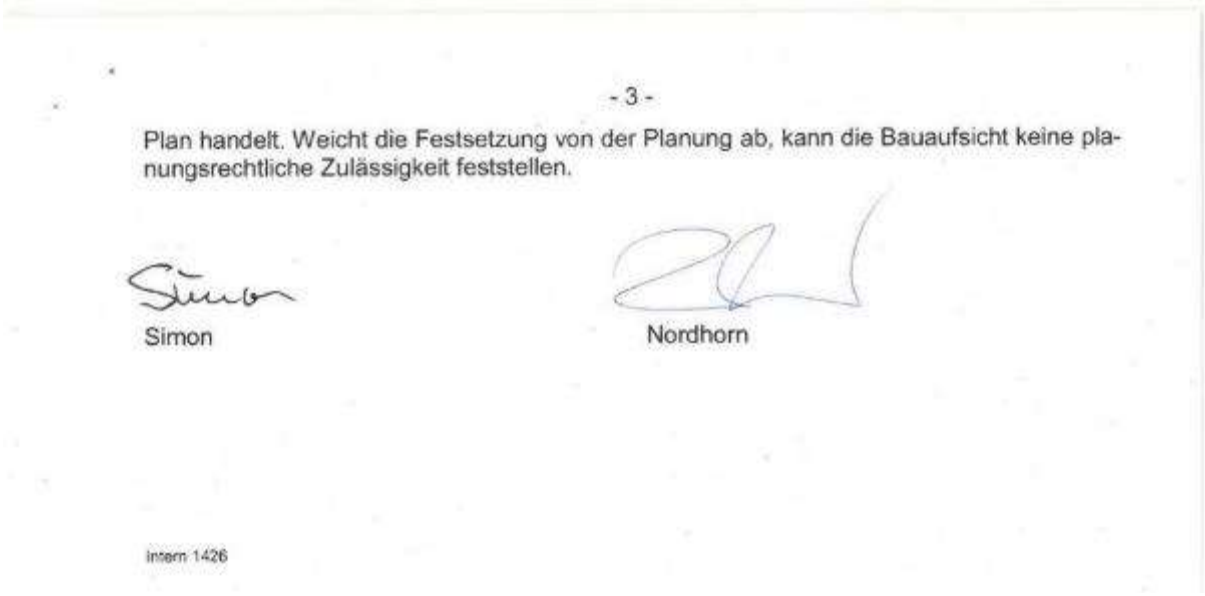
5.1 Art der baulichen Nutzung

In der Begründung ist eine Vielzahl von Nutzungen (Einzelhandel, freie Berufe, Gastronomie, Wohnen, etc.) benannt. Werden diese Nutzungen prozentual festgelegt, oder auf Gebäudebereiche beschränkt? Für den Fall einer späteren Nutzungsänderung besteht ansonsten keine Steuerungsmöglichkeit über das Baugenehmigungsverfahren, falls dies planungsrechtlich gewünscht wird.
(Hinweis: auf Seite 18, 4. Absatz, Zeile 4 fehlt ein Wort, vermutlich „Nutzungen".)

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Wenn derzeit schon erkennbar ist, dass die geplante GRZ durch das Bauvorhaben überschritten wird, muss die Festsetzung entsprechend angepasst werden, bzw. mit einer konkret benannten Ausnahme versehen werden, da es sich um einen vorhabenbezogenen

...



- 3 -

Plan handelt. Weicht die Festsetzung von der Planung ab, kann die Bauaufsicht keine planungsrechtliche Zulässigkeit feststellen.

Simon

Nordhorn

Intern 1426

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu Denkmalschutz

Das im Plangebiet vorhandene denkmalgeschützte Gebäude Berliner Straße 39 wird durch die Planung optisch „freigestellt“ und durch die neu geplante Gebäudestruktur eingerahmt. Die geplanten Gebäude entlang der Berliner Straße weisen eine dem Denkmal ähnliche Gebäudehöhe und -kubatur auf. So erhalten auch diese Gebäude – entsprechend dem Denkmal – ein Satteldach und werden traufständig zur Berliner Straße ausgerichtet. Aufgrund der Geländeneigung werden die Neubauten das Denkmal um rund 1 m überragen. Der geplante L-förmige Gebäudekomplex wird die Traufhöhe des Denkmals ebenfalls um lediglich rund 1 m überragen. Der Abstand zwischen den Neubauten und dem Denkmal beträgt mindestens 12 m. Die vorgesehenen Wohngebäude auf der Dachfläche des L-Riegels sind nochmal um mindestens 5 m Richtung Norden vom südlichen Abschluss des L-Riegels abgerückt. Eine nennenswerte optische Beeinträchtigung des Denkmals wird somit durch die Planung nicht hervorgerufen.

Die Ausführungen in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden dahingehend modifiziert bzw. ergänzt.

Zu Infrastruktur und Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Bereich des Gewölbekellers des denkmalgeschützten Gebäudes Berliner Straße 39 wird eine zusätzliche Stütz- oder Entlastungsmauer errichtet. Die durch Schwerverkehr aus gelösten Scher- oder Drucklasten werden dadurch sinnvoll abgefangen. Eine entsprechende statische Berechnung wurde im Verfahren erstellt. Die erforderliche Maßnahme wird über den Durchführungsvertrag gesichert. Darüber hinaus wurden in einer gutachterlichen Stellungnahme hinsichtlich der zu erwartenden Erschütterungen im Plangebiet und seitens der Berliner Straße betrachtet. Mit einer Schädigung des denkmalgeschützten Gebäudes durch Erschütterungen und dadurch ausgelöste Umlagerungen des Bodens kann demnach nicht gerechnet werden.

Zu Gestaltungspläne (Abstandsflächen)
Als Maßnahme der planungsrechtlichen Konfliktbewältigung wurde an der Ostgrenze ein Wohngrundstück nach § 12 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (nicht in den Vorhaben- und Erschließungsplan) einbezogen.

Auf einem gut 8 m langen Streifen entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans wird gemäß § 9 Abs. 2a BauGB eine vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt. In diesem Bereich beträgt die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen von Außenwänden von Gebäuden 0,0 H. Somit wird für diesen Bereich ein Heranrücken der Bebauung bis zur Grundstücksgrenze bis zu der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 118,0 m ü NHN ermöglicht.

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise. Hiervon abweichend darf ohne seitlichen Grenzabstand bis zur maximal zulässigen Gebäudehöhe an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.

Durch die genannten Festsetzungen wird zum einen planungsrechtlich sichergestellt, dass die in diesem Bereich vorgesehene grenzständige Bebauung der Handelsnutzungen – unabhängig vom Fortbestand der grenzständigen Bebauung auf dem Nachbargrundstück – zulässig ist. Zum anderen wird gewährleistet, dass die im Bestand vorhandene grenzständige Wohnbebauung auf dem Nachbargrundstück – unabhängig von dem projektierten Vorhaben – weiterhin bau- und planungsrechtlich genehmigungsfähig bleibt.

Durch die genannte Festsetzung kommt es zu keiner nennenswerten Beeinträchtigung von Belichtung, Belüftung und Besonnung im Plangebiet oder seiner Umgebung. Hinsichtlich des Brandschutzes bleibt die Anleiterbarkeit sowohl der Bestandsgebäude als auch der projektierten Neubauten von der Charlottenburger Straße aus gewährleistet. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.

Zu Verkehrskonzept/ruhender Verkehr
Die Stadt Leverkusen strebt derzeit die Aufstellung einer Stellplatzsatzung im Sinne des § 48 Abs. 3 BauO NRW an. Ziel ist, die Anzahl der im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisenden Pkw- und Fahrradstellplätze verbindlich zu regeln und somit rechtliche Klarheit zu schaffen. Der vorliegende Entwurf der Stellplatzsatzung geht insbesondere mit einer erhöhten Anzahl an bauordnungsrechtlich erforderlichen Fahrradstellplätzen einher.

Für das in Rede stehende Vorhaben werden die Richtzahlen des Entwurfes der Stellplatzsatzung bereits vollumfänglich angewendet, um späteren Differenzen zwischen der hiesigen Planung und den grundsätzlich geltenden Stellplatzanforderungen der Stadt Leverkusen vorzubeugen.

Gemäß dem vorliegenden Entwurf der Stellplatzsatzung sind je 100 m² Bruttogrundfläche in Mehrfamilienhäusern 1,3 Pkw- sowie 2,0 Fahrradstellplätze zu schaffen. Die Anzahl der erforderlichen Pkw-Stellplätze kann durch eine gute ÖPNV-Qualität am Standort (Bushaltestelle in max. 300 m Entfernung, mind. 15 min-Taktbedienung) um

10 % reduziert werden. Für die Wohnnutzungen im Plangebiet ergibt sich somit ein Bedarf von 41 Pkw- sowie 70 Fahrradstellplätzen.

Die Planung sieht im oberen Garagengeschoss die Schaffung von 46 Pkw-Stellplätzen vor. Auf den Dachflächen der Handelsnutzungen sind weitere 12 oberirdische, nicht überdachte Stellplätze vorgesehen – davon sechs als Längsparker entlang einer Zufahrt zwischen den beiden geplanten östlichen Wohngebäuden sowie sechs als Querparker im östlichen Verlauf der Charlottenburger Straße. In Summe ergeben sich somit im Bereich der Wohnnutzungen 58 Stellplätze, was einem Überschuss von 17 Stellplätzen gegenüber dem ermittelten Bedarf entspricht.

Von den erforderlichen Fahrradstellplätzen werden 20 Stück im oberen Garagengeschoss nachgewiesen. Die weiteren 50 erforderlichen Stellplätze sollen in oberirdischen, überdachten, abschließbaren und leicht zugänglichen Fahrradboxen in der Nähe der jeweiligen Hauszugänge verortet werden.

Für Einzelhandelsnutzungen sind gemäß Entwurf der Stellplatzsatzung ein Pkw-Stellplatz je 35 m² Verkaufsfläche sowie ein Fahrradstellplatz je 40 m² Verkaufsfläche zu schaffen. Auch hier besteht die Möglichkeit einer Reduzierung der zu schaffenden Pkw-Stellplätze um 10 % aufgrund der ÖPNV-Lagegunst. Für das begründete Vorhaben ergibt sich – angesichts einer Gesamtverkaufsfläche von 1.900 m² – somit ein Bedarf von 49 Pkw- und 48 Fahrradstellplätzen.

Für die weiteren im Plangebiet verfügbaren Räumlichkeiten wird im Rahmen der Stellplatzberechnung eine Nutzung durch Arztpraxen angenommen. Diese Nutzung weist gemäß Entwurf der Stellplatzsatzung den höchsten Stellplatzbedarf auf (1 Pkw-Stellplatz je 20 m² Nutzfläche abzgl. 10 % aufgrund von ÖPNV-Lagegunst und 1 Fahrradstellplatz je 40 m² Nutzfläche). Der gewählte Ansatz ist somit als Worst-Case-Szenario zu betrachten. Aufgrund dieser Nutzung ergibt sich ein weiterer Bedarf von 14 Pkw- und 8 Fahrradstellplätzen. In Summe sind für die gewerblichen Nutzungen (einschließlich Praxen) im Plangebiet somit 63 Pkw- und 56 Fahrradstellplätze zu schaffen.

Auf der Freifläche vor den Handelsnutzungen sollen 23 oberirdische Stellplätze (einschließlich Behindertenstellplätze) entstehen. Im unteren Garagengeschoss sind 43 Stellplätze vorgesehen. In Summe ergeben sich somit 66 Pkw-Stellplätze. Dies entspricht einem Überschuss von drei Stellplätzen gegenüber dem ermittelten Bedarf. Dies wird angesichts der hohen Bedeutung des Plangebietes als Zentraler Versorgungsbereich für angemessen erachtet.

Die erforderlichen Fahrradstellplätze für die gewerblichen Nutzungen werden großenteils durch die Bereitstellung von Fahrradbügeln bzw. Fahrradständern entlang der vorgelagerten Freifläche vor den Handelsnutzungen (22 Stück) sowie im Eingangsbereich der Gebäude an der Berliner Straße (6 Stück) geschaffen. Diese stehen vorwiegend den Kunden und Besuchern der gewerblichen Nutzungen zur Verfügung. 14 Fahrradstellplätze werden im unteren Garagengeschoss vorgesehen. Weitere 14 Fahrradstellplätze sollen im Bereich östlich des projektierten Drogeriemarktes verortet werden. Diese Stellplätze sollen vorwiegend den Mitarbeiten der gewerblichen Nutzungen zur Verfügung stehen.

In Bezug auf öffentliche Parkplätze werden im Bereich der Charlottenburger Straße die im Bestand vorhandenen Schrägparker durch Längsparker ersetzt. Die Anzahl der öffentlichen Parkstände wird dadurch geringfügig reduziert (von derzeit 16 auf künftig 11 Stück).

In Summe werden die geschaffenen Pkw-Stellplätze den bauordnungsrechtlichen Bedarf überschreiten. Die überschüssigen Stellplätze können bei entsprechendem Bedarf bspw. den Anwohnern aus dem Umfeld oder Gewerbetreibenden angeboten werden. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass Garagengeschosse im Sondergebiet allgemein zulässig sind. Eine derartige Vermietung der überschüssigen Stellplätze ist als eigenständiges Gewerbe zu betrachten, welches über die zulässige Art der baulichen Nutzung abgedeckt ist.

Zu Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung hinsichtlich der Einzelhandelsbetriebe wird über die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Verkaufsflächenzahlen in Bezug auf die jeweils zulässigen Sortimente sowie einer Gesamt-Verkaufsflächenzahl verbindlich geregelt. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe nur im Erdgeschoss (ausgehend vom Höhenniveau der Berliner Straße) zulässig sind. Eine weitere Konkretisierung erfolgt im Vorhaben- und Erschließungsplan. Im Gegenzug wird festgesetzt, dass Wohnnutzungen nur ab dem Erdgeschoss, ausgehend vom Höhenniveau der Charlottenburger Straße, zulässig sind.

Einschränkungen hinsichtlich der übrigen gewerblichen bzw. sonstigen Nutzungen (z. B. Dienstleistungsbetriebe, Büros, Praxen, öffentliche Einrichtungen) werden dagegen nicht getroffen.

Die Festsetzungen folgen somit der geplanten Ausrichtung der Einzelhandelsbetriebe zur Berliner Straße bzw. der durch den „L Riegel“ gefassten Platzfläche und beschränken die Wohnnutzungen auf die ruhigeren Bereiche der gegenüber der Charlottenburger Straße aufstehenden Gebäude sowie der Obergeschosse entlang der Berliner Straße.

Im Zuge der weiteren Ausarbeitung der Planung und der damit einhergehenden Fortschreibung der Begründung wurde das Kapitel zur zulässigen Art der baulichen Nutzung (Kapitel 5.1 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan) ergänzt und neu strukturiert. Der redaktionelle Hinweis zu einem fehlenden Wort auf Seite 18 hat sich somit erübrigt.

Zu Maß der baulichen Nutzung
In dem sonstigen Sondergebiet (SO) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ entspricht der geltenden Obergrenze für sonstige Sondergebiete (SO) nach § 17 Abs.1 BauNVO.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die GRZ durch Anlagen die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche) bis zu einem Wert von 1,0 überschritten werden darf.

Gemäß der Vorhabenplanung ist eine Überschreitung der vorgesehenen GRZ durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO aufgrund der begrenzten Größe des Plangebietes bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 erforderlich. Somit wird durch die Planung eine Überschreitung der Kappungsgrenze nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO vorbereitet, gemäß der die zulässige Grundfläche durch Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.

Gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO können im Bebauungsplan abweichende Bestimmungen zu dieser Regelung getroffen werden. Gemäß gängiger Rechtsprechung beziehen sich die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, die durch das Maß der baulichen Nutzung berührt werden können, insbesondere auf Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen, die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden oder Wohnungen sowie auf die Zugänglichkeit der Grundstücke, wobei hygienische, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Erfordernisse. Dabei können eine Kombination verschiedener Maßfaktoren sowie die Anordnung der Baukörper einschließlich der Nebenanlagen und Folgeeinrichtungen auch bei hoher baulicher Verdichtung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten.

Vorliegend sind folgende Gründe für die Überschreitung der Kappungsgrenze nach § 19 Abs. 2 BauNVO zu nennen:

In der Stadt Leverkusen bestehen nur noch wenige Flächenpotenziale in zentralen, gut integrierten Lage. Aufgrund des hohen Entwicklungspotenzials der Fläche als attraktiver Nahversorgungsbereich mit ergänzenden Dienstleistungsangeboten und Wohnungen, wird eine maßvolle Verdichtung am Standort aus städtebaulicher Sicht für sinnvoll erachtet.

Der Planung liegt ein konkretes städtebauliches Konzept zugrunde. Dieses sieht die Realisierung eines L-förmigen in den Hang hineingebauten Gebäudekörpers mit einer vorgelagerten Stellplatzfläche vor. Die Dachflächen dieser Einzelhandelsnutzung und Garagengeschosse dienen somit als Frei- und Grünfläche für die Bewohner und Besucher des Quartiers und sind unmittelbar von der Charlottenburger Straße aus zugänglich.

Durch die Überschreitung des Höchstmaßes wird eine bestmögliche Ausnutzung des knappen Flächenangebots gewährleistet. Die hohe Ausnutzbarkeit des Grundstückes korrespondiert somit mit dem Ziel der Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums,

welches durch entsprechende Ausweisung im Einzelhandelskonzept (zentraler Versorgungsbereich) vorgegeben ist.

Die erhöhte Flächenversiegelung trägt der Bereitstellung von ausreichend Raum für ausreichend Parkraum für geplanten Einzelhandelsnutzungen – und somit auch der langfristigen Sicherung der Fläche als Nahversorgungszentrum – sowie den Anforderungen an eine verträgliche Abwicklung insbesondere des Lieferverkehrs Rechnung. Des Weiteren ist anzuführen, dass das Plangebiet bereits im Bestand nahezu vollständig versiegelt ist. Aufgrund der starken anthropogenen Prägung ist der Boden im Plangebiet bereits hochverdichtet und weitgehend wasserundurchlässig und weist keine besondere Schutzwürdigkeit auf. Eine Reduzierung der Versieglung hätte in Bezug auf die Niederschlagsentwässerung sowie die Begrünung nur einen relativ geringen Mehrwert. Auch vor diesem Hintergrund wird eine optimale Nutzung der vorhandenen Flächenpotenziale an diesem Standort für sinnvoll erachtet.

Durch folgende Maßnahmen zum Ausgleich werden die Auswirkungen der erhöhten Versiegelung minimiert.

Als Maßnahme zum Ausgleich wird eine intensive Begrünung der Dachflächen der Einzelhandelsnutzungen und Garagengeschosse mit einer Substratschicht von mindestens 60 cm festgesetzt. Die Dachflächen dienen somit als Außenflächen für die Nutzungen (u. a. Wohnungen) der aufgehenden Gebäude längs der Charlottenburger Straße. Da diese Flächen ein zur Charlottenburger Straße weitgehend identisches Höhenniveau aufweisen, wird die L-förmige Bebauung aus nördlicher Blickrichtung optisch nicht wahrnehmbar sein. Durch die Anlage von Hochbeeten wird auch die Pflanzung von Bäume vorbereitet. An den Nordfassanden wird eine Wandbegrünung vorgesehen.

Für die aufstehenden Gebäude wird eine extensive Dachbegrünung (mindestens 10 cm Substratstärke) festgesetzt. Dadurch wird ein hoher Beitrag insbesondere zur Retention des Niederschlagswassers sowie zur klimatischen Ausgleichsfunktion geschaffen.

Durch die genannten Grün- und Freiflächen auf den Dachflächen sowie die vorbereitete Verortung und Ausrichtung der Gebäude wird eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Gebäude sichergestellt. Ebenso ist die Zugänglichkeit der Grundstücke gewährleistet. Eine Beeinträchtigung der hygienischen, sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernisse wird durch die erhöhte Versiegelung nicht vorbereitet.

Durch das Vorhaben mit den genannten Maßnahmen zu Begrünung wird es somit in Summe zu einer Verbesserung des ökologischen Zustandes kommen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden somit nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden.

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der Obergrenze des § 17 BauNVO für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung und trägt dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB sowie dem Fortbestand der vorhandenen Nutzung Rechnung. Mit der festgesetzten GRZ wird weiterhin eine städtebaulich

sinnvolle und den örtlichen Verhältnissen entsprechende gute Ausnutzung des Grundstücks ermöglicht.

Die festgesetzte überbaubare Grundfläche darf in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) durch die Grundfläche von an Gebäude angrenzenden Terrassen bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Die Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundfläche darf auch in der Summe der Grundflächen von an Gebäude angrenzenden Terrassen und der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen eine GRZ von 0,6 nicht überschreiten.

Hintergrund der Festsetzung ist, dass an Gebäude angrenzende Terrassen nach der derzeit herrschenden Auffassung nach § 19 Abs. 2 BauNVO eingestuft werden und folglich Bestandteil der Hauptanlage sind. Diese daraus zu schließende Konsequenz schränkt jedoch die Ausnutzbarkeit im Plangebiet deutlich ein und wird dem Anspruch an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden nicht gerecht. Daher ist die Überschreitung der festgesetzten GRZ für an Gebäude angrenzende Terrassen zulässig, sofern die Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO einschließlich der angrenzenden Terrassen nicht mehr als 50 % der festgesetzten Grundflächenzahl beträgt. Dies entspricht einer in der Summe maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,6, so dass die Kappungsgrenze im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO eingehalten wird. In Verbindung mit der getroffenen Festsetzung zur Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von maximal 3 m kann die städtebauliche Ordnung gewahrt werden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung
Den Anregungen wird in Teilen gefolgt.

I/C 4: Fachbereich 66

12. 11. 18

661-li
Deborah Lingg
☎ 66 82

08.11.2018

I 610 – Herr Bauerfeld
TJ 613/Hr. Müller

Beteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne) – Einzelhandel Berliner Straße / Charlottenburger Straße / Teltower Straße"

- Stellungnahme

Im Rahmen der Beteiligung zur Aufstellung des o. a. Bebauungsplanes nimmt 661 wie folgt Stellung:

Für die Anpassungsarbeiten im öffentlichen Verkehrsraum (z. B. die Verbreiterung des Gehweges in der Berliner Straße) ist ein Ausbauvertrag mit der Stadt Leverkusen abzuschließen.

D. Lingg

Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Die im Rahmen des Vorhabens erforderlichen Maßnahmen zur Ertüchtigung der Verkehrsinfrastruktur sowie die Verpflichtung zu einem Grundstückstausch werden über den Durchführungsvertrag gesichert.
Für die durchzuführenden öffentlichen Erschließungsmaßnahmen und der einhergehenden Maßnahmen der Grundstücksordnung sollen gesonderte Verträge eingebracht werden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

I/C 5: Fachbereich 66/660

66 / 660 - Fö
Herr Förster
☎ 6636

13.11.2018

61 – Herr Bauerfeld

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 31/III "Steinbüchel (Fettehenne) - Einzelhandel Berliner Straße/ Charlottenburger Straße/ Teltower Straße"

Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Fachbereiche

Die Vorlage Nr. 2018/2351 zum Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 31/III "Steinbüchel (Fettehenne) beinhaltet als Anlage auch den Entwurf des Verkehrsgutachtens mit Stand August 2018.

Wie schon am 16.10.2018 (beim FB 61) in einem Gesprächstermin mit dem Investor und dem Verkehrsgutachter angsprochen, wird um Berücksichtigung folgender Punkte bei einer Aktualisierung des Verkehrsgutachtens verwiesen:

- Grundsätzlich sollte zur Bemessung der Verkehrszusammensetzung auf Werte der Mobiltätsuntersuchung für die Stadt Leverkusen aus dem Jahr 2016 zurückgegriffen werden. Außerdem ist die Leistungsfähigkeit unter der Prognose, dass 20 % des Neuverkehrs aus Richtung Osten kommen (bisher 10 %) neu zu berechnen.
- Für den Linkseinbieger aus der Teltower Straße in die Berliner Straße wird bei der Einzelstrombetrachtung die Qualitätsstufe D, bei der Mischstrom-betrachtung die Qualitätsstufe C prognostiziert.
  Bei der Einzelstrombetrachtung liegt die ermittlete Qualitätsstufe D mit 44,2 sec nur um 0,8 sec unter dem Grenzwert zur kritischen Qualitätstufe E. Zudem hat eine intern durchgeführte Einzelbetrachtung in der Nachmittagsspitze gezeigt, dass 4 X der kritische Wert von 45 sec. (2x sogar mit 1,06 und 1,44 Min.) deutlich überschritten wurde.
  Vor diesem Hintergrund sind für den Knoten Berliner-/ Teltower Straße die Fälle, verkehrsabhängige Steuerung der vorh. LSA mit entsprechenden Detektoren und Vollsignalisierung zu untersuchen und die Auswirkungen zu bewerten.
- Bei der LKW-Andienung über die Zufahrt West sind (gem. Nachweis mit Bemessungsfahrzeugen) fast sämtliche Fahrbeziehungen mit der vorliegenden Geometrie nicht möglich. Wie soll diese Nutzungseinschränkung sicher gestellt werden?
- Die Ausfahrt vom Gelände des Einzelhandels auf die Berliner Straße in Süd-westliche Richtung ist nur unter Nutzung der Gegenspur und der dortigen Radspur möglich – hier wird im Rahmen des Gutachtens um Abstimmung dieser Thematik mit dem Fachbereich Bürger und Straßenverkehr gebeten.

Fachbereich Tiefbau

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu Verkehrszusammensetzung
Das Verkehrsgutachten wurde hinsichtlich der Erhöhung des angenommenen Anteiles der Neuverkehre aus Richtung Osten auf 20 % angepasst.

Zur Beschreibung der vorhandenen Verkehrssituation wurde an dem Knotenpunkt Berliner Straße/Teltower Straße am 15. November 2016 eine Verkehrszählung in Form einer Knotenstromerhebung durchgeführt. Darüber hinaus wurden von der Stadt Leverkusen im Juli 2018 die Ergebnisse einer Verkehrszählung vom 30. März 2017 zur Verfügung gestellt. Es zeigt sich, dass die Zählwerte vom 30. März 2017 gegenüber den Zähldaten vom 15. November 2016 insbesondere in den beiden Geradeausströmen der Berliner Straße sowohl im Pkw-Verkehr als auch im Schwerverkehr deutlich höher ausfallen.

Dies ist gegebenenfalls auf Ausweichverkehre der Autobahn A1 im Zuge des Neubaus der Rheinbrücke zurückzuführen. Zur Beschreibung der Verkehrsanalysesituation wurden daher die höheren Zählwerte vom 30. März 2017 zugrunde gelegt.

Deswegen wird eine Berücksichtigung der Werte gemäß der Mobilitätsuntersuchung der Stadt Leverkusen aus dem Jahr 2016 nicht vorgenommen.

Zu Leistungsfähigkeit
Hinsichtlich möglicher Optionen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit am Knotenpunkt Berliner Straße/Teltower Straße kommt der Gutachter zu folgenden Ergebnissen:

„Zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit kann eine verkehrsabhängige Signalisierung der bestehenden Fußgängerquerung in Betracht gezogen werden. Durch die Fußgängerfreigabe für die Querung der Berliner Straße werden entsprechende Zeitlücken für die einbiegenden Kfz-Verkehre aus der wartepflichtigen Zufahrt Teltower Straße geschaffen. Durch eine ergänzende Ausstattung mit Kameras oder Schleifen kann die Lichtsignalanlage (LSA) auch bei höheren Kfz-Frequenzen aktiviert werden. Die Maßnahme soll als Bedarfsoption in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden, die Kosten sind durch die Investoren zu übernehmen.

In den bisherigen Berechnungen nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrslärm (HBS) wurde davon ausgegangen, dass der gesamte über die Berliner Straße in östliche Richtung abfließende Verkehr über die Teltower Straße abgewickelt wird. Dies würde bedeuten, dass in Höhe des zusätzlichen Einmündungsbereiches zwischen der Berliner Straße und der Zufahrt Einzelhandel praktisch durch Beschilderung nur das Rechtseinbiegen zugelassen wird. Eine derartige Beschränkung hätte zwar grundsätzlich Vorteile auf den Verkehrsablauf und die Leichtigkeit des Kfz-Verkehrs im Zuge der Berliner Straße. Durch das Zulassen der Linkseinbiege-möglichkeit an dieser Stelle kann jedoch die Kfz-Belastung in dem kritischen Linkseinbiegestrom der Teltower Straße reduziert und demnach die Leistungsfähigkeit erhöht werden.

Grundsätzlich sind durch eine Trennung der heute auf einer kombinierten Fahrspur geführten Rechts- und Linkseinbieger aus der Teltower Straße auf separaten Fahrspuren im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit positive Auswirkungen zu erwarten. Gleichzeitig ergeben sich aber auch Situationen, bei denen z. B. die Sicht eines nach rechts einbiegenden Fahrzeuges durch ein ebenfalls wartendes, nach links einbiegendes Fahrzeug beeinträchtigt wird. Aus Sicherheitsaspekten ist daher unter Beibehaltung einer Vorfahrtregelung eine Aufweitung der Teltower Straße in separate Links- und Rechtseinbiegespuren nicht zu empfehlen."

Die Ausgestaltung von Lichtsignalanlagen mit entsprechenden Detektoren und Vollsignalisierungen sind in diesem Detailierungsgrad nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Diese Untersuchung kann im Zuge der zu konkretisierenden Erschließungsplanung bzw. in einer fortschreibenden, vom Bauleitplanverfahren unabhängigen Verkehrsuntersuchung vorgenommen werden. Die für den Bedarfsfall vorzunehmende Finanzierung und Durchführung ergänzender Maßnahmen wird durch den Durchführungsvertrag gesichert.

Zu Lkw-Andienung und Schleppkurven
Zum Nachweis der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit in Bezug auf die Zufahrten im Plangebiet wurden durch das Büro Ambrosius Blanke die Schleppkurven für Lieferfahrzeuge (dreiachsiger Sattelzug, Motorwagen mit Zentralachsenanhänger) und Pkw überprüft. Hinsichtlich des Lieferverkehrs wurde die Situation für die engeren Kurvenradien für Rechtsabbieger (Einfahrt von Osten sowie Ausfahrt Richtung Westen) betrachtet.

Hierbei ergibt sich, dass das Einbiegen in das Plangebiet ohne Tangieren der Fahrspur des Gegenverkehrs auf der Berliner Straße funktioniert. Die Parkplatzfläche vor den Einzelhandelsbetrieben bietet ausreichend Raum für das Wenden der Lieferfahrzeuge und das anschließende Rückwärts-Einfahren in die überdachte Anlieferzone (ohne Inanspruchnahme des nördlich angrenzenden Fußgängerbereiches). Bei der Ausfahrt aus dem Plangebiet per Lieferfahrzeug auf die Berliner Straße wird eine geringfügige Inanspruchnahme der Gegenfahrspur nötig. Eine nennenswerte Beeinflussung des Verkehrsflusses auf der Berliner Straße ist hierdurch nicht zu befürchten.

Für den Lebensmittelmarkt und den Drogeriemarkt sind täglich fünf Lkw-Anlieferungen vorgesehen. Der Anlieferverkehr soll über die Zufahrt an der Berliner Straße in das Plangebiet geleitet werden. Um die Anlieferungsprozesse möglichst störungsfrei für den sonstigen Verkehr abwickeln zu können, wird im Erdgeschoss zwischen dem geplanten Lebensmittelmarkt sowie dem unteren Parkdeck eine integrierte Anlieferzone vorgesehen. Im Sinne der Verkehrssicherheit und zum Schutz der umliegenden Gebäude – insbesondere dem denkmalgeschützten Bau der Berliner Straße 39 – werden im Plangebiet z. T. Poller entlang der Fahrbahnbegrenzungen aufgestellt. Die Lieferfahrzeuge fahren rückwärts in die Lieferzone ein. Die Entladung erfolgt über das Fahrzeugheck mittels Ladebordwänden oder bauseitig vorhandener feste Laderampen oder Hubtische).

Gemäß Straßenverkehrsordnung und der Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge" (BGV D26, § 46 Abs. 1) sind Gefahren bei Rückwärtsfahrten von Lkw auszuschließen. Für die Einhaltung der Sicherheitsvorschriften sind sowohl der Fahrzeugführer als auch der jeweilige Unternehmer verantwortlich. Es ist es daher notwendig, den Schwerlastverkehr in die Sonderregelungen über das Rückwärtsfahrten einzubinden.

Um die Verkehrssicherheit bei Lieferverkehr auf dem Grundstück zu gewährleisten, ist die Einbindung von Einweisern (ggf. unter Zuhilfenahme von Funksprechverkehr) erforderlich. Diese können wahlweise direkt durch den Spediteur oder durch das jeweilige Einzelhandelsunternehmen gestellt werden. Dazu sind vor Inbetriebnahme der Einzelhandelsnutzung entsprechende vertragliche Regelungen zu treffen.

Zu Lkw-Andienung West
Die Lkw-Einfahren in das Plangebiet sind grundsätzlich von der Berliner Straße aus vorgesehen. Einfahrten über die Teltower Straße sind aufgrund der Schleppkurven nur schwer realisierbar und würden ggf. mit entsprechenden Verkehrsbehinderungen einhergehen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird in Teilen gefolgt.