



B 5

## Industrie- und Handelskammer zu Köln vom 11.07.2012



Jr: 1217  
↳ 610 z.V.

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

Stadt Leverkusen  
Stadtplanung und Bauaufsicht  
Postfach 10 11 40  
51311 Leverkusen

Ihr Zeichen | Ihre Nachricht vom  
610-183/III-ste | 11.06.2012

Unser Zeichen | Ansprechpartner  
Holt | Sebastian Holthus

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

Telefon | Fax  
02171 4908-903 | 02171 4908-909

Datum  
11. Juli 2012

**Bebauungsplan Nr. 183/III „Lichtenburg-Nord“****- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die vorliegende Planung sieht neben dem Bau einer Rettungswache und einer Kindertagesstätte die Erstellung von Wohnbebauung entlang der Straße „Am Steinberg“ vor.

Südlich des Bebauungsplanes grenzt ein teilweise gewerblich genutztes Grundstück an das Plangebiet. Bei dem dort ansässigen Gewerbebetrieb handelt es sich um eine Firma, die Motorgeräte verkauft, vermietet und repariert. Hierdurch kann es vereinzelt zu Lärmemissionen kommen.

Darüber hinaus wird im Umweltbericht der Entwurfsbegründung zur vorliegenden Planung auf Seite 14 unter „8.2.1.2 Lärm“ folgendes zur Vorbelastung des Plangebietes mit Verkehrslärm angeführt: „Am Bestandsgebäude Am Steinberg 35 würden die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Grenzwerte der 16. BImSchV [...] überschritten, wenn man die Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebietes festlegen würde.“

Diese Lärmbelastung ist demnach auch für den Bereich des Plangebietes, der zwischen dem Bestandsgebäude Am Steinberg 35 und dem erwähnten Gewerbebetrieb liegt, anzunehmen.

Da im südlichsten Bereich des Plangebietes somit zusätzlich zum Verkehrslärm mit Immissionen aus dem bestehenden Gewerbebetrieb zu rechnen ist, könnten die bereits erwähnten Orientierungs- und Grenzwerte für ein allgemeines Wohngebiet hier noch stärker überschritten werden. Dadurch könnte

es zu Einschränkungen im Betriebsablauf des Bestandsunternehmens kommen, die es aus unserer Sicht unbedingt zu vermeiden gilt.

Wir regen daher an, einen größeren Abstand und/oder einen Pflanzstreifen zwischen der geplanten Wohnbebauung und den bestehenden südlich an das Plangebiet anschließenden Bestandsgebäuden vorzusehen, um somit ein etwaiges Konfliktpotential auszuräumen. Aber auch die Festsetzung eines Mischgebietes im südlichen Planbereich könnte für ein einvernehmliches Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen sorgen.

Mit freundlichen Grüßen

Industrie- und Handelskammer zu Köln  
Im Auftrag

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



### **Stellungnahme der Verwaltung**

Ob und wie weit innerhalb des Gebäudes noch eine genehmigte gewerbliche Nutzung ausgeübt wird, ist zurzeit nicht feststellbar. Die bauordnungsrechtliche genehmigte bisherige Nutzung als Einzelhandel erscheint jedoch offensichtlich nicht ausgeübt zu werden.

Die Begründung zum Bebauungsplan verweist ausdrücklich auf die möglichen gewerblichen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet:

*„Allgemeine Wohngebiete (§ 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)) dienen vorwiegend dem Wohnen. Darüber hinaus sind weitere, das Wohnumfeld ergänzende Nutzungen zulässig, die der Versorgung des Gebiets dienen wie z. B. Läden, Gastronomie, nicht störende Handwerksbetriebe. Auch wenn das Entwurfskonzept keinen ausdrücklichen Standort für solche Nutzungen vorgibt, ist es denkbar und möglich, dass sich entlang der Straße „Am Steinberg“, wie im südlichen Bestandsbereich ursprünglich vorhanden, kleinere Läden, Handwerker oder Dienstleistungen im Zusammenhang mit Wohnen ansiedeln.“*

Sollten die ursprünglichen Nutzungen wieder aufgenommen werden, ist es bauordnungsrechtlich zu prüfen, inwieweit für diese Nutzungen Genehmigungen oder Bestandschutz vorliegt oder ob Nutzungsänderungen beantragt werden müssen. Die Zulässigkeit von neuen Nutzungen oder Nutzungen, die einem eventuellen Bestandschutz nicht unterliegen, sind unter dem Aspekt der bauplanungsrechtlichen Ausweisung des allgemeinen Wohngebiets zu prüfen.

Festsetzungen für Maßnahmen des passiven Lärmschutzes entbehren im derzeitigen Zustand der Grundlage und sind im Übrigen für Schutz gegen Gewerbelärm planungsrechtlich nicht zulässig. Hier ist das Prinzip des aktiven Lärmschutzes an der Lärmquelle auf der Grundlage der Technischen Anweisung Lärm (TA-Lärm) anzuwenden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche beziehen sich ausschließlich auf den Verkehrslärm und haben ebenfalls keinen Bezug beim Immissionsschutz für Gewerbelärm.

### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Der Äußerung wird nicht gefolgt.



B 6

## Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen vom 31.07.2012

Fu 2718

↳ 610 z.V.

Landwirtschaftskammer  
Nordrhein-WestfalenKreisstelle Rheinisch-Bergischer Kreis  
Postfach 12 47 · 51780 LindlarStadt Leverkusen  
Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht  
Frau Steckel

per Email

## Kreisstelle

Oberbergischer Kreis  
 Rheinisch-Bergischer Kreis  
 Mettmann  
Bahnhofstraße 9  
51789 Lindlar  
Tel.: 02266 47999-0, Fax -100

Außenstelle Mettmann  
Külshammer Weg 18-26  
45149 Essen  
Tel. 0201 87965-30, Fax -68  
Mail: lindlar-mettmann@lwk.nrw.de  
www.landwirtschaftskammer.de

Auskunft erteilt: Frau Jandel  
Durchwahl: 02266 / 47 999-109  
Fax : 02266 / 47 999-100  
Mail : ursula.jandel@lwk.nrw.de  
Ihr Schreiben: 610-183/III-ste  
vom: 11.06.2012  
Lindlar 31.07.2012

## Bebauungsplan Nr. 183/III „Lichtenburg-Nord“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4  
(1) BauGB

Gegen die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 183/III „Lichtenburg-Nord“ bestehen aus unserer Sicht Bedenken.

Für die Planung wird eine gut zu bewirtschaftende und damit aus landwirtschaftlicher Sicht wertvolle Ackerfläche in Anspruch genommen.

Landwirtschaftliche Betriebe benötigen Flächen als Produktionsgrundlage für den Ackerbau oder als Futtergrundlage für die bodengebundene Tierhaltung sowie im Sinne der Kreislaufwirtschaft als Ausbringungsfäche für den im Betrieb anfallenden Wirtschaftsdünger. Die Verfügbarkeit landwirtschaftlicher Flächen ist für die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe von grundlegender Bedeutung.

Hochwertige landwirtschaftliche Flächen sind ein nicht vermehrbares, erhaltenswertes Gut, dienen sie doch zur Produktion von Lebensmitteln und Energie (Energiewende). Im Hinblick auf die sich verschärfende Welternährungssituation sollte auch die Ressource Boden sorgsam behandelt werden.

Um die Beeinträchtigung der Landwirtschaft zu begrenzen, ist jede Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen daher auf ein absolutes Minimum zu begrenzen. Insbesondere verbieten sich Kompensationsmaßnahmen, wenn diese dadurch einer Nutzung entzogen werden.

Wir regen deshalb an, bei Umsetzung der geplanten Bebauung für den Ausgleich flächenschonend, z.B. über ein geeignetes Ökokonto oder durch produktionsintegrierte Maßnahmen festzulegen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. U. Jandel

Qualitätsmanagementsystem zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2008

Konten der Hauptkasse der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen:

WGZ-Bank Münster BLZ 400 600 00 Konto-Nr. 403 213 IBAN: DE97 4006 0000 0000 4032 13, BIC/SWIFT: GENO DE MS  
Volksbank Bonn Rhein-Sieg eG BLZ 380 601 86 Konto-Nr. 2 100 771 015 IBAN: DE27 3806 0186 2100 7710 15, BIC/SWIFT: GENO DE D1 BRS  
Ust.-Id.-Nr. DE 126118293 Steuer-Nr. 337/5914/0780



### **Stellungnahme der Verwaltung**

Gemäß § 1a (2) 4 BauGB soll landwirtschaftliche Fläche nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen werden. Durch die deutliche Reduzierung des Plangebiets und durch den hohen Anteil an Ausgleichsflächen, die extensiv durch Weidewirtschaft genutzt und gepflegt werden soll, wird nur ein sehr kleiner Anteil zu Baugebieten umgenutzt.

Diese Umnutzung ist schon mit der Flächennutzungsplanung im Jahr 2006 vorbereitet worden, in der der zukünftige Wohnbedarf für Stadtteile ermittelt wurde. Die östlichen Flächen an der nur einseitig angebauten Straße „Am Steinberg“ wurden bereits damals als mögliche Entwicklungsbereiche erkannt, da hier erhebliche Einsparungen an Erschließungsaufwendungen und gleichzeitig an Flächenverbrauch möglich sind. Dieses entspricht dem Gebot des kosten- und flächensparenden Bauens.

Die zentrale Ansiedlung der wohnbegleitenden Infrastrukturnutzungen (Kita und Rettungswache) ist ein städtebauliches Gebot und ebenfalls in möglichst flächensparender (mehrgeschossiger) Bauweise erfolgt.

Die Wohngebiete sind mit kompakten Bauformen versehen, die Erschließungsflächen sind minimiert. Es wurde nur das notwendige Minimum an Flächen in Anspruch genommen.

Bisher wurde der nördliche Bereich des Plangebietes landwirtschaftlich als Schafsweiden genutzt. Der südliche Bereich würde privat gärtnerisch genutzt. Durch den Bebauungsplan wird dieser Teil als Ausgleichsfläche festgesetzt und damit ökologisch aufgewertet. Nach Aufgabe und Umgestaltung der jetzigen Gärten wird auch dieser Teil einer landwirtschaftlichen Nutzung als Weideland zur Verfügung stehen, so dass der Weide-Anteil in etwa gleich hoch ist wie zum Zeitpunkt vor der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Darüber hinaus werden dem bisherigen Pächter weitere direkt an das Bebauungsplangebiet angrenzende Flächen zur Pacht angeboten.

### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.



B 7

Deutsche Telekom Technik vom 15.08.2012

**T**  
*2918*  
*Kostenlos*  
*6602V*

Deutsche Telekom Technik GmbH GmbH  
Postfach 1007099, 44782 Bochum

Stadtverwaltung Leverkusen  
Stadtplanung, Frau Steckel

Postfach 101140  
51311 Leverkusen

3	STADT LEVERKUSEN
Eingegangen am:	
21.08.2012	8-9 Uhr
FR:	Az:

Ihre Referenzen: Frau Steckel; 610.183/III-ste  
Ihr Ansprechpartner: TI NL West, PTI 22, PB L4, Wilhelm Brochwitz  
Durchwahl: +49 221 3398-14446  
Datum: 15.08.2012  
Betrifft: Erneute Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr.: 183/III „Lichtenburg-Nord“

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:  
gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände, wir weisen jedoch auf folgendes hin:  
Zur Versorgung des Planbereiches mit Telekommunikationsanschlüssen ist die Verlegung zusätzlicher Telekommunikationsanlagen erforderlich. Falls notwendig, müssen hierfür bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der **Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL West, PTI 22, Innere Kanalstr. 98, 50672 Köln** so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Mit freundlichen Grüßen  
i. A.

Wilhelm Brochwitz

*Wilhelm Brochwitz*

Hausanschrift: Deutsche Telekom Technik GmbH  
Technische Infrastruktur Niederlassung West, Karl-Lange-Str. 29, 44791 Bochum;  
Deutscher Telekommunikations-Kodex (DK) 00672 Köln  
Postfach 1007099, 44782 Bochum; Postfach 1007099, 44782 Bochum  
Telefon +49 2049 9500; Telefax +49 204 505 4110; Internet www.telekom.de  
Polizei- und Ordnungsamt (BO) 00672 Köln; Ordnungsamt 00672 Köln  
Bank für Sozialleistungen (BSL) 00672 Köln; BIC: BFSW33HAN  
Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender)  
Dr. Bruno Jacobs (Leiter des Unternehmens), Albert-Waltheis-Platz 1/IV  
Amtsgericht Bonn HRB 14193; Sitz der Gesellschaft Bonn  
DE: 81845262

Zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2000 und DIN EN ISO 14001:2005

Nr. 002/000296 R + Co. v. 09.2011/2

Registrierungsnummer der Dienstleistung

Hausanschrift  
Polizei- und Ordnungsamt  
Telefonkonto  
Aufsichtsrat  
Geschäftsführung  
Handelsregister  
USt-IdNr.



### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Telekom Technik GmbH wird über den Beginn von Erschließungsarbeiten rechtzeitig informiert.

### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.