Anlage 9
Niederschrift Rat
07.11.16
TOP 25 ö. S.

Stadt Leverkusen

Bebauungsplan Nr. 208 B/II „Opladen – nbso/Westseite – Quartiere“

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

INHALTSVERZEICHNIS

II/A Stellungnahmen der Öffentlichkeit

II/A 1: 208_II_3(2)_Stellungnahme_01 3
II/A 2: 208_II_3(2)_Stellungnahme_02 5
II/A 3: 208_II_3(2)_Stellungnahme_03 11

II/B Stellungnahmen der Behörden und sonst. Trägern öffentlicher Belange

II/B 1: Westnetz GmbH 34
II/B 2: Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW 36
II/B 3: Vodafone GmbH 37
II/B 4: Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr 39
II/B 5: Stadt Leichlingen 40
II/B 6: Stadt Monheim 41
II/B 7: Amprion GmbH 42
II/B 8: Unitymedia NRW GmbH 44
II/B 9: Polizei NRW, Köln 46
II/B 10: Telekom GmbH 48
II/B 11: IHK 51
II/B 12: Telefonica Germany GmbH & Co. OHG 53
II/B 13: PLEdoc GmbH 54
II/B 14: Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG 56
II/B 15: Wirtschaftsförderung Leverkusen WfL 60
II/B 16: Stadt Burscheid 64
II/B 17: Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND) 65
II/B 18: Telefonica Germany GmbH & Co. OHG 76
II/B 19: E-Plus Mobilfunk GmbH 82
II/B 20: Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst 88

II/C Stellungnahmen der Fachbereiche

II/C 1: Fachbereich Umwelt 96

II/A Stellungnahmen der Öffentlichkeit

II/A1: 208_II_3(2)_Stellungnahme_01

FRAKTION BÜRGERLISTE LEVERKUSEN
Kölner Straße 34 • 51379 Leverkusen
Tel. 0214-2027792 • Fax: 0214-2027793
fraktion.buergerliste@versanet-online.de
www.buergerliste.de

BÜRGERLISTE
BÜRGER FÜR BÜRGER • ÜBERPARTEILICH • TOLERANT

Leverkusen, den 18.7.2016

20/7/16

An das Baudezernat der Stadt Leverkusen

Betreff :
Einspruch gegen die Planungen
des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II „ Opladen - nbso/Westseite - Quartiere"

Hiermit möchten wir als Fraktion und auch als Bürger gegen diesen Bebauungsplan Einspruch einlegen.
Die hier vorgesehene Wohnbebauung ist unseres Erachtens menschenunwürdig und deshalb abzulehnen, da sie direkt neben Gütergleisstrecken erfolgt, die von europaweiter Bedeutung sind - Rotterdam/Genua - und deshalb Tag und Nacht von deutlich zunehmenden Verkehr genutzt werden.
Europäische Verträge sehen hier in naher Zukunft 1500 Meter lange Güterzüge in etwa 3minütigem Abstand vor, so dass in diese Strecken alljährlich hunderte Millionen Euro investiert werden. Der gerade fertiggestellte Gotthard-Tunnel ist zum Beispiel Teil dieser Strecken.
Der Lärm und die Erschütterungen des Zugverkehrs beeinträchtigen die Gesundheit der Menschen in so erheblichen Maße, dass hier eine Wohnbebauung unbedingt unterbleiben sollte.
Die angegebenen baulichen Maßnahmen zur Dämpfung des Lärms und der Erschütterungen sind leider nicht geeignet, hier eine Wohnbebauung zu ermöglichen.
Auch der Hinweis, hier könnten „natürlich" keine Eigenheime, sondern „ nur sozialer Wohnungsbau" angesiedelt werden, der mehrfach in den Beratungen vorgetragen wurde, macht deutlich, dass an sich in dieser Lage keine Wohnbebauung zu akzeptieren ist. Es sei denn, man unterscheidet zwischen mehreren Arten/Schichten von Menschen : Menschen, denen man das Wohnen in dieser Lage zumuten kann, während anderen dies nicht zuzumuten ist.

i. A. (Erhard T. Schoofs)

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
Realisierte und in Realisierung befindliche Bauvorhaben in vergleichbar belasteten städtebaulichen Lagen belegen (z. B. Köln Eifelplatz, Neuss – Südliche Furth), dass eine nachhaltige Bewältigung der Lärmproblematik gegeben ist.

Nur durch entsprechend hohe und geschlossene Baukörper ist eine ausreichend wirksame Lärmabschirmung neuer und bestehender Wohnnutzungen möglich. Der Geschosswohnungsbau stellt hierzu die bevorzugte Option dar. Durch die Zonierung der Neubaugrundrisse und Ausbildung schallschützender Fassaden entstehen bauliche Anlagen, die nachweislich zu Wohnzwecken geeignet sind.
Eigenheime in Form von freistehenden Einzel- und Doppelhäusern sind an dieser Stelle in Opladen städtebaulich nicht gewünscht und auch nicht sinnvoll. Hier soll das Stadtzentrum in geeigneter Weise durch eine urbane Bebauung ergänzt werden.

Es besteht darüber hinaus auf den Entwicklungsflächen der nbso-Westseite keine ausschließliche Präferenz für geförderten (sozialen) Wohnungsbau.
Im Vorlauf der Planung erfolgten Interessenbekundungen privater Investoren. Diese belegen ein großes Interesse für private Investitionen an diesem Standort.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine umfassende schalltechnische Untersuchung (Peutz Consult GmbH, 04.04.2016) erstellt, in der auch die zukünftigen Belastungszahlen für die Bahnstrecke zu Grunde gelegt wurden. Die im Bebauungsplan zur Offenlage getroffenen Maßnahmen stützen sich auf dieses Gutachten, dessen Methodik und Ergebnis durch Fachbehörden geprüft und anerkannt wurde. Darüber hinaus sind die geplanten Maßnahmen das Ergebnis der Abwägung aller privater und öffentlicher Belange gegen- und untereinander (siehe hierzu die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 208 B/II Kapitel 7.6.3, 10.9).

Im Hinblick auf die Erschütterungen durch den Schienenverkehr sind im Bebauungsplan keine Maßnahmen festgesetzt worden, da aufgrund der noch zu verlegenden Gleise Messungen derzeit nicht zielführend sind. Entsprechende Untersuchungen und die Festlegung der erforderlichen Maßnahmen erfolgt im nachfolgenden Genehmigungsverfahren nach Verlegung der Gütergleise.

Es gibt bereits praktische und auch wirtschaftlich vertretbare Lösungen (z. B. Köln, Eifelplatz) wie Gebäude vor Erschütterungen geschützt werden, so dass auf jeden Fall an dieser Stelle erschütterungsfreie Wohnungen umsetzbar sind.

Nach Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen hinsichtlich der Schall- und Erschütterungsimmissionen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für alle Menschen gewährleistet werden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

II/A2: 208_II_3(2)_Stellungnahme_02

25. 07. 16 Sy
Ua 25.7 → 613
Sy 25/07 14 4/

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Hauptstr. 111
51373 Leverkusen-Wiesdorf

61@stadt.leverkusen.de

Bebauungsplan Nr. 208 B/II "Opladen - nbso/Westseite - Quartiere"
- Einwendung -

zu SO 1.1 – 1.5:

Der vorliegende Bebauungsplan sieht ein Torhaus (SO 1.5: Verwaltung, Büro und Dienstleistung) mit mindestens 7 Geschossen vor und erlaubt sogar bis zu 9 Geschosse.

Im vorherigen Bebauungsplanentwurf war geplant, das Torhaus als städtebauliche Reaktion auf das der Bahnstrecke gegenüber gelegene Wohnhaus und zur Akzentuierung des Bahnhofsbereichs Opladen 7-geschossig auszuführen.

Das der Bahnstrecke gegenüber gelegene Wohnhaus ist allerdings kein städtebauliches Schmuckstück, dessen Höhendimensionierung eine entsprechende Reaktion auf der Westseite rechtfertigt. Eine hohe Geschoßzahl ist auch kein passendes Stilmittel der Akzentuierung des Bahnhofsbereichs einer eher kleineren Stadt und knüpft vielmehr an biblische Traditionen und Motivationen des Turmbaus an. Das Torhaus der Messe Frankfurt wäre insofern ein ungeeignetes Negativbeispiel. Denn ein Torhaus soll üblicherweise nicht einem vertikalen Himmelsstreben dienen, sondern einen irdischen Dreh- und Angelpunkt in der Horizontalen darstellen.

Traditionelle Torhäuser gehen eher in die Breite als in die Höhe und nur ihr Mittelpunkt hebt sich etwas und somit dezent akzentuiert gegenüber der umliegenden Baumasse hervor. Insofern ist das neue Torhaus in Hagen-Haspe passend proportioniert, wohingegen die derzeitigen Leverkusener Planungen geeignet sind, den Eindruck von Gigantomanie zu hinterlassen.

Diese Thematik wurde bereits im Rahmen der vorzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgetragen. Hierzu war es dann der Abwägungsvorschlag der Verwaltung, dass es zur Sicherstellung der architektonischen Qualität einen Architekten-Wettbewerb zum Torhaus geben soll.

Stattdessen präsentierte Herr Markus Pott der Lokalpresse den nicht ansprechenden Entwurf eines 9-geschossigen Torhauses, der dann am 26. 03.2016 veröffentlicht wurde. Offenbar geht es darum, ohne Rücksicht auf architektonische Qualität möglichst viel Verwaltung von oberhalb der Wupper in den Bahnhofsbereich zu verlagern. Ganz offensichtlich soll genau dieses Konzept nun durch den vorliegenden Bebauungsplan zementiert und damit der zugesagte Architektenwettbewerb auch in Hinblick auf eine städtebaulich ansprechende Höhendimensionierung nun doch ausgelassen werden. Dieser auf ein eigenes, möglichst großes städtisches Verwaltungsgebäude zugeschnittene Bebauungsplan geht jedoch insofern an der Realität vorbei, als dass nach Feststellung des

Fachbereichs Finanzen weder die Stadt selbst, noch die WGL den finanziellen Spielraum für die Errichtung eines Verwaltungsgebäudes haben. Ein Interesse anderer denkbarer Investoren ist in Anbetracht der Bebauungsplanvorgaben zur Anzahl der Geschosse insbesondere dann zweifelhaft, wenn sich diese mit Opladen verbunden sehen, dabei auch eine architektonisch ansprechende städtebauliche Entwicklung mit im Blick haben und daher dann von einer Torhaus-Realisierung nach den Vorgaben dieses Bebauungsplans Abstand nehmen.

Während die Geschossigkeit eng reglementiert werden soll (7 bis 9), werden in den textlichen Festsetzungen zu dem betroffenen SO 1.5 keinerlei Vorstellungen erkennbar, wie die notwendigen Parkmöglichkeiten für die beabsichtigte Vielzahl von städtischen Mitarbeiter(innen) hier direkt geschaffen werden sollen. Stattdessen soll der verursachte Stellplatzbedarf für das Torhaus (SO 1.5) durch Parkanlagen in SO 1.1 – 1.3 (Einkaufszentrum, Wohnen, Dienstleistung) gedeckt werden. D.h. einem Investor für SO 1.1 - 1.4 wird durch diesen Bebauungsplan zur Auflage gemacht, mit seinen Investitionen für den städtischen Stellplatzbedarf für das Torhaus mitzusorgen. Somit ist der notwendige Stellplatznachweis für das Torhaus erst dann erbracht, wenn sich trotz allem tatsächlich ein Investor für SO 1.1 – 1.4 gefunden haben sollte.

Die Linienführung von Baugrenzen und Baulinien beim Übergang von SO 1.5 zu SO 1.4 / SO 1.3 gibt keinen Aufschluss über irgendwelche Gebäudeabstände, so dass die Geschosse 1 bis 4 des Torhauses auf seiner Nordseite komplett und auf seiner Westseite größtenteils wohl ohne Tageslichteinfall auskommen müssen. Denn die südwärts gerichtete Baulinie (rot) von SO.4 reicht direkt bis an die westwärts gerichtete Baugrenze von SO.5 (blau) heran.

Torhaus und Einkaufszentrum sind also nicht jeweils separat und unabhängig voneinander plan- und errichtbar. Vielmehr stellen SO 1.1 – 1.5 einen Gebäudekomplex dar , dessen Komponenten architektonisch und funktionell miteinander harmonisieren sollten. Statt städtische Büroflächen auf mehr als 6 Geschossen himmelwärts vorzusehen, kämen sie auch in den oberen Geschossen von SO 1.3 – 1.4 in Betracht, wobei dann eine bauliche Verbindung mit dem Torhaus zweckmäßig wäre. Dies gilt auch für den Fall von Stellplätzen für das Torhaus im Dachbereich von SO 1.3. Statt des ursprünglich vorgesehenen Architektenwettbewerbs lediglich für das Torhaus ist daher ein Wettbewerb zu einem ansprechenden, ganzheitlichen Gebäude-Komplex mit Definition der Schnittstellen von SO 1.1 – 1.4 und SO 1.5 vonnöten. Individuelle Vorstellungen einzelner Lokalpolitiker sind hierzu keine Alternative.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Einschränkung auf Flachdächer sollte fallengelassen werden, um die architektonischen Gestaltungsmöglichkeiten für den Wettbewerb nicht von vornherein einzugrenzen. (Im ursprünglichen Entwurf für das Torhaus Hagen-Haspe war zunächst eine Flachdachkonstruktion vorgesehen gewesen. Dies ist aber noch einmal überdacht worden, so dass dieses Torhaus dann letztlich sehr viel ansprechender realisiert worden ist.)

Auch für die architektonische Integration von Solarkollektoren sind Flachdächer denkbar ungeeignet. Anbieten für die Installation von Solarkollektoren würde sich die südwärts gerichtete Seite von SO 1.4., zumal sie durch den vorgelagerten ZOB praktisch unverschattet sein wird. Eine schräge Dachfläche zur Aufnahme von Solarkollektoren könnte hier als Teilüberdachung eines Parkdecks dienen. Doch im Gegensatz zu SO 1.1 – 1.3 sind Stellplätze ausgerechnet für SO 1.4. ausgeklammert, ohne dass ein Grund hierfür erkennbar ist. (Der Strombedarf allein einer standardmäßigen Aldi-Filiale beträgt ca. 40 kW/h. Hiervon

werden über 90 % mit Solarkollektoren bei Kosten von ca. 0,10 Euro pro kW/h selbst produziert.)

zu Einfahrt/Ausfahrt zu SO 1.1 – 1.5

Zum verbesserten Verkehrslärmschutz der Wohnbebauung an der Freiherr-vom-Stein-Str. sollte die Einfahrt zu SO 1.1 – 1.5 nicht über die Freiherr-vom-Stein-Str., sondern von der neuen Bahnallee aus erfolgen; und zwar direkt im Einmündungsbereich der neuen Bahnallee in den Kreisel nördlich von SO 1.1 – 1.5. Für die Ausfahrt käme dann der Einmündungsbereich der Freiherr-vom-Stein-Str. in den Kreisel in Betracht. Sollten die erforderlichen Stellplätze als Parkdeck im Dachbereich angelegt werden, so bietet sich die abgerundete nördliche Gebäudefront zum Bau einer Schneckenrampe an dieser Stelle an (siehe Anlage). Dies könnte durch die restriktive Baulinienführung möglicherweise behindert werden.

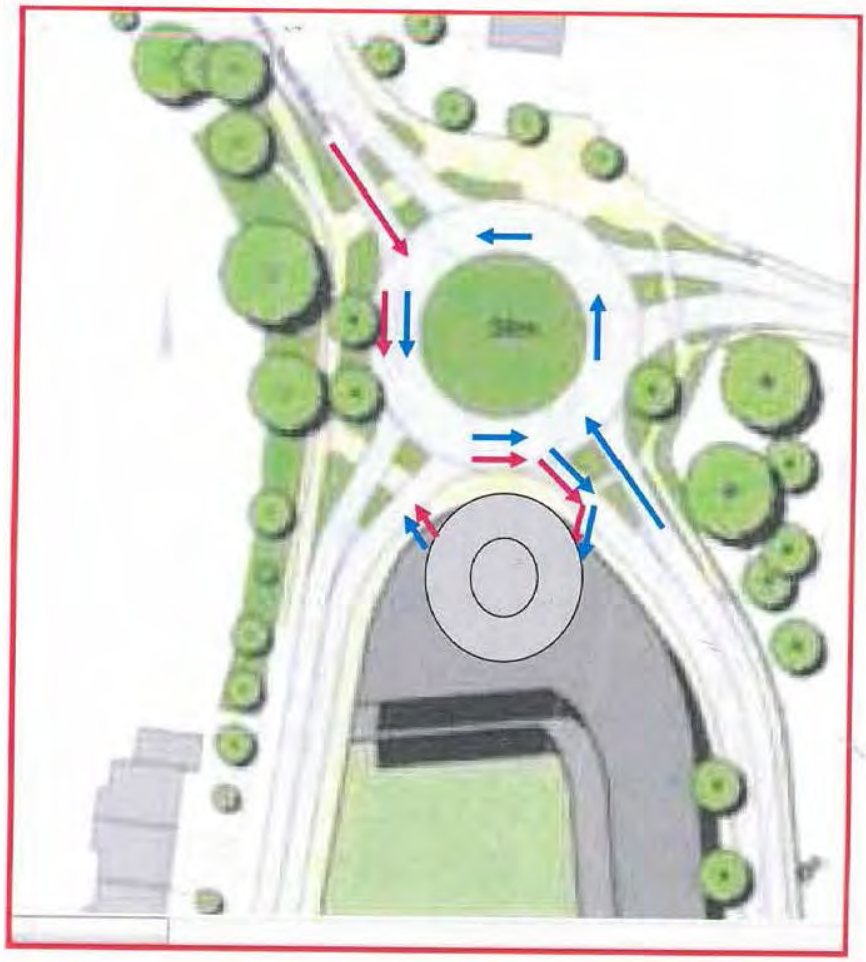
zu SO 2.1 – 2.2:

Anders als es der städtebauliche Entwurf andeutet, sollte die Zuwegung zu SO 2.1 – 2.2 mit KFZ nicht über die alte Bahnallee, sondern über die zur neuen Bahnallee hin verlängerte Goethestraße erfolgen. Der in diesem Bereich vorhandene, zweite Fahrstreifen der alten Bahnallee in nördlicher Fahrtrichtung kann dann zum Parkstreifen umfunktioniert werden. Weiterhin wird hierdurch die vorgesehene Verkehrsberuhigung der alten Bahnallee noch unterstrichen.

In Hinblick auf die Vorstellungen des neuen Kölner Polizeipräsidenten zu einer neuen Opladener Polizeiwache scheint der Standort SO 2.1 gut geeignet zu sein. Die Nähe zur noch problematischen Bahnhofstraße würde auch lokalpolitischen Vorstellungen entsprechen. Ob allerdings die Bebauungsplan-Festlegung auf ausschließlich unterirdische Stellplätze für polizeiliche Einsatzfahrzeuge zweckmäßig ist, wäre mit der Polizei als weiterer Träger öffentlicher Belange abzuklären. Vielleicht könnte auch der vorher angesprochene, zweite Fahrstreifen statt für Parkzwecke zum Aufstellort für Einsatzfahrzeuge umfunktioniert werden. Wünschenswert wäre dann allerdings, wenn das Martinshorn mit Rücksicht auf die Anwohner erst nach Verlassen der alten Bahnallee und bei Erreichen der verlängerten Goethestraße eingeschaltet wird.

1 Anlage

Anlage
zu Einwendung
gegen
Bebauungsplan
Nr. 208 B/II
"Opladen -
nbso/Westseite -
Quartiere".



Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Zu SO 1.1 - 1.5

Hochhäuser gelten städtebaulich als die prägnantesten Stadtbausteine und sind daher nur mit Bedacht einzusetzen.

Der neu geplante Bahnhofsbereich in Opladen als künftigem Kristallisationspunkt des bevölkerungsreichsten Stadtteils Leverkusens bedarf aus städtebaulichen Gründen einer baulichen Akzentuierung innerhalb des Gesamtgefüges der Neuen Bahnstadt Opladen.

Das Präferieren eines Torhauses als symbolischer Eingang und somit auch städtebaulichem Verbindungselement zwischen Ost- und Westseite der Bahn, fußt auf Ergebnissen breit angelegter Bürgerbeteiligungsverfahren innerhalb der Erarbeitung des STEK für den Ortsteil Opladen und wurde anschließend durch die städtebauliche Planung zur Entwicklung der Westseite übernommen und fortgeführt.

Neben der öffentlichen Nutzung als Verwaltungsstandort wird dieses Gebäude auch als Ersatz für das entfallene Bahnhofgebäude vorgesehen und erhält hierdurch eine übergeordnete Bedeutung, die architektonisch zum Ausdruck gebracht wird.

Die Forderung des BauGB entsprechend § 1a und hier insbesondere Absatz 2 mit Grund und Boden sparsam umzugehen, rechtfertigt weiterhin an diesem Standort die Entwicklung einer verdichteten Bebauung mit einer erhöhten Geschosszahl.

Insbesondere die sehr gute verkehrliche Erschließung und somit Erreichbarkeit und Frequentierung ist die Grundlage für die Planung einer städtebaulichen Verdichtung am Standort Bahnhof Opladen. Allgemeine stadtbauhistorische oder philosophische Betrachtungen treten bei dieser Abwägung in den Hintergrund.

Der Entwurf des Bebauungsplanes definiert die Rahmenbedingungen, um die vielfältigen Nutzungsanforderungen an diesem zentralen Standort, die städtebauliche Zielsetzung zur geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie die zur architektonischen Stadtgestaltung beitragenden Elemente zusammenzuführen. Die Qualitätssicherung soll auch weiterhin durch nachfolgende Investoren- und Architektenwettbewerbe sichergestellt werden.

Die notwendigen Stellplätze für das Torhaus sollen im angrenzenden Sondergebiet Teilbereiche SO 1.1 – 1.3 nachgewiesen werden, da in diesem Bereich die zentrale Anordnung von Stellplätzen städtebaulich vorgesehen ist und die Zu- und Abfahrten vom nördlichen Kreisverkehr bzw. von der „Neuen Bahnallee“ aus direkt angefahren werden können. Durch die Zuordnung der Zufahrten sowie die Bündelung des ruhenden Verkehrs in diesem Abschnitt wird es ermöglicht, andere Teilbereiche verkehrsfrei zu gestalten und hierdurch Aufenthaltsqualitäten zu sichern.

Die Fläche des SO 1.1 – 1.3 ist ausreichend groß bemessen, um hier die Errichtung eines eigenständigen Parkhaus zu ermöglichen. Nach den bisherigen Planungen soll für das Torhaus ein separates Parkhaus erstellt werden. In diesem Parkhaus sollen neben den Stellplätzen für das Torhaus auch in direkter Nähe zum Bahnhof 60 P+R-Stellplätze nachgewiesen werden. Insofern ist dieses Parkhaus unabhängig von dem geplanten Einkaufszentrum und den dortigen Parkmöglichkeiten zu sehen. Da der Bebauungsplan keine Eigentumsverhältnisse reguliert, ist hierüber auch nicht festgelegt, dass ein Investor für das Einkaufszentrum auch die Stellplätze für das Torhaus errichten muss.

Der Bebauungsplan trifft weiterhin Regelungen zu den Grundstücksflächen, die überbaut werden dürfen. Diese werden durch Baugrenzen bzw. Baulinien bestimmt. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese grundsätzlich nicht überschreiten, jedoch beliebig unterschreiten. Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen kann in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Baulinien sind in diesem Bebauungsplan beispielsweise im SO 1.4 zur Sicherung von Raumkanten und Eckbereichen an städtebaulich prägnanten Stellen festgesetzt.
Die bauliche Ausgestaltung der Gebäude ist nicht Aufgabe des Bebauungsplanes. Ferner sind für den gesamten nördlichen Bereich Investoren- bzw. Architektenwettbewerbe vorgesehen, so dass letztendlich eine ganzheitliche Betrachtung und die architektonische Qualität gesichert sind, die auch die Belichtung der Wohnungen mit einbeziehen. Weiterhin werden baurechtliche Anforderungen zur Belichtung gemäß Bauordnung im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren überprüft.

Dachform und Dachneigung sind wesentlich bestimmend für die Gesamterscheinung einer Bebauung und damit auch ein wesentliches Gestaltungselement der Stadt.
In der Umgebung des Plangebietes finden sich neben geneigten Dächern auch Flachdächer und flach geneigte Dächer. In der bauhistorischen Entwicklung nehmen das Flachdach und flach geneigte Dächer im Laufe der Geschichte einen immer stärkeren Stellenwert ein. Daher werden für das Entwicklungsgebiet der nbso-Westseite analog

zur nbso-Ostseite Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15 Grad als zulässig festgesetzt.
Solaranlagen sind heutzutage auf fast jeder Dachform umsetzbar. Bei Flachdächern besteht der Vorteil, dass die Anlagen beliebig und somit auch optimal ausgerichtet werden können.

Zu Einfahrt / Ausfahrt SO 1.1 - 1.5
Der Kreisverkehr würde, wenn die Zufahrt zum Parkhaus nicht fließend abgewickelt werden kann, immer einen Rückstau erfahren. Eine Zufahrt direkt von der Neuen Bahnallee aus als Linksabbieger ist aus Platzgründen nicht umsetzbar und darüber hinaus auch verkehrstechnisch nicht empfehlenswert.
Ebenso ist die Ausfahrt direkt an der Zufahrt zum Kreisverkehr nicht praktikabel. Damit entstehen Rückstaus direkt innerhalb des Parkhauses, da die Freiherr-vom-Stein-Straße als „untergeordnet" bei der Einfahrt in den Kreisverkehr einzustufen ist.

Zu SO 2.1 – 2.2
Im städtebaulichen Entwurf werden u. a. Erschließungsstraßen und Grundstücksflächen mit Gebäuden dargestellt. Explizite Zuwegungen sind hier nicht dargestellt.
Die Ausführungen zur Zuwegung im Bereich des SO 2.1 – 2.2 werden zur Kenntnis genommen.

Die verkehrstechnisch attraktive Lage des Sondergebietes südlich des geplanten ZOB soll einer großen Zahl von Nutzern zugutekommen. Um die zur Verfügung stehenden bebaubaren Flächen zu diesem Zweck nutzen zu können, ist die Anlage ebenerdiger Stellplatzanlagen nicht sinnvoll. Dementsprechend soll die Unterbringung des ruhenden Verkehrs überwiegend in Tiefgaragen bzw. in untergeordnetem Maße auch in Parkhäusern oder Parkpaletten erfolgen.

Die weiteren Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Den Stellungnahmen bzgl. der Höhe des Torhauses, des Entfalls der Festsetzung zu Flachdächern sowie bzgl. der Zufahrt zu einem möglichen Parkhaus aus dem nördlichen Kreisverkehr wird nicht gefolgt.
Die weiteren Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

II/A3: 208_II_3(2)_Stellungnahme_03

04. 08. 16

Leverkusen, den 31.07.2016

I. 61§ m d.B.; die Stellungnahme zu scannen
II. 61/Hr. Bauerfeld z.K.
III. 613/Ø Hr. Henneche

Stadt Leverkusen
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen
FAX: 0214 / 406 – 1172
e-mail: postmaster@stadt.leverkusen.de

Stellungnahme zum B-Plan Nr. 208B/II „Opladen-nbso /Westseite-Quartiere"

Sehr geehrte Damen und Herren.

Zum Bebauungsplan Nr. 208 b / II „opladen – nbso / Westseite - Quartiere darf wie folgt Stellung genommen werden:

1.

Die Stadt Leverkusen plant im Zuge der Verlegung des zentralen Omnibusbahnhofs (ZOB) wie auch der Gütergleise in Leverkusen-Opladen die Entwicklung von zusätzlichen Wohn-, Einzelhandels- und Gewerbeflächen.

So soll auf dem Gelände des derzeitigen Busbahnhofs entweder ein SB-Warenhaus in der Größenordnung zwischen 6.000 und 7.000 m² mit Drogeriemarkt sowie kleinteiligen Ladenlokalen zwischen 700 und 1.000 m² oder aber ein Lebensmittelsupermarkt mit einer Nettoverkaufsfläche von 1.800 m² zuzüglich eines Bio-Supermarktes mit 800 m² Nettoverkaufsfläche entstehen.

Weiterhin sind an dieser Stelle großflächige KFZ-Parkplätze z.B. in Form eines Parkhauses vorgesehen.

Hierzu darf nachfolgend angemerkt werden:

1.1

Der zentrale Versorgungsbereich (ZVB) Opladens verfügt bereits an der Stelle Kölner Straße / Altstadtstraße / Gerichtsstraße / Düsseldorfer Straße über ein SB-Warenhaus (Woolworth), dass auch mittelfristig modernisiert werden soll.

Weiterhin verfügt der ZVB Opladens über zahlreiche kleinere und größere Schuhgeschäfte (Deichmann, Röseler), Elektrofachgeschäfte (Konejung, Winzen) und Schreibwarengeschäfte (Paffrath) bzw. Geschäfte, die ebenfalls Schreibwarenartikel führen (Woolworth, Centershop), wie auch ein Spielwarenfachgeschäft (Paffrath).

All die oben genannten Sortimente sollen in einem avisierten großflächigen SB-Warenhaus direkt oder indirekt mit angeboten bzw. abgedeckt werden.

Es entstünde somit für den ZVB Opladens eine unmittelbare Konkurrenzsituation zu bereits bestehenden Fachgeschäften bzw. Warenhäusern und würde diese verdrängen oder gar in ihrer Existenz gefährden.

So würde ein zusätzlicher Drogeriemarkt lauf Gutachten die bestehenden Filialisten Rossmann und dm-Markt in ihrer Existenz gefährden.

Gleiches würde für die bereits bestehenden Schuhfachgeschäfte gelten.

Nach den Ausführungen der Gutachter würde die zusätzliche Ansiedlung eines Schreibwarenfachgeschäftes zulasten des Hauptverkaufszentrums Leverkusen City wie auch der Stadtbezirkszentren Wiesdorf und Schlebusch insgesamt gehen und diese somit negativ beeinflussen.

Gleiches sieht der Unterzeichner jedoch auch für das Segment Elektrofachartikel.

1.1.1

Dieses würde zuvorderst den Stadtteil Opladen selbst mit zwei Elektrofachgeschäften (Konejung, Winzen), aber auch diesbezügliche Fachgeschäfte in Lützenkirchen und Schlebusch und nicht zuletzt im Hauptzentrum Leverkusen – City (Saturn und Elektro Wallraff) betreffen.

Auch die Ansiedlung eines weiteren Schreibwarenfachgeschäfts würde das bestehende Fachgeschäft Paffrath in seiner Existenz gefährden.

1.2

Die Analyse und insbesondere die Conclusio der Einzelhandlesgutachter bezüglich des Angebots zur Lebensmittelnahversorgung in Opladen ist nicht nachvollziehbar.

Insbesondere die (willkürliche) Unterteilung in Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren ist sachlich nicht geboten, da kein Supermarkt (auch kein Discounter) denkbar ist, der nicht auch Drogeriewaren in seinem Sortiment führen würde.

Insbesondere die hierdurch rein für den Nahrungs- und Genussmittelbereich ermittelten Verkaufsflächen verfälschen die insgesamt in Opladen bereits bereitgestellten Nettoverkaufsflächen für den Lebensmitteleinzelhandel.

So verfügt der Nettomarkt über circa 500 bis 600 m² Nettoverkaufsfläche, die beiden Discounter Aldi und Lidl über mindestens 800 und maximal 1000 m² Nettoverkaufsfläche.

Die beiden Vollsortimenter Kaufpark und Edeka – Blondrath verfügen über mindestens 1.500 bis 1.800 m² Nettoverkaufsfläche zzgl. Getränkeshops zwischen 600 und 800 m² Netto-Verkaufsfläche.

Hinzu kommt der REWE City-Markt mit 500 bis 600 m² Nettoverkaufsfläche sowie der bereits im Bau befindliche REWE-Supermarkt mit 1.800 m² Nettoverkaufsfläche sowie der plangenehmigte EDEKA –Supermarkt in Leverkusen Bergisch Neukirchen mit 1.500 m² Nettoverkaufsfläche.

Gänzlich außer Betracht geblieben ist weiterhin der EDEKA – Center an der Bundestrasse 8 zwischen Stadtteilgrenze Opladen und Küppersteg.

Er findet weder Erwähnung für den zentralen oder erweiterten Versorgungsbereich von Opladen noch von Küppersteg.

Dieser dürfte mindestens eine Nettoverkaufsfläche von 1.800 m² aufweisen.

Auf dem Stadtgebiet Opladen stünden demnach mindestens 8.600 m² oder maximal 10.200 Nettoverkaufsfläche im Bereich Lebensmittelnahversorgung inklusive Drogerieartikel und dem bereits im Bau befindlichen REWE –Supermarkt an der Düsseldorfer Straße zur Verfügung.

Würde man den EDEKA – Center an der Bundesstraße 8 noch hinzunehmen, da er topographisch eher dem Stadtteil Opladen denn dem

Nahversorgungsbereich Küppersteg zuzuordnen ist, käme man auf eine Nettoverkaufsfläche von bis zu 12.000 m ² .

Inwieweit die Gutachter hierbei sowohl im Lebensmittel-nahversorgungsbereich wie auch im Fachsegment Drogerieartikel eine Unterversorgung zu konstatieren vermögen, erschließt sich sowohl dem objektiven und vor allen Dingen dem subjektiven, das heißt vor Ort lebenden Betrachter nicht.

1.3

Die Gutachter konstatieren sowohl im sogenannten Non food - Bereich wie aber auch im Lebensmittelbereich einen über das Ortszentrum von Opladen hinausgehenden Einzugs- und somit zusätzlichen (potenziellen) Kundenkreis.

Sie betrachten hierbei insbesondere Kunden aus Langenfeld – Reusrath (erweiterter Versorgungsbereich).

Sie lassen hierbei aber die unmittelbar angrenzenden Leverkusener Stadtteile Quettingen und Bergisch Neukirchen gänzlich außer Acht.

So werden sich die Anwohner von Langenfeld – Reusrath mit Sicherheit mehrheitlich dem bereits neu errichteten EDEKA-Markt in Leichlingen zuwenden (Trompete), wie auch dieselben Gutachter für die Errichtung des EDEKA-Marktes in Leverkusen – Bergisch Neukirchen erweiterte Einzugsbereiche für die Stadteile Quettingen, Lützenkirchen, Opladen sowie die Städte Burscheid und Leichlingen konstatiert haben.

1.3.1

Im vorliegenden Fall möchten die Gutachter mit der Etablierung eines EDEKA-Centers am derzeitigen ZOB Opladen (Freiherr-vom-Stein-Straße/Gerichtsstraße/Bahnhofstraße einen Kontrapunkt zu den bereits von der REWE-Gruppe dominierten Supermärkten (Kaufpark, REWE—City und dem bereits im Bau befindlichen REWE-Supermarkt an der Düsseldorfer Straße setzen.

Sie lassen dabei vollkommen außer Acht, dass sich mit dem EDEKA-Center an der Bundesstraße 8, dem EDEKA-Markt Blondrath an der Pommernstraße bereits zwei EDEKA-Märkte in unmittelbarer Nachbarschaft befinden.

Weiterhin ist für Leverkusen – Bergisch Neukirchen wie auch in Burscheid ein EDEKA – Markt geplant, in Leichlingen bereits ein neuer EDEKA-Markt fertig gestellt.

Es darf somit in und um Opladen herum von einer auskömmlichen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ausgegangen werden.

Zudem darf mit der Errichtung eines weiteren Supermarktes der EDEKA-Gruppe wohl kaum von einer von den Gutachtern gewünschten Diversifikation im Bereich der Lebensmittelvollsortimenter ausgegangen werden.

Es darf vielmehr durch die mögliche Übernahme der Kaisers Kaffegeschäfte durch die EDEKA-Gruppe von einem weitergehenden Konzentrationsprozess im Lebensmitteleinzelhandel ausgegangen werden.

1.4

Auch die Ansiedlung eines Bio-Supermarktes an dieser Stelle in Leverkusen - Opladen, so sehr dies grundsätzlich, wenn auch nicht an dieser Örtlichkeit, nicht zuletzt auch vom Unterzeichner selbst gewünscht werden könnte, muss äußerst kritisch hinterfragt werden.

Opladen selbst verfügt über einen Bioladen in der Altstadtstraße und ein Reformhaus (Pothmann) auf der Kölner Straße, dessen Dependence in Küppersteg inzwischen geschlossen wurde.

Weiterhin verfügt Leverkusen bereits in der Waldsiedlung und im Zentrum von Schlebusch selbst (Mülheimer Straße, Dhünnbrücke, gleiche Inhaberin wie der Bioladen in Burscheid) über entsprechende Bioläden und in Schlebusch wie in Leverkusen – City (ECE-Center) über zwei weitere Reformhäuser.

Zudem verfügen die Drogeriemärkte Rossmann (Opladen, Lützenkirchen, Schlebusch, Manfort, Leverkusen – City, Rheindorf) wie die dm-Märkte (Opladen, Manfort, Leverkusen-City zweimal) ebenfalls über ein zahlreiches Sortiment von Bioprodukten.

Außerdem wird die Edeka-Gruppe demnächst Produkte der Biokette Alnatura (Karlsruhe) mit in sein Sortiment aufnehmen, das bislang von den dm-Märkten (nunmehr eigene Bioprodukte) mitvertrieben wurde.

Weiterhin verfügen mittlerweile alle Supermärkte über umfangreiche (eigene) Bioprodukte.

1.4.1

So hat bereits die Etablierung eines Bio-Supermarktes in Leverkusen – Mitte (Ludwig-Erhard-Platz) nicht dauerhaft funktioniert.

Offensichtlich verfügt Leverkusen gegenüber anderen Städten und Gemeinden (z.B. Köln oder auch Burscheid als ländlicher Bereich) nicht über ein ausreichend (williges) Käuferpotenzial für dieses Marktsegment.

Zudem würde eine Bio-Supermarkt in Opladen in direkte Konkurrenz zu den zahlreichen Hofläden in Leverkusen – Bergisch Neukirchen treten und diese möglicherweise verdrängen.

1.5

Obgleich es sich mit Opladen um den bevölkerungsreichsten Stadtteil von Leverkusen handelt, verfügt es durchschnittlich nicht über die höchsten verfügbaren Einkommen und somit nicht um die höchste Kaufkraft.

Beides findet sich zuvorderst in den Stadtteilen Bergisch Neukirchen und Schlebusch.

Der sogenannte trading down - Effekt des Stadtteils Opladen mit seinen zahlreichen Ein- Euro- Shops ist somit zum einen dem eher unterdurchschnittlichen absoluten Nachfragepotenzial aufgrund der eher jungen/studentischen Einwohnerschaft und der überdurchschnittlichen Einkommenschaft aus Transferleistungen geschuldet, zugleich aber auch Ausdruck fehlgeleiteter städtebaulicher Entwicklungen hin zu lediglich einem urbanen Stadtzentrum (Wiesdorf) und Etablierung eines zentralen Einkaufszentrums (Wiesdorf-City).

2.

So wird die Ansiedlung (weiteren) Großflächigen Einzelhandels in welcher konkreten Ausgestaltung auch immer in Opladen nur funktionieren können, indem wirtschaftlich potente Käuferschichten aus anderen Stadtteilen angezogen werden (müssen).

3.

Dies wird unweigerlich zu neuen, nur schwer beherrschbaren Verkehrsverhältnissen in Opladen führen.

Schon heute existieren trotz Ausbau zum Kreisverkehr an den „Kreuzungen" Pommernstraße/Burscheider Straße sowie Düsseldorfer Straße/ Rat-Deyks-Straße verkehrspolitisch sehr unerquickliche Zustände.

Nunmehr ist an der „Kreuzung" Lützenkirchener Straße/Freiherr-vom-Stein-Straße ein weiterer Kreisverkehr geplant.

Dieser kann jedoch nur eingehend funktionieren, wenn die Gerichtsstraße auch zukünftig für den MIV vollumfassend gesperrt bleibt und wenn auch die Kreuzung Pommernstraße/Rat-Deyks-Straße zukünftig im Rahmen etwa ebenfalls eines Kreisverkehrs ertüchtigt werden würde, da ansonsten etwaige Rückstaus den bereits geplanten Bau des Kreisverkehrs Lützenkirchener Straße/Freiherr-vom-Stein-Straße beeinträchtigen würde.

Diese Beeinträchtigung würde auch vice versa gelten.

3.1

Gutachterlich in keiner Weise problematisiert wurde die Errichtung eines Parkhauses im Bereich Freiherr-vom-Stein-Straße/Lützenkirchner – Straße/Gerichtsstraße/Neue Bahnallee in unmittelbarer Nähe sowohl zum neu zu errichtenden Kreisverkehr wie auch zur neu zu errichtenden Neuen Bahnallee.

Immerhin sollen auf dieser Neuen Bahnallee zukünftig circa 19.000 KFZ/Tag verkehren.

Aber auch stadtplanerisch wird das neue Parkhaus nicht die gewünschten Effekte evozieren.

Eher das Gegenteil wird der Fall sein.

Sollte an dieser Stelle tatsächlich Großflächiger Einzelhandel inklusive großzügig angelegter Parkmöglichkeiten in welcher Form auch immer angesiedelt werden, werden die Kunden dort ihre gesamten Einkäufe erledigen und nicht wie gewünscht von dort aus zu Fuß via Bahnhofstraße in die weitere Innenstadt gehen, da sie bereits hier schon ihre gesamten Einkäufe erledigt haben.

Damit wäre für den Kern des Innenstadtbereichs von Opladen, der in jeder Beziehung eine Belebung nötig und auch verdient hätte, nichts gewonnen, da ohne Not ein autozentriertes Nebenzentrum (künstlich) kreiert worden wäre.

4.

Auch aus verkehrspolitischer Sicht erscheint die Entwicklung der westlichen Bahnstadt als hoch problematisch.

So wird die Neue Bahnallee zukünftig circa 19.000 KFZ/Tag aufnehmen müssen.

Gutachterlich wird durch die Entwicklung der Neuen Bahnstadt eine zusätzliche Verkehrsmenge von rechnerisch 10.335 KFZ/Tag prognostiziert.

Gleichsam sollen laut Gutachter die Verkehrsmengen auf der alten Bahnallee mit 7.800 KFZ/Tag wie auf der Robert-Blum-Straße mit circa 8.000 KFZ/Tag recht hoch bleiben.

Wie entsprechenden Presseberichten zu entnehmen gewesen ist, soll bzw. kann die Anbindung der Neuen Bahnallee an die Fixheider Straße respektive an die Robert-Blum-Straße aus topographischen Gründen (angeblichem Platzmangel) in Form eines Kreisverkehrs nicht erfolgen.

Auch dieser Umstand wird nicht zu einer Verflüssigung der Verkehrsströme sowohl auf der alten wie auch auf der Neuen Bahnallee beitragen.

5.

Die Planung der Neuen Bahnstadt als autoarme oder gar gänzlich autofreie Wohnsiedlung wäre daher im Sinne einer nachhaltigen, zukunftsorientierten Stadt- und Verkehrsplanung mit Sicherheit angezeigt gewesen, zumal mit der unmittelbaren Nähe zum Haupt- und Busbahnhof Opladen ideale Voraussetzungen bestehen.

6.

Insbesondere der Bereich des ehemaligen Bahngeländes, der derzeitigen Gütergleise wie auch des derzeitigen ZOB von Opladen dürfen ohne weiteres als stark kontaminiertes Gelände bezeichnet werden.

Den gutachterlichen Ausführungen folgend, konnte das Gelände unterhalb der zur Zeit noch im Betrieb befindlichen Flächen der Gütergleisstrecke nicht in dem gutachterlich gebotenen Maße (entsprechende DIN-Normen) beprobt werden.

Es konnte nicht nachvollzogen werden, wann diese Bodenbeprobungen nachgeholt werden sollen und welche Konsequenzen sich hieraus für das vorliegende B-Planverfahren ergeben.

Die beprobten Felder sind vornehmlich mit Schwermetallen aller Art und mit sogenannten PAK (Polyaromatische Kohlenwasserstoffverbindungen) belastet.

Sie sind demnach grundsätzlich überwiegend weder für Wohn- und Gewerbebebauung, noch für Freizeit- und Spielflächen verwendbar.

Es wird demnach nicht verdeutlicht, wofür die kontaminierten Flächen nunmehr tatsächlich Verwendung finden sollen, ob, in welcher Form und bis zu welchem Zeitpunkt sie eventuell saniert werden sollen, wo und wie der Bodenaushub konkret entsorgt werden soll und wer für die Wiederherstellungskosten der hoch belasteten Flächen am Ende die Kosten tragen wird ?

7.

Durch die Verlagerung sowohl des ZOB Opladen, der Gütergleise und der Bahnallee werden neue und/oder zusätzliche Immissionsquellen entstehen.

Insbesondere durch die Zusammenlegung von Güterzug- und Personenzugstrecke mit der parallel neu errichteten Neuen Bahnallee werden in komprimierter Form neue bzw. zusätzliche Immissionsquellen entstehen.

Diese können weder durch aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände, 2,3 Meter hoch) noch durch passive (Lärmschutzfenster) vollständig im Sinne des BImSchG (vor allen Dingen nachts) kompensiert werden.

So soll als Lärmpuffer ein mindestens 5 geschossiger Gebäudekomplex errichtet werden, der in den ersten 4 Etagen jedoch nur Gewerbe und Einzelhandel zulassen kann und dessen Wohnräume (Aufenthaltsräume) nur dem Lärm abgewandt errichtet bzw. mit nicht öffnenden Fenstern (Permanentlüftung, lärmabsorbiert) ausgestaltet sein müssen.

Weder aus städtebaulichen, noch aus sozialhumanen Gründen kann nachvollzogen werden, Wohngebäude vorsätzlich so nah gleich an mehreren Lärmquellen zu positionieren bzw. für die dahinter liegende Wohnbebauung als Lärmschutz zu instrumentalisieren.

Weiterhin ist nicht sichergestellt ob und inwieweit die gutachterlich formulierten Auflagen bezüglich Raumpositionierung, Permanentlüftung,

Bodenpuffer etc. bauplanungsrechtlich tatsächlich auch eingehalten werden und ob sich überhaupt Mieter/Eigentümer respektive Bauherren für dieses Projekt finden lassen.

7.1

Weiterhin ist nicht ersichtlich, ob Mieter/Eigentümer der derzeitigen Bestandswohnungen über die bereits vorgesehenen aktiven Lärmschutzmaßnahmen hinaus antragslos komplementär auch Anspruch (Kostenträger ?) auf passive Schallschutzmaßnahmen haben und wie diese konkret ausgestaltet werden sollen ?

8.

Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag werden insbesondere Kompensationsmaßnahmen für den Wegfall der Park and Ride – Plätze wie auch des alten Güterzugbahndammes mit entsprechender Vegetation / Böschungsbewuchs ausgeführt.

Entsprechender Ersatz (um Ausgleich handelt es sich im engeren fachterminologischen Sinne nicht) soll auf dem Bahnstadtgelände selbst vorgenommen werden.

Eine dezidiert konkretisierend vorgenommene Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist dem vorgelegten Fachbeitrag nicht zu entnehmen.

Soweit die entnommenen Bäume entsprechend auf dem Neuen Bahnstadtgelände ersetzt werden sollen, muss auch Alter und Art der im Rahmen der Baumaßnahme bereits gefällten Bäume Berücksichtigung finden.

Unberücksichtigt blieben bislang die am alten Bahnhofsgebäude bislang befindlichen Jahrzehnte alten Kastanien.

8.1

Soweit das ehemalige Bahngelände auch anthropogen überlagert gewesen sein mag, so hat es doch z.B. Fledermäusen und Kreuzkröten bislang als Lebensraum gedient.

Insbesondere für den nunmehr zerstörten Lebensraum für Fledermäuse ist bislang kein entsprechender tatsächlicher Ausgleich erkennbar.

8.2

Soweit die bestehende Platanenallee in ihrem Bestand erhalten werden soll ist weiterhin nicht erkennbar, wie auch die Neue Bahnallee entsprechend Art und Umfang mit Alleebäumen bepflanzt werden soll.

Dies gilt in gleichem Maße für die neu zu errichtenden Park and Ride - Plätze.

Auch für die avisierte neue Einzelhandels-/Gewerbe- und Wohnbebauung inklusive der hierfür vorgesehenen Parkplätze sind umfangreichere Baumbepflanzungen angezeigt.

Bezüglich der vorgesehenen Heckenanpflanzungen wird um Konkretisierung von Art und Umfang gebeten.

Ökologisch angebracht wären hierbei hochwüchsige Hainbuchenhecken.

8.3

Aufgrund der mit dem vorliegenden B-Plan nochmals zunehmenden Versiegelung von Bodenfläche wäre die weiträumige Begrünung sowohl von Dach-, Fassaden- wie auch Bodenflächen angezeigt.

Weiterhin wäre eine bodennahe Versickerung/Verrieselung von Regen- und Niederschlagswasser zur Verbesserung des örtlichen (Mikro-)Klimas ebenso angezeigt.

Zumindest sollte jedoch keine Einleitung in einen Regenwasser- oder gar Mischwasserkanal, sondern in örtliche Zisternen zur hauseigenen Nutzung (z.B. Toilettenspülung und Waschmaschinennutzung) erfolgen.

Da diese Thematik im landschaftspflegerischen Begleitplan bislang weder aufgegriffen noch problematisiert worden ist und insoweit auch kein Vortrag oder gar Vorgaben getätigt worden sind, wird hiermit diesbezüglich um entsprechenden Nachtrag gebeten.

8.4

Insgesamt sollte unbedingt, wie bereits fachplanerisch angedacht, nicht zuletzt aufgrund weniger erfreulicher Erfahrungen z.B. mit der Umsetzung des B-Plans Bullenwiese und anderer, um die konsequente Umsetzung und langfristige Einhaltung durch entsprechende Vorgaben mittels B-Plan der im landschaftspflegerischen Fachbeitrag/Begleitplan vorgetragenen und angemahnten Vorgaben bezüglich Anpflanzungen und Ausführungen auch im Zusammenhang von gesetzlich durchzuführenden Ausgleichs-

respektive Ersatzmaßnahmen und deren Erfolgsüberwachung (Monitoring) bestanden werden.

8.5

Soweit den Ausführungen des LFB zu entnehmen ist, sollen für die bisherigen Park and Ride - Plätze nur gleichwertiger Ersatz (160 Stellplätze) geschaffen werden.

Dies wird der Bedeutung des derzeitigen und vor allen Dingen zukünftigen (schienengebundenen) öffentlichen (Nah-) verkehrs in keiner Weise gerecht.

Dieses betrifft insbesondere die Verknüpfung Schiene und Bus, Schiene und Fahrrad und Schiene und PKW.

So ist neben einem deutlichen Ausbau der (überdachten und abschließbaren) Fahrradstellplätze inklusive angeschlossener Fahrradstation und Ladestationen für e-bikes auch der Ausbau von Park- and Ride - Stellplätzen inklusive Ladestationen für Elektroautos unabdingbar, da die bereit bestehenden Stellplätze bislang tatsächlich schon nicht ausgereicht haben.

Erst so kann insbesondere der Umstieg vom Auto auf die Bahn wirklich gelingen.

Vielen Dank für Ihr Verständnis und Ihre Bemühungen,

Mit freundlichen Grüßen,

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Zu 1.
Die Ausführungen vom Einwender zu den geplanten Einzelhandelsnutzungen (SB-Warenhaus mit Drogeriefachmarkt sowie kleinteiligen Ladenlokalen oder Lebensmittelmarkt zuzüglich Bio-Markt) entsprechen nicht dem aktuellen Stand der Planung. Die Verträglichkeitsanalyse für einen Einzelhandelsstandort auf der nbso-Westseite (Stadt + Handel 2016) vom 5. April 2016 empfiehlt - unter Berücksichtigung der Verträglichkeit - die Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes (1.800 m^2 Gesamtverkaufsfläche), vier Fachmärkte, ein Kaufhausformat sowie kleinteilige Ladenlokale.
Im ergänzenden Bericht (Stadt + Handel 2016) Variante 1: Verbrauchermarkt und Variante 2: Supermarkt + Biomarkt vom 5. April 2016 wird neben den bereits empfohlenen Einzelhandelsnutzungen anstatt des Lebensmittelsupermarktes mit 1.800 m^2 Gesamtverkaufsfläche, ein Verbrauchermarkt (3.000 m^2 Gesamtverkaufsfläche) bzw. ein Supermarkt (1.800 m^2 Gesamtverkaufsfläche) zzgl. eines Bio-Marktes (800 m^2 Gesamtverkaufsfläche) als verträglich eingestuft. Ein SB-Warenhaus wird an keiner Stelle empfohlen.
Ein SB-Warenhaus ist wie folgt zu definieren: *"Großflächiger Einzelhandelsbetrieb ab 5.000 m^2 Verkaufsfläche, in dem überwiegend in Selbstbedienung ein umfassendes Sortiment mit einem Schwerpunkt an Lebensmitteln meist an PKW-orientierten Standorten angeboten wird[...]"* (Hahn Gruppe 2015).

Zu 1.1 und 1.1.1
Unter Berücksichtigung der oben stehenden Definition ist somit der benannte Woolworth im ZVB Opladen an der Kölner Straße 2 nicht als SB-Warenhaus aufzufassen.
Dieser Vergleich ist zudem aus gutachterlicher Sicht nicht nachvollziehbar, da gemäß der oben genannten Verträglichkeitsanalysen kein SB-Warenhaus empfohlen wurde. Woolworth selbst bezeichnet sich darüber hinaus als Aktionskaufhaus (vgl. www.woolworth.de).
Mit der vom Einwender angesprochenen Modernisierung des Woolworth (vgl. Punkt 1.1 des Einwender-Schreibens) wird es zu einer Attraktivierung und Neu-Positionierung des Betriebes am Markt und somit zu einer Stärkung der Wettbewerbsposition kommen.
Die vom Einwender benannten Anbieter in den Sortimenten Schuhe, Schreibwaren und Spielwaren wurden hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens berücksichtigt und auch im Gutachten benannt (vgl. Kapitel 6.5 des Verträglichkeitsgutachtens Stadt + Handel 2016). Im Zuge dieser Würdigungen wurden seitens des Gutachters Empfehlungen für z. T. deutliche Reduzierungen der geplanten Verkaufsflächen für den Schuh-, Spielwaren- und Schreibwarenfachmarkt ausgesprochen (vgl. Kapitel 7 des Verträglichkeitsgutachtens Stadt + Handel 2016). Die geäußerten Bedenken des Einwenders wurden somit seitens des Gutachters grundsätzlich geteilt und sind bereits in den Empfehlungen berücksichtigt worden.

Der vom Einwender genannte Betrieb Paffrath stellt ein kleinteiliges Fachgeschäft dar, welches weder mit einem Fachmarkt-Konzept vergleichbar ist, noch aufgrund seines begrenzten Flächenangebotes die Nachfrage der 24.430 Einwohner im statistischen Bezirk Opladen (alleine) decken kann (Stand: 30.06.2016, Hauptwohnsitzbevölkerung - Stadt Leverkusen). Dies ist auch aus der geringen Zentralität in den jeweiligen Sorti-

mentsbereichen abzuleiten (vgl. Kapitel 4.4 des Verträglichkeitsgutachtens Stadt + Handel 2016). Insbesondere aufgrund der vom Einwender beschriebenen „jungen/studentischen Einwohnerschaft" (vgl. Punkt 1.5 des Schreibens) im statistischen Bezirk Opladen sind die geplanten Fachmärkte als positiv zu bewerten. Fachmärkte bieten *ein branchenspezifisches oder bedarfsgruppenorientiertes Sortiment in breiter und tiefer Gliederung preisaktiv [...] an"* (Hahn Gruppe 2015).

Die Bedenken vom Einwender hinsichtlich des empfohlenen Elektrofachmarktes können angesichts der ausführlichen Bewertungen sowie der verhältnismäßig geringen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ausgeräumt werden. Dies gilt vor allem, da ein Elektrofachmarkt eine hohe Affinität zur „jungen/studentischen Einwohnerschaft" besitzt. Aktuell sind nur zwei weitere Unterhaltungselektronikfachmärkte in der Stadt Leverkusen angesiedelt (Saturn und Expert, beide im statistischen Bezirk Wiesdorf-West). Der vom Einwender benannte Betrieb Konejung bietet keine Unterhaltungselektronik an und wird folglich kaum spürbar von einem geplanten Unterhaltungselektronikfachmarkt tangiert, der allenfalls in den Randsortimenten geringe Überschneidungen mit dem o.g. Fachgeschäft aufweisen wird. Das Fachgeschäft Radio Winzen bietet zwar auch Unterhaltungselektronik an, dem Betrieb kommt aber auch insbesondere aufgrund seines Angebots mit elektrischen Bauteilen ein Alleinstellungsmerkmal zu. Weiterhin handelt es sich hier um ein Fachgeschäft, wodurch sich auch der Betriebstyp zum geplanten Unterhaltungselektronikfachmarkt unterscheidet.

Ein Drogeriefachmarkt wird seitens Stadt + Handel nicht empfohlen, wodurch die vom Einwender getätigten Anmerkungen zu einem zusätzlichen Drogeriefachmarkt nicht nachvollzogen werden können und folglich die Existenz der ansässigen Drogeriefachmärkte nicht gefährdet ist.
Der Einwender bezieht sich auf die geprüften absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen. Dabei bleibt jedoch unberücksichtigt, dass aufgrund dieser Bewertungen in Kapitel 7 (Verträglichkeitsgutachten Stadt + Handel 2016) entsprechend abgeleitete maximale Verkaufsflächenempfehlungen getroffen wurden, welche z. T. signifikant unter den geprüften Verkaufsflächen liegen. Folglich wird eine deutliche Abschwächung der dargestellten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen erreicht und somit auch ein verträgliches Maß der geplanten Einzelhandelsnutzungen sichergestellt.
In Bezug auf die bisher genannten Sortimente ist angesichts des aktuell vorhanden Angebots, der erfolgten Abwägungen im Verträglichkeitsgutachten Stadt + Handel 2016 sowie der empfohlenen (reduzierten) Verkaufsflächen zu konstatieren, dass die Chancen für Opladen eindeutig gegenüber den Risiken überwiegen.

Zu 1.2
Die Unterteilung nach sortimentsspezifischen Verkaufsflächen dient einer deutlich präziseren Bewertung der geplanten Einzelhandelsvorhaben. Die Erfassung sortimentsspezifischer Verkaufsflächen steht zudem im Einklang mit den vorliegenden sortimentsspezifischen Kaufkraftzahlen.
Die Gesamtverkaufsfläche eines Lebensmittelmarktes kann folglich nicht einem einzelnen Sortiment zugeschlagen werden, da dies die Untersuchungsergebnisse erheblich verfälschen würde und zudem methodisch falsch wäre. Der Einwender führt dabei selber aus, dass „*kein Supermarkt (auch kein Discounter) denkbar ist, der nicht auch Drogeriewaren in seinem Sortiment führen würde"* (vgl. Punkt 1.2 des Schreibens). Folglich entspricht eine Unterteilung nach Sortimenten auch gemäß den Äußerungen des Einwenders der Realität. Aus den vorgenannten methodischen sowie der Realität

entsprechenden Gründen, wurde eine sortimentsspezifische Differenzierung vorgenommen.
Weiterhin sei angemerkt, dass bei einer nicht nach Sortimenten differenzierten Betrachtung, auch die Gesamtverkaufsflächen der Lebensmittelmärkte im Bestand einen höheren Wert erreichen würden. In diesem Zusammenhang würde sich auch die Verkaufsflächenrelation zu den geplanten Einzelhandelsnutzungen reduzieren und folglich insgesamt ein geringes Gewicht des Planvorhabens suggerieren, da einzelne Märkte einen höheren Anteil in den Sortimenten Drogeriewaren bzw. sonstige Sortimente aufweisen. Dieses Vorgehen würde nicht einem städtebaulichen „worst case" für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel entsprechen.

Das E-Center an der Adolf-Kaschny-Straße wird entgegen der Bedenken vom Einwender ebenfalls berücksichtigt. So ist dieser Markt mehrfach in den jeweiligen Gutachten zu finden: z. B. Angebotsanalyse (sonst. Lagen im Stadtbezirk) (S. 19); Abbildung 5 (S. 27 bzw. S. 11) und darüber hinaus explizit erwähnt in der städtebaulichen Würdigung auf S. 42 bzw. S. 32. Folglich wurde der Markt wie auch alle weiteren Märkte im jeweiligen Untersuchungsraum berücksichtigt.

Die benannten strukturprägenden Lebensmittelmärkte (vgl. Punkt 1.2 des Schreibens des Einwenders) wurden allesamt analysiert, in die Berechnungen eingestellt und bei den anschließenden Bewertungen berücksichtigt. Auf S. 41 bzw. S. 34 der Gutachten werden darüber hinaus die kumulierten Auswirkungen des geplanten Edeka-Marktes in Bergisch Neukirchen sowie des Rewe-Marktes im SBZ Opladen gewürdigt. Auch unter Berücksichtigung des Rewe- und des perspektivischen Edeka-Marktes in Bergisch Neukirchen wird eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel pro Einwohner im Stadtbezirk II erreicht (rd. 0,32 m^2 Verkaufsfläche (VKF) NuG/EW)[1]. Die unterdurchschnittliche Ausstattung wird durch die aktuelle Zentralität[2] von rd. 71 unterstrichen (vgl. Kapitel 4.4 zur Zentralität der Verträglichkeitsanalyse für einen Einzelhandelsstandort auf der nbso-Westseite, „Stadt+Handel"). Weiterhin ist die Schließung des Rewe City-Marktes an der Kölner Straße im Zuge des neuen Rewe-Marktes an der Düsseldorfer Straße zu berücksichtigen (vgl. RP Online vom 30.06.2016). Die Verkaufsflächenausstattung in Opladen ist folglich – selbst unter Berücksichtigung des E-Centers an der Adolf-Kaschny-Straße - als unterdurchschnittlich zu bewerten. Wie im ergänzenden Gutachten ausgeführt wurde, liegt selbst die Verkaufsflächenausstattung in der Gesamtstadt Leverkusen unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (vgl. S. 13 im Ergänzungsbericht „Stadt+Handel"). Es kann demnach offensichtlich eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelsegment konstatiert werden.

Zu 1.3
Die Aussagen im Schreiben des Einwenders hinsichtlich der außer Acht gelassenen statistischen Bezirke Quettingen und Bergisch Neukirchen entspricht nicht der Realität. So ist eindeutig erkennbar, dass in beiden Gutachten im jeweiligen Kapitel (vgl. Kapitel Einzugsgebiete) der statistische Bezirk Ouettingen im erweiterten Einzugsge-

[1] Bundesdeutscher Durchschnitt: 0.40 m^2 VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2016: EHI Handelsdaten aktuell 2016, S. 92; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF >400m^2, inkl. Non·food-Flächen).
[2] Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.

biet liegt. Im Ergänzungsbereich umfasst das Einzugsgebiet auch den statistischen Bezirk Bergisch Neukirchen (aufgrund des Bio-Marktes).
Die Aussage: *„So werden sich die Anwohner von Langenfeld - Reusrath mit Sicherheit mehrheitlich dem bereits neu errichteten EDEKA-Markt in Leichlingen zuwenden[...]"* (vgl. Punkt 1.3 des Schreibens), kann seitens des Gutachters nicht geteilt werden. Insbesondere, da es sich bei den angestrebten Einzelhandelsnutzungen um einen attraktiven Kopplungsstandort handelt, welcher ein multiples Angebot bietet und somit eine gewisse Strahlkraft auch für die Randbereiche Leverkusens entfalten wird. Eine Vergleichbarkeit des Planvorhabens auf der nbso-Westseite mit dem geplanten Edeka-Markt im Nahversorgungszentrum (NVZ) Bergisch Neukirchen ist aufgrund der diversifizierten Lage sowie der deutlich zu differenzierenden Planungskonzeption nicht gegeben.

Zu 1.3.1
Bei der geplanten lebensmittelbezogenen Einzelhandelsnutzung auf der nbso-Westseite handelt es sich um eine überwiegend auf den statistischen Bezirk Opladen ausgerichtete Einzelhandelsentwicklung. Dies wird bereits bei der in Augenscheinnahme der Kerneinzugsgebiete in den jeweiligen Gutachten ersichtlich (vgl. Kapitel Einzugsgebiete).
Bezüglich der aktuellen bzw. geplanten strukturprägenden Nahversorgungsstrukturen ist festzuhalten: Der Rewe-City-Markt befindet sich in rd. 400 m Entfernung vom Vorhabenstandort, der neue Rewe-Markt in rd. 550 m und der Rewe-Kaufpark in rd. 1,2 km Entfernung. An der Pommernstraße, in rd. 600 m Entfernung vom Vorhabenstandort, ist der nächstgelegene Edeka-Markt verortet.
Das E-Center befindet sich in rd. 1,9 km südlicher Entfernung, so dass die Aussage *„in unmittelbarer Nachbarschaft"* (vgl. Punkt 1.3.1 des Schreibens) nicht geteilt werden kann.
Weiterhin führt der Einwender den geplanten Edeka-Markt im NVZ Bergisch Neukirchen auf. Dieser ist aktuell noch nicht am Markt vorhanden und würde in einer Entfernung von rd. 2,8 km vom Vorhabenstandort liegen und sich zudem in einem abgesetzten statistischen Bezirk von Leverkusen befinden, wodurch eine klare räumliche Trennung festzustellen ist. Der vom Einwender genannte Edeka-Markt in Leichlingen befindet sich in rd. 4,0 km Entfernung, so dass hier eher noch der Rewe-Markt in Langenfeld in rd. 3,6 km genannt werden müsste. Neben dem seitens des Einwenders angeführten geplanten Edeka-Marktes in Burscheid sollten der Vollständigkeit halber auch die beiden dort bereits vorhandenen REWE-Bestandsmärkte genannt werden. Die Empfehlung seitens des Gutachters zielt zudem angesichts der Nahversorgungsbedeutung eines Lebensmittelmarktes insbesondere auf die im unmittelbaren Umfeld vorhandene Angebotsstruktur ab. Dementsprechend wurde die Empfehlung im Sinne der Angebotsvielfalt im statistischen Bezirk Opladen getroffen und zielt nicht auf eine darüberhinausgehende bundesweite Debatte ab. In Opladen befindet sich kein Kaisers-Markt, wodurch aus gutachterlicher Sicht die Bedenken vom Einwender im Kontext der untersuchungsrelevanten Fragestellungen nicht nachvollzogen werden können.

Zu 1.4 und 1.4.1
Die Bedenken vom Einwender können grundsätzlich nachvollzogen werden. Allerdings ist hierbei zu berücksichtigen, dass ein möglicher Bio-Markt auf der nbso-Westseite in Kopplungslage mit weiteren attraktiven Einzelhandelsnutzungen stehen würde und somit auch von der Magnetwirkung bzw. Strahlkraft des Gesamtvorhabens profitieren würde. Insbesondere durch die geplanten frequenzerzeugenden Einzelhandelsnut-

zungen und ebenso aufgrund des hohen Einwohnerpotenzials im bevölkerungsreichsten statistischen Bezirk Leverkusens würde ein Bio-Markt am Vorhabenstandort von einer guten Standortgunst profitieren.
Der Vergleich mit den im Randsortiment angebotenen Bio-Produkten von Drogeriemärkten und auch perspektivisch von Edeka ist aus fachgutachterlicher Sicht nicht mit dem umfassenden Sortiment eines Biomarktes zu vergleichen.
Weiterhin deckt das auf einer deutlich begrenzten Verkaufsfläche angebotene Sortiment der Reformhäuser und Bioläden nur teilweise das Angebot eines marktgängigen und modernen Biomarktes ab, wodurch hier nur ein geringer Wettbewerbsdruck für die Bestandsbetriebe ausgelöst wird.
Der Standort des ehemaligen Bio-Marktes am Ludwig-Erhard-Platz kann hinsichtlich seiner Lagegunst nicht direkt mit dem Vorhabenstandort verglichen werden, da dieser deutlich getrennt vom Frequenzbringer Rathaus-Galerie der Innenstadt entfernt liegt und in südlicher Richtung an ein Gewerbe- und Industriegebiet angrenzt.
Die konkreten ggfs. individuellen Gründe der erfolgten Schließung sind nicht bekannt. Zudem ist eine Übertragbarkeit aus den o. g. Gründen (Lage) ohnehin fraglich.

Zu 1.5 und 2.
Der Gutachter hat in den beiden Gutachten auf sortimentsspezifische Kaufkraftkennziffern auf PLZ-Ebene des Instituts für Handelsforschung (IFH 2015) zurückgegriffen. Der statistische Bezirk Opladen stimmt mit dem PLZ-Bezirk 51379 überein. Folglich ist für den statistischen Bezirk Opladen eine eindeutig zuordenbare Datenbasis gegeben. Für Opladen ergibt sich folglich eine Kaufkraftkennziffer von rd. 101, welche knapp über dem bundesdeutschen Durchschnittswert liegt (= 100).
Insbesondere angesichts der empfohlenen Fachmärkte (z. B. Unterhaltungselektronik-, Schreibwaren-, Spielwaren-, Babyfachmarkt) kann eine hohe Affinität zu den vom Einwender beschriebenen „*jungen/studentischen Einwohnerschaft*" (vgl. Punkt 1.5 des Schreibens) konstatiert werden. Angesichts der ermittelten sortimentsspezifischen Zentralitäten in Kapitel 4.4 des Hauptgutachtens können durch die Einzelhandelsentwicklung auf der nbso-Westseite die derzeit abfließenden Kaufkraftpotenziale in den relevanten Sortimentsbereichen teilweise rückgebunden werden. Durch das Planvorhaben kann die Angebotssituation im bevölkerungsstärksten statistischen Bezirk Leverkusens deutlich verbessert und die Versorgungswege deutlich reduziert werden.

Zu 3.
Für das nbso-Gesamtprojekt wurden seit Beginn an verschiedenste Verkehrsuntersuchungen durchgeführt. Um die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Entwicklung für die nbso-Westseite zu ermitteln, wurde eine weitere Verkehrsuntersuchung (Planungsbüro VIA, April 2016) erstellt. Hierbei werden die verkehrlichen Auswirkungen der Quartiere, des Busbahnhofes und die zusätzliche Anbindung an das Opladener Straßennetz quantifiziert und bewertet. Die hierbei zugrunde gelegte Verkehrszunahme resultiert aus der quartiersbezogenen zusätzlichen Wohnnutzung, dem Angebot an Arbeitsplätzen sowie aus dem Kunden- und Lieferverkehr des Einzelhandels.

Durch die geplante Verlegung des ZOB besteht die Möglichkeit, die Gerichtsstraße zusätzlich zum ÖPNV auch für den motorisierten Individualverkehr (MIV) zu öffnen. Die Auswirkungen hierzu wurden daher ebenfalls in der o. g. Untersuchung in drei Varianten betrachtet.
Die Öffnung der Gerichtsstraße ist derzeit jedoch nicht vorgesehen und auch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die im Gutachten aufgezeigten Varianten werden im Rahmen weiterer politischer Beratungen erörtert und geprüft.

Im Ergebnis weist die Verkehrsuntersuchung für den geplanten Zustand einen funktionierenden Verkehrsablauf nach, der mit Qualitätsstufe D berechnet ist und demnach nicht mehr viele Reserven aufzuweisen hat.

Zu 3.1
Der verkehrliche Nachweis für ein Parkhaus, eine Tiefgarage oder dergleichen kann erst erfolgen, wenn eine konkrete Planung mit konkreten Stellplatzzahlen vorliegt. Hierzu werden zeitnah Investoren- und Architektenwettbewerbe stattfinden.

Bereits im Stadtteilentwicklungskonzept (STEK) sowie im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens haben die Gutachter konstatiert, dass durch die Ansiedlung entsprechend geprüfter Einzelhandelsstrukturen eine Magnetfunktion für die gesamte Innenstadt von Opladen zu erreichen ist. Voraussetzung hierfür ist eine zentrenergänzende Entwicklung. Hierdurch kann aus gutachterlicher Sicht davon ausgegangen werden, dass diese Kundschaft zumindest anteilig auch in das Zentrum geleitet werden kann und dies unabhängig von dem Standort eines Parkhauses oder einer Tiefgarage.
Die gutachterlich als verträglich geprüften Sortimente und Obergrenzen wurden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Somit ist davon auszugehen, dass die geplante Einzelhandelsansiedlung auch für die Innenstadt von Opladen Synergieeffekte bewirkt.

Zu 4.
Die Verkehrsmengen des Straßenzuges Robert-Koch-Straße / Humboldstraße / Bahnallee werden durch die Neue Bahnallee deutlich reduziert, nämlich um ca. 7.000 PKW/Tag. Allein in den Spitzenstunden fallen ca. 700 – 800 weniger Fahrten an. Der noch verbleibende Verkehr von ca. 8000 PKW/Tag kann verträglich abgewickelt werden. Somit tritt eine erhebliche verkehrliche Verbesserung in diesem Bereich ein.

Die Anbindung des Anschlusses Fixheider Straße spielt für die Verkehrsverteilung eine deutlich untergeordnete Rolle. Durch den Entfall des Kreisverkehres ergeben sich marginale Unterschiede in der Verteilung der Verkehre, die das Gesamtergebnis jedoch nicht beeinflussen.
Im Wesentlichen entstehen unterschiedliche Wartezeiten durch die neu gewählte Knotenpunktform, die aus örtlichen und privatrechtlichen Zwangspunkten resultiert.

Zu 5.
Die geplanten Wohnbauflächen werden keine oberirdischen Stellplätze aufweisen, da oberirdische Stellplätze nicht zugelassen sind und somit die Unterbringung der Stellplätze nur in gebündelter Form (z. B. Tiefgaragen, Parkhäuser) erfolgen kann. Darüber hinaus sind die allgemeinen Wohngebiete lediglich über die nördlich und südlich befindlichen Verkehrsflächen mit dem Auto anfahrbar, so dass die Innenbereiche verkehrsberuhigt verbleiben und dem Charakter einer autoarmen bzw. autofreien Siedlung entsprechen. Der gänzliche Ausschluss von Stellplätzen ist aufgrund der Anforderungen des Stellplatznachweises gemäß Bauordnung nicht möglich Die unmittelbare Lage der neuen Wohnbebauung zu den Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs wird insofern berücksichtigt.

Zu 6.
Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag (LFB) sowie die Begründung zum Bebauungsplan inklusive Umweltbericht führen aus, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplans eine Sanierung der bekannten Belastungs-Hot Spots erfolgt. Für den Großteil des Geltungsbereichs ist zudem mit den geplanten Baumaßnahmen die Entfernung der bestehenden Auffüllungen vorgesehen (vgl. z. B. LFB Kap. 6.1, Maßnahme V2). Nachfolgend ist eine Solbeprobung der unterlagernden Schichten vorgesehen. Auch die beiden Bautätigkeiten darüber hinaus bei Umsetzung der Planung anfallenden Aushubmaterialien sind in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde zu beproben, abfallrechtlich einzustufen und entsprechend den Regelungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) ordnungsgemäß zu verwerten oder fachgerecht zu entsorgen.
Die Bodensanierungsmaßnahmen werden auf die jeweilige Nutzung gemäß der Bundes-Bodenschutzverordnung abgestimmt.

Die Kosten für die Baureifmachung (Hotspots) werden zum Teil durch bereits beantragte und genehmigte Fördergelder bzw. durch die bereits in den Haushalt der Stadt Leverkusen eingestellten Mitteln gedeckt. Darüber hinaus entstehende Kosten werden bei der Grundstücksbewertung berücksichtigt.

Zu 7.
Die Gütergleisverlegung sowie die Errichtung der neuen Stadtstraße angrenzend an die Bahnanlagen führen insgesamt zu einer Bündelung aller lärmintensiven Verkehrsanlagen in einem gemeinsamen Korridor. Allein durch das Abrücken der heutigen Gütergleise von der bestehenden Wohnbebauung wird diese von Immissionen entlastet. Die Bebauung der durch die Gütergleisverlegung entstehenden potenziellen Bauflächen bewirkt zudem eine weitere und deutliche Entlastung der bestehenden Wohnbaugebiete von Lärmeinwirkungen der Bahn.

Nur durch entsprechend hohe und geschlossene Anlagen ist eine ausreichend wirksame Lärmabschirmung neuer und bestehender Wohnnutzungen möglich. Der Geschosswohnungsbau stellt hierzu die bevorzugte Option dar. Durch die Zonierung der Neubaugrundrisse und Ausbildung schallschützender Fassaden entstehen bauliche Anlagen, die zu Wohnzwecken geeignet sind.
Realisierte und in Realisierung befindliche Bauvorhaben in vergleichbar belasteten städtebaulichen Lagen belegen (z. B. Köln Eifelplatz, Neuss – Südliche Furth), dass eine nachhaltige Bewältigung der Lärmproblematik erzielt wird.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine umfassende schalltechnische Untersuchung (Peutz Consult GmbH, 04.04.2016) erstellt. Die im Bebauungsplan zur öffentlichen Auslegung getroffenen Maßnahmen stützen sich auf dieses Gutachten, deren Methodik und Ergebnis durch Fachbehörden geprüft und bestätigt wurde. Darüber hinaus sind die geplanten Maßnahmen das Ergebnis der Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander (siehe hierzu die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 208 B/II Kap. 7.6.3, 10.9).

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden Schallschutzwände in unterschiedlichen Höhen (2 – 6 m) geprüft. Im Ergebnis ist festzustellen, dass im Bereich der lärmabgewandten Fassaden die schallabschirmende Wirkung mit maximal 4 dB(A) Pegelminderungen so gering ist, dass die mit der Erhöhung der Lärmschutzwand verbundenen Kosten nicht gerechtfertigt wären. Zudem werden diese aus städtebauli-

chen Gründen abgelehnt, da sie den Stadtraum visuell durchtrennen. Somit bleiben die hohen Anforderungen an die passiven Schallschutzmaßnahmen weiterhin bestehen. Nach gutachterlichen Berechnungen müssten wirksame Schallschutzwände (Vollschutz) für eine Wohnnutzung auf der nbso-Westseite ca. 20,0 m hoch sein. Abgesehen von der städtebaulich nicht gewünschten Wirkung als Barriere solch hoher Wände und der erforderlichen Länge stehen die Kosten hierfür nicht im Verhältnis zum Nutzen (siehe hierzu die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 208 B/II Kap. 7.6.3). Um jedoch u.a. für die westlich an die Bahntrasse angrenzenden öffentlichen und privaten Bereiche schalltechnische Verbesserungen zu schaffen, soll zwischen dem westlichen neuen Gütergleis und der Neuen Bahnallee eine 2,3 m hohe Schallschutzwand über Schienenoberkante der verlegten Gütergleise errichtet werden. Diese Höhe gewährt auch weiterhin die städtebaulich relevante Sichtbeziehung zwischen der Ost- und der Westseite sowie Zuggästen aus den vorbeifahrenden Zügen die Blickbeziehung in die Opladener Innenstadt.

Durch den heutigen Stand der Technik sowie die Kombination einer Vielzahl an schallschützenden Maßnahmen (Schallschutzfenster, Lüftungsanlagen, Vorhangfassaden etc.) in Verbindung mit einer Grundrissoptimierung bei den geplanten Baukörpern, lassen sich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen.

Je näher die abschirmende Bebauung an die Schallquelle herangerückt werden kann, desto effizienter ist der Schallschutz für die dahinter liegenden Bereiche, zu denen die Aufenthaltsräume und Freibereiche ausgerichtet sein sollen.

Die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sowie entsprechende schalltechnische Nachweise sind in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren darzulegen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Schallschutzmauer ist es vorgesehen, diese als Festsetzung in den Bebauungsplan Nr. 208 A II, III zur Neuen Bahnallee mit aufzunehmen. Hierzu wird ein eigenständiges Planverfahren folgen. Somit ist sichergestellt, dass die erforderlichen Ausführungen auch umgesetzt werden.

Zu 7.1

Die Auswirkungen der Immissionen auf die Bestandsbebauung wurden im Lärmgutachten untersucht. Im Bereich des geplanten Busbahnhofes besteht gemäß 16.Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchV) bereits auf Grundlage der Untersuchung dem Grunde nach Anspruch auf Schallschutz. Die betroffenen Gebäude und die entsprechenden Fassaden sind in den Anlagen 14 und 15 des Immissionsgutachtens dargestellt.

Die unter Punkt 7.4 des Immissionsgutachtens dargestellten Ergebnisse zu den Verkehrslärmveränderungen im Bestandumfeld stellen eine Ersteinschätzung dar und müssen im Laufe des Verfahrens konkreter überprüft werden. Hierzu muss u. a. das tatsächliche Verkehrsaufkommen nach Festlegung der Verkehrsführung im Umfeld der nbso-Westseite (z. B. Bahnallee, Gerichtsstraße) abgewartet werden.

Die Prüfung der tatsächlichen Anspruchsberechtigung und der Dimensionierung entsprechender passiver Schallschutzmaßnahmen an Bestandsgebäuden erfolgt außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens vor Beginn der geplanten Baumaßnahmen. Hierbei ist auch der Schutz von Außenwohnbereichen (z. B. Loggia, Balkon und Terrasse) zu überprüfen. Es sind ggf. erforderliche passive Schallschutzmaßnahmen im

nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage der 24. BImSchV festzulegen.

Zu 8.
Die Beurteilung des Eingriffstatbestands hängt wesentlich von der zugrunde liegenden planungsrechtlichen Ausgangssituation ab. Für die ehemaligen Bahnflächen auf der nbso-Westseite ist gemäß § 4 Landschaftsgesetz NRW regelmäßig nicht von einem Eingriff auszugehen (Natur auf Zeit). Hier ist demnach keine Bilanzierung möglich. Entsprechende gesetzlich verankerte Ausnahmen werden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LFB) dargelegt und berücksichtigt, die flächenbezogene Bilanzierung ist Kap. 5.10 sowie dem Anhang II des LFB zu entnehmen. Die zur Kompensation vorgesehenen Maßnahmen werden in Kap. 6.2 dargelegt und in Anhang I des LFB zusammenfassend den ermittelten Eingriffen gegenüber gestellt. Die abschließende Bilanzierung nach dem in NRW anzuwendenden Wertpunkteverfahren ergibt eine deutliche Vergrößerung der Vegetationsflächen im Plangebiet, die die zu erwartenden Verluste vollumfänglich kompensiert.
Ein darüber hinausgehendes Erfordernis lässt sich nicht ableiten.

Die Entfernung der genannten Kastanien erfolgte bereits im Zuge der Baufeldfreimachung und Baumaßnahmenvorbereitung zur Gütergleisverlegung und wurde bereits im entsprechenden Planfeststellungsverfahren berücksichtigt.
Für den Ausgangszustand des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 208 B/II ist somit das Vorhandensein der Kastanien nicht mehr zugrunde zu legen.

Zu 8.1
Für die bereits im Zuge der Umsetzung des östlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 208 A/II, III (Neue Bahnallee) nicht zu erhaltenden Lebensräume des örtlichen Kreuzkrötenbestandes wird im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 208 A/II, III eine angemessene Kompensation sichergestellt. Darüber hinaus wird eine erneute Einwanderung von Kreuzkröten in das Plangebiet der nbso-Westseite durch den Rückbau der Lebensräume verhindert. Insofern ist für den Ausgangszustand des hiesigen Bebauungsplans Nr. 208 B/II nicht von einer Besiedlung des Gebiets durch Kreuzkröten auszugehen. Sollten sich doch Kreuzkröten ansiedeln, werden diese abgesammelt und in die Ausgleichsfläche verbracht.

Bezüglich der Fledermäuse erfolgte – wie im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LFB) dargelegt – eine Untersuchung der Flächen, wonach im Plangebiet keine Quartiere festgestellt werden konnten, sondern das Gebiet lediglich entlang der Gehölzstrukturen als Jagdgebiet (Nahrungshabitat) genutzt wurde. Bei Umsetzung der Planung werden Teile des Gehölzbestandes erhalten sowie Neupflanzungen vorgesehen, so dass die Flächen auch zukünftig für die bislang festgestellten siedlungsaffinen Fledermausarten in vergleichbarer Weise wie bisher ein Nahrungshabitat darstellen. Im Rahmen des vorlaufenden Planfeststellungsverfahrens zur Gütergleisverlegung wurde eine umfassende artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Insgesamt sind bei Umsetzung der Planung keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen des lokalen Fledermausbestands durch das Vorhaben zu befürchten. Eine Lebensraumzerstörung findet in diesem Sinne nicht statt, weshalb keine über die bisherigen Festsetzungen dieses Bebauungsplans Nr. 208 B/II und des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 208 A/II, III hinausgehenden Maßnahmen für Fledermäuse erforderlich sind.

Zu 8.2
Bzgl. der Pflanzungen im Bereich der Neuen Bahnallee wurden bereits im vorlaufenden Bebauungsplan Nr. 208 A/II, III entsprechende Festsetzungen getroffen, die eine Mindestanzahl, die Art und die Qualität der zu pflanzenden Bäume festlegt.

Da die künftigen Park & Ride-Plätze voraussichtlich entweder in Tiefgaragen, Parkhäusern oder Parkpaletten untergebracht werden, ist eine Bepflanzung nicht möglich.

Darüber hinaus sind für die geplanten Einzelhandels-, Gewerbe- und Wohnnutzungen im Bebauungsplans Nr. 208 B/II umfassende Festsetzungen zu Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken getroffen worden.
Zu allen Pflanzfestsetzungen sind unter Kapitel IV der textlichen Festsetzungen umfangreiche beispielhaft zu verwendende Pflanzlisten beigefügt. Die hier festgesetzten Begrünungen lassen ein durchgrüntes Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen.

Zu 8.3
Das Plangebiet stellt sich aufgrund der zurückliegenden Nutzungen und der angrenzenden Verkehrs-, Gewerbe- und Siedlungsflächen als überwiegend technisch geprägtes, innerstädtisches Areal dar, welches durch menschliche Einflüsse bereits stark vorbelastet ist. Größtenteils handelt es sich um bereits versiegelte bzw. verdichtete und vegetationsfreie Flächen.
Somit ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht von einer zunehmenden Versiegelung auszugehen.
Die planerische Vorbereitung der neuen Nutzungen erfolgt entsprechend dem Grundsatz der vorrangigen Innenentwicklung und innerstädtischen Verdichtung und wirkt so indirekt der Zersiedelung des Landschaftsraumes entgegen. Größtenteils werden bereits versiegelte bzw. verdichtete und vegetationsfreie Flächen in Anspruch genommen und damit keine neuen Flächen im Außenbereich.

Die städtebauliche Grundidee zur Konzeption der nbso-Westseite verfolgt das städtebauliche Ziel, die Struktur der angrenzenden Stadtbereiche aufzunehmen und nach Osten hin als Siedlungsrand zur Bahn hin abzuschließen. Somit stellen Ausrichtung, Materialität und Farbe der westlich angrenzenden Bebauungsstrukturen die Basis für die Gestaltungsvorgaben des Erweiterungsgebietes dar. In den umgebenden Siedlungsbereichen sind keine Dach- und/oder Fassadenbegrünungen vorhanden. Daher wurde auch keine Festsetzung hierzu getroffen. Es steht jedoch jedem Eigentümer frei, seine Immobilie mit Dach- und/oder Fassadenbegrünung auszustatten.
Nicht überbaute Grundstücksflächen sind schon nach § 9 Bauordnung NRW u. a. zu begrünen, zu bepflanzen und so zu unterhalten. Im Bebauungsplan wurden jedoch zusätzlich umfangreiche Pflanzmaßnahmen festgesetzt, so dass davon auszugehen ist, dass eine Durchgrünung des neuen Stadtquartiers gesichert ist.

Die Entwässerung des Niederschlagswassers erfolgt im Regelfall über das örtliche Mischwasserkanalsystem, da gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Leverkusen eine Anschlusspflicht an die Kanalisation besteht. Im Ausnahmefall kann eine Versickerung beantragt werden. Diesbezüglich ist jedoch eine Einzelfallprüfung erforderlich.
Die Regenwassernutzung für den hauseigenen Gebrauch ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Demzufolge ist diese Thematik auch nicht im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu untersuchen.

Zu 8.4
Die aufgeführten Pflanzmaßnahmen sind, wie bereits oben erläutert, im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen gesichert.
Ein Monitoring der festgesetzten Pflanzmaßnahmen ist im Bereich der städtischen Flächen aufgrund der Selbstbindung der Stadt nicht erforderlich. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen befinden sich in ihrem weitaus überwiegenden Anteil auf öffentlichen Flächen.
Die Pflanzmaßnahmen auf privaten Flächen werden über vertragliche Regelungen gesichert und überwacht.

Zu 8.5
Durch den Bau der Bahnhofsbrücke als neue Radfahrer- und Fußgängerbrücke über die DB-Gleisanlagen entsteht ein Ersatz für den aufgegebenen Fußgängertunnel. Diese dient zudem als neue Verknüpfung zwischen den Stadtbereichen östlich und westlich der Bahnanlagen sowie als barrierefreier Zugang zu den Bahnsteiganlagen. Die Planung sieht vor, den Zwischenbereich der westlichen Fahrradrampen zur Ausweisung von Fahrradabstellanlagen zu nutzen. Die hier befindlichen Flächen eignen sich zudem zur Errichtung einer Fahrradstation (inkl. Ladestationen für E-Bikes). Demnach wird hier eine erhebliche Verbesserung der Verknüpfung Schiene und Fahrrad bewirkt.

Für die Verknüpfung Schiene und Bus wird eine deutliche Verbesserung durch die Verlegung des ZOB in die zentrale Lage in Kombination mit der neu errichteten Bahnhofsbrücke und dem neuen Bahnhofsbereich erreicht. Zudem werden alle bestehenden Buslinien zukünftig an den neuen ZOB angebunden. Die geplante Lage ermöglicht demzufolge kurze Wege und erleichtert die Orientierung der Fahrgäste.

Die derzeit im Bereich des SO 1.3 vorhandenen Park + Ride-Plätze werden im nördlichen Planbereich mit unmittelbarer Zu- und Abfahrt zur Neuen Bahnallee nachgewiesen. Die Anzahl der Park + Ride-Plätze richtet sich nach der entsprechend zugesagten Förderung.
Darüber hinaus werden im Geltungsbereich innerhalb der Seiten- bzw. Nebenstraßen bis zu 100 Stellplätze im öffentlichen Raum vorgesehen.
Somit ist nach Umsetzung der Planung in Gänze von einer deutlich verbesserten Situation für den Umstieg auf die Bahn auszugehen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Das im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Begrünungskonzept wurde im Vergleich zum Vorentwurf bereits konkretisiert, so dass ein ansprechend durchgrüntes Quartier entstehen wird. Darüber hinaus werden keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Der Anregung wird daher nicht gefolgt.
Der Stellungnahme bzgl. des Einzelhandels (zu Punkt 1 und 2), des Verkehrs (zu Punkt 3), des Lärmschutzes (zu Punkt 7) wird nicht gefolgt.
Die übrigen Anregungen der Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

II/B Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

II/B 1: Westnetz GmbH

WESTNETZ

07. 07. 16

7 STADT LEVERKUSEN
Eingegangen am
07.07.16 10-11 Uhr
FB 61 Az.:

19/07
16.4/8

Westnetz GmbH, Florianstraße 15-21, 44139 Dortmund

Stadtverwaltung Leverkusen
Stadtplanung
Hauptstr. 101
51311 Leverkusen

Spezialservice Strom

Ihre Zeichen 61.01-bau
Ihre Nachricht 21.06.2016
Unsere Zeichen DRW-S-LK/x/Id/108.108/Käh
Name Herr Iding
Telefon +49 231 438-5787
Telefax +49 231 438-5789
E-Mail Stellungnahmen@Westnetz.de

Dortmund, 30. Juni 2016

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II „Opladen – nbso/Westseite - Quartiere“
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine 110-kV-Hochspannungsleitungen der Westnetz GmbH.

Planungen von 110-kV-Hochspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 110-kV-Netzes und ergeht auch im Auftrag und mit Wirkung für die RWE Deutschland GmbH als Eigentümerin des 110-kV Netzes.

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

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Westnetz GmbH

i.V.

i.A.

DVGW TSM GEPRÜFT

VDE TSM GEPRÜFT

Westnetz GmbH
Florianstraße 15-21
44139 Dortmund
T +49 231 438-01
F +49 231 438-1234
I www.westnetz.de

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Dr. Joachim Schneider

Geschäftsführung:
Heinz Büchel
Dr. Jürgen Grönner
Dr. Stefan Küppers
Dr. Achim Schröder

Sitz der Gesellschaft:
Dortmund
Eingetragen beim Amtsgericht Dortmund
Handelsregister-Nr.
HR B 25719

Bankverbindung:
Commerzbank Essen
BIC COBADEFF360
IBAN DE02 3604 0039 0142 0934 00
Gläubiger-IdNr.
DE05ZZZ00000109489

USt.-IdNr. DE 8137 98 535

Informationen zu Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz und der Energieeinsparung mit Vergleichswerten zum Energieverbrauch sowie Kontaktmöglichkeiten zu Einrichtungen, die ebenfalls Angaben über angebotene Energieeffizienzmaßnahmen, Endkunden-Vergleichsprofile sowie gegebenenfalls technische Spezifikationen von energiebetriebenen Geräten bereitstellen, erhalten Sie auf folgender Internetseite: www.edl-netz.de

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die weiteren Versorgungsträger wurden im Rahmen des Verfahrens beteiligt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II/B 2: Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW

Hk 4/8

Von: Assmann Jeanette (BLB K)
An: Bauerfeld, Ingo
Betreff: Öffentliche Auslegung BPlan Nr. 208 BII Opladen-nbso Westseite Quartiere
Datum: Dienstag, 28. Juni 2016 08:30:32

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

unsere Belange werden durch die im Betreff aufgeführte Bauleitplanung nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Jeanette Assmann
Assetmanagement
Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW
Niederlassung Köln
Domstraße 55-73
50668 Köln

Tel.: +49 221-35660-756
Fax.:+49 221 35660 999
Mobil.: +49 1520 1613 777
PC-Fax.: +49 211 6170 1374
mailto:jeanette.assmann@blb.nrw.de
http://ww.blb.nrw.de

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II/B 3: Vodafone GmbH

/de 4/8

Von: Reese, Renate, Vodafone DE
An: Bauerfeld, Ingo
Betreff: Trassenauskunft_Bebauungsplan Nr. 208 B/II
Datum: Dienstag, 28. Juni 2016 12:37:24

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihre schriftliche Leitungsanfrage vom 21.06.2016.

In den von Ihnen angegebenen Planungsbereichen (nur im Bahnbereich) **befinden sich in Kabelführungssystemen der DB-AG**
Glasfaserleitungen der:

☒ **Vodafone GmbH *(ehemals Arcor AG & Co. KG)***

Bitte stellen Sie sicher, dass durch Ihre eigenen bzw. durch die von Ihnen beauftragten Auftragnehmerkräfte die allgemeinen
Vorschriften beachtet und eingehalten werden. Die Pläne fordern Sie bitte bei der DB AG an.

Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass Vodafone für die Richtigkeit der Angaben gemieteter Fremdtrassen keine Gewährleistung übernehmen kann.

Bitte beachten Sie, dass angrenzend in der Lützenkirchener Str. Leitungen vorhanden sind.

Mit freundlichen Grüßen
Vodafone GmbH

i. A. Stefan Begall i. A. Renate Reese

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

Vodafone GmbH
Adresse: D2-Park, 40878 Ratingen

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

Renate Reese
Netzdokumentation/TLPT-W

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

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Die allgemeinen Vorschriften werden bei der weiteren Planung beachtet und eingehalten.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II/B 4: Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

/de 4/8

Von: MarkusWilhelmWeingartz@bundeswehr.org im Auftrag von baiudbwtoeb@bundeswehr.org
An: Bauerfeld, Ingo
Betreff: Öffentliche Auslegung des Bebauungsplnaes Nr. 208 B/II "Opladen - nbso/Westseite - Quartiere"
Datum: Mittwoch, 29. Juni 2016 13:29:16

Beigefügte Unterlage(n) erhalten Sie mit der Bitte um

Kenntnisnahme	Prüfung	Stellungnahme
Mitzeichnung	Bearbeitung in eigener Zuständigkeit	Erledigung
Rücksendung		bis

Ihr Zeichen: 61.01-bau

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die im Betreff genannte Baumaßnahme hat die Bundeswehr keine Bedenken bzw. keine Einwände.

Hierbei gehe ich davon aus, daß bauliche Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m nicht überschreiten. Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfalle mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zur Prüfung zuzuleiten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Weingartz,
Regierungsamtmann

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

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
Die im Bebauungsplan festgesetzte höchste Gebäudehöhe liegt im Bereich des geplanten Torhauses und beträgt 85,0 m über NHN. Dies entspricht einer tatsächlichen Höhe von ca. 24,5 m über Schienenoberkante.
Somit ist nicht davon auszugehen, dass eine Höhe von 30 m überschritten wird.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II/B 5: Stadt Leichlingen

Blütenstadt Leichlingen
Der Bürgermeister

06.07.16

4/8

8/7.

613 / Hr. Hennecke 11.07

Stadtverwaltung • Postfach 16 65 • 42787 Leichlingen (Rheinland)

Stadtverwaltung Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
z. Hd. Herr Bauerfeld
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

Baudezernat Hausanschrift	Bauordnung / Planung Am Schulbusch 16, 42799 Leichlingen
Bearbeiter(in) Telefon	Hanno Hotz (02175) 992 - 174
E-Mail Fax	hanno.hotz@leichlingen.de (02175) 992 - 201
Öffnungszeiten Mittwoch	(sofern nicht anders vereinbart) 08:30 - 12:00 Uhr

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen	
61.01-bau	21.06.2016	61/Hz	29. Juni 2016

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II „Opladen – nbso/Westseite – Quartiere“

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. (2) BauGB

7 STADT LEVERKUSEN
05.07.16 9 10
FF 36/1

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

vielen Dank für die Beteiligung im o. g. Verfahren.

Da die Belange der Stadt Leichlingen von der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes nicht berührt werden, werden gem. § 4 (2) BauGB keine Anregungen vorgebracht.

Eine weitere Beteiligung im Verfahren wäre wünschenswert.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Hotz

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II/B 6: Stadt Monheim

06. 07. 16 Ite 8/7

MONHEIM AM RHEIN

Stadtverwaltung · Postfach 10 06 61 · 40770 Monheim am Rhein

Stadtverwaltung Leverkusen
Postfach 101140
51311 Leverkusen

7 STADT LEVERKUSEN Eingegangen am 05.07.16 7-8 Jhr FB 61 AZ

Der Bürgermeister

Bereich Stadtplanung und Bauaufsicht

Frau Frey
Rathausplatz 2 · Raum 222
40789 Monheim am Rhein
Telefon: 02173 951-612
Telefax: 02173 951-25612
kfrey@monheim.de

Ihre Nachricht vom	Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Datum
			30.06.2016

Bebauungsplan 208 B/II "Opladen - nbso/Westseite - Quartiere"
- **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Bauerfeld, → 613 / Ite

mit Schreiben vom 21.06.2016 haben Sie die Stadt Monheim am Rhein über ihre Planung informiert.
Gegen die o.g. Planungen werden (auch nach § 2 (2) BauGB) keine Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

K. Frey

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II/B 7: Amprion GmbH

He 4/3

Von: Vidal Blanco, Bärbel
An: Bauerfeld, Ingo
Betreff: Leitungsauskunft - Bebauungsplan Nr. 208 B/II Opladen - sbso/Westseite - Quartiere
Datum: Montag, 4. Juli 2016 09:39:56

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 16.12.2014 haben wir im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme zur o. g. Bauleitplanung abgegeben.

Diese Stellungnahme behält auch für den nun eingereichten Verfahrensschritt weiterhin ihre Gültigkeit.

Gegen einen Satzungsbeschluss zur o. g. Bauleitplanung in der jetzt vorliegenden Fassung bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.

Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 220- und 380-kV-Netzes.

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

Mit freundlichen Grüßen

Bärbel Vidal Blanco

Amprion GmbH
Betrieb / Projektierung
Leitungen Bestandssicherung
Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund
T intern 15711
T extern +49 231 5849-15711
mailto: baerbel.vidal@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

Hennecke, Frank

Von:	Vidal Blanco, Bärbel <baerbel.vidal@amprion.net>
Gesendet:	Dienstag, 16. Dezember 2014 12:09
An:	Bauerfeld, Ingo
Betreff:	Leitungsauskunft - Bebauungsplan Nr. 208 B/II Opladen - nbso/Westseite - Quartiere
Signiert von:	baerbel.vidal@amprion.net

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.

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

Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 220- und 380-kV-Netzes.

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

Mit freundlichen Grüßen

Bärbel Vidal Blanco

Amprion GmbH
Betrieb / Projektierung
Leitungen Bestandssicherung
Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund
T intern 15711
T extern +49 231 5849-15711
mailto: baerbel.vidal@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

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II/B 8: Unitymedia NRW GmbH

unitymedia

Unitymedia NRW GmbH | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel

Stadt Leverkusen
Herr Ingo Bauerfeld
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

Bearbeiter(in): Herr Kiewning
Abteilung: Zentrale Planung
Direktwahl: +49 561 7818-149
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de
Vorgangsnummer: 194745

Datum
06.07.2016

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans 208 B/II Opladen - nbso_Westseite-Quartiere

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.
Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.
Unsere **kostenlose** Unitymedia Planauskunft ist erreichbar via Internet über die Seite
http://www.unitymedia.de/geschaeftskunden/service/planauskunft.html
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.
Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende
Vorgangsnummer an.

Freundliche Grüße

Zentrale Planung Unitymedia

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

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II/B 9: Polizei NRW, Köln

13/07/16

POLIZEI
Nordrhein-Westfalen
Köln

Polizeipräsidium Köln • 51101 Köln

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

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

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

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen (bitte immer angeben)	Datum
61.01-bau v. 21.06.2016	438/16/KK KP/O/Schu.	12.07.2016

I Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II „Opladen - nbso/Westseite - Quartiere

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

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

Erhöhte aktuelle Deliktformen in dem unmittelbaren Umfeld sind:

- Tageswohnungseinbrüche (Mind. RC2 gem. DIN 1627-1630 empfohlen)
- Kfz-Delikte
- Verstöße gegen das Betäubungsmittelgesetz (BtmG)
- Raubdelikte

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

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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Der Bebauungsplan stellt kein geeignetes Medium dar, um die Bevölkerung über das Beratungsangebot der Polizei zu informieren. Der Verweis auf das Beratungsangebot zur städtebaulichen Kriminalprävention wird im Rahmen des weiteren Verfahrens zum Grundstücksverkauf an die Investoren weitergegeben. Für den Bebauungsplan ergeben sich keine Auswirkungen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Der Anregung zur Ergänzung der textlichen Festsetzungen wird nicht gefolgt.
Die sonstigen Äußerungen zum Einbruchschutz werden zur Kenntnis genommen.

II/B 10: Telekom GmbH

18. 07. 16

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Stadt Leverkusen
Stadtplanung
Herrn Bauerfeld
Postfach 10 11 40

51311 Leverkusen



Ihre Referenzen	60.01-bau
Ansprechpartner	TI NL West, PTI 22, PPB L1, Karl-Heinz Enderichs
Durchwahl	+49 221 3398-36564
Datum	13.07.2016
Betrifft	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach 4 § Abs. 2 Baugesetzbuch. Bebauungsplan Nr. 208 B/II "Opladen - nbso/Westseite - Quartiere"

Sehr geehrte Damen und Herren,

sehr geehrter Herr Bauerfeld,

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

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Wir bitten daher an dem Verfahren weiterhin beteiligt zu werden. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung

unserer Telekommunikationslinien können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit Erläuterung vorliegen.

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

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

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

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

Zur Sicherstellung der rechtzeitigen Versorgung mit Telekommunikationsanschlüssen unter Berücksichtigung einer sinnvollen Koordination mit dem Straßenbau und der Baumaßnahmen anderen Leistungsträger bitten wir, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL West, PTI 22, Innere Kanalstraße 98, 50672 Köln, so früh wie möglich (mindestens 6 Monate vor Baubeginn) mitgeteilt werden.

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

Künftige Schreiben richten Sie bitte an:

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

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Karl-Heinz Enderichs

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen erfolgt im Rahmen der Straßenausbauplanung.

Bei der Pflanzung von Bäumen in den öffentlichen Flächen werden die einschlägigen Normen und Richtlinien berücksichtigt.

Die weiteren Informationen werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Den Stellungnahmen wird in Teilen gefolgt.
Die übrigen Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

II/B 11: IHK

20107
IK 4/8

IHK Industrie- und Handelskammer zu Köln

IHK Köln | Geschäftsstelle 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
61.01-bau | 21.06.2016

Unser Zeichen | Ansprechpartner
Holt | Sebastian Holthus

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

Telefon | Fax
+49 2171 4908-903 | +49 2171 4908-909

Datum
15. Juli 2016

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplan Nr. 208 B/II „Opladen - nbso/Westseite Quartiere"
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir begrüßen die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes, der die Entwicklung auf der Westseite der Neuen Bahnstadt Opladen vorantreibt, ausdrücklich.

Die Vorgaben zum Einzelhandel in den Sondergebieten sind aus unserer Sicht nachvollziehbar. Jedoch ist bei einer etwaigen Aufnahme des nördlichen Plangebietes (SO 1) in den Zentralen Versorgungsbereich aus unserer Sicht durchaus eine gewisse Wettbewerbssituation mit dem bestehenden Einzelhandel gewünscht, so dass die Vorgaben zur Einzelhandelsnutzung zu eng gefasst sind.

Darüber hinaus befürworten wir die Lärmkontingentierung der Gewerbeflächen im Süden, die sich an anderen Standorten bereits als zielführend für ein Nebeneinander verschiedener Nutzungen bewährt hat. Wir empfehlen für die Gewerbegebiete aber weiterhin, nicht so enge Vorgaben zur Gestaltung der Fassaden und Außenwände, den Einfriedungen, den Werbeanlagen sowie zu Fahnen, Standtransparenten und Hinweistafeln zu machen, damit eine größtmögliche wirtschaftliche Nutzbarkeit ermöglicht wird.

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:
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verträglichkeitsanalyse erstellt (Stadt + Handel, 05.04.2016). In dieser Analyse wurde der geplante Einzelhandel im Bereich der nbso-Westseite auf seine Verträglichkeit im Hinblick auf die städtebaulichen Strukturen Opladens sowie der Gesamtstadt Leverkusens geprüft.
Im Rahmen der Analyse wurden für die als verträglich ermittelten Sortimente Verkaufsflächenobergrenzen als worst-case definiert.
Entsprechend den Empfehlungen des Gutachters werden im Bebauungsplan unterschiedliche Festsetzungen für die jeweiligen Bereiche mit Einzelhandelsnutzungen getroffen. Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, dass negative städtebauliche Auswirkungen auf die Strukturen Opladens und der Gesamtstadt Leverkusens vermieden werden.
Dessen ungeachtet ist auch mit Umsetzung der Vorgaben aus dem Bebauungsplan eine gewisse Wettbewerbssituation mit dem bestehenden Einzelhandel gegeben.

Als südlicher Eingangsbereich kommt dem im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiet eine bedeutende Rolle als Adresse des neuen Stadtteils zu. Hierbei soll die gewerbliche und somit funktional geprägte Nutzbarkeit nicht im Widerspruch zu einer hochwertigen Gestaltung stehen, sondern dazu genutzt werden, einen gewerblichen Standort mit hochwertigem und somit selbstwerbendem Charakter zu schaffen.
Die im Fokus der öffentlichen Wahrnehmung stehenden Gebäudeteile entlang der Neuen Bahnallee sollen Büros und Verwaltungseinheiten beherbergen, die das architektonische Gesicht dieses Planbereiches prägen. Dementsprechend wurden für diese Bereiche Gestaltungsvorgaben für Fassaden, Dächer, Einfriedungen und Werbeanlagen entwickelt.
Die wirtschaftliche Nutzbarkeit wird durch die gestalterischen Festsetzungen nicht eingeschränkt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.
Der Empfehlung bzgl. der Reduzierung der gestalterischen Vorgaben für die Gewerbegebiete wird nicht gefolgt.

II/B 12: Telefonica Germany GmbH & Co. OHG

Burau, Burkhard

Von:	&TNI Leitungsanfragen <leitungsanfragen@telefonica.com>
Gesendet:	Freitag, 22. Juli 2016 10:58
An:	Burau, Burkhard
Betreff:	WG: 30240: Ihr Schreiben vom 21.06.2016: BP Nr. 208 B/II "Opladen - nbso/Westseite - Quartiere"

Von: &TNI Leitungsanfragen
Gesendet: Freitag, 22. Juli 2016 10:52
An: Ingo.Bauerfeld@stadt.leverkusen.de
Betreff: 30240: Ihr Schreiben vom 21.06.2016: BP Nr. 208 B/II "Opladen - nbso/Westseite - Quartiere"

Ihr Zeichen: 61.01-bau

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

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

Mit freundlichen Grüßen

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

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

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II/B 13: PLEdoc GmbH

He 5/3

PLEDOC

Wissen, wo es langgeht.

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
Stadtplanung und Bauaufsicht
Hauptstraße 101
51373 Leverkusen

zuständig Ralf Sulzbacher
Durchwahl 0201/36 59 - 325

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
61.01-bau, Bauerfeld	21.06.2016	PLEdoc GmbH	**1401744**	**22.07.2016**

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr 208 B/II "Opladen-nbso/ Westseite - Quartiere" der Leverkusen

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

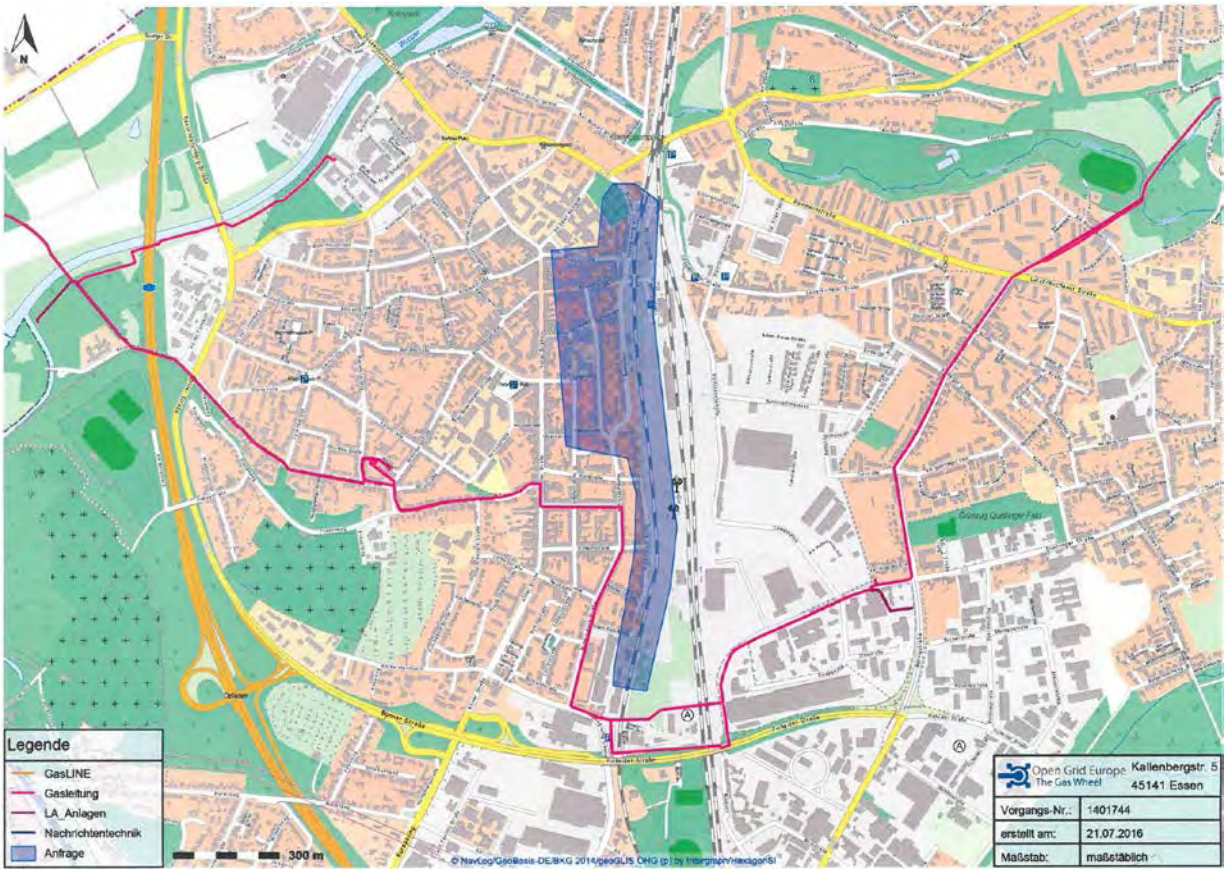
Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.

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

Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-

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



Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
Die Grenze des Geltungsbereiches liegt innerhalb des markierten Bereiches.

Die übrigen Versorgungsträger wurden ebenfalls beteiligt.

Sollte der Geltungsbereich erweitert werden, wird die PLEdoc erneut beteiligt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II/B 14: Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG

613 | bitte einscannen
61 / Hr. Banesfeld z.K.
613 / Hr. Hennecke z.K. (Ø)

Partner der RheinEnergie

EVL
Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG

Overfeldweg 23
51371 Leverkusen

Telefon 0214/8661 451
Telefax 0214/8661 515
E-Mail klaus.pavlik@evl-gmbh.de

Servicenummer Störungsannahme 0214/8661 661
0214/89298 510

01.08.16

02/08

Ha 4/8

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

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Herr Hennecke
Hauptstr. 101
51373 Leverkusen

STADT LEVERKUSEN
Eingegangen am
28.07.16 7-8 Uhr
FB: Az.:

27. Juli 2016

Stellungnahme
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II „Opladen-nbso/Westseite – Quartiere“
- **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Ihr Zeichen: 61.01-bau
Ihr Schreiben vom 22.06.2016

Sehr geehrter Herr Hennecke,

in der Anlage erhalten Sie die gemeinsame Stellungnahme unserer Fachbereiche TNR (Rohrnetze), TNS (Strom), TZA (Anlagen) und TZL (Leit- und Betriebstechnik).

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

Mit freundlichen Grüßen

i. V.
Wolfgang Klein

i. V.
Klaus Pavlik

Anlage

Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG
Overfeldweg 23
51371 Leverkusen

Ansprechpartner: Merle Günedler
Fachbereich: TZA

Telefon: 0214 / 86 61-287
Telefax: 0214 / 86 61-457
merle.guenedler@evl-gmbh.de
www.evl-gmbh.de

Stellungnahme

Projekt / Unterlagen	Öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II „Opladen – nbso/Westseite – Quartiere" – Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
Angefragt von	Stadt Leverkusen – Fachbereich Stadtplanung vom 21.06.2016
Aufgestellt von	TNR (U. Dornhaus)/ TZL (Y. Cinar)/ TNS (K. Mayer)/ TZA (M. Günedler)
Aufgestellt am	26.07.2016

Mit Bezug auf die Anfrage der Stadt Leverkusen vom 21.06.2016 nimmt die Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG (EVL) wie folgt Stellung für die Gewerke Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation und Fernwärme zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II „Opladen – nbso/Westseite – Quartiere". Die Stellungnahme gilt vorbehaltlich auf Grundlage der uns vorgelegten Entwurfsunterlagen.

Zu Punkt 5.5 Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO)

Gemäß den textlichen Festsetzungen (Anlage 3_4 und Anlage 4 Pkt. 5.5, Anlage 5 Pkt. 10.5.3) sind Nebenanlagen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Insbesondere für die Versorgung mit Elektrizität und Telekommunikation benötigt die EVL jedoch Nebenanlagen in Form von Trafostationen und Kabelverteiler. Hierfür wurden im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt, da der spätere Ausbau der Versorgungstruktur stark von den noch unbestimmten, zukünftigen Gebäudenutzungen abhängt. Zur flächendeckenden Grundversorgung werden jedoch alleine mindestens 4 Standorte für Trafostationen (Flächenbedarf jeweils ca. 20 m²) benötigt. Daher ist es zwingend erforderlich, dass diese Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 ausnahmsweise auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Der Punkt **5.5 (Anlage 4)** bzw. **10.5.3 (Anlage 5)** ist daher wie folgt zu ergänzen:

„Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienenden Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen."

Zu Punkt 7.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Unter Punkt 7.1 (Anlage 4) bzw. 10.8 (Anlage 5) wird folgende Festsetzung formuliert:

„Im Bereich der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind keine Gründungen sowie massive Bodenplatten zulässig. Außerdem dürfen in diesem Bereich keine Bäume gepflanzt werden."

Fortsetzung auf Seite 2

Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG

Nr.	Zu erledigen	Erledigt am

Fortsetzung der Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 208 B/II

Dieser Passus ist in Punkt **7.1 (Anlage 4)** bzw. **10.8 (Anlage 5)** wie folgt anzupassen (Ergänzungen/~~Streichungen~~):

„Im Bereich der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind keine ~~Gründungen sowie massive Bodenplatten~~ baulichen Anlagen zulässig. Außerdem dürfen in diesem Bereich keine tiefwurzelnde Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Die Zugänglichkeit der Leitungen ist zu gewährleisten.“

Zu Punkt III. Hinweise

Im Abschnitt 9. werden Festsetzungen zu Baumpflanzungen innerhalb des B-Plan-Gebietes getroffen. Bei der späteren Trassenzuweisung für die Versorgungsleitungen sowie bei den Bestandsleitungen der EVL muss dennoch der Leitungsschutz gewährleistet sein. Bei der Pflanzung von tiefwurzelnden Bäumen ist daher ein Mindestabstand von 2,50 m zu Kabeln bzw. Rohren einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes ist gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik ein geeigneter Wurzelschutz wie z. B. Wurzelschutzplatten bei der Pflanzung der Bäume an den jeweiligen Stellen einzubauen. Diese Belange sind zu berücksichtigen und es empfiehlt sich zudem eine möglichst frühzeitige, gemeinsame Abstimmung.

Der **Absatz III. Hinweise** ist daher um einen weiteren Punkt 11 zu ergänzen:

11. Leitungsschutz
Tiefwurzelnde Bäume müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungskabeln/ -leitungen aufweisen. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind die Kabel bzw. Leitungen vor Wurzeleinwirkungen zu sichern.

Im Übrigen bestehen aus Sicht der EVL keine Bedenken gegen den o. g. Bebauungsplan.

Leverkusen, 26.07.2016

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Zu Punkt 5.5 Nebenanlagen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in den jeweiligen Baugebieten sehr großzügig gefasst, um ausreichend Flexibilität für die nachfolgenden Planungen zu gewährleisten. Es gibt nur in sehr untergeordnetem Maße Flächen, die nicht überbaubar sind und demzufolge auch nur sehr untergeordnet Flächen, in denen Nebenanlagen nicht zulässig sind.

Aus städtebaulicher Sicht wäre es wünschenswert, wenn neue Trafostationen in die künftigen Gebäude integriert bzw. in Kombination mit den Gebäuden errichtet würden, um nicht in der genannten Größe (20 m²) im städtebaulich wirksamen Straßenraum in Erscheinung zu treten. Im Rahmen der folgenden Verfahren wird sichergestellt, dass die Trafostationen in die geplante Bebauung sowohl technisch einwandfrei als auch gestalterisch verträglich integriert werden. Aufgrund dessen wird die Festsetzung für Nebenanlagen nicht auf die nicht überbaubaren Grundstücksflächen erweitert.

Zu Punkt 7.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte:

Die vorgeschlagenen Änderungen werden in die textlichen Festsetzungen und die Begründung aufgenommen.

Zu Punkt III. Hinweise:

Der Schutz der Leitungen vor tiefwurzelnden Bäumen ist im Zuge der Ausführungsplanung zu gewährleisten und muss nicht als Hinweis im Bebauungsplan gesichert werden.

Es ist jedoch bei Umsetzung der Planung davon auszugehen, dass im Rahmen der Ausführungsplanung die allgemein anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden.

Darüber hinaus wird die Ausführungsplanung frühzeitig mit der EVL abgestimmt. Eine Aufnahme dieses Hinweises innerhalb der Bauleitplanung ist daher nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Anregung zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wird gefolgt.

Der Anregung zur Ergänzung der textlichen Festsetzungen zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Versorgungsanlagen (Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser) auf den nicht überbaubaren Flächen wird nicht gefolgt.

Der Anregung zu Hinweisen zum Schutz von Leitungen vor tiefwurzelnden Bäumen im Bebauungsplan wird ebenfalls nicht gefolgt.

Die übrigen Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

II/B 15: Wirtschaftsförderung Leverkusen WfL

613 m.d.B. die Stellungn. einzusammeln
61 / Hr. Bauerfeld z.W.
613/Ø an Hr. Hennecke z.W.

29. 07. 16

WFL LEVERKUSEN
Wirtschaftsförderung Leverkusen
Economic Development

02/08
Ale 4/8

WfL GmbH - Dönhoffstraße 39 - 51373 Leverkusen

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

27.07.16

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 208 B/II „Opladen – nbso/Westseite – Quartiere“ – Beteiligung der Fachbereiche, Behörden und sonstigen Träge öffentlicher Belange Stellungnahme der Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH (WfL)

Guten Tag Herr Bauerfeld,

beigefügt erhalten Sie die Stellungnahme der WfL zur weiten Berücksichtigung in das Verfahren.

Freundliche Grüße

Rainer Bertelsmeier
Handel & Zentrenentwicklung

Anlage

WfL Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH

Dönhoffstraße 39
51373 Leverkusen

Tel. ++49 (02 14) 83 31 - 30
Fax ++49 (02 14) 83 31 - 11

Rainer Bertelsmeier

bertelsmeier@wfl-leverkusen.de
www.wfl-leverkusen.de

Partner im
STARTERCENTER NRW.

Mit freundlicher Unterstützung der
Sparkasse Leverkusen

Amtsgericht Köln
HRB 49372
Aufsichtsratsvorsitzende:
Annegret Bruchhausen-Scholich

Geschäftsführer:
Dr. Frank Obermaier

Sparkasse Leverkusen:
BLZ 375 514 40
Kto.-Nr. 100 106 723
IBAN DE08 3755 1440 0100 1067 23
BIC WELADED1LEV

Volksbank Rhein-Wupper e.G:
BLZ 375 600 92
Kto.-Nr. 1 011 155 010
IBAN DE62 3756 0092 1011 1550 10
BIC GENODED1RWL

WFL LEVERKUSEN
Wirtschaftsförderung Leverkusen
Economic Development

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 208 B/II „Opladen – nbso/Westseite – Quartiere" – Beteiligung der Fachbereiche, Behörden und sonstigen Träge öffentlicher Belange, Stellungnahme der Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH (WfL)

Die WfL hat folgende Anmerkung zum Bebauungsplanentwurf:

1. Sondergebiet (SO 1.1 - 1.3) Einkaufszentrum, Dienstleistung und Wohnen

„Einzelhandelsbetriebe sind nur im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss zulässig."

Die WfL sieht die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im ersten Obergeschoss des Einkaufszentrums hinsichtlich der Ziele des Stadtteilentwicklungskonzepts Opladen kritisch.

Das Stadteilentwicklungskonzept (STEK) Opladen sieht im Projekt 13 als Ziel einen Einzelhandelsstandort am Bahnhof Opladen vor, der als Magnetstandort Kunden nach Opladen bringen soll, aber nicht als isolierter Standort in Konkurrenz, sondern in Ergänzung und mit räumlicher Öffnung zu den bestehenden und zu stärkenden Innenstadtlagen treten soll.
Zitat STEK Projekt 13:

„Das Opladen-Carrée sollte eine zusammenhängende Gesamtverkaufsfläche zwischen 6.000 und 7.000 m2 in Erdgeschosslage erreichen, um die notwenige Attraktivität für den Kunden entfalten zu können. Gleichzeitig ist bei dieser Verkaufsflächendimensionierung nicht davon auszugehen, dass ein deutliches Ungleichgewicht unter den Einzelhandelslagen entsteht, das mit wesentlichen Frequenzverlagerungen aus den traditionellen Einzelhandelslagen an den Standort des Opladen-Carrée verbunden ist."

Der Einzelhandelsstandort sollte durch seine spezifische Angebotsstruktur und interne Erschließung nicht die Aufgabe eines klassischen innerstädtischen Einkaufszentrums mit hoher Verweilqualität innerhalb des Gebäudekomplexes erfüllen. Vielmehr soll der Kunde nach Erledigung seiner Einkäufe auf direktem Wege aus dem Gebäudekomplex heraus über die Bahnhofstraße in Richtung Innenstadt geleitet werden. Einzelhandelsbetriebe in den Obergeschossen führen zu einem geschlossenen „Mallsystem", das die Besucher im Gebäudekomplex hält und nicht nach außen führt. Um die angestrebten 6.400 m² Verkaufsfläche umsetzen zu können, sollte Einzelhandel im Obergeschoss nur dann zulässig sein, wenn die Verkaufslagen im OG über eine interne Erschließung aus der zugehörigen Erdgeschosslage erfolgt und nicht über zentrale Treppenanlagen und eine galerieartige Erschließung im Obergeschoss.

WFL LEVERKUSEN
Wirtschaftsförderung Leverkusen
Economic Development

2. Hotels und Beherbergungseinrichtungen

In der Diskussion um Hotelstandorte im Umfeld des Bahnhofs Opladen regt die WfL an, auch in den Sondergebieten 1.1 – 1.4 Hotels und Beherbergungseinrichtungen in den Obergeschossen zuzulassen. Die städtebauliche und damit architektonische Qualität des Sondergebiets 1.1 – 1.4 wird mit einzelhandelskompatiblen und wirtschaftlich attraktiven Nutzungsstrukturen deutlich wachsen.

Die WfL schätzt die wirtschaftliche Verträglichkeit und Umsetzbarkeit einer Hotelnutzung in Verbindung mit einem Einzelhandelsstandort genauso hoch ein wie die darüber hinaus vorgesehene Nutzungen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, öffentliche Einrichtungen, sowie Büros und Praxen.

Leverkusen, 20.07.2016 – Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
Zu 1.
Dieser Bebauungsplan sieht im nördlichen Sondergebiet (SO 1.1 – 1.3) ein Einkaufszentrum vor. Diese Hauptnutzung ist im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss zulässig, um eben eine solche, wie in der Stellungnahme angesprochene, interne Erschließung der Shops zu ermöglichen. Hierdurch soll eine individuelle, flexible sowie marktgerechte Gestaltung und Nutzung der Einzelhandelsimmobilie ermöglicht werden. Eine planungsrechtliche Regulierung zu treffen, um Einfluss auf die Verweilqualität zu nehmen, stellt keine städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes dar. Eine Regelung zur Erschließungsart kann im Bebauungsplan mangels Rechtsgrundlage nicht getroffen werden. Solche Regelungen können im weiteren Verfahren im Zuge der Wettbewerbsverfahren sowie im Rahmen von städtebaulichen Verträgen bzw. über entsprechende Kaufverträge gesichert werden.

Darüber hinaus haben bereits im Stadtteilentwicklungskonzept (STEK) sowie im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Gutachter konstatiert, dass durch die Ansiedlung entsprechend geprüfter Einzelhandelsstrukturen eine Magnetfunktion für die gesamte Innenstadt von Opladen zu erreichen ist. Voraussetzung hierfür ist eine Zentren ergänzende Entwicklung. Hierdurch kann auch aus gutachterlicher Sicht davon ausgegangen werden, dass diese Kundschaft zumindest anteilig auch in das Zentrum geleitet werden kann.
Die gutachterlich als verträglich geprüften Sortimente und Obergrenzen wurden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Darstellung des Sondergebietes „SO 1 - 1.13 - Einkaufszentrum, Dienstleistung und Wohnen“ wurden die Vorgaben

aus dem Stadtteilentwicklungskonzept Opladen nicht nur zugrunde gelegt, sondern durch zusätzliche Gutachten im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse für den Einzelhandelsstandort, Bearbeitung durch das Büro Stadt + Handel, Dortmund, umfänglich ergänzt.

Grundsätzlich ist die im Stadtteilentwicklungskonzept vorgeschlagene ebenerdige Gesamtverkaufsfläche zwischen 6.000 und 7.000 m² in dem im Bebauungsplan festgelegten SO-Gebiet im Erdgeschoss möglich. Hierzu wurde im Auftrag der neuen bahnstadt opladen eine differenzierte Verträglichkeitsanalyse für den Einzelhandel, sortiert nach Sortimenten und basierend auf einer städtebaulichen Analyse, vorgenommen. Im Ergebnis liegt für eine maximal 7.000 m² Gesamtverkaufsfläche eine differenzierte Sortimentsliste vor, die die Verträglichkeit mit dem Zentrum von Opladen und den weiteren Versorgungszentren gerecht wird.

Das Gesamtvorhaben muss im Rahmen einer EU-weiten Ausschreibung vermarktet werden. Zur Vorbereitung der Auslobung hat die neue bahnstadt opladen über die Tragfähigkeitsanalyse hinaus den Auftrag an das Büro Stadt + Handel erteilt, die städtebaulichen, nutzungsfunktionalen und immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Vorgaben zu definieren. Hierbei wird insbesondere auch zu prüfen sein, inwieweit Entwicklungsoptionen für mehrgeschossige Einzelhandelsnutzungen möglich sein sollten. Vor diesem Hintergrund erfolgte die Festsetzung im Bebauungsplan zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen auch im 1. OG, um zukünftige, zu stark einengende Vorgaben für ein notwendiges Invest an dieser Stelle zu vermeiden. Die vom Büro Stadt + Handel erarbeiteten Empfehlungen werden dem Ausschreibungsverfahren zugrunde gelegt und mit der Stadt Leverkusen abgestimmt.

Zu 2.
Aus städtebaulichen Gründen ist gegen eine Hotelnutzung im nördlichen Sondergebiet (SO 1) nichts einzuwenden. Im SO 1.3 bis 1.5 soll Hotelnutzung zulässig sein.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Der Anregung zur Regulierung der Erschließung für den Einzelhandel im ersten OG wird im Bebauungsplan nicht gefolgt.
Der Anregung zur Zulässigkeit von Hotel- und Beherbergungseinrichtungen im SO 1 wird gefolgt und der Bebauungsplan entsprechend ergänzt.

II/B 16: Stadt Burscheid



I 613 bitte einscannen
II 61/Hr. Bauerfeld z.K.
III 613/Hr Henneke im Ø

02. 08. 16

3 | STADT LEVERKUSEN Eingegangen am: 01. 08. 2016 10-11 Uhr | FB: | Az.

STADT BURSCHEID
DER BÜRGERMEISTER

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

Stab 61 Stadtentwicklung, Umwelt und Liegenschaften

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

Anmeldung zum Infobrief unter www.burscheid.de

Bei Rückfragen	Telefon/Telefax (02174)	E-Mail	Datum
Herr Nowak	670-417 / 670-19 417	s.nowak@burscheid.de	28. Juli 2016

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

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

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

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Kurt Berger

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

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Der Stellungnahme wird gefolgt.

II/B 17: Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND)
NABU Stadtverband Leverkusen
Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt (LNU)

03.08.16 Sg 418 Ge He 5/8

NABU
Stadtverband Leverkusen

Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.
BUND

LNU
Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt

Stadt Leverkusen
FB Stadtplanung und Bauaufsicht
Hauptstr. 101

51311 Leverkusen

Absender des Schreibens:
Frank Gerber

Leverkusen, den 01.08.2016

FAX: 0214 / 406 - 6102

Stellungnahme zum B-Plan Nr. 208 B/II „Opladen –nsbo/Westseite - Quartiere" Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

hiermit wird zum B-Plan Entwurf 208 B/II „Opladen –nsbo/Westseite - Quartiere" wie folgt Stellung genommen:

1) Das Gebiet dieses Bebauungsplans umfasst eine große Fläche welche sich - zum Teil bis vor Aufstellung des Bebauungsplanes - durch einige für unser Stadtgebiet herausragende Landschaftselemente auszeichnete. Besonders zu nennen sind zum Beispiel die großen Kastanien welche sich vor dem Bahnhof befanden oder die alten Gebäude welche sicherlich Brutplatz von Hausrotschwanz, Mauerseglern usw. waren und auch als potentieller Fledermauslebensraum zur Verfügung standen. Weiterhin gab es eine Vielzahl von ökologisch interessanten Heckenstrukturen, Ruderalbiotope, „verwilderte Gärten" und die allseits bekannte Kreuzkrötenpopulation. Wir haben daher zu diesem Biotopverlust bereits in unserer

Stellungnahme zum B-Plan Nr. 208 A / II , III „Opladen –nsbo/Westseite - Neue Bahnallee und Alkenrath - Westlich Schlebuschrath" vom 06.02.2015 im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. Baugesetzbuch (BauGB)

Stellung genommen. Dies waren im Einzelnen folgende Punkte:

a)

Nach der Prüfung der Unterlagen mussten wir leider feststellen, dass die Ermittlung und Umsetzung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen weiterhin nachhaltig unbefriedigend bleiben.
Es muss darauf hingewiesen werden, dass wir das Verfahren zur Ermittlung der biologischen Punktwerte fachlich und rechtlich als nicht Ziel führend erachten können. Unserer Ansicht nach wurden mit dem hier angewendeten Punktwerteverfahren die ermittelten Eingriffe in Natur und Landschaft als zu gering bewertet. Im Ergebnis sind ökologisch und/oder ökonomisch ca. 40 % zu geringe Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Wir fordern daher eine entsprechende Vergrößerung der Ausgleichsmaßnahmen.

b)
Wir sind der Ansicht, dass es sich sowohl in fachlicher wie auch rechtlicher Sicht nicht um eine Ausgleichsmaßnahme, sondern lediglich um eine Ersatzmaßnahme i.S.d. Bundesnaturschutzgesetzes handelt.

c)
Unter der Voraussetzung, dass eine langfristige (>50 Jahre) Pflege der Fläche im Sinn einer positiven Entwicklung der Kreuzkrötenpopulation gewährleistet ist und eine entsprechende Vergrößerung der Fläche gewährleistet wird (siehe 1), stimmen wir der Ausgleichs- bzw. Ersatzfläche Schlebuschrath zu.

Im jetzigen Bebauungsplanentwurf 208 B/II findet sich zu diesen Anregungen die Anmerkung, dass durch die Realisierung des Schlebuschrath hier schon sehr viel getan wurde.
Wir stimmen damit überein, dass die Schlebuschrath eine sinnvolle Maßnahme ist **weisen jedoch auf unsere Punkte a) und c) unseres oben genannten Schreibens hin und bitten nachdrücklich darum, diese entsprechend zu realisieren und dies auch schriftlich zu fixieren.**
Hierzu gehört auch die finanzielle Sicherstellung der langfristigen Pflege des Biotopes Schlebuschrath, da der Biotop, wenn er nur einige Jahre nicht fachgerecht gepflegt wird, seinen ökologischen Wert verlieren kann und somit der ganze Ausgleich hinfällig würde.

2) In unserer jetzigen Zeit, die geprägt wird durch einen extremen Biotopverlust in der Landschaft und in der Stadt, einen deutlichen Rückgang unserer frei lebenden Vogel- und Tierwelt (sogar die früher allgegenwärtigen Spatzen sind inzwischen selten geworden) und den kommenden Klimawandel ist es von besonderer Wichtigkeit, dass alle Möglichkeiten der optimalen Ansiedlung der einheimischer Tier- und Pflanzenwelt in der Stadt durch den Bebauungsplan gewährleistet werden. Aus stadtklimatischer Sicht gehört dazu eine möglichst geringe Versiegelungsfläche, die flächendeckende Anlage von Dachbegrünungen, Fassadenbegrünungen und Blumenwiesen (einheimische Wildblumen, welche nur zweimal im Jahr gemäht werden). Diese Blumenwiesen haben eine vielfach höhere Sauerstoffproduktion wie der „englische Rasen" und einen hohen ökologischen Wert. Durch die horizontale und vertikale Begrünung der Häuser wird ein Teil der Hitzelast im Sommer abgefangen, Sauerstoff produziert, Feinstaub reduziert, CO_2 gebunden und Wasser zurückgehalten. Dachbegrünungen haben so die Funktion einer natürlichen „Klimaanlage" und „Wärmepolster" und leisten so

einen Beitrag zu mehr Energieeffizienz. Weiterhin dient die Begrünung der Tierwelt als Nahrungs- und Lebensraum.
Eine weitere unabdingbare Maßnahme ist bekanntermaßen der ausschließliche Einsatz von hier standortgerechten einheimischen Gehölzen der Nominalart - keine gärtnerischen Züchtungen.
Um den Verlust an Nistmöglichkeiten für Hausrotschwanz, Mauersegler und Co. etwas zu reduzieren, ist es wichtig bereits im Bebauungsplan die Neuschaffung von Nistmöglichkeiten in den neu entstehenden Gebäuden festzuschreiben.
Im landschaftspflegerischen Begleitplan wird darauf hingewiesen, dass die heute vorhandenen Flächen einen „etwas geringeren Wert für die Natur darstellen". Dies sehen wir jedoch aufgrund der Genese des Gebietes jedoch anders und weisen insbesondere darauf hin, dass durch die vorgesehene Bebauung z.B. der Nahrungslebensraum für die dort vorkommenden Turmfalken verschwinden wird und wir daher mit einer Reduktion der zurzeit dort lebenden Population rechnen müssen.

Basierend auf diesen - seit langer Zeit allgemein bekannten Grundregeln – nehmen wir hiermit Stellung zu den

Positionen 6.1 - 3: Hier bitten wir eine Festsetzung eines großen Teilbereiches – siehe auch Positionen unter 9 s.u. dieser Stellungnahme – mit standortgerechter, regionaler, heimischer Vegetation.

Positionen 9. „Festsetzung zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .."
zu 9.1 – 9.2: Nur einheimische standortgerechte Gehölze können den erwünschten optimalen ökologischen Wert erzielen. Daher lehnen wir die in der Pflanzenliste im Kapitel IV dargestellten „Baumarten/Sträucher nach gärtnerischer Pflanzenauswahl" generell ab und bitten darum ausschließlich die dort dargestellten Arten „lebensraumtypischer Gehölze" zu verwenden.

Zu 9.3.1:
Die Überdeckung der jetzigen Erdschicht mit einer Vegetationsschicht ist nur dort sinnvoll wo auch ein gärtnerischer Betrieb bzw. eine Nutzung zum Beispiel „Englischer Rasen - Sport" erfolgen soll. Wenn z.B. der Biotoptyp artenreiche Blumenwiese realisiert werden kann ist es nicht sinnvoll eine Erdschicht aufzubringen sondern die vorhandene Erde ist dafür in der Regel ideal. Wir bitten entsprechende Ausnahmen in dieser Position mit aufzunehmen.

Zu 9.3.2:
Wir halten die Anpflanzung eines Laubbaumes je 200 m² für zu gering. Wir bitten darum diese Fläche auf 100 m² zu reduzieren und nur Baumarten von lebensraumtypischen Gehölzen zu verwenden (Pflanzenliste Kapitel IV) um die ökologische Wirkung in diesem großen Innenstadtbereich zu vergrößern.
Bei Abgang bitte ebenfalls Ersatz durch lebensraumtypische Gehölze (Pflanzenliste Kapitel IV).
10 % der nicht überbauten Grundstücksflächen betrachten wir als zu gering wir bitten dieses auf 30 % zu erhöhen und dort standortgerechte Laubsträucher (Pflanzenliste Kapitel IV, lebensraumtypischen Gehölze) vorzuschreiben.

Zu 9.4.1:

Hierzu erbitten wir eine Festlegung auf 30 % und ausschließlich standortgerechte Laubsträucher (Pflanzenliste Kapitel IV, lebensraumtypische Gehölze) vorzuschreiben.

Zu 9.4.2:
Die Überdeckung der jetzigen Erdschicht mit einer Vegetationsschicht ist nur dort sinnvoll wo auch ein gärtnerischer Betrieb bzw. eine Nutzung zum Beispiel „Englischer Rasen - Sport" erfolgen soll. Wenn z.B. der Biotoptyp artenreiche Blumenwiese realisiert werden kann, ist es nicht sinnvoll eine Erdschicht aufzubringen sondern die vorhandene Erde ist dafür in der Regel ideal. Wir bitten entsprechende Ausnahmen in dieser Position mit aufzunehmen.

Zu 9.4.3:
Wir halten die Anpflanzung eines Laubbaumes je 500 m² für zu gering. Wir bitten darum diese Fläche auf 250 m² zu reduzieren und nur Baumarten von lebensraumtypischen Gehölzen zu verwenden (Pflanzenliste Kapitel IV) um die ökologische Wirkung in diesem großen Innenstadtbereich zu vergrößern.
Bei Abgang bitte ebenfalls Ersatz durch lebensraumtypische Gehölze (Pflanzenliste Kapitel IV).

Zu 9.4.4:
Wir halten die Anpflanzung eines Laubbaumes je 900 m² für zu gering. Wir bitten darum diese Fläche auf 450 m² zu reduzieren und nur Baumarten von lebensraumtypischen Gehölzen zu verwenden (Pflanzenliste Kapitel IV) um die ökologische Wirkung in diesem großen Innenstadtbereich zu vergrößern. Bei Abgang bitte ebenfalls Ersatz durch lebensraumtypische Gehölze (Pflanzenliste Kapitel IV).

Zu 9.5:
Wir halten 35 % für zu wenig und bitten 50 % lebensraumtypische Sträucher und Bäume zu verwenden (Pflanzenliste Kapitel IV). Bei Abgang bitten wir den Ersatz durch lebensraumtypische Gehölze (Pflanzenliste Kapitel IV).

Zu 11.1: Fassaden/Außenwände
Aus Sicht des Biotops- und Klimaschutzes ist es unabdingbar notwendig möglichst alle Gebäudeflächen mit einer Fassadenbegrünung zu versehen. Da dies sicherlich nicht überall möglich sein wird, bitten wir darum im Rahmen des Bebauungsplanes 50 % der Fassaden mit Fassadenbegrünung festzuschreiben.

Zu 11.2.2: Dacheindeckung
Aus Sicht des Biotop und Klimaschutzes ist es unabdingbar notwendig möglichst alle Dachflächen mit einer Dachbegrünung zu versehen. Technisch ist dies inzwischen ja ohne weiteres möglich. Wir schlagen daher vor im Rahmen des Bebauungsplanes mindestens 50 % der Dächer mit einer Dachbegrünung festzuschreiben.

Zu 11.4: Gebäudevorbereiche/private Zuwegungen
Im Stadtgebiet sollte möglichst wenig Fläche versiegelt werden. Daher bitten wir festzuschreiben, dass alle Gehwege aus wasserdurchlässigem Material gestaltet werden müssen.

Zu 11.5:
Ein Teil des heutigen Planungsgebietes zeigt eindrucksvoll wie Mauern begrünt werden können. Es handelt sich um das Gelände der ehemaligen Erdnuss Rösterei Pott. Aus diesem Grund bitten wir festzusetzen, dass, wenn Mauern oder Stabgitterzäune als Grundstücksabgrenzung eingesetzt werden, diese zwingend mit einheimischen standortgerechten Pflanzen begrünt werden müssen.
Falls Einfriedungen als Laubhecke gestaltet werden, erbitten wir die Festsetzung auf lebensraumtypische Sträucher (Pflanzenliste Kapitel IV).

Zu III. Hinweise - Position 6:
Vogelverträgliche Lärmschutzeinrichtungen
Nach unseren Unterlagen sind vogelgerechte Lärmschutzwände nicht immer durch reflexionsarmes Glas zu erreichen. Wir bitten daher darum die aktuellen Ergebnisse des BUND Forschungsprojektes „Vogelschlag an Glas" http://www.vogelsicherheit-an-glas.de/ als Grundlage für die Realisierung der vogelverträglichen Lärmschutzeinrichtungen zu nutzen.

Position: Artenschutz am Gebäude:
Wie oben dargestellt, ist es wichtig, um den Verlust an Nistmöglichkeiten für Hausrotschwanz, Mauersegler und Co. etwas zu reduzieren, bereits im Bebauungsplan die Neuschaffung von Nistmöglichkeiten in den neu entstehenden Gebäuden festzuschreiben. Wir schlagen daher vor, je Wohngebäude je einen Nistkasten (entweder gebäudeintegriert oder angehängt) für die Arten: Mauersegler, Kohlmeise, Blaumeise, Haussperling, Mehlschwalbe, Fledermaus, Hausrotschwanz, Gartenrotschwanz u. Rauchschwalbe (werden von verschiedenen Arten genutzt) und ein Bienenhotel festzuschreiben. Bei Industriegebäuden schlagen wir vor, je 500 qm Bodenfläche die o.g. Anzahl von Nisthilfen vorzuschreiben.

Position: Orientierung der Gebäude: energetische Effizienz:
Spätestens die Klimabeschlüsse in Paris haben aufgezeigt, dass es unabdingbar ist, bei jeder Baumaßnahme alles Erdenkliche zu tun, um im späteren Betrieb des Gebäudes möglichst wenig Heizungs/Kühlungs/Lüftungs-Energie einsetzen zu müssen. Dafür ist es wichtig, die Gebäude so in der Himmelsrichtung zu orientieren, dass die Möglichkeiten des solaren Gewinnes maximiert werden. Wir bitten dies in den entsprechenden Planungen für dieses Gebiet mit festzuschreiben.

Für weitere Informationen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
Zu 1)
Die Ermittlung des Eingriffs erfolgte auf Grundlage einer terrestrischen Biotopkartierung durch ein Fachbüro und in Rücksprache mit den Planern des Masterplans für die Entwicklung der nbso-Westseite hinsichtlich der angestrebten zukünftigen Gestaltung des Geltungsbereiches. Dementsprechend wurden die Ausgangs- und Planungssituation gegenübergestellt und die Veränderungen der Wertigkeiten gemäß der örtlich üblichen Methodik (Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, LANUV 2008) und unter Berücksichtigung der landesgesetzlichen Vorgaben für Konversionsflächen ('Natur auf Zeit', vgl. § 4 LG NW) in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde gegenübergestellt. Das Vorgehen wird als sowohl fachlich begründbar wie auch rechtskonform erachtet; die in der Stellungnahme vorgetragene Einschätzung kann nicht nachvollzogen werden.
Auch die Bewertung in der Stellungnahme, dass der Kompensationsumfang zu gering sei, ist angesichts der Ausgangssituation im Plangebiet und den vergleichsweise geringen Umweltauswirkungen der geplanten Entwicklung nicht nachvollziehbar. Beim Entwicklungsraum der neuen bahnstadt opladen handelt es sich um ein technisch geprägtes, innerstädtisches Areal, das aufgrund der zurückliegenden Nutzungen und angrenzenden Verkehrs-, Gewerbe- und Siedlungsflächen bereits stark durch menschliche Einflüsse vorbelastet ist. Die u.a. mit dem vorliegenden Bebauungsplan angestrebte Vorbereitung der neuen Nutzungen trägt vielmehr zu einer flächensparenden, nachhaltigen Stadtentwicklung bei; sie erfolgt entsprechend dem Grundsatz der vorrangigen Innenentwicklung und innerstädtischen Verdichtung und wirkt so indirekt der Zersiedelung des Landschaftsraums entgegen.
Da in der Stellungnahme nicht weiter erläutert wird, woraus die Einschätzung als zu gering bewerteter Eingriff einschließlich entsprechender Kompensation resultiert, kann weiterhin lediglich auf die Anwendung des vorgegebenen Verfahrens verwiesen werden.

Das Handlungspaket für die Kreuzkröte wird sowohl seitens der Fachgutachter (Planwerk Umwelt, Berlin) als auch seitens der Fachbehörde (Fachbereich Umwelt) als geeignet und ausreichend angesehen. Die Erforderlichkeit einer Vergrößerung der vorgesehenen Maßnahmenfläche lässt sich fachlich nicht ableiten.
Die Sicherung der Maßnahmenfläche für die Kreuzkröte erfolgt durch die Festsetzung im an das Plangebiet angrenzenden Bebauungsplan 208 A/II, III „Opladen – nbso/Westseite – Neue Bahnallee und Alkenrath – westlich Schlebuschrath". Zudem befindet sich die Fläche in städtischem Eigentum, folglich ist eine dauerhafte, regelmäßige Pflege und somit die Sicherung der Fläche als Kreuzkrötenlebensraum gewährleistet. Die finanziellen Mittel dafür sind im Haushalt eingestellt.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Zu 2)
Die Brachflächennutzung des ehemaligen Ausbesserungswerkes und des Gleisbauhofes entspricht dem Gebot eines nachhaltigen, flächensparenden Städtebaus und reduziert die Inanspruchnahme von bisher unbebauten Außenbereichsflächen. Diese Innenentwicklung leistet damit einen Beitrag zur „Stadt der kurzen Wege" und somit auch zum Klimaschutz.
Durch die Revitalisierung der innerstädtischen Industriebrache erfolgt eine Reduzierung des Siedlungswachstums und damit des Landschafts- und Naturraumverlustes

am Stadtrand. Die Entwicklung des Gesamtprojektes ist damit grundsätzlich aus Sicht des Landschafts- und Naturschutzes positiv zu bewerten.
Die planerische Vorbereitung der neuen Nutzungen erfolgt entsprechend dem Grundsatz der vorrangigen Innenentwicklung und innerstädtischen Verdichtung und wirkt so indirekt der Zersiedelung des Landschaftsraumes entgegen. Für das Vorhaben werden größtenteils bereits versiegelte bzw. verdichtete und vegetationsfreie Flächen in Anspruch genommen und damit keine neuen, unversiegelten Flächen im Außenbereich.

Wie im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LFB) dargelegt, wurden für das Planfeststellungsverfahren zur Gütergleisverlegung in Abstimmung mit dem zuständigen Fachbereich Umwelt der Stadt Leverkusen die Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien, Heuschrecken und Tagfalter untersucht und in diesem Zusammenhang auch die entsprechenden Datenbestände des LINFOS (Fundortkataster für Pflanzen und Tiere des LANUV NRW) abgefragt. Von den Vogelarten finden vorwiegend Kulturfolger und anspruchslosere Arten der Siedlungsbereiche geeignete Lebensbedingungen im Plangebiet vor. Bei den Untersuchungen wurden gefährdete bzw. streng geschützte Arten lediglich außerhalb des Plangebiets in den Gehölzbeständen südöstlich sowie nördlich des Gebiets in der Wiembachaue festgestellt (u.a. Turmfalke). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans stellt vor Umsetzung dieses Bebauungsplans keinen vollwertigen Lebensraum für anspruchsvollere Vogelarten dar. Auch als Teillebensraum im Sinne eines Nahrungshabitats für die im weiteren Umfeld festgestellten Arten ist das Plangebiet nur sehr eingeschränkt geeignet. Im Rahmen des vorlaufenden Planfeststellungsverfahrens zur Gütergleisverlegung wurde eine umfassende artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Insgesamt sind bei Umsetzung der Planung keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen von Tieren durch das Vorhaben zu befürchten.
Gleichwohl sieht der vorliegende Bebauungsplan im Zuge der Quartiersentwicklung neue, von Tieren besiedelbare Strukturen im Plangebiet vor (Grünflächen, Begrünung inkl. Baumpflanzungen innerhalb der Quartiere und verkehrsbegleitende Maßnahmen (s. LFB Maßnahmen A1-4)) und schafft somit, wie in der Stellungnahme gewünscht, naturhaushaltswirksame, unbebaute Flächen mit Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen.

Im Bebauungsplan sind keine expliziten Festsetzungen zu Dach- und Fassadenbegrünung getroffen worden. Es steht jedoch jedem Eigentümer frei, seine Immobilie mit Dach- und/oder Fassadenbegrünung auszustatten.

Es sind keine über die bisherigen Festsetzungen dieses Bebauungsplans Nr. 208 B/II und des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 208 A/II, III (Neue Bahnallee) hinausgehenden Maßnahmen für den Naturhaushalt (Boden, Wasser, Klima) oder die Tierwelt erforderlich.
Die gewünschte Entwicklung „artenreicher Blumenwiesen“ wäre nur bei weitgehender Freihaltung der Flächen von Betretung/Nutzung denkbar, da sonst die für eine derartige Biotopentwicklung erforderliche extensive Pflege (üblicherweise zweischürige, max. dreischürige Mahd) nicht mehr möglich wären. Der Ausschluss der geplanten Grünflächen von jeglicher Nutzung entspricht nicht der städtebaulichen Zielstellung für das neue Quartier auf der Westseite der nbso zur öffentlichen und privaten Nutzung. Zudem ergibt, wie bereits dargelegt, aus der Umsetzung der Planung kein Verlust derartiger Vegetationsgesellschaften (Langgraswiesen).

Als Ausgangssituation für die Bewertung gemäß der Eingriffsregelung (BauGB) muss der Zustand nach Durchführung der Gütergleisverlegung sowie nach Umsetzung des angrenzenden Bebauungsplans Bebauungsplan Nr. 208 A/II, III „Opladen – nbso/Westseite – Neue Bahnallee und Alkenrath – westlich Schlebuschrath“ zugrunde gelegt werden. Ferner ist der planungsrechtliche Umstand zu beachten, dass es sich hier um Vorhabenflächen der öffentlichen Versorgung und damit verbundener Betriebe (Bahnbetriebsgelände) im Außenbereich handelt. Die bisherige mögliche Nutzung umfasste entsprechend der noch bestehenden bahnrechtlichen Widmung die vollumfängliche Inanspruchnahme des Standortes für bahnbetriebliche Zwecke.
Die als Begründung für die höherwertige Einschätzung des Gebiets benannte „Genese des Gebiets“ ist nicht nachvollziehbar; gerade wegen der bisherigen Nutzungsgeschichte des Geländes als jahrzehntelanger Bahnbetriebsstandort begründet sich die deutliche Beeinträchtigung der Fläche in der Ausgangssituation. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist nach der Verlegung der Gütergleise großflächig mehr oder weniger stark befestigte Baustellen- und Lagerflächen (teilversiegelte Flächen mit Schotterauflage sowie versiegelte Anteile) und offene Bodenstellen auf, die überwiegend unbewachsen sind. Der Großteil des Plangebiets dürfte aufgrund des Fachplanungsvorhalts als Bahngelände vollständig in Anspruch genommen, somit auch versiegelt werden. Durch die mit dem vorliegenden Bebauungsplan hier vorgesehene bauliche Inanspruchnahme im Zuge der Quartiersentwicklung wird ein Teil des ehemaligen Bahngeländes überbaut (geplante Gebäude und Verkehrsflächen), es werden jedoch auch innerhalb der Wohn- und Mischgebiete sowie der Gewerbeflächen und Sondergebiete unversiegelte Freiflächen geschaffen. Darüber hinaus sollen öffentlich nutzbare Grünflächen entwickelt werden.
Bei den im Ausgangszustand nach Gütergleisverlegung und Herstellung der Straße Neue Bahnallee kleinflächig im Plangebiet vorhandenen Vegetationsbeständen handelt es sich vorwiegend um ruderale Pionier- und Staudenfluren (zumeist Säume) sowie Verkehrsbegleitgrün und kleine, teils vorwaldartige Pioniergehölzbestände mit lebensraumtypischen Arten im westlichen Randbereich des Plangebiets. Der überwiegende Teil dieser Vegetationsbestände einschließlich der beiden vorhandenen Baumreihen am westlichen Gebietsrand wird in die geplanten Grünflächen in diesem Bereich integriert und somit erhalten.
Wie bereits erläutert, wurde im LFB dargelegt, dass für das Planfeststellungsverfahren zur Gütergleisverlegung in Abstimmung mit dem zuständigen Fachbereich Umwelt der Stadt Leverkusen die Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien, Heuschrecken und Tagfalter untersucht und in diesem Zusammenhang auch die entsprechenden Datenbestände des LINFOS (Fundortkataster für Pflanzen und Tiere des LANUV NRW) abgefragt wurden. Von den Vogelarten finden vorwiegend Kulturfolger und anspruchslosere Arten der Siedlungsbereiche geeignete Lebensbedingungen im Plangebiet vor. Bei den Untersuchungen wurden gefährdete bzw. streng geschützte Arten lediglich außerhalb des Plangebiets in den Gehölzbeständen südöstlich sowie nördlich des Gebiets in der Wiembachaue festgestellt (u.a. Turmfalke). Die Flächen im Geltungsbereich stellen vor Umsetzung dieses Bebauungsplans keinen vollwertigen Lebensraum für anspruchsvollere Vogelarten dar. Auch als Teillebensraum im Sinne eines Nahrungshabitats für die im weiteren Umfeld festgestellten Arten ist das Plangebiet nur eingeschränkt geeignet.
Im Zuge der Quartiersentwicklung werden neue, von Tieren besiedelbare Strukturen im Plangebiet geschaffen (Grünflächen, Begrünung inkl. Baumpflanzungen innerhalb der Quartiere und verkehrsbegleitende Maßnahmen (s. LFB Maßnahmen A1-4)), weshalb der Lebensraumverlust und mögliche kleinflächige Vergrämungen auch angesichts des angrenzend vorhandenen Ausweichraums nicht als erheblich zu bezeich-

nen sind. Wie im LFB beschrieben, ist insgesamt festzustellen, dass die durch Umsetzung des Bebauungsplans entstehende Veränderung auf den eher wenig bedeutsamen potentiellen Teillebensraumflächen nicht ins Gewicht fällt; durch die Begrünung einschließlich Baumpflanzungen wird das Plangebiet zukünftig neue Lebensräume bieten. Es sind keine erheblichen (populationswirksamen) Auswirkungen im Zusammenhang mit Lebensraumverlusten für Vögel zu erwarten. Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen sind im Zusammenhang mit der vorliegenden Bebauungsplanung bezüglich europäischer Vogelarten keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände einschlägig.

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 6.1 – 6.3 sowie 9.1 – 9.2: Pflanzlisten
Die in den Pflanzlisten in Kapitel IV der textlichen Festsetzungen aufgelisteten Arten sind nur beispielhaft genannt. Die mit dem Umweltamt der Stadt Leverkusen abgestimmte Liste enthält eine Auswahl standortgerechter Bäume und Sträucher, die für die Pflanzung gemäß den landschaftspflegerischen Maßnahmen als geeignet eingestuft wurden. Eine abschließende Pflanzliste entbehrt einer rechtlichen Grundlage.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Zu 9.3.1: Überdeckung mit Erdschicht
Die Überdeckung mit einer Erdschicht ist dort vorgesehen, wo entweder Tiefgaragen vorgesehen sind und entsprechend eine Deckschicht als Vegetationsstandort vorgesehen wird oder wo der Oberboden im Zuge der Altlastensanierung ausgetauscht werden muss. Die gewünschte Entwicklung „artenreicher Blumenwiesen“ wäre nur bei weitgehender Freihaltung der Flächen von Betretung/Nutzung denkbar, da sonst die für eine derartige Biotopentwicklung erforderliche extensive Pflege (üblicherweise zweischürige, max. dreischürige Mahd) nicht mehr möglich wären. Der Ausschluss der geplanten Grünflächen von jeglicher Nutzung entspricht nicht der städtebaulichen Zielsetzung für das neue Quartier auf der Westseite der nbso.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Zu 9.3.2, 9.4.1 - 9.5: Anpflanzungen
Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Hecken und Sträuchern dienen u.a. dazu, den ökologischen Ausgleich vor Ort umzusetzen. Eine Erhöhung der Anzahl zu pflanzender Laubbäume oder Sträucher ist demnach bilanztechnisch nicht erforderlich.
Neben dem landschaftsökologischen Nutzen sollen diese Pflanzungen zur Strukturierung der nicht überbauten Flächen dienen. Ein weiteres Ziel ist jedoch auch, eine sinnvolle Nutzbarkeit dieser innerstädtischen Freiflächen für die Nutzer (Bewohner, Arbeitnehmer etc.) für z.B. Freitzeit, Spiel und Aufenthalt zu ermöglichen. Eine übermäßige Bepflanzung dieser Flächen steht diesem Ziel ggf. entgegen.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Zu 11.1 und 11.2.2: Fassaden und Dachbegrünungen
Im Bebauungsplan sind keine expliziten Festsetzungen zu Dach- und Fassadenbegrünung getroffen worden und solche auch nicht in die ökologische Bilanzierung eingegangen. Es steht jedoch jedem Eigentümer frei, seine Immobilie mit Dach- und/oder Fassadenbegrünung auszustatten.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Zu 11.4: Gebäudevorbereiche / private Zuwegungen
Die im Bebauungsplan festgesetzten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen entlang der Neuen Bahnallee sollen als Zuwegung zu den dort vorgesehenen Wohngebäuden dienen. Demnach sollen hier neben Fußgängern und Radfahrern auch Rettungs- und Müllfahrzeuge sowie Fahrzeuge zum Be- und Entladen fahren können. Aufgrund dessen ist die Ausführung dieser Flächen in wasserdurchlässigem Material nicht zielführend, da diese Ausführung nicht die erforderliche Festigkeit für die o.g. Fahrzeuge gewährleisten kann.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Zu 11.5
Im Bebauungsplan sind Festsetzungen zum Anpflanzen von Laubhecken mit standortgerechten Sträuchern getroffen worden. Eine Begrünung von Mauern und Zäunen ist nicht festgesetzt. Es steht jedoch jedem Eigentümer frei, seine Einfriedungen mit einer Begrünung auszustatten, die dann entsprechend den Festsetzungen mit standortgerechten Pflanzen durchzuführen ist.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Zu III. Hinweise – Position 6: Vogelverträgliche Lärmschutzeinrichtungen
Die Hinweise beziehen sich auf die Konkretisierung der Lärmschutzeinrichtungen, welche nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ist. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den nachfolgenden Verfahren berücksichtigt.

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Zu Artenschutz am Gebäude
Wie unter zu Punkt 2) bereits erläutert, werden im Zuge der Quartiersentwicklung neue, von Tieren besiedelbare Strukturen im Plangebiet geschaffen. Die Neuschaffung von Nistmöglichkeiten und die Festschreibung eines Bienenhotels sind nicht erforderlich.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Zu Orientierung der Gebäude: energetische Effizienz
Die Orientierung der Gebäude kann aufgrund der von der Bahn und der Neuen Bahnallee ausgehenden Lärmimmissionen nicht beliebig erfolgen.
Da im Plangebiet jedoch Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer festgeschrieben sind, können Solaranlagen optimal ausgerichtet werden. Demnach ist eine Festschreibung der Gebäudeausrichtung im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Das im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Begrünungskonzept wurde im Vergleich zum Vorentwurf bereits konkretisiert, so dass ein ansprechend durchgrüntes Quartier entstehen wird. Darüber hinaus werden keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Der Anregung wird daher nicht gefolgt. Den übrigen Stellungnahmen wird ebenfalls nicht gefolgt.
Es ist zudem beabsichtigt möglichst eine Klimaschutzsiedlung, z. B. in Form eines größeren Gebäudekörpers umzusetzen.
Die weiteren Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

II/B 18: Telefonica Germany GmbH & Co. OHG

Hennecke, Frank

An:	Hennecke, Frank
Betreff:	WG: BPlan_Nr_208_B/II_Opladen-nbso/Westseite_Quartiere_Link_306562021
Anlagen:	BPlan_Nr_208_B_II_Opladen-nbsoWestseite_Quartiere_Detailkarte.jpg; BPlan_Nr_208_B_II_Opladen-nbsoWestseite_Quartiere_Übersichtskarte.jpg; Belange_Telefonica_BPlan_Nr_208_B_II_Opladen-nbsoWestseite_Quartiere.xlsx

Von: O2-MW-BIMSCHG [mailto:O2-MW-BIMSCHG@telefonica.com]
Gesendet: Montag, 1. August 2016 15:34
An: Bauerfeld, Ingo
Cc: Alexander Müller (External); Frank Weigt
Betreff: BPlan_Nr_208_B/II_Opladen-nbso/Westseite_Quartiere_Link_306562021

Telefónica

Betrifft hier Richtfunk von Telefonica o2

IHR SCHREIBEN VOM: 21. Juni 2016
IHR ZEICHEN: 61.01-bau

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

aus Sicht der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden:

- in der Nähe Ihres Plangebiets verlaufen fünf unserer Richtfunkverbindungen. Einige kreuzen das Plangebiet, andere grenzen sehr nah an.

- um zukünftige mögliche Interferenzen zu vermeiden, sollten entlang der Richtfunktrassen (Bereich Plangebiet) geplante Gebäude/ Baukonstruktionen folgende Höhen nicht überschreiten:

Link 306553897-306555634 (Magenta) kreuzt das Plangebiet

- max. Bauhöhe 18 m. Schutzstreifen um die Mittellinie des Links +/- 3 m (Trassenbreite).

- zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigefügt zur E-Mail zwei digitale Bilder, welche den Verlauf unserer Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen verdeutlichen sollen. Die farbigen Linien verstehen sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen von Telefónica Germany GmbH & Co. OHG (zusätzliche Info: schwarze Verbindungen gehören zu E-Plus, werden aber in der Belange-Liste nicht aufgeführt). Das Plangebiet ist in den Bildern mit einer dicken orangen Linie eingezeichnet.

Es gelten folgende Eckdaten für die Funkfelder dieser Telekommunikationslinien:

Richtfunkverbindung	A-Standort in WGS84						Höhen			B-Standort in WGS		
							Fußpunkt ü. Meer	Antenne ü. Grund	Gesamt			
	Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek				Grad	Min	Sek
306553897	51	3	52,72	7	1	15,6	72	27,65	99,65	51	3	49,2

1

306555634	*siehe Link 306553897*											*siehe Link 306553*	
306553124	51	3	23,77	7	0	25,36	61	22,3	83,3	51	3	44,4	
306550827	51	1	23,81	6	53	47,65	62	68,8	130,8	51	3	23,3	
306552553	51	2	34,44	7	0	15,89	54	42,15	96,15	51	3	23,2	

Legende
in Betrieb
in Planung

Man kann sich diese Telekommunikationslinien als horizontal über der Landschaft verlaufende Zylinder mit einem Durchmesser von rund 20-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Bitte beachten Sie zur Veranschaulichung die beiliegenden Skizzen mit Einzeichnung der Trassenverläufe. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrassen ragen und müssen daher einen horizontalen Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 20 m und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-10m einhalten.

Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrassen einschließlich der geschilderten Schutzbereiche in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsamen Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt werden.

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

Mit freundlichen Grüßen / Yours sincerely
i.A. Mirco Schallehn
Specialist for microwave links issues

Bei Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu erreichen unter:
Rheinstr 15, 14513 Teltow, t +49 30 23 69-25 33/-24 11 (Herr Quoc Tan Hoang / Herr Mirco Schallehn)
und o2-MW-BImSchG@telefonica.com

Anfragen zu Stellungnahmen für E-Plus & Telefonica gerne an: o2-mw-BImSchG@telefonica.com,
oder auf dem Postweg an: Telefónica Germany, Rheinstr. 15, 14513 Teltow

Este mensaje y sus adjuntos se dirigen exclusivamente a su destinatario, puede contener información privilegiada o confidencial y es para uso exclusivo de la persona o entidad de destino. Si no es usted el destinatario indicado, queda notificado de que la lectura, utilización, divulgación y/o copia sin autorización puede estar prohibida en virtud de la legislación vigente. Si ha recibido este mensaje por error, le rogamos que nos lo comunique inmediatamente por esta misma vía y proceda a su destrucción.

The information contained in this transmission is privileged and confidential information intended only for the use of the individual or entity named above. If the reader of this message is not the intended recipient, you are hereby notified that any dissemination, distribution or copying of this communication is strictly prohibited. If you have received this transmission in error, do not read it. Please immediately reply to the sender that you have received this communication in error and then delete it.

Esta mensagem e seus anexos se dirigem exclusivamente ao seu destinatário, pode conter informação privilegiada ou confidencial e é para uso exclusivo da pessoa ou entidade de destino. Se não é vossa senhoria o destinatário indicado, fica notificado de que a leitura, utilização, divulgação e/ou cópia sem autorização pode estar proibida em virtude da legislação vigente. Se recebeu esta mensagem por erro, rogamos-lhe que nos o comunique imediatamente por esta mesma via e proceda a sua destruição.

STELLUNGNAHME / BELANGE TELEFONICA

RICHTFUNKTRASSEN

Die darin enthaltenen Funkverbindungen kann man sich als horizontal liegende Zylinder mit jeweils einem Durchmesser von bis zu mehreren Metern vorstellen.

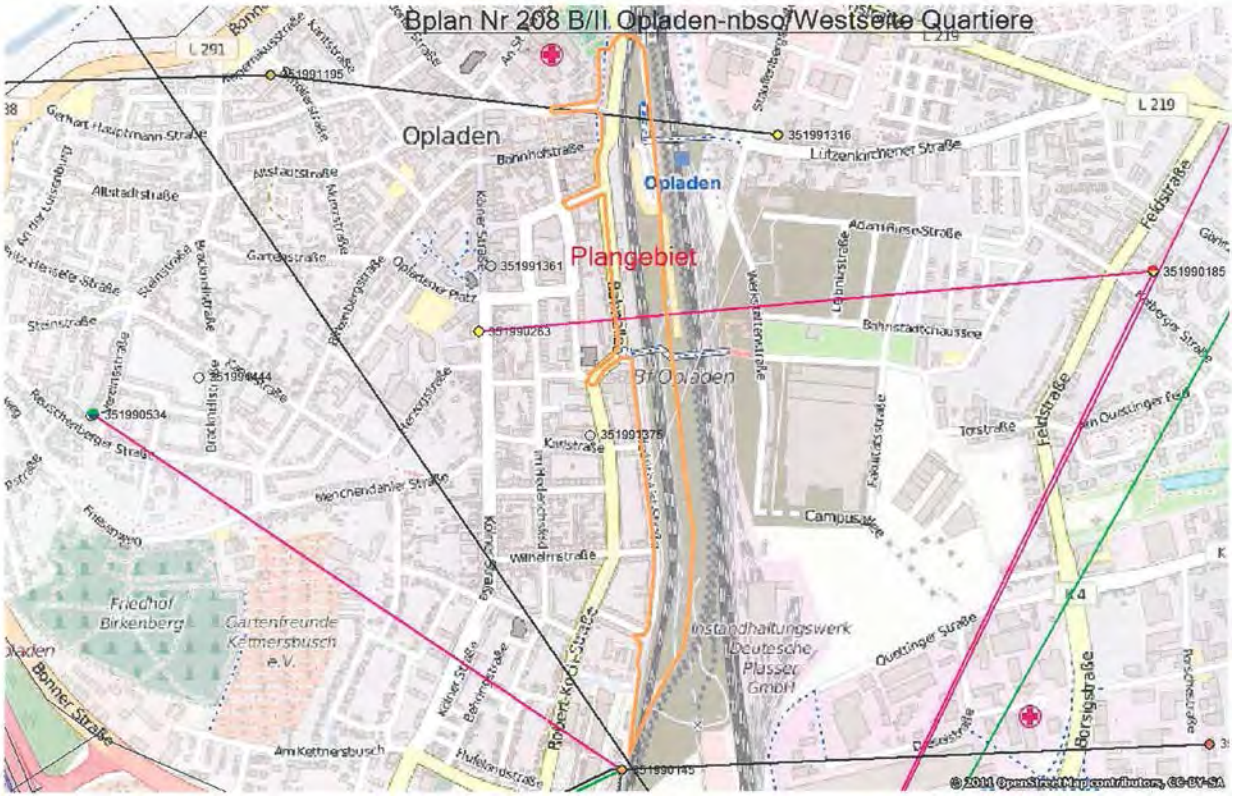
Richtfunkverbindung	**A-Standort** in WGS84						Höhen			**B-Standort** in WGS84						Höhen		
							Fußpunkt	Antenne								Fußpunkt	.Antenne	
	Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek	ü. Meer	ü. Grund	Gesamt	Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek	ü. Meer	ü. Grund	Gesamt
306553897	51	3	52,72	7	1	15,6	72	27,65	99,65	51	3	49,28	7	0	12,67	56	26,09	82,09
306555634	*siehe Link 306553897*									*siehe Link 306553897*								
306553124	51	3	23,77	7	0	25,36	61	22,3	83,3	51	3	44,42	6	59	36,31	60	28	88
306550827	51	1	23,81	6	53	47,65	62	68,8	130,8	51	3	23,35	7	0	25,22	61	22	83
306552553	51	2	34,44	7	0	15,89	54	42,15	96,15	51	3	23,22	7	0	25,92	61	21,8	82,8

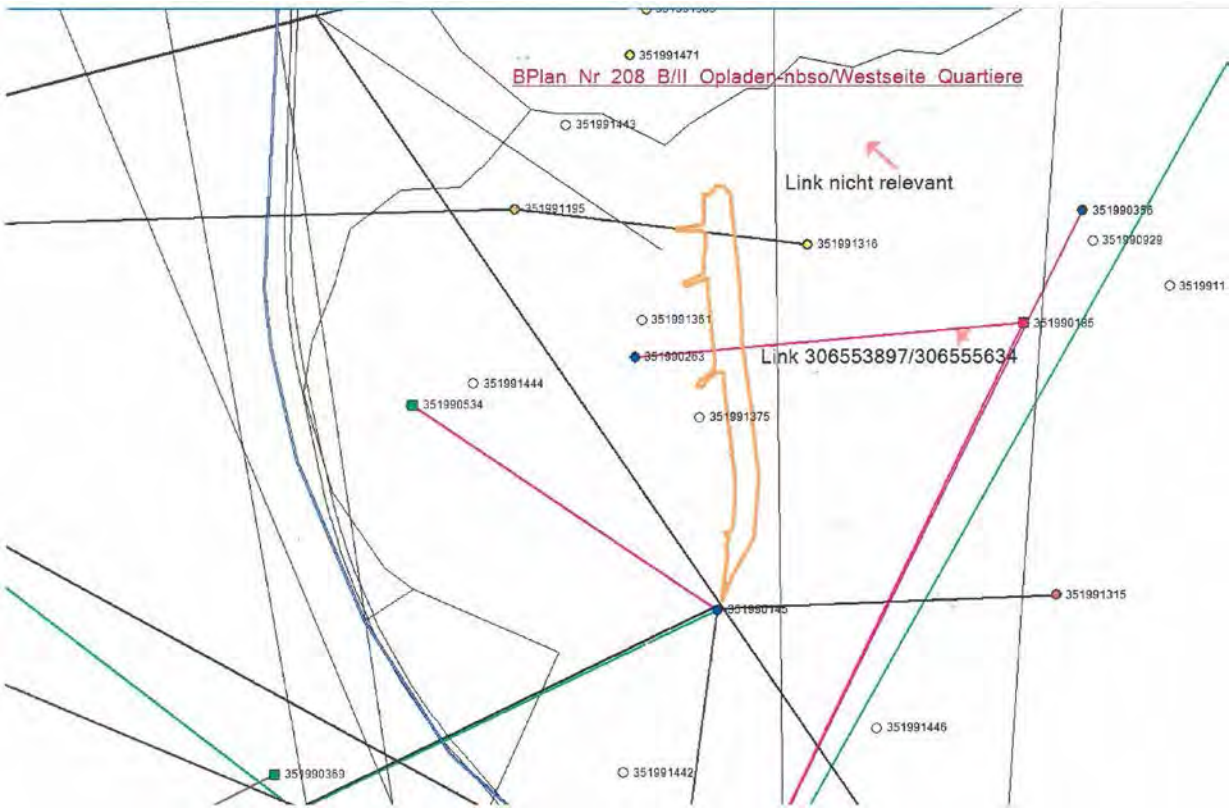
Legende

in Betrieb

in Planung

i.A. Mirco Schallehn
Bei Telefónica o2 Germany GmbH & Co. OHG zu erreichen unter:
Rheinstr 15, 14513 Teltow, t +49-30-23 69-2411
o2-MW-BImSchG@telefonica.com
Bitte finden Sie hier die handelsrechtlichen Pflichtangaben:
www.telefonica.de/pflichtangaben


Bplan Nr 208 B/II Opladen-nbso/Westseite Quartiere
Opladen
Plangebiet
Bf Opladen
Friedhof Birkenberg
Gartenfreunde Kettnersbusch e.V.
Instandhaltungswerk Deutsche Plasser GmbH
Bonner Straße
Am Kettnersbusch
Campusstraße
Lützenkirchener Straße
Bahnhofstraße
Opladener Platz
Karlstraße
Wilhelmstraße
Feldstraße
Quettinger Straße
Borsigstraße
L 291
L 219
351991195
351991316
351991361
351990263
351991444
351990534
351991375
351990145
351990185
© 2014 OpenStreetMap contributors, CC-BY-SA


351991471
BPlan Nr 208 B/II Opladen-nbso/Westseite Quartiere
351991443
Link nicht relevant
351991195
351991316
351990369
351990929
351991361
351990185
351990263
Link 306553897/306555634
351991444
351990534
351991375
351990145
351991315
351991446
351990369
351991442

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
Es verlaufen zwei Richtfunkstrecken durch den Bereich des Bebauungsplanes.
Im Bereich der Richtfunkstrecke **Link 306553897-306555634** (max. Bauhöhe 18 m) ist ein allgemeines Wohngebiet Teilbereich WA 1 mit einer maximalen Gebäudehöhe von bis zu 78 m über NHN festgesetzt. Dies entspricht einer tatsächlichen Höhe von ca. 18,50 m.
Im Bereich der Richtfunkstrecke **Link 16EM3601** (max. Bauhöhe 20 m) ist ein Sondergebiet mit den Teilbereichen SO 1.3 und SO 1.5 festgesetzt. Im SO 1.3 ist eine maximale Gebäudehöhe von bis zu 80 m über NHN bzw. im SO 1.5 eine minimale Gebäudehöhe von 85 m über NHN. Dies entspricht einer tatsächlichen Höhe von ca. 19,50 m bzw. 24,5 m. Der Bebauungsplan ermöglicht somit die Errichtung von Gebäuden mit einer Höhe, die die betreffenden Richtfunkstrecken beeinträchtigen könnten.

Im Bereich der Richtfunkstrecke **Link 16EM2364** (max. Bauhöhe 42 m) ist ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die Richtfunkstrecke liegt jedoch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

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

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

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

Alle o. g. Informationen berücksichtigend, werden die Richtfunkstrecken und die entsprechenden Schutzstreifen als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Im nachfolgenden Genehmigungsverfahren erfolgen frühzeitige Abstimmungen mit der Telefonica Germany GmbH bzw. mit der E-Plus Mobilfunk GmbH, um die funktionale Aufrechterhaltung der betroffenen Richtfunkstrecken zu gewährleisten. Hierbei werden Maßnahmen zur Verlegung von Funkmasten sowie die Anordnung von Umlenkeinrich-

tungen erörtert. Die Kostenübernahme für erforderliche technische Maßnahmen wird im weiteren Verfahren zu klären sein.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Der Stellungnahme wird gefolgt.

II/B 19: E-Plus Mobilfunk GmbH

Hennecke, Frank

An:	Hennecke, Frank
Betreff:	WG: BPlan_Nr_208_B_II_Opladen-nbso_Westseite_E-Plus_Link_16EM2364
Anlagen:	BPlan_Nr_208_B_II_Opladen-nbso_Westseite_E-Plus_Übersichtskarte.jpg; BPlan_Nr_208_B_II_Opladen-nbso_Westseite_E-Plus_Detailkarte.jpg; Belange_BPlan_Nr_208_B_II_Opladen-nbso_Westseite_E-Plus.xlsx

Von: O2-MW-BIMSCHG [mailto:O2-MW-BIMSCHG@telefonica.com]
Gesendet: Montag, 1. August 2016 09:44
An: Bauerfeld, Ingo
Cc: Alexander Müller (External); Frank Weigt
Betreff: BPlan_Nr_208_B_II_Opladen-nbso_Westseite_E-Plus_Link_16EM2364

E-PLUS GRUPPE

Betrifft hier Richtfunk von E-Plus

IHR SCHREIBEN VOM: 21. Juni 2016
IHR ZEICHEN: 61.01-bau

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

aus Sicht der E-Plus Mobilfunk GmbH sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden:

- in der Nähe Ihres Plangebiets verlaufen drei unserer Richtfunkverbindungen. Einige kreuzen das Plangebiet, andere grenzen sehr nah an.

- um zukünftige mögliche Interferenzen zu vermeiden, sollten entlang der Richtfunktrassen (Bereich Plangebiet) geplante Gebäude/ Baukonstruktionen folgende Höhen nicht überschreiten:

Link 16EM3601 (schwarz) kreuzt das Plangebiet
- max. Bauhöhe 20 m. Schutzstreifen um die Mittellinie des Links +/- 2,5 m (Trassenbreite).

Link 16EM2364 (schwarz) grenzt an das Plangebiet an
- max. Bauhöhe 42 m. Schutzstreifen um die Mittellinie des Links +/- 7 m (Trassenbreite).

Link 16EM4229 (schwarz) grenzt an das Plangebiet an
- max. Bauhöhe 18 m. Schutzstreifen um die Mittellinie des Links +/- 2,5 m (Trassenbreite).

- zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigefügt zur E-Mail zwei digitale Bilder, welche den Verlauf unserer Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen verdeutlichen sollen. Die schwarzen Linien verstehen sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen der E-Plus Mobilfunk GmbH (zusätzliche Info: farbige Verbindungen gehören zu Telefónica Germany, werden aber in der Belange-Liste nicht aufgeführt). Das Plangebiet ist in den Bildern mit einer dicken orangen Linie eingezeichnet.

Es gelten folgende Eckdaten für die Funkfelder dieser Telekommunikationslinien:

Richtfunkverbindung	**A-Standort**	in WGS84	Höhen	**B-Standort**

1

	Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek	Fußpunkt ü. Meer	Antenne ü. Grund	Gesamt	Grad	Min
16EM3601	51	4	4,41	6	59	52,94	53	29,9	82,9		51
16EM2364	51	2	28,51	7	1	27,62	53	44,6	97,6		51
16EM4229	51	3	23,69	7	0	25,87	61	22,5	83,5		51

Legende
in Betrieb
in Planung

Man kann sich diese Telekommunikationslinien als horizontal über der Landschaft verlaufende Zylinder mit einem Durchmesser von rund 20-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Bitte beachten Sie zur Veranschaulichung die beiliegenden Skizzen mit Einzeichnung der Trassenverläufe. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrassen ragen und müssen daher einen horizontalen Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 20 m und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-10m einhalten.

Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrassen einschließlich der geschilderten Schutzbereiche in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsamen Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt werden.

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

Mit freundlichen Grüßen / Yours sincerely
i.A. Mirco Schallehn
Specialist for microwave links issues

Bei Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu erreichen unter:
Rheinstr 15, 14513 Teltow, t +49 30 23 69-25 33/-24 11 (Herr Quoc Tan Hoang / Herr Mirco Schallehn)
und o2-MW-BImSchG@telefonica.com

Anfragen zu Stellungnahmen für E-Plus & Telefonica gerne an: o2-mw-BImSchG@telefonica.com,
oder auf dem Postweg an: Telefónica Germany, Rheinstr. 15, 14513 Teltow

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

Este mensaje y sus adjuntos se dirigen exclusivamente a su destinatario, puede contener información privilegiada o confidencial y es para uso exclusivo de la persona o entidad de destino. Si no es usted, el destinatario indicado, queda notificado de que la lectura, utilización, divulgación y/o copia sin autorización puede estar prohibida en virtud de la legislación vigente. Si ha recibido este mensaje por error, le rogamos que nos lo comunique inmediatamente por esta misma vía y proceda a su destrucción.

The information contained in this transmission is privileged and confidential information intended only for the use of the individual or entity named above. If the reader of this message is not the intended recipient, you are hereby notified that any dissemination, distribution or copying of this communication is strictly prohibited. If you have received this transmission in error, do not read it. Please immediately reply to the sender that you have received this

STELLUNGNAHME / BELANGE E-Plus

RICHTFUNKTRASSEN

Die darin enthaltenen Funkverbindungen kann man sich als horizontal liegende Zylinder mit jeweils einem Durchmesser von bis zu mehreren Metern vorstellen.

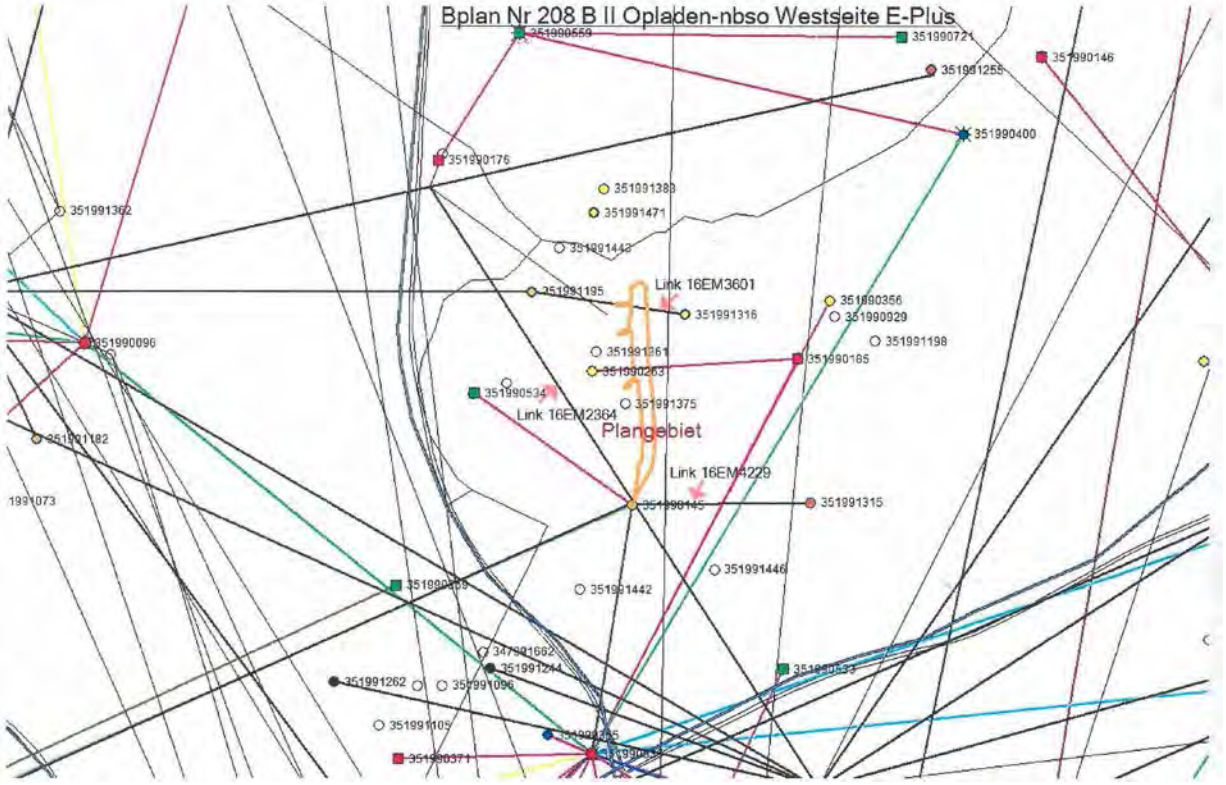
Richtfunkverbindung	**A-Standort**	in WGS84					Höhen			**B-Standort**	in WGS84					Höhen		
							Fußpunkt	Antenne								Fußpunkt	Antenne	
	Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek	ü. Meer	ü. Grund	Gesamt	Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek	ü. Meer	ü. Grund	Gesamt
16EM3601	51	4	4,41	6	59	52,94	53	29,9	82,9	51	4	0,51	7	0	40,7	67	22,4	89,4
16EM2364	51	2	28,51	7	1	27,62	53	44,6	97,6	51	4	29,7	6	59	22,85	65	70	135
16EM4229	51	3	23,69	7	0	25,87	61	22,5	83,5	51	3	24,57	7	1	21,55	61	17,25	78,25

Legende

in Betrieb

in Planung


Bplan Nr 208 B II Opladen-nbso Westseite E-Plus
Opladen
Plangebiet
Bf Opladen
Bonner Straße
Lützenkirchener Straße
Bahnhofstraße
Feldstraße
Am Ketzersbusch
Friedhof Birkenberg
Gartenfreunde Kettersbusch e.V.
Instandhaltungswerk Deutsche Plasser GmbH
KGV Alfred Kissel
© 2014 OpenStreetMap contributors, CC-BY-SA


Bplan Nr 208 B II Opladen-nbso Westseite E-Plus
Link 16EM3601
Link 16EM2364
Plangebiet
Link 16EM4229

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
Es verlaufen zwei Richtfunkstrecken durch den Bereich des Bebauungsplanes.
Im Bereich der Richtfunkstrecke **Link 306553897-306555634** (max. Bauhöhe 18 m) ist ein allgemeines Wohngebiet Teilbereich WA 1 mit einer maximalen Gebäudehöhe von bis zu 78 m über NHN festgesetzt. Dies entspricht einer tatsächlichen Höhe von ca. 18,50 m.
Im Bereich der Richtfunkstrecke **Link 16EM3601** (max. Bauhöhe 20 m) ist ein Sondergebiet mit den Teilbereichen SO 1.3 und SO 1.5 festgesetzt. Im SO 1.3 ist eine maximale Gebäudehöhe von bis zu 80 m über NHN bzw. im SO 1.5 eine minimale Gebäudehöhe von 85 m über NHN. Dies entspricht einer tatsächlichen Höhe von ca. 19,50 m bzw. 24,5 m. Der Bebauungsplan ermöglicht somit die Errichtung von Gebäuden mit einer Höhe, die die betreffenden Richtfunkstrecken beeinträchtigen könnten.

Im Bereich der Richtfunkstrecke **Link 16EM2364** (max. Bauhöhe 42 m) ist ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die Richtfunkstrecke liegt jedoch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

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

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

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

Alle o.g. Informationen berücksichtigend, werden die Richtfunkstrecken und die entsprechenden Schutzstreifen als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Im nachfolgenden Genehmigungsverfahren erfolgen frühzeitige Abstimmungen mit der Telefonica Germany GmbH bzw. mit der E-Plus Mobilfunk GmbH, um die funktionale Aufrechterhaltung der betroffenen Richtfunkstrecken zu gewährleisten. Hierbei werden Maßnahmen zur Verlegung von Funkmasten sowie die Anordnung von Umlenkeinrich-

tungen erörtert. Die Kostenübernahme für erforderliche technische Maßnahmen wird im weiteren Verfahren zu klären sein.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Der Stellungnahme wird gefolgt.

II/B 20: Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst

Von:	Rehringhaus, Heike
An:	Hennecke, Frank
Thema:	AW: Bebauungsplan Nr. 208 B/II "Opladen - nbso/Westseite - Quartiere"
Datum:	Donnerstag, 23. Juni 2016 11:08:08
Anlagen:	FB 61 01-14 Karte.pdf FB 61 01-14 Stellungnahme.pdf FB 61 107-14 Stellungnahme.pdf FB 61 107-14 Karte.pdf DB 5000000-03-09 Karte.pdf

---

Guten Morgen Herr Hennecke,

im Anhang finden Sie drei Auswertungen, da eine alleine nicht alle Verdachtspunkte ausweist. Bis auf die Verdachtspunkte 81, 82, 83 wurden alle Punkte von dem KBD abgebohrt. Die Nr. 81 und 83 liegen im Bereich der Straße und sollten im Zuge evtl. Arbeiten an der Straße abgebohrt werden. Die Nr. 84 war eine Bombe, alle anderen waren negativ. Die Nr. 77 wurde von der DB AG mit einem Stellwerkshäuschen überbaut!

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Heike Rehringhaus

Stadt Leverkusen
Fachbereich Recht und Ordnung
Miselohestr. 4
51379 Leverkusen
Tel.: 0214/406-3031
Fax: 0214/406-3028
E-Mail: heike.rehringhaus@stadt.leverkusen.de

Bezirksregierung Düsseldorf

Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Leverkusen
Ordnungsamt
Friedrich-Ebert-Platz 1
51373 Leverkusen

Datum 10.01.2014
Seite 1 von 2

Aktenzeichen:
22.5-3-5316000-1/14/
bei Antwort bitte angeben

Herr Mandelkow
Zimmer 117
Telefon:
0211 475-9710
Telefax:
0211 475-9040
kbd@brd.nrw.de

Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung
Leverkusen, Bebauungsplan Nr. 208

Ihr Schreiben vom 19.12.2013

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im beantragten Bereich. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Bombenblindgänger). In der beigefügten Karte ist lediglich der konkrete Verdacht dargestellt. **Ich empfehle eine Überprüfung des konkreten Verdachtes sowie der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel.** Die Beauftragung dieser Überprüfung erfolgt über das Formular *Antrag auf Kampfmitteluntersuchung* auf unserer Internetseite[1].

Zur Festlegung der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Verwenden Sie dazu ebenfalls das Formular *Antrag auf Kampfmitteluntersuchung*.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich zusätzlich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das *Merkblatt für Baugrundeingriffe*.

Teile der beantragten Fläche sind von mir bereits ausgewertet worden. Bezüglich des alten Ergebnisses verweise ich auf die Stellungnahme 22.5-3-5316000-24/08 vom 27.10.2008. Die obigen Empfehlungen beziehen sich daher ausschließlich auf den übrigen, ergänzenden Bereich.

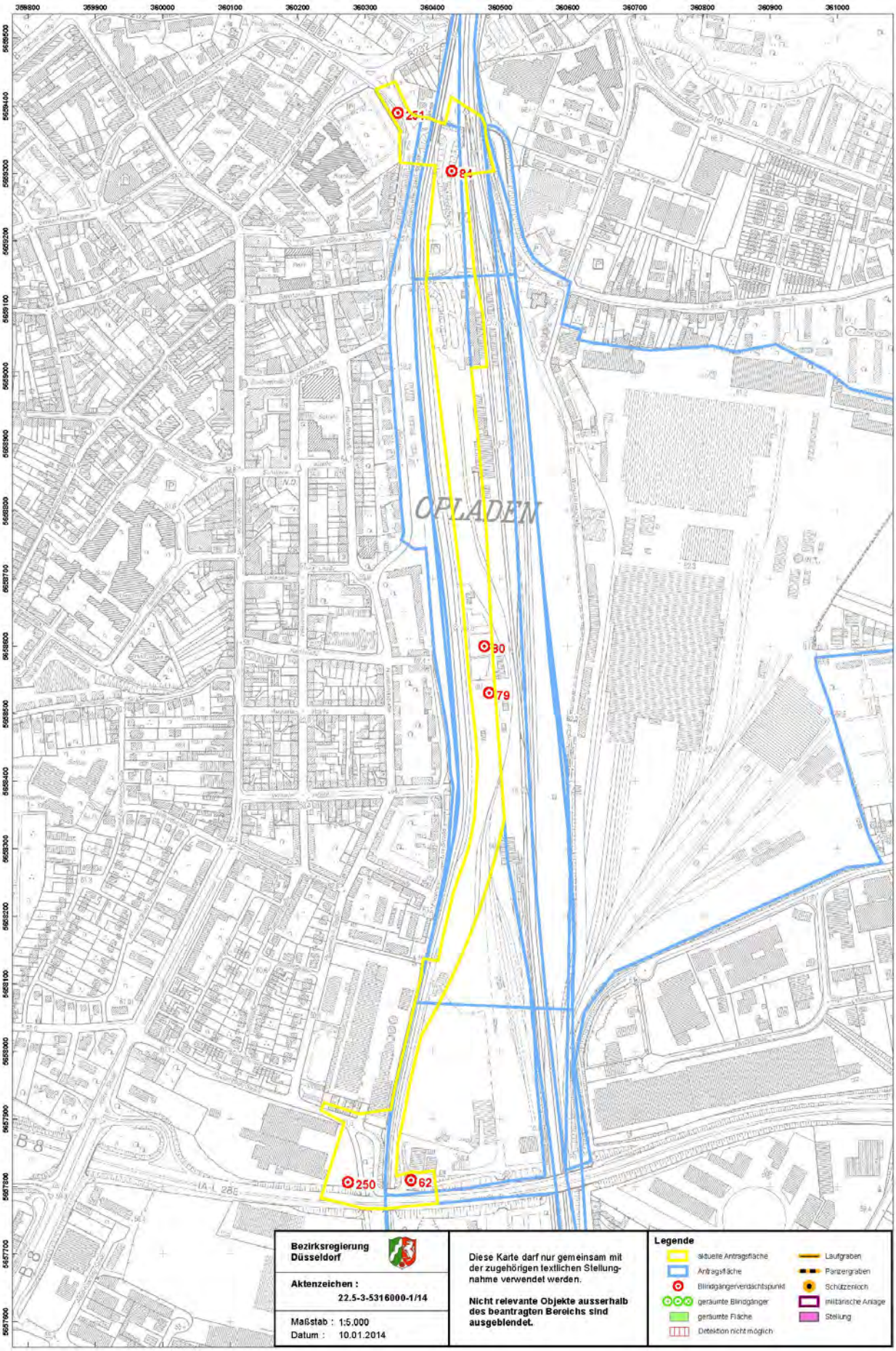
Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite *www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp*

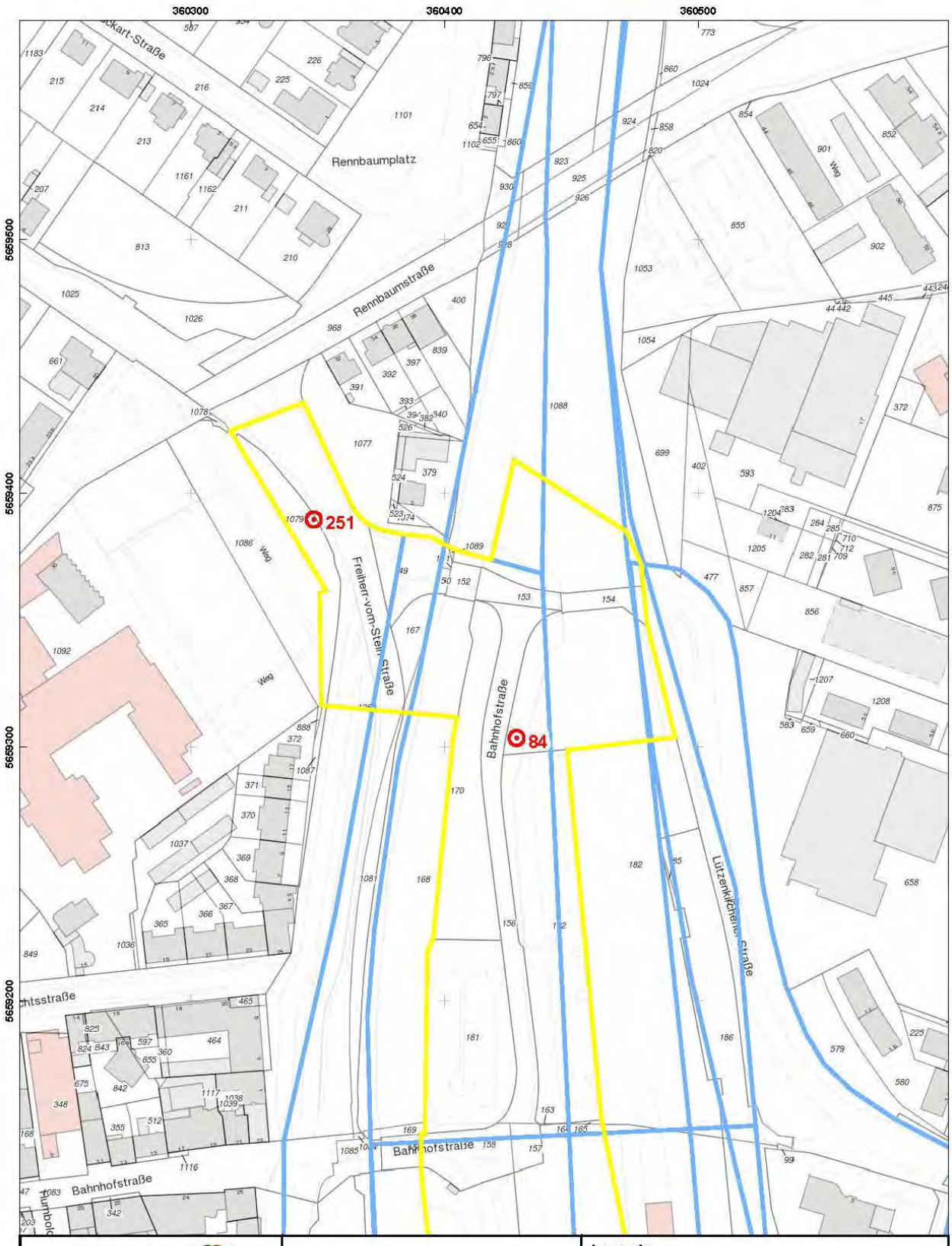
Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Mündelheimer Weg 51
40472 Düsseldorf
Telefon: 0211 475-0
Telefax: 0211 475-9040
poststelle@brd.nrw.de
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
DB bis D-Flughafen,
Buslinie 729 - Theodor-Heuss-Brücke
Haltestelle:
Mündelheimer Weg
Fußweg ca. 3 min

Zahlungen an:
Landeskasse Düsseldorf
Konto-Nr.: 4 100 012
BLZ: 300 500 00 West LB AG
IBAN:
DE41300500000004100012
BIC:
WELADEDD

[1] Zur Kampfmittelüberprüfung werden zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.


359800
359900
360000
360100
360200
360300
360400
360500
360600
360700
360800
360900
361000
OPLADEN
231
84
30
79
250
62
B-8
Bezirksregierung Düsseldorf
Aktenzeichen :
22.5-3-5316000-1/14
Maßstab : 1:5.000
Datum : 10.01.2014
Diese Karte darf nur gemeinsam mit der zugehörigen textlichen Stellungnahme verwendet werden.
Nicht relevante Objekte ausserhalb des beantragten Bereichs sind ausgeblendet.
Legende
aktuelle Antragsfläche
Antragsfläche
Blindgängerverdachtspunkt
geräumte Blindgänger
geräumte Fläche
Detektion nicht möglich
Laufgraben
Panzergraben
Schützenloch
militärische Anlage
Stellung



Bezirksregierung Düsseldorf

Aktenzeichen :
22.5-3-5316000-1/14

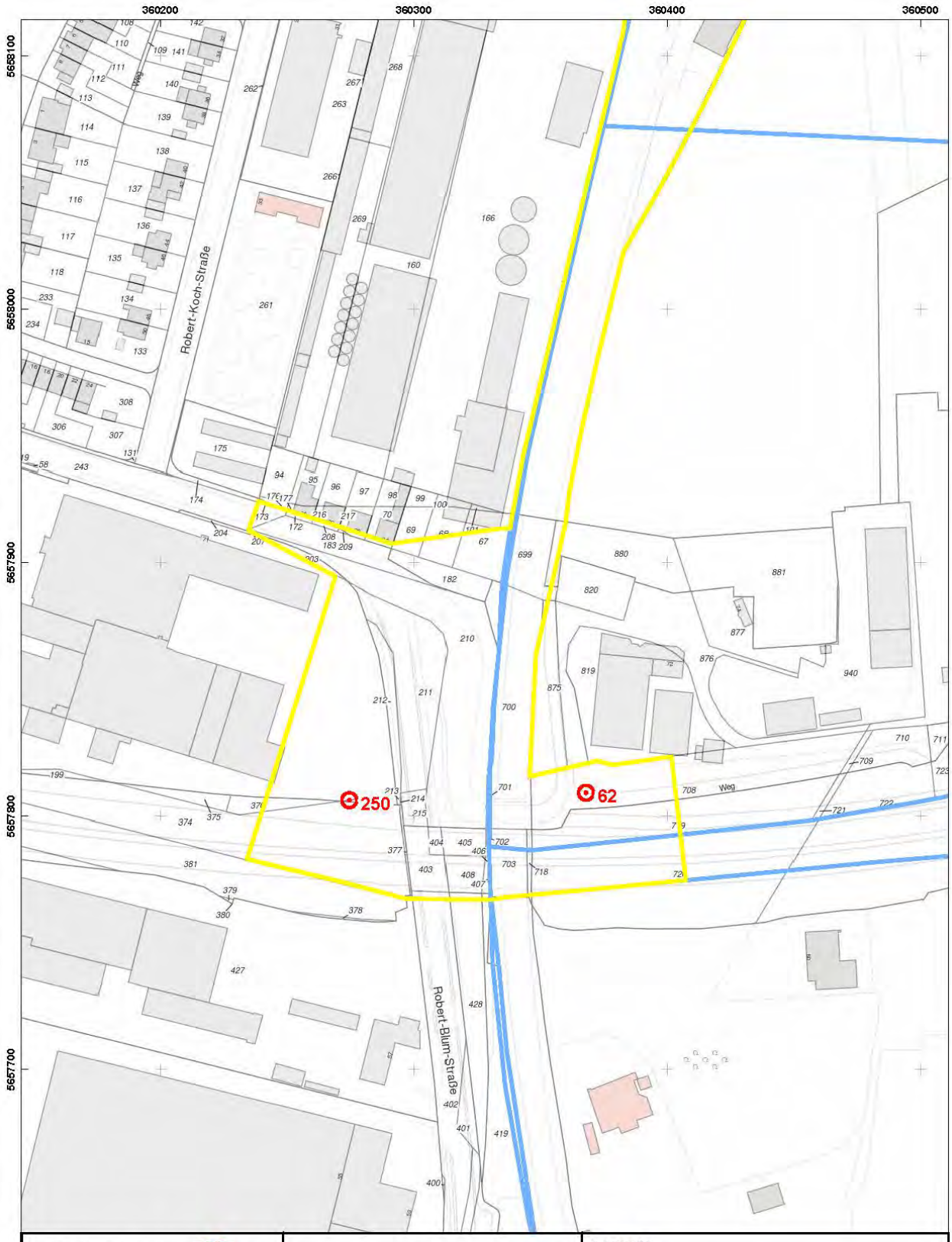
Maßstab : 1:2.000
Datum : 10.01.2014

Diese Karte darf nur gemeinsam mit der zugehörigen textlichen Stellungnahme verwendet werden.

Nicht relevante Objekte ausserhalb des beantragten Bereichs sind ausgeblendet.

Legende

- aktuelle Antragsfläche
- Antragsfläche
- Blindgängerverdachtspunkt
- geräumte Blindgänger
- geräumte Fläche
- Detektion nicht möglich
- Laufgraben
- Panzergraben
- Schützenloch
- militärische Anlage
- Stellung



Bezirksregierung Düsseldorf

Aktenzeichen :
22.5-3-5316000-1/14

Maßstab : 1:2.000
Datum : 10.01.2014

Diese Karte darf nur gemeinsam mit der zugehörigen textlichen Stellungnahme verwendet werden.

Nicht relevante Objekte ausserhalb des beantragten Bereichs sind ausgeblendet.

Legende

- aktuelle Antragsfläche
- Antragsfläche
- Blindgängerverdachtspunkt
- geräumte Blindgänger
- geräumte Fläche
- Detektion nicht möglich
- Laufgraben
- Panzergraben
- Schützenloch
- militärische Anlage
- Stellung

Bezirksregierung Düsseldorf

Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Leverkusen
Fachbereich Recht und Ordnung
Miselohestr. 4
51379 Leverkusen

Aktenzeichen:
22.5-3-5316000-107/14/
bei Antwort bitte angeben

Herr Mandelkow
Zimmer 117
Telefon:
0211 475-9710
Telefax:
0211 475-9040
kbd@brd.nrw.de

Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung
Leverkusen, Bebauungsplan Nr. 208 B/II „Opladen - nbso/Westseite - Quartiere"

Ihr Schreiben vom 13.12.2014, Az.: 61.01-bau

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im beantragten Bereich. Die Auswirkungen der Kampfhandlungen sind in der beigefügten Karte nicht dargestellt. **Ich empfehle eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel.** Die Beauftragung dieser Überprüfung erfolgt über das Formular *Antrag auf Kampfmitteluntersuchung* auf unserer Internetseite[1].

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Verwenden Sie dazu ebenfalls das Formular *Antrag auf Kampfmitteluntersuchung*.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich zusätzlich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das *Merkblatt für Baugrundeingriffe*.

Teile der beantragten Fläche sind von mir bereits ausgewertet worden. Bezüglich des alten Ergebnisses verweise ich auf die Stellungnahme 22.5-3-5316000-24/08 vom 27.10.2008. Die obigen Empfehlungen beziehen sich daher ausschließlich auf den übrigen, ergänzenden Bereich.

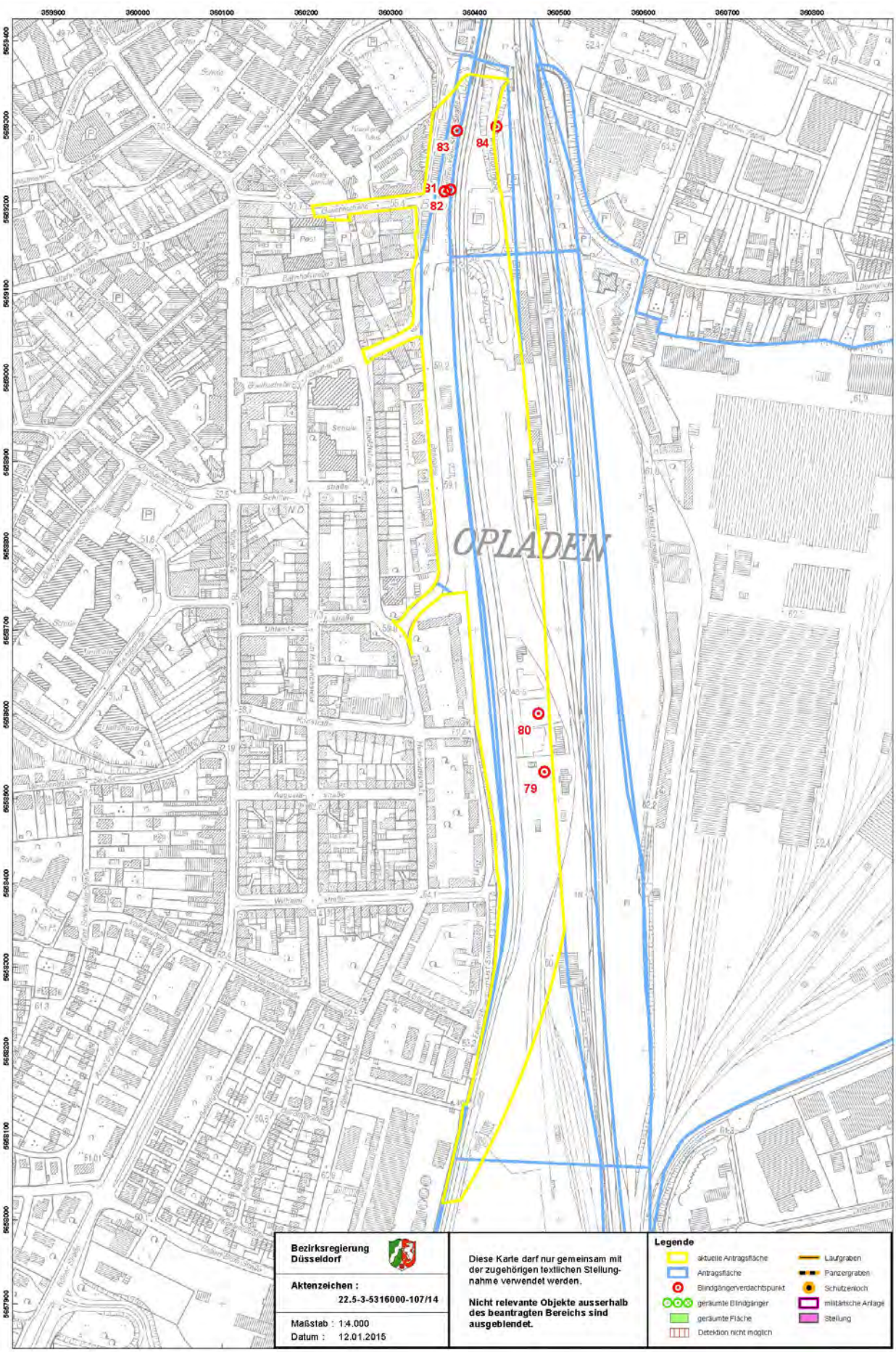
Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite *www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp*

[1] Zur Kampfmittelüberprüfung werden zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Mündelheimer Weg 51
40472 Düsseldorf
Telefon: 0211 475-0
Telefax: 0211 475-9040
poststelle@brd.nrw.de
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
DB bis D-Flughafen,
Buslinie 729 - Theodor-Heuss-Brücke
Haltestelle:
Mündelheimer Weg
Fußweg ca. 3 min

Zahlungen an:
Landeskasse Düsseldorf
Konto-Nr.: 4 100 012
BLZ: 300 500 00 Helaba
IBAN:
DE41300500000004100012
BIC:
WELADEDD


359900
360000
360100
360200
360300
360400
360500
360600
360700
360800
5693400
5693300
5693200
5693100
5693000
5692900
5692800
5692700
5692600
5692500
5692400
5692300
5692200
5692100
5692000
5691900
5691800
OPLADEN
83
84
81
82
80
79
Bezirksregierung Düsseldorf
Aktenzeichen :
22.5-3-5316000-107/14
Maßstab : 1:4.000
Datum : 12.01.2015
Diese Karte darf nur gemeinsam mit der zugehörigen textlichen Stellungnahme verwendet werden.
Nicht relevante Objekte ausserhalb des beantragten Bereichs sind ausgeblendet.
Legende
aktuelle Antragsfläche
Antragsfläche
Blindgängerverdachtspunkt
geräumte Blindgänger
geräumte Fläche
Detektion nicht möglich
Laufgraben
Panzergraben
Schützenloch
militärische Anlage
Stellung

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Zu Kampfmitteln wurde bereits zur öffentlichen Auslegung ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II/C Stellungnahmen der Fachbereiche

II/C 1: Fachbereich Umwelt

01. 08. 16

321-96-35-112-sd

I. 613 bitte einscannen (pdf)
II 61 / Hr. Bauerfeld z.W.
III Ø 613 / Hr. Hennecke z.W.

28.07.2016
Fachbereich Umwelt
neue bahnstadt opladen
Hr. Schmidt
☎ 3213
3202
guenter.schmidt@stadt.leverkusen.de

61 – Herrn Hennecke

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans B-208 B/II „Opladen – nbso/Westseite – Quartiere“
- **Beteiligung der Fachbereiche**

Im Rahmen der erneuten Beteiligung ergeht seitens des Fachbereichs 32 an den o.g. B-Plan folgende Stellungnahme:

Allgemein:

Die Begründung mit dem Umweltbericht liegt nun den Planunterlagen bei. Entgegen der früheren Aussage des Büros HJP weicht der Umweltbericht von den Aussagen im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag jedoch ab (siehe Ausführungen der UBB).

Untere Abfallwirtschaftsbehörde

I Allgemeine abfallrechtliche und abfallwirtschaftliche Aspekte

Die in der Stellungnahme des FB 32 vom 14.04.2016 vorgebrachten Aspekte zur Einrichtung von Wertstoffinseln, zu Stellplätzen für Abfallbehälter und zur Befahrbarkeit durch Müllfahrzeuge wurden bisher nicht erkennbar berücksichtigt. Seitens der UAB wird daher gebeten, diese Belange aufzunehmen bzw. im Rahmen der Abwägung zu prüfen.

II Abfallrechtliche Regelungen zum Umgang mit belasteten Böden und beim Rückbau baulicher Anlagen

1. Entwurf der Begründung mit Umweltbericht (Anlage 5)

zu: 11.2.3. Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Seitens der UAB wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass auch nach der beschriebenen Sanierung von Bodenbelastungen auf Grundlage des BBodSchG/BBodSchV

oder des Altlastenerlasses NRW im Rahmen einer Baureifmachung sich in einigen Bereichen des B-Plangebietes (z.B. Gewerbegebiet) noch belastete Böden, Gleisschotter, bauliche Anlagen etc. befinden und diese bei deren Anfall abfallrechtlicher Regelungen unterliegen.

Dieser Aspekt wurde bereits an mehreren Stellen des Umweltberichtes und des LFB gewürdigt und eingearbeitet. Seitens der UAB wird jedoch noch gebeten, den Satz: „Insofern ist für den gesamten Geltungsbereich als unmittelbare Ausgangssituation vor Nutzungsänderung lediglich unwesentlich bzw. unbelasteter Boden anzunehmen" (Boden - Seite 133) entsprechend eindeutig zu relativieren.

Ebenfalls ist der Satz (Konflikte durch Bodenbelastungen – Seite 155): „Für die unmittelbare Ausgangssituation vor der Umsetzung des Bebauungsplanes ist somit durchgängig von für die geplanten Nutzungen unbedenklichem Boden auszugehen" für nicht fachlich geschulte Menschen schwer verständlich, auch wenn die Aussage im Sinne des BBodSchG/BBodSchV richtig ist.

Gerade Formulierungen dieser Art haben bei kleineren Investoren im Rahmen der Entwicklung der Ostseite der NBSO immer wieder zu Irritationen und Problemen im Bauablauf geführt. Ich bitte daher auf die abfallrechtliche Relevanz verbliebener Auffüllungsböden etc. in geeigneter Form eindeutig hinzuweisen.

2. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Anlage 8)

Die o.g. Formulierungen im Umweltbericht finden sich mit gleichem Wortlaut im LFB (5.2. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und 5.7. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch). Es wird gebeten die Formulierungen analog an-zupassen.

Untere Bodenschutzbehörde

Im LFB und im Umweltbericht (Seite 160) wird wie vorher mit der nbso, 204 und 61 abgestimmt ausgeführt, dass im gesamten Bereich zwischen Lützenkirchener Str. und Wilhelmstr. die Hot Spots und die kompletten Auffüllungen vollständig entfernt werden. Nach der Bodensanierung und dem Aushub aller Auffüllungen sind in Abstimmung mit der UBB auf den gesamten ehemaligen Auffüllungsflächen Sohlbeprobungen durchzuführen.
Eine Abweichung von dieser Regelung ist im Bereich des ZOB, aufgrund der flächendeckenden Versiegelung, möglich.

Davon wird auf Seite 133 des Umweltberichts abgewichen. Hier ist nur noch eine vollständige Entfernung der Auffüllungen in den Wohnbereichen einschließlich der Grünflächen (von ca. 100 m südlich der Goethestr. bis auf Höhe der Wilhelmstr.) vorgesehen.

Soll diese Regelung umgesetzt werden, ist eine Neubewertung des Bodengutachtens erforderlich. Im Bodengutachten werden zur Beurteilung des Bodens die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung herangezogen. Laut des Altlastenerlasses NRW sind aber bei der Aufstellung von B-Plänen deutlich geringere Werte für die Beurteilung heranzuziehen. Siehe auch Seite 105 der Begründung:

Zitat: „Bei dem Verbleib von Auffüllungen zwischen der Lützenkirchener Str. und Wilhelmstr. sind die im Rahmen der Bodenbegutachtung ermittelten Untersuchungen neu auszuwerten (z.B. Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung und des Altlastenerlasses NRW).

Da bisher die gesamten Auffüllungen und Hot Spots zwischen Lützenkirchener Str. und Wilhelmstr. entfernt werden sollten, wurde dieser strengeren Regelung Rechnung getragen.

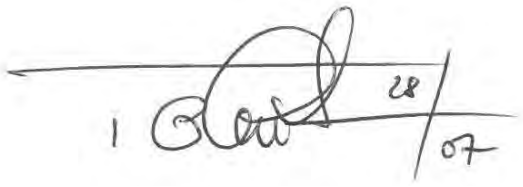
Der Satz 2 auf Seite 133 des Umweltberichts „Im Hinblick auf die angestrebten Nutzungen sind die Prüfwerte der BBodSchV heranzuziehen" trifft nicht zu und steht im Widerspruch zur Seite 105 (s.o.).

Untere Imissionschutzbehörde

Hinsichtlich des anlagenbezogenen Immissionsschutzes bestehen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Die textliche Festsetzung Nr. 8.1.1.b zum B-Plan widerspricht den Forderungen der Verkehrs- und Gewerbelärmuntersuchung der Peutz Consult GmbH vom 08.01.2016, nach der sämtliche Fenster zu schutzbedürftigen Wohnräumen an den Ost- und Süd-fassaden des geplanten MI 2 und WA 1 auszuschließen sind (vgl. S. 40, Abs. 5 des Gutachtens). Unter 8.1.1.b sind zwar Fenster zu Schlaf- und Kinderzimmern nicht zu-lässig, diese Formulierung schließt jedoch Fenster zu Wohnräumen nicht aus.

Gebietsbezogener Lärmschutz

Die Prüfung der vorgelegten Unterlagen hinsichtlich des Verkehrslärms konnte aufgrund der personellen Situation nicht erfolgen.



Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
Zu Untere Abfallwirtschaftsbehörde (UAB)
Da im Weiteren noch Investorenwettbewerbe zu den einzelnen Baufeldern/Grundstücken durchgeführt werden, kann zum derzeitigen Zeitpunkt noch keine explizite Festlegung zu den jeweiligen Standorten im Bebauungsplan erfolgen. Die vorgebrachten Aspekte zur Errichtung von Wertstoffinseln und zu Stellplätzen von Abfallbehältern werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.
Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen sind so dimensioniert, dass eine Befahrbarkeit durch Müllfahrzeuge sowie der Feuerwehr sichergestellt ist.
Im Zuge der folgenden Baugenehmigungsverfahren sind insbesondere die Belange der Feuerwehr (Umfahrten) weiter zu präzisieren und entsprechende Nachweise zu

führen. Aufstellbereiche für Abfallbehälter sowie Fahrrouten für Müllfahrzeuge sind ebenfalls im weiteren Verfahren zu präzisieren. Hierbei ist die Nutzbarkeit angrenzend vorhandener (privater) Verkehrsflächen und Grünflächen im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sinnvoll zu integrieren. Hierbei wird insbesondere an die Möglichkeit der temporären Inanspruchnahme von solchen Flächen gedacht.

Zum Thema abfallrechtliche Regelungen wurde eine mit der UAB abgestimmte Formulierung in Begründung und Umweltbericht aufgenommen, demnach sich auch nach der Sanierung von Bodenbelastungen weitere belastete Böden in einigen Bereichen des Bebauungsplangebietes befinden können, die beim Anfall von Bodenaushub entsprechend den abfallrechtlichen Regelungen zu entsorgen sind. Die getroffenen Beschreibungen der Bodenbeschaffenheit sind hierbei sachgerecht und abschließend behandelt. Im Zuge des geplanten Vermarktungsprozesses werden aus haftungsrechtlichen Überlegungen alle potenziellen Investoren über die mit der Nutzungsgeschichte des Geländes verbundene Bodenbeschaffenheit informiert und auf die möglichen Risiken hingewiesen. Weitere Ausführungen hierzu sind daher nicht erforderlich.

Der Stellungnahme der Unteren Abfallbehörde wird nicht gefolgt.
Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu Untere Bodenschutzbehörde (UBB)
Zum Thema Bodenbelastungen wurde eine mit der UBB abgestimmte Formulierung in Begründung und Umweltbericht aufgenommen.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu Untere Immissionsschutzbehörde (UIB)
In der vom Ingenieurbüro Peutz erstellten schalltechnischen Untersuchung VL7247-2.1 vom 29.09.2016 werden auf Seite 39 ff des Gutachtens die von außen auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärmimmissionen näher erläutert.

Im Hinblick auf das Instandhaltungswerk der Deutschen Plasser Bahnbaumaschinen GmbH werden die Immissionsrichtwerte zum Tages- und Nachtzeitraum in der Umgebung i. d. R. eingehalten bzw. unterschritten. Ausschlaggebend für die Schallsituation des o. g. Betriebes ist die Nutzung des nördlich der Halle befindlichen Zuführungsgleises. Nach aktueller Genehmigungslage darf dieses Gleis vor dem Hintergrund der bestehenden Bebauung in Opladen nur neunmal im Jahr zum Nachtzeitraum genutzt werden.
Unter Ziffer 6.3 definiert die TA-Lärm Anforderungen / Immissionsrichtwerte für sogenannte seltene Ereignisse. Bei solchen Ereignissen (nicht mehr als 10 Tage oder Nächte eines Kalenderjahres und nicht an mehr als zwei aufeinander folgenden Wochenenden) betragen die Immissionsrichtwerte 70 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht.
Die Regelung der Genehmigungslage kann auch für die Bewertung der Auswirkungen auf die Neubebauung herangezogen werden. Grundsätzlich sind die Immissionen des o. g. Betriebes aufgrund der Lage nur für das geplante allgemeine Wohngebiet WA 3 und das Mischgebiet MI 2 von Bedeutung.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass zum Tageszeitraum mit Gleisnutzung im Bereich der geplanten Wohnbebauung (Ml 2 und WA 3) Beurteilungspegel von 55 dB(A) vorliegen. In der Nacht ergeben sich hier ebenfalls 55 dB(A) (Richtwert nachts für seltene

Ereignisse), wenn auf den nördlichen Gleisen Rangierfahrten stattfinden. Die Anforderungen der TA-Lärm werden damit auch an der geplanten Bebauung tagsüber für die Regelnutzung und nachts bei Ansatz von seltenen Ereignissen nach TA-Lärm eingehalten.
Bei der Regelnutzung nachts (ohne Gleisnutzung) wird an der geplanten Bebauung im Mischgebiet MI 2 ein Beurteilungspegel nachts von ca. 42 dB(A) erreicht. Der Richtwert von 45 dB(A) für Mischgebiete wird damit eingehalten.
An den nächstgelegenen Baugrenzen im allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird ohne Berücksichtigung einer Gleisnutzung ebenfalls ein Beurteilungspegel nachts von ca. 42 dB(A) erreicht. Der Richtwert für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) nachts wird somit um 2 dB(A) überschritten.
Der Bebauungsplan trifft für das WA 3 und das MI 2 Festsetzungen einer geschlossene Bauweise in Verbindung mit bedingten Festsetzungen, welche eine Wohnnutzung innerhalb des WA 3 und innerhalb des MI 2 erst dann zulässt, wenn in den Randbereichen eine durchgehend geschlossene Bebauung auf der gesamten Länge in der festgesetzten Mindestgebäudehöhe mindestens im geschlossenen Rohbau fertiggestellt ist. Darüber hinaus sind Fenster zu Aufenthaltsräumen an den zur Bahn orientierten Ostfassaden ausgeschlossen.
Demnach ergeben sich keine Fassadenabschnitte, an denen eine solche Lärmimmission im Sinne der TA-Lärm zu Überschreitungen und Einschränkungen für die gewerbliche Nutzung der Deutschen Plasser Bahnbaumaschinen GmbH führt, welche nicht heute auch schon aufgrund der umliegenden bestehenden Bebauung und Genehmigungslage vorliegt.

Der Bebauungsplan berücksichtigt somit umfassend die Belange des Betriebsschutzes.

Im Bereich der geplanten Wohngebäude werden generell Fenster zu schutzbedürftigen Räumen an den zu den relevanten Gewerbebetrieben (Recycling-Betrieb Bender, Raiffeisen-Erzeugergenossenschaft Bergisch Land und Mark eG, Gewerbebetriebe zwischen der Fixheider Straße und der Borsigstraße) orientierten Ostfassaden aufgrund der Verkehrslärmsituation ausgeschlossen. An den Südfassaden des geplanten Mischgebietes MI 2 werden aufgrund des Verkehrslärms zudem Fenster zu Schlaf- und Kinderzimmern ausgeschlossen.

Eine Verschärfung der Kriterien zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte für die bestehenden Gewerbebetriebe liegt somit aufgrund der Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm nicht vor.

Der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde wird nicht gefolgt.

<u>Zu gebietsbezogener Lärmschutz</u>
Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Den Stellungnahmen der UAB und UIB wird nicht gefolgt.
Der Stellungnahme der UBB wird gefolgt.
Die Hinweise und Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.