

Stadt Leverkusen

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

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

INHALTSVERZEICHNIS

I/A Äußerungen der Öffentlichkeit

I/A 1: Protokoll der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	3
I/A 2: 208_II_3(1)_Äußerung_01	11
I/A 3: 208_II_3(1)_Äußerung_02	19
I/A 4: 208_II_3(1)_Äußerung_03	22
I/A 5: 208_II_3(1)_Äußerung_04	25
I/A 6: 208_II_3(1)_Äußerung_05	28
I/A 7: 208_II_3(1)_Äußerung_06	29
I/A 8: 208_II_3(1)_Äußerung_07	30

I/B Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

I/B 1: WfL Leverkusen	31
I/B 2: Bundesnetzagentur Berlin	33
I/B 3: PLEDOC GmbH, Essen	35
I/B 4: Bezirksregierung Köln, Abfallwirtschaft	37
I/B 5: Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst	40
I/B 6: Bezirksregierung Köln, Dezernat 53	43
I/B 7: Energieversorgung Leverkusen GmbH, Leverkusen	45
I/B 8: Geologischer Dienst NRW, Krefeld	47
I/B 9: LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Bonn	49
I/B 10: Eisenbahn-Bundesamt, Köln	50
I/B 11: Stadt Burscheid, Stab Stadtentwicklung, Umwelt u. Liegenschaften	52
I/B 12: Polizei NRW, Polizeipräsidium Köln	54
I/B 13: IHK Köln	56
I/B 14: Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region West, Köln	59

I/A 1: Protokoll der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

2	STADT LEVERKUSEN
Eingegangen am:	
03.06.15	8-9 Uhr
FB:	Az:

Stadt Leverkusen

Niederschrift

über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 208 B/II „Opladen – nbso/Westseite – Quartiere“ im Landrat-Lucas-Gymnasium, Peter-Neuenheuser-Straße 7-11, 51379 Leverkusen am Dienstag, 22.01.2015

Beginn: 19.00 Uhr
Ende: 21.00 Uhr

Anwesend

Vorsitzender

Herr Schiefer Bezirksvorsteher Bezirk II

Verwaltung

Frau Deppe Beigeordnete Dezernat V - Planen und Bauen
Herr Burau Fachbereich Stadtplanung
Frau Rottes Stadt Leverkusen, nbso

Externe Planer

Herr Prof. Jahnen Heinz Jahnen Pflüger
 Stadtplaner und Architekten Partnerschaft
Herr Hübel Peutz Consult GmbH

Besucher

ca. 100 Bürgerinnen und Bürger sowie
Vertreter der nbso und der Stadtverwaltung

Herr Bezirksvorsteher **Schiefer** begrüßt die Anwesenden um 19.00 Uhr und eröffnet die Bürgerversammlung zur frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 208 B/II „Opladen – nbso / Westseite – Quartiere“. Er stellt die Podiumsteilnehmer vor und erläutert den Ablauf der Veranstaltung.

Anlass der Bauleitplanung ist die städtebauliche Entwicklung der Flächen im Rahmen der Entwicklung „neue bahnstadt opladen“ westlich der Bahnstrecken in Opladen einschließlich des Bahnhofes Opladen.

Im Zuge der Entwicklung auf der Westseite beabsichtigt die Stadt Leverkusen in Kooperation mit der Deutschen Bahn AG, die Gleise der überwiegend für den Güterverkehr genutzten Eisenbahntrasse im Bereich „neue bahnstadt opladen“ an die parallel verlaufende Personenzugstrecke Köln-Mülheim – Wuppertal zu verlegen, um hier eine Bündelung der Gleise zu erreichen. Hierdurch werden östlich der bestehenden Ortslage in erheblichem Umfang Flächen vakant, die einer städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden sollen.

Um die Umsetzung des diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeptes sicherzustellen und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten sowie Planungsrecht für diese Entwicklungsmaßnahmen zu schaffen, ist gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die geplanten „Quartiere“ erforderlich.

Generelles Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Umsetzung der geplanten städtebaulichen Entwicklung auf der Westseite „neue bahnstadt opladen“.

Frau **Deppe** begrüßt als Beigeordnete des Dezernates V - Planen und Bauen die Anwesenden und führt mit Erläuterung zum STEK und zum Ratsbeschluss zu preiswertem Wohnraum in Leverkusen in das Gesamtthema ein.

Nachfolgend informiert Herr **Burau** (Fachbereich Stadtplanung) die Anwesenden allgemein über ein Bauleitplanverfahren, dessen Bestandteile und den Ablauf sowie die aktuellen Beteiligungsmöglichkeiten über Aushang im Elberfelder Haus, über die Internetseite der Stadt Leverkusen bzw. im Rahmen dieser Veranstaltung. Diese Informationsmöglichkeiten bestehen noch bis zum 05.02.2015.

Sinn und Zweck dieser Bürgerversammlung ist die frühzeitige Information der Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke der Bauleitplanung. Im Rahmen der Bürgerversammlung soll der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben werden.

Die Einführung in das Projekt „nbso - Westseite“ übernimmt **Frau Rottes** (Geschäftsführerin nbso). Sie erläutert, dass die Gesamtkonzeption neue bahnstadt opladen eines der größten Stadtentwicklungsprojekte in NRW darstellt. Die neu zu entwickelnden Flächen auf der Westseite umfassen ca. 23 ha. Durch die Reaktivierung der Brachflächen und die Neuordnung der Verkehrsinfrastruktur kann eine Verbindung der Stadtteile erfolgen und das Zentrum von Opladen gestärkt werden. Zwei wichtige Bausteine sind die Campusbrücke, welche bereits 2013 errichtet wurde und die Bahnhofsbrücke, deren Baubeginn 2014 erfolgte. Der Start zur Gütergleisverlegung erfolgte mit dem Planfeststellungsverfahren bereits im Juli 2013.

Herr Prof. Jahnen erläutert, dass parallel zum Bebauungsplanverfahren für die Quartiere der Flächennutzungsplan (7. Änderung) geändert wird. Der Geltungsbereich beinhaltet von Norden in Richtung Süden Kerngebiet inklusive Flächen für Abwasserbeseitigung, Bereiche für Busbahnhof und Bahnhof, Wohnbauflächen, ein Mischgebiet im Übergang zum eingeschränkten Gewerbegebiet, die Trasse für die Neue Bahnallee sowie geplante Bahnanlagen.

Im Weiteren stellt Herr Prof. Jahnen die städtebaulichen Varianten, zugehörige Vorstudien und Geländeschnitte für die Teilbereiche Einzelhandel, Brückenkopf Bahnhofsbrücke / ZOB, Büro / Dienstleistung, Wohnen und Gewerbe vor.

Nachfolgend erklärt Herr Prof. Jahnen die im weiteren Verfahren noch zu erarbeitenden Fachgutachten, wie z. B. der landschaftspflegerische Begleitplan, in dem die Eingriffe in Natur und Landschaft betrachtet werden, Bodenuntersuchungen und ein Bodenmanagementkonzept, ein hydrogeologisches Gutachten zur Versickerungsfähigkeit des Bodens sowie weitergehende schalltechnische Untersuchungen.

Im Anschluss daran stellt **Herr Hübel** erste schalltechnische Untersuchungen für einen beispielhaften Planbereich dar. Grundsätzlich ist die Bündelung des Verkehrs -

Schiene und geplante Straße (Neue Bahnallee) - auf einer Seite positiv zu bewerten. Herr Hübel verdeutlicht anhand von schematischen Darstellungen in 2D und 3D, dass es eine „laute Seite“ (Bahnseite) und eine „leise Seite“ (Bestandsbebauung) bei der geplanten Bebauung gibt. Neben aktiven Maßnahmen, wie beispielsweise einer Schallschutzwand (Höhe 2 m) zwischen der geplanten „Neuen Bahnallee“ und den Gütergleisen, sollen eine möglichst geschlossene Baustruktur gewählt, die Gebäude an der Bahnseite als Schallschutz genutzt und Aufenthaltsräume nach Westen orientiert werden. Im Rahmen des weiteren Verfahrens sind im Hinblick auf eine Optimierung des städtebaulichen Konzeptes weitere schalltechnische Untersuchungen erforderlich.

Herr Prof. Jahnen verdeutlicht danach anhand einiger Systemquerschnitte wie sich die o. g. Schallschutzwand städtebaulich auswirkt und stellt klar, dass auch weiterhin Blickbeziehungen zwischen den im Zug sitzenden Fahrgästen und der Innenstadt Opladens bestehen. Darüber hinaus stellt Herr Prof. Jahnen beispielhaft Systemgrundrisse für eine Wohnbebauung an der Bahn mit lärmoptimierten Grundrissen dar und zeigt gebaute Beispiele aus Köln (Eifelplatz) und Neuss (südliche Furth).

Anschließend eröffnet Herr Schiefer die Diskussion und erteilt den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern das Wort. Die Themen der Wortmeldungen wurden während der Bürgerversammlung auf einer Stellwand dokumentiert (s. Anlage).

Diskussion:

Einzelhandel und Gewerbe

Es wird gefragt, ob eine Neuschaffung von Einzelhandel nicht zur weiteren Verödung der Fußgängerzone beitragen würde. Zudem wird angeregt, in dem vorgesehenen Bereich einen Elektrohändler und einen Herrenausstatter anzusiedeln.

Im Rahmen der Entwicklung des STEK erfolgte bereits eine erste Bestandsaufnahme und Bedarfsanalyse zum Einzelhandel in Opladen. Es wurde festgestellt, dass durch entsprechende Ergänzung des Einzelhandels die Attraktivität Opladens gesteigert wird und ein neuer Anziehungspunkt geschaffen werden kann. Die in diesem Zuge ermittelten Bedarfe an Verkaufsflächen wurden in den städtebaulichen Varianten berücksichtigt.

Im Rahmen dieses Bebauungsplanes wird eine weitergehende umfassende Verträglichkeitsuntersuchung erstellt, welche die Bedarfe ermittelt und die Auswirkungen auf Opladen darlegt. Um negative Auswirkungen auszuschließen, werden die als verträglich ermittelten Verkaufsflächen und Sortimente im Bebauungsplan festgesetzt.

Bahnhof / Busbahnhof

Es wird erfragt, ob die Bahnsteige verbreitert werden, um an den Rolltreppen vorbeizukommen und was passieren wird, wenn die Aufzüge ausfallen (Rollstuhlfahrer, Kinderwagen, Rollatoren).

Frau Rottes erläutert, dass die Bahnsteigbreiten entsprechend der einschlägigen Vorschriften hergestellt werden, so dass ausreichend Platz vorhanden sein wird.

Ein Ausfall der Aufzüge unterliegt der Zuständigkeit der Bahn. Die DB wird dann einen entsprechenden Service senden. Zudem ist davon auszugehen, dass nicht gleichzeitig Aufzüge und Rolltreppen ausfallen, so dass ggf. eine Alternative vorhanden ist.

Auf Anfrage eines Anwesenden, ob Radabstellanlagen oder eine Radstation am Bahnhof vorgesehen werden, erläutert Frau Rottes, dass es in jedem Fall Verbesserungen zum heutigen Zustand geben wird, dies sei auch im Sinne des Fördergebers. Derzeit erfolgen bereits Gespräche mit einem Betreiber einer Radstation.

Ein Bürger fragt nach, warum die Gütergleisbrücke an der Lützenkirchener Straße nicht weiter verwendet werden kann, sondern neu gebaut wird.

Herr Schönfeld (nbso) erläutert, dass der Neubau aus technischer Sicht erforderlich, darüber hinaus aber auch finanziell günstiger sei.

Nutzungen und Architektur

Es wird die Frage gestellt, warum das „Torhaus“ als 7-stöckiger „Obelisk“ dargestellt wird.

Nach Aussage von Frau Rottes soll das Torhaus bzw. das Gebäude am Brückenkopf als Entree in die Innenstadt mit öffentlichen Nutzungen gestaltet werden. Im unteren Bereich soll der Baukörper Serviceleistungen und in den oberen Geschossen einen Teil der Verwaltung beherbergen. Um einen geeigneten Stadteingang zu schaffen, ist angedacht, als Pendant zum gegenüberliegenden Wohnhochhaus, einen Hochpunkt zu errichten. Zur Sicherung der architektonischen Qualität soll im weiteren Verfahren hierzu ein Architekturwettbewerb stattfinden.

Ein Teilnehmer erkundigt sich nach den Baumaterialien für die geplanten Wohngebäude und ein weiterer danach, wie hoch die Wohngebäude werden.

Die Baumaterialien für die Neubauten könnten sich, so Frau Rottes, an den Materialien der bestehenden Bahnersiedlung orientieren. Genauer wird im Rahmen des Wettbewerbs ermittelt.

Herr Prof. Jahnen erklärt, dass aufgrund der schalltechnischen Situation die Wohngebäude entlang der Bahngleise voraussichtlich fünf Geschosse haben müssen, um die nach Westen orientierten Innenbereiche besser schützen zu können.

Parken und Stellplätze

Die evangelisch freikirchliche Gemeinde Humboldtstraße / Ecke Bahnallee weist darauf hin, dass es Ersatz für die wegfallenden Parkplätze an der jetzigen Bahnallee geben soll. Dies wurde auch als entsprechende schriftliche Eingabe im Verfahren des Bebauungsplans Nr. 208 A (Januar 2014) formuliert.

Es wird auch weiterhin öffentliche Stellplätze im Straßenraum geben, jedoch nicht in der bisherigen Anzahl. Es sollen im Rahmen der weiteren Planung Lösungen erörtert werden, daher bittet Frau Rottes um Kontaktaufnahme mit der nbso.

Lärm und Wohnen

Seitens der Bürger wird erfragt, wer die geplante Schallschutzwand (Gabione) baut und ob diese mit der Bahn abgestimmt sei.

Frau Rottes erläutert, die Projektgesellschaft würde im Zuge der Errichtung der Neuen Bahnallee auch die geplante Schallschutzwand errichten. Die Planungen werden kontinuierlich mit der Bahn abgestimmt.

Es wird die Frage gestellt, warum keine Holz- statt Betonschwellen für die neue Güterzugstrecke auf Höhe der Wohnbebauung eingebaut würden. Dies würde eine Schallreduzierung von 2 dB(A) ermöglichen.

Hierzu erläutert Herr Hübel, dass im Zuge der Gütergleisverlegung ein Betonschwellenoberbau vorgesehen ist. Dies sei jedoch nicht von Bedeutung, da die neue Berechnungsgrundlage (Schall 03) bezüglich Holz oder Beton keinen Unterschied mache.

Ein Anwesender erfragt, ob die hohen Lärmpegel aus dem nächtlichen Güterverkehr resultieren und wie das Verhältnis zwischen genehmigtem und faktischem Zugverkehr sei.

Herr Hübel bestätigt, dass die hohen Lärmpegel nachts aus dem Güterverkehr resultieren. Grundlage sind die Daten der Verkehrsprognose für das Jahr 2025, die auch im Rahmen der Planfeststellung zur Gleisverlegung verwendet wurden. Nach Auskunft der Deutschen Bahn AG wird im Vergleich zur heutigen Situation keine signifikante Steigerung der Güterzugzahlen auftreten.

Wenn Wohnbebauung auf der Ostseite direkt an dem neuen Gleis möglich sei, fragt ein Bürger, warum es dann nicht möglich sei, z. B. das Ledigenheim oder die Ausbildungswerkstatt wohnlich zu nutzen, obwohl die Entfernung zu den Gleisen die gleiche ist?

Herr Hübel erläutert, dass die bestehenden Gebäude schalltechnisch nicht entsprechend ausgerüstet sind und auch nicht ausreichend nachgerüstet werden können. Darüber hinaus sind auch die Grundrisse nicht hinreichend lärmoptimierbar, so dass dort keine gesunden Wohnverhältnisse gewährleistet werden können.

Bei einer Nachfrage zum Thema Erschütterungen legt Herr Hübel dar, dass bei Neubauten entsprechende Vorkehrungen und Maßnahmen getroffen werden können. Bei Altbauten sind Maßnahmen nachträglich nicht möglich.

Ein Bürger merkt an, dass Gabionenwände nicht wirksam gegen Schall seien.

Herr Hübel bestätigt dies, führt jedoch aus, dass die vorgesehene Schallschutzwand voraussichtlich eine Gabione mit Betonkern sein wird, welche zudem schallabsorbierend ausgeführt wird, so dass sie auf die West- wie auch auf die Ostseite positive Auswirkungen haben wird.

Ein Anwesender fragt, warum es keinen Lärmschutz zwischen der Bahn und der neuen Bebauung geben soll. Es könnte die neue Bebauung an die alte Bebauung geschoben werden und in dem verbleibenden Streifen eine Lärmschutzwand bzw. ein -wall errichtet werden und somit ein „richtiger“ Lärmschutz für Opladen erstellt werden.

Diesbezüglich erläutern Herr Prof. Jahnen und Herr Hübel, dass ein Grundsatz aus städtebaulicher Sicht darin besteht, eine Vorderseite bzw. ein „Gesicht“ zur Bahn hin zu gestalten und keine Rückseiten zu erzeugen. Durch Verschiebung der neuen Bebauung an die bestehende würden zudem die Aufenthaltsbereiche nach Osten zur lärmzugewandten Seite ausgerichtet. Ferner würde die als verbindendes Glied zwischen der bestehenden und der geplanten Bebauung vorgesehene öffentliche Grünverbindung von Nord nach Süd entfallen bzw. in den östlichen Bereich verschoben werden und somit ihren unmittelbaren Nutzen für die Anwohner verlieren. Überdies müsste die Lärmschutzanlage (Wand oder Wall) mindestens 10 – 12 m hoch sein, um eine entsprechende Schutzwirkung für die geplanten Wohnbereiche zu erzielen, so dass zwischen der nbso Ost- und der Westseite eine durchgehende Barriere entstehen würde. Die Planungsvoraussetzungen bei dem angeführten Beispiel in Düsseldorf-Derendorf sind darüber hinaus nicht vergleichbar, da im vorliegenden Plan-

gebiet deutlich weniger Flächen zwischen den verlegten Gütergleisen und der Bestandsbebauung zur Verfügung stehen.

Weiterhin wird vermutet, dass es durch die Neubebauung zu Schallreflexionen auf der Ostseite kommen wird.

Herr Hübel merkt hierzu an, dass dies aufgrund der Topographie unwahrscheinlich ist, jedoch im weiteren Verfahren geprüft wird. Darüber hinaus sind auf den direkt an die Bahnflächen grenzenden Baugrundstücken auf der Ostseite nur gewerbliche Nutzungen zulässig.

Verkehrs- und Straßenraum

Zur Frage, ob die Freiherr-von-Stein-Straße zwischen Bahnhofstraße und Gerichtsstraße zur Fußgängerzone werden wird, erläutert Frau Rottes, dass dieser Bereich keine Fußgängerzone werden wird, sondern eher als Anliegerstraße mit Mischflächen gestaltet werden soll.

Weiterhin wird erfragt, ob das Radfahren für Radfahrer aus Quettingen am Fuß der Westrampe der Bahnbrücke enden wird und ob es auf der „Neuen Bahnallee“ einen Radweg geben wird.

Hierzu führt Frau Rottes aus, dass es zwei Möglichkeiten geben wird. Zum einen können Radfahrer künftig die Radstreifen (beidseitig) auf der Neuen Bahnallee nutzen oder aber die Verbindung über die Goethestraße ins Zentrum wählen. Wie diese Verbindung über die Goethestraße ausgestaltet werden soll, wird in den weiteren Planungen konkretisiert. Darüber hinaus soll es einen Fuß- und Radweg im rückwärtigen Bereich der geplanten Bebauung entlang der bestehenden Straße „Bahnallee“ geben.

Ein Bürger fragt nach, wie Bewohner der neuen Wohnbauten mit Autos zu ihren Wohnungen kommen.

Herr Prof. Jähnen führt aus, dass überwiegend Tiefgaragen vorgesehen werden bzw. ggf. auch ein Quartiersparkhaus möglich ist.

Ein Teilnehmer erkundigt sich, ob die Breite der Unterführung Lützenkirchener Straße einspurig bleibt und regt an, wieder 2 Spuren anzubieten.

Hierzu erläutert Herr Schönfeld (nbso), dass nach Bau und Anschluss des in diesem Bereich geplanten Kreisverkehrs wieder eine Zweispurigkeit vorgesehen ist.

Sonstige Fragen und Anregungen

Es wird nachgefragt, ob vorgesehen ist, Ersatz für die Bahnhofsgaststätte für Veranstaltungen von Vereinen zu schaffen?

Frau Rottes schildert, dass ggf. die Möglichkeit besteht, am neuen Bahnhofsvorplatz solche Einrichtung anzuordnen.

Zudem besteht der Wunsch, am Bahnhof künftig ein kostenloses WLAN-Netz nutzen zu können.

Ob dies möglich sein wird, wird künftig mit der DB erörtert.

Des Weiteren werden seitens der Bürger nachfolgend verschiedene Aspekte im Hinblick auf die Berücksichtigung von Menschen mit Behinderungen angemerkt:

- behindertengerechtes WC im Grünzug Ost,
- Hinweisschilder auch für Sehbehinderte,

- Pflaster, Materialien, behindertengerechte Planung,
- Mini-Rampen an Bordsteinkanten,
- Berücksichtigung DIN 18040 / § 55 BauO NRW / Behinderten-Ausgleich-Gesetz,
- Piktogramme für Sehbehinderte,
- automatische Türöffner an öffentlichen Gebäuden,
- behindertengerechte Toiletten,
- kontrastreiches Gestalten der Umgebung für Sehbehinderte.

Frau Rottes merkt hierzu an, dass das behindertengerechte WC auf der Westseite versetzt wird und auf der Ostseite im Zuge des FH-Neubaus ein behindertengerechtes WC zur Verfügung steht. Zudem werden die Rechtsvorschriften in der weiteren Planung in jedem Fall Berücksichtigung finden.

Darüber hinaus bietet Frau Rottes an, zu diesem Thema eine gesonderte Veranstaltung bei der nbso durchzuführen.

Ein Anwesender fragt nach, ob es Überlegungen bzgl. neuer ÖPNV-Anbindungen geben würde, welche die Kölner Straße zusätzlich belasten würden.

Den Vertretern der Verwaltung sowie der nbso ist nicht bekannt, dass es neue Buslinien geben soll.

Herr Bezirksvorsteher Schiefer erläutert abschließend, dass die Anregungen aus der Veranstaltung sowie alle noch schriftlich eingehenden Stellungnahmen im weiteren Verfahren berücksichtigt werden. Er bedankt sich bei den Planern und der Verwaltung für die Vorbereitung und bei den Bürgern für die rege Teilnahme und schließt die Veranstaltung.

Vorsitzender

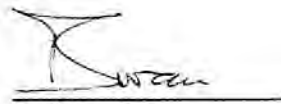
Schriftführung



Hans-Rainer Schiefer
Bezirksvorsteher
Stadtbezirk II



Tina Pörsel
HeinzJahnenPflüger



Burkhard Burau
FB 61
Stadt Leverkusen

Anlage

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Die Fragen und Anregungen zu den Themen Einzelhandel und Gewerbe, Bahnhof/Busbahnhof, Nutzungen und Architektur, Parken und Stellplätze, Lärm und Wohnen, Verkehrs- und Straßenraum bzw. sonstige Fragen und Anregungen wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsveranstaltung ausführlich beantwortet, sind jedoch teilweise nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Anregungen und Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Eg 06. Feb. 2015

Leverkusen, den 28.01.2015

Stadt Leverkusen
Der Oberbürgermeister
Friedrich-Ebert-Platz 1
51373 Leverkusen

FAX: 0214 / 406 - 8802

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

Sehr geehrte Damen und Herren.
Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister.

Hiermit wird zum B-Plan Nr. 208 B / II „Opladen – nbso / Westseite-Quartiere“ wie folgt Stellung genommen:

1.

Zunächst muss außerordentlich gerügt werden, dass vor Satzungskraft des o.g. B-Plans wie auch vor Rechtskraft des vorausgehenden Planfeststellungsverfahrens zur Gütergleisverlegung im Bereich des Bahnhofs Opladen bereits mit der Fällung von hochstämmigen Bäumen (u.a. Kastanien) sowie der Verlegung des Wegenetzes und der mit öffentlichen Geldern errichteten Park- and Ride - Stellplätzen unumkehrbare bauliche Fakten geschaffen worden sind.

Es ist nicht erkennbar, warum eine Fällung der Bäume und die Rodung von Sträuchern und der bodennahen Vegetation nicht auch nach Erlass bzw. Bestandskraft des Planfeststellungsbeschlusses hätten erfolgen können.

2.

Der städtebauliche Nutzen der Gütergleisverlegung muss insgesamt in Zweifel gezogen werden.

Nicht nur, dass sich hiermit unweigerlich nachhaltige Biotopverluste für die Kreuzkröte und einige Fledermausarten ergeben werden, die auch durch die avisierten Ersatzmaßnahmen nicht vollzogen werden können.

Eine fachlich belastbare Antwort, warum eine Ersatzmaßnahme zum Erhalt der Kreuzkrötenpopulationen nicht auch auf dem Gelände der Neuen Bahnstadt Opladen hergestellt werden kann, ist die Vorhabenträgerin bislang ohne Begründung schuldig geblieben.

Weiterhin dürfen die Geeignetheit und der langfristige Erfolg solcher Ersatzmaßnahmen fachlich wie rechtlich in Zweifel gezogen werden.

2.1

Insbesondere die Ansiedlung von Wohngebäuden auf dem Gelände der ehemaligen Gütergleise ist nachhaltig prekär.

Die ausschließliche Präferenz für sozialen Wohnungsbau auf diesem Gelände zeigt, dass sich rein privat finanzierter Geschosswohnungsbau an dieser Stelle aufgrund der unterdurchschnittlichen Vermarktungsmöglichkeiten schlechterdings nicht rentieren würde.

Der Bezug des avisierten Geschosswohnungsbaus mit einer überwiegend wohnscheinberechtigtem Mieterclientel widerspricht maßgeblich nicht nur städtebaulichen, sondern insbesondere auch allgemeinen ethischen Grundsätzen.

2.2

Die Problematik der Lärmimmissionen kann auch durch etwaige architektonische Maßnahmen nicht nachhaltig bewältigt werden.

Den Geschosswohnungsbau entlang der alten Güterzugstrecke als „Lärmriegel“ für die dahinter liegende Wohnbebauung zu konzipieren, kann semantisch wie auch planerisch nur als nachhaltig zynisch betrachtet werden.

2.2.1

Auch die Ausführungen zu aktiven Lärmschutzmaßnahmen können nicht überzeugen.

Werden in Bezug auf die Wohnbebauung östlich der Gütergleise noch Lärmschutzwände mit einer Höhe von 15 Metern ! prognostiziert, so sollen

es westlich der Bahngleise „nur“ noch 4 Meter hohe Lärmschutzwände sein.

Aber auch die hierfür veranschlagten Kosten i.H.v. 150.000 Euro erscheinen der Vorhabenträgerin immer noch zu hoch, obwohl diese noch nicht einmal 0,5 Prozent der Gesamtinvestitionssumme der Gütergleisverlegung betragen würden.

Und noch ein Aspekt muss hier ausdrücklich hervorgehoben werden:

So kommt die von der Deutschen Bahn AG beauftragte Firma „Accon“ in ihrem Lärmschutzgutachten zur Gütergleisverlegung unmissverständlich zu dem Ergebnis, dass der Geschosswohnungsbau an der Lützenkirchener Straße in unmittelbarer Nähe zur Bahnunterführung aus städtebaulichen und insbesondere immissionsschutzrechtlichen Gründen heute nicht mehr genehmigungsfähig wäre !

Dennoch plant die Vorhabenträgerin im Jahre 2015 erneut mehrstöckigen Geschosswohnungsbau in unmittelbarer Nähe zu gleich zwei Bahnstrecken und einer neuen Umgehungsstraße !

3.

Auch Sinn und Zweck der neuen Bahnallee darf nachhaltig bezweifelt werden.

Nach Vorstellung der diesbezüglichen Planvarianten darf insbesondere bei der favorisierten Hauptplanungsvariante von insgesamt nur bescheidenen verkehrlichen Entlastungen für die bisherige alte Bahnallee wie auch für die Kölner Straße ausgegangen werden.

Insbesondere die vornehmlich aus finanziellen Erwägungen unzureichenden Anschlussmöglichkeiten an die Fixheider Straße machen die geplante Neue Bahnallee in ihrer vorgesehenen verkehrlichen Entlastungsfunktion für die Innenstadt von Opladen insgesamt nachhaltig unvollkommen.

Dieses rechtfertigt nicht die von Land und Stadt bereitzustellenden Investitionskosten für die angedachte Umgehungsstraße.

3.1

Insbesondere die Anwohner der alten Bahnallee werden weiterhin nicht nur durch den Verkehr der alten Bahnallee, sondern auch von den näher an ihre Wohnbebauung heranrückende neu verlegte Güterzugsrecke wie auch die Neue Bahnallee tangiert werden.

Dass von der Gütergleisverlegung noch nicht einmal eine Hand voll Anwohner der Robert-Koch-Straße tangiert sein sollen und somit in den „Genuss“ von diesbezüglichen Lärminderungsmaßnahmen gelangen sollen, ist fachlich nicht nachvollziehbar !

4.

Zwischen neuer Güterzugstrecke und Neuer Bahnallee ist bislang lediglich ein 2 Meter hoher Sichtschutz vorgesehen.

Obgleich für die neu zu errichtende Wohnbebauung ausreichend Platz vorhanden wäre, soll auf aktiven Lärmschutz mittels eines begrünten Erdwalls ausschließlich aus städtebaulichen Gründen verzichtet werden.

Man möchte, so das Architekturbüro Jahnen aus Aachen, dass der Geschosswohnungsbau von vorbeifahrenden Bahnreisenden städtebaulich auch wahrgenommen wird.

Aus diesem Grund soll auch der Sichtschutz direkt an den Bahngleisen nicht mehr als 2 Meter betragen.

Um den geplanten Geschosswohnungsbau von der Neuen Bahnallee abzusetzen, soll dieser erhöht und durch eine eigene Zufahrtsstraße zugänglich gemacht werden

Radfahrer und Fußgänger hingegen müssen sich mit ausschließlich an Mindestbreiten orientierten Wegeführungen begnügen.

5.

Aufgrund des oben ausgeführten Sachvortrags können die in diesem B-Planverfahren vorgesehenen Planungen aus städtebaulichen, finanzpolitischen und insbesondere aus umweltpolitischen Gründen nicht mitgetragen werden.

Mit freundlichen Grüßen,

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Zu 1.

Im Zuge der vorbereitenden Maßnahmen (z. B. Baufeldfreimachung, Baustelleneinrichtung) zur Errichtung der Bahnhofsbrücke und der Gütergleisverlegung wurden die dafür notwendigen Flächen gerodet. Gleiches gilt für die Verlegung des Wegenetzes und der Park & Ride-Parkplätze. Die entsprechenden bauplanungsrechtlichen Verfahren sind bereits abgeschlossen. Die durchgeführten Arbeiten gründen nicht auf dem Bebauungsplan Nr. 208 B/II.

Die Gütergleisverlegung führt insgesamt zu einer Bündelung aller lärmintensiven Bahnanlagen 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.

Entsprechend § 1 Abs. 3 i. V. m. §1a Abs. 2 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung zur Vermeidung zusätzlicher Versiegelungen vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung, durch Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie durch Maßnahmen zur Nachverdichtung erfolgen. Zudem besteht für Leverkusen ein Bedarf nach Wohnraum, dem insbesondere im Segment des Geschosswohnungsbaues nachgekommen werden muss. Weiterhin ist es städtische Zielsetzung, die erforderliche Entwicklung von Flächen für Dienstleistungen und Handel zu sichern, um der innerstädtischen Versorgungsfunktion gerecht zu werden. Als weitere städtische Aufgabe wird betrachtet, Arbeitsplätze zu fördern und hierzu die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Die Verlegung der Gütergleise eröffnet diese Möglichkeiten, so dass unter Abwägung aller hier betroffenen Belange eine vielfältige Quartiersentwicklung Opladens angestrebt wird.

Aus den o. g. Gründen erfolgen keine Ersatzmaßnahmen zum Erhalt der Kreuzkrötenpopulation auf dem Gelände der nbso, sondern an anderer geeigneter Stelle in Leverkusen-Schlebuschrath. Diese Maßnahmen dienen dem Erhalt der Populationen der Kreuzkröte im betroffenen Naturraum.

Die hierzu erforderlichen Ersatzmaßnahmen wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 208 A/II, III "Opladen - nbso/Westseite - Neue Bahnallee und Alkenrath - westlich Schlebuschrath" gutachterlich geprüft und für geeignet befunden. Maßnahmen und Ersatzflächen für die Kreuzkröte sind somit planungsrechtlich bereits gesichert. Die Flächen, auf denen das Ersatzhabitat errichtet wird, gehören der Stadt Leverkusen. Somit sind die langfristige Sicherung und der Erhalt dieser Flächen für die Kreuzkröte gewährleistet.

Zu 2.

Zu 2.1

Es besteht keine ausschließliche Präferenz für geförderten (sozialen) Wohnungsbau auf den Entwicklungsflächen der nbso-Westseite.

Im Vorlauf der Planung erfolgten Interessenbekundungen privater Investoren. Diese belegen ein großes Interesse für private Investitionen an diesem Standort.

Zu 2.2

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

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.

Zu 2.2.1

Im weiteren Verfahren wurde eine umfassende schalltechnische Untersuchung (Peutz Consult GmbH, 04.04.2016) erstellt. 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 privaten und öffentlichen Belange gegeneinander 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. 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 Barrierewirkung 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 Stadt.

Der Geschosswohnungsbau im Bestand an der Lützenkirchener Straße hingegen entspricht nicht den Anforderungen eines zeitgemäßen Schallschutzes und kann auch nicht ausreichend nachgerüstet werden. Die Grundrisse wurden nicht lärmoptimiert geplant, so dass nach heutiger Beurteilung hier keine gesunden Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

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

Zu 3:

Grundsätzlich wurde die „Neue Bahnallee“ im Bebauungsplanverfahren Nr. 208 A/II, III "Opladen - nbso/Westseite - Neue Bahnallee und Alkenrath - westlich Schlebuschrath planungsrechtlich erarbeitet sowie abgewogen und ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Sinn und Zweck der Neuen Bahnallee stützen sich auf Gutachten, deren Methodik und Ergebnis durch Fachbehörden geprüft und nicht in Zweifel gezogen wurden.

Infolge der mit Umsetzung der Planung für die Quartiere hinzukommenden Verbindungen zwischen der bestehenden und der Neuen Bahnallee (Goethestraße, nördlich Uhlandstraße) wird die Bestimmung der Neuen Bahnallee als Stadtstraße mit Verteilerfunktion deutlich. Die Umverteilungen belaufen sich auf rund 4.500 bis 8.400 Kfz/Tag zwischen der südlichen Verknüpfung mit der bestehenden Bahnallee und dem geplanten nördlichen Kreisverkehr. Die Verkehrsbelastung auf der Neuen Bahnallee erreicht im Prognose-Mitfall von ca. 12.000 Kfz/Tag im südlichen Bereich bis zu mehr als 19.000 Kfz/Tag im Norden. Somit ist hier eine starke Auslastung zu verzeichnen.

Gutachterlich wurde dargelegt, dass nach Umsetzung der Neuen Bahnallee und der geplanten Quartiere eine deutliche Entlastung im Bereich der bestehenden Bahnallee, insbesondere im nördlichen Bereich, zu erwarten ist. Durch die geplante Anbindung der Neuen Bahnallee an die Fixheider Straße wird auch eine Entlastung der Kölner Straße von Durchgangsverkehren prognostiziert.

Die relativ hohen Anteile an Ziel- und Quellverkehren auf der Kölner Straße können auch durch die Anlage der Neuen Bahnallee nicht beeinflusst und somit nicht verlagert werden.

Zu 3.1

Durch die geplante Festsetzung der bestehenden Bahnallee als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich“ werden neben der deutlichen, verkehrlichen Verbesserung auch bauliche Maßnahmen zur Beruhigung dieser Straße beitragen.

Die neu verlegte Güterzugstrecke rückt von der bestehenden Bebauung in Richtung Osten ab.

Die vorhandene Bebauung an der Bahnallee wird zum einen durch die Reduzierung des Verkehrs entlastet und andererseits durch die geplante Neubebauung zwischen alter und Neuer Bahnallee wirkungsvoll vor Emissionen, ausgehend von der neuen Bahnallee und der Bahnstrecke, geschützt.

Für die Anwohner der Robert-Koch-Straße tritt durch die Verlegung der Gütergleise nach Osten eine deutliche Verbesserung der heutigen schalltechnischen Situation ein; daher sind Lärminderungsmaßnahmen nicht erforderlich.

Zu 4.

Der geplante, über 2 Meter (2,3 m) hohe Sichtschutz zwischen Neuer Bahnallee und den verlegten Gütergleisen wird, entsprechend ausgeführt, gleichzeitig auch Schallschutzwirkung übernehmen.

Aus städtebaulicher Sicht besteht ein Grundsatz darin, eine Vorderseite bzw. ein „Gesicht“ zur Bahn hin zu gestalten und keine Rückseiten zu erzeugen. Um einen begründeten Schallschutzwall zu schaffen, wäre eine Verschiebung der neuen Bebauung an die bestehende erforderlich. Hierdurch würden die Aufenthaltsbereiche nach Osten zur lärmzugewandten Seite ausgerichtet. Ferner würde die als verbindendes Glied zwischen der bestehenden und der geplanten Bebauung vorgesehene öffentliche Grünverbindung von Nord nach Süd entfallen bzw. in den östlichen Bereich verschoben werden und somit ihren unmittelbaren Nutzen für die Anwohner verlieren. Überdies müsste die Lärmschutzanlage (Wand oder Wall) mindestens 10 – 12 m hoch sein, um eine entsprechende Schutzwirkung für die geplanten Wohnbereiche zu erzielen, so dass zwischen der nbso Ost- und der Westseite eine durchgehende Barriere entstehen würde.

Darüber hinaus stehen im Geltungsbereich zwischen den verlegten Gütergleisen und der Bestandsbebauung lediglich schmale Flächenbereiche zur Verfügung, die nach Abzug der benötigten Flächen für einen Schallschutzwall zu deutlich weniger bebaubarer Fläche führen würden. Die Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojektes nbso-Westseite wäre hierdurch gefährdet.

Die in mehreren Clustern geplanten Standorte für Wohnbebauungen werden aufgrund der hier üblichen Baukörperlängen Erschließungen von der Neuen Bahnallee aus erforderlich machen. Die Planung sieht vor, diese Erschließung über eine parallel zur Neuen Bahnallee geführte „Privatstraße“ zu organisieren. Mit einer Breite von 5,5 m (Begegnungsfall PKW/LKW) können alle hier erforderlich werdenden Verkehre, wie Liefern, Laden, Ver- und Entsorgen, sichergestellt werden, ohne dass die verkehrliche Funktion und Leistungsfähigkeit der Neuen Bahnallee in Anspruch genommen wird. Die Planung sieht vor, diese privaten Erschließungsanlagen mit einem Niveau von 1,0 bis 1,5 m über der Neuen Bahnallee zu errichten und baulich als verkehrsberuhigten Bereich auszubilden. Hierdurch erhalten diese Vorbereiche einen eigenständigen Charakter als Adresse und Eingangsbereich vor den Wohngebäuden, unabhängig, baulich abgerückt und abgehoben vom Verkehrsgeschehen und den Verkehrsanlagen der Neuen Bahnallee.

Die vorgesehenen Breiten für die geplanten Fuß- und Radwege entsprechen den einschlägigen Richtlinien und Vorschriften.

Zu 5.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht Abt. 610
z. Hd. Frau Dorothea Drinda
Postfach 10 11 40

51311 Leverkusen

Leverkusen, den 31. Jan. 2014

**Stellungnahme gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch zum
Bebauungsplan Nr. 208 A/II "Opladen – nbso/Westseite – Neue Bahnallee"**

Sehr geehrte Frau Drinda,

wir nehmen Bezug auf die Bürgerversammlung am 20.1.2014. Sie haben die Öffentlichkeit seinerzeit in beispielhafter Weise frühzeitig in die Überlegungen der Kommune eingebunden.

Kurz zu uns: Wir sind _____ und unterhalten bzw. nutzen das
Kirchengebäude Humboldtstr. 65/67 in Opladen. Der Unterzeichner dieses Schreibens ist
_____ und bevollmächtigt für die v.g. Gemeinde rechtsverbindlich tätig zu
werden.

Unsere Gemeinde hat ca. 150 Mitglieder die aus Opladen, Leverkusen, Leichlingen, Langenfeld, Köln, Berg.-Gladbach, Solingen und Burscheid kommen. Die Gottesdienste sind Sonntag und Mittwoch. Die Kinder- und Jugendarbeit findet am Montag, Dienstag und Freitag statt.

Der Unterzeichner hat die Bürgerversammlung persönlich mit großer Aufmerksamkeit verfolgt. Dabei war es interessant zu erfahren, dass der Parkplatz Bahnallee, der in unmittelbarer Nähe unseres Kirchengebäudes liegt und von unseren Gemeindegliedern regelmäßig genutzt wird, im neuen Bebauungsplan keine Berücksichtigung mehr findet.

Den Informationen war hingegen zu entnehmen, dass auf der Westseite der Campusbrücke eine Grünanlage entstehen soll, die auch aus unserer Sicht städteplanerisch Vorteile bringt. Andererseits entfallen dringend benötigte Parkflächen, die nicht nur von unserer Gemeinde genutzt werden, sondern sicherlich auch von diversen Anwohnern.

Wir möchten vor diesem Hintergrund anregen, über eine vertretbare Kombination von Grünanlagen sowie Parkmöglichkeiten nachzudenken. Hier gibt es sicherlich viele gute Beispiele, die dem Gesamteindruck Ihrer Planungen im Sinne einer Grünanlage sicherlich nicht wesentlich entgegen stehen sollten. Wir denken beispielsweise an die Schaffung von Parkflächen mittels Rasengittersteinen o. ä.

Da sich im unmittelbaren Umfeld unserer Kirche keine weiteren Parkmöglichkeiten anbieten, müssten ansonsten unsere mit PKW anreisenden Senioren und Familien mit kleinen Kindern unzumutbare Entfernungen zum Gottesdienst in Kauf nehmen.

Wir wären Ihnen sehr zum Dank verbunden, wenn Sie unsere Vorstellungen in die weiteren Planungen mit einbeziehen.

Für eine abschließende Stellungnahme zu unserem heutigen Schreiben bedanken wir uns bereits heute.

Mit freundlichen Grüßen

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Die derzeit von der evangelisch-freikirchlichen Gemeinde Opladen genutzten Stellplätze an der bestehenden Bahnallee befinden sich auf Flächen der Stadt Leverkusen und werden zurzeit temporär als Stellplatzanlage genutzt.

I. d. R. müssen Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke die erforderlichen Stellplätze auf dem eigenen Grundstücken nachweisen. Auf die dauerhafte Nutzung von temporären Stellplätzen auf städtischen Flächen besteht kein Anspruch.

Im Zuge der Entwicklung auf der nbso-Westseite beabsichtigt die Stadt Leverkusen, in Kooperation mit der Deutschen Bahn AG, die Gleise der überwiegend für den Güterverkehr genutzten Eisenbahntrasse 2324 Duisburg-Wedau-Niederlahnstein im Bereich der „neuen bahnstadt opladen“ an die parallel verlaufende Strecke 2730 Köln-Mülheim-Wuppertal zu verlegen, um hier eine Bündelung der Gleise zu erreichen. Hierdurch werden östlich der bestehenden Ortslage in erheblichem Umfang Flächen vakant, die einer städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden sollen.

Durch die Planung sollen u. a. neue urbane Quartiere mit den Nutzungen Wohnen, Büros/Dienstleistungen/Handel und Gewerbe in Wechselbeziehung mit dem Stadtteil Opladen sowie neue öffentliche Bereiche mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen werden, welche zu einer attraktiven Entwicklung und Erweiterung des Stadtteiles beitragen sollen.

Die vom Entfall der Stellplatzanlage betroffene Fläche befindet sich in einem Bereich, in dem die Planung einen zusammenhängenden Grünzug entwickelt. Da im Zuge der Planung öffentliche Frei- bzw. Grünbereiche nur in begrenztem Maße zur Verfügung stehen können, sollen diese als nutzbare, attraktive Freiflächen der Öffentlichkeit zu-

gänglich sein und nicht durch großflächige Stellplatzanlagen überplant werden. Stellplätze, die mit Rasengittersteinen oder dergleichen ausgeführt würden, weisen nur sehr begrenzt nutzbare Freiraumqualitäten auf.

Eine städtebaulich sinnvolle bauliche Nutzung ist auf den lang und schmal geschnittenen, freiwerdenden Flächen nur möglich, wenn die o. g. temporäre Stellplatzanlage an der jetzigen Stelle entfällt. Im Bereich der geplanten Seiten- bzw. Nebenstraßen sollen auch weiterhin öffentliche Stellplätze im Straßenraum angeboten werden.

Im Rahmen der weiteren Planung werden Lösungen mit dem Einwender erörtert werden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Äußerungen wird nicht gefolgt.

2	STADT LEVERKUSEN Eingegangen am:	
03.02.15		9-11 Uhr
		As:

$42 \rightarrow 40$ $\frac{1}{2}$ α $\frac{1}{2}$
 $\rightarrow 613$ $\frac{1}{2}$ α $\frac{1}{2}$ $\rightarrow 40$
 $\rightarrow 610.10$ $\frac{1}{2}$ α $\frac{1}{2}$

Bebauungsplan seite - Gewerbe	Nr.	208	C/II	Opladen-nbso/West-
----------------------------------	-----	-----	------	--------------------

wir vertreten der
Liegenschaft Robert-Blum-Straße 72-78, 51379 Leverkusen ist.

Hinsichtlich dieses Bebauungsplansteils des Gesamtbebauungsplanes neue Bahnstadt ist noch nicht in der frühzeitigen Beteiligung, sondern zunächst nur die Abschnitte 208 A/II, III bzw. 208 B/II.

2	STADT LEVER Eingetragene	
03.02.15		9-10
F.R.		Az.

Der hier noch einmal gesondert ausgebildete Teil des Gewerbes betrifft in Gänze den Betrieb unserer Mandantschaft.

Wir möchten bereits im Vorfeld im Zusammenhang mit einer Beteiligung auf folgendes verweisen:

Bereits in der Anhörung der Flächennutzungsplanänderung haben wir angemerkt, dass die derzeitige Ausweisung mit einer Spezifikation GE allerdings mit Zulassungsbeschränkung dazu führt, dass der Betrieb unserer Mandantschaft dauerhaft gefährdet wird.

Im Flächennutzungsplan ist die Bestandsausweisung mit GE* vorgenommen worden. Das bedeutet, dass in diesem Gebiet nur nicht störende Betriebe zulässig sind. Die in den Flächennutzungsplanänderungen ausgewiesene Nutzung deckt sich nicht mit der Bestandsnutzung. Wir möchten deshalb im Vorfeld zur frühzeitigen Beteiligung im Zusammenhang mit dem Gewerbegebiet darauf hinweisen, dass zur weiteren Aufrechterhaltung des Betriebes der eine andere Einstufung erforderlich ist, anderenfalls könnte der Betrieb nur im Rahmen des Bestandsschutzes weiter tätig werden, sämtliche Änderungen, Modernisierungen, wären dann jeweils gefährdet.

Die planerische Intension der Gemeinde wird am Flächenplannutzungsänderungsverfahren deutlich. Es wird deshalb dringendst darum gebeten, die dort deutlich gewordene Auffassung zu überdenken. Aus diesseitiger Sicht bestehen im Hinblick auf die unmittelbare Bahnnähe sowie die hohen Schallbelastungen durch die Bahn, sowieso schon Bedenken, eine eingeschränkte GE Ausweisung unmittelbar „zwischen den Gleisen“ auszuweisen, zumal auf der anderen Seite der Hauptstrecke eine GI Ausweisung vorgenommen wurde.

Die Firma Bender steht selbstverständlich für Gespräche im Vorfeld der Offenlegung der Planung zur Verfügung.

Hochachtungsvoll

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 208 B/II „Opladen – nbso/Westseite – Quartiere“ wird geführt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung der von der Gütergleisverlegung betroffenen Flächen zu schaffen. Da der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 208 C/II „Opladen – nbso/Westseite – Gewerbe“ hiervon nicht unmittelbar betroffen ist, wird dieses Bebauungsplanverfahren zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehen.

Gleichwohl werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung dieser Flächen im Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes bereits berücksichtigt. In dem seit 2006 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist die Fläche der Firma Bender bereits als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE*) dargestellt. Im Vorentwurf der 7. FNP-Änderung wurde die bisherige Darstellung übernommen. Um den genannten Betrieb und dessen Weiterbestand zu sichern, wurden zur öffentlichen Auslegung der 7. FNP-Änderung die Flächen des Betriebes als Industriegebiet (GI) dargestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass der genannte Betrieb bereits heute durch die umliegenden, schutzbedürftigen Nutzungen eingeschränkt ist und diese bei ggf. Änderungen oder Erweiterungen des Betriebes grundsätzlich auch weiterhin zu berücksichtigen sind.

Gewerbliche Betriebe gehören nicht zu den schutzwürdigen Nutzungen, insofern ist die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes zwischen den Gleisen uneingeschränkt möglich. Für das zur öffentlichen Auslegung für diesen Bereich dargestellte Industriegebiet gilt dies gleichermaßen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

I/A 5: 208 II 3(1) Äußerung_04

Name, Vorname: _____

Anschrift: _____

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

2	STADT LEVERKUSEN Einsendungen an
05.02.15	8-9 Uhr
FB:	Az:

Äußerung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch zu (bitte ankreuzen):

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

☐ **7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich neue bahnstadt opladen – Westseite**
Abgabe bis zum 05.02.2015 (Sie können Ihre Stellungnahme auch faxen: Fax-Nr. 0214 - 406 - 6102)

siehe Anlage!

Opladen, 02.02.2015
(Ort, Datum)

Unter **Hinweis auf das Datenschutzgesetz** wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Namen der Einsender von Stellungnahmen sowie der Inhalt dieser Stellungnahmen in den Drucksachen für die öffentlichen Sitzungen des Rates, der Ausschüsse, der Bezirksvertretungen und zu öffentlichen Auslegungen aufgeführt werden können, soweit die Einsender dieses nicht ausdrücklich verweigern.

Anlage zur Äußerung

FB: _____ | Az: _____

Als städtebauliche Reaktion auf das der Bahnstrecke gegenüber gelegene Wohnhaus und zur Akzentuierung des Bahnhofsbereichs Opladen ist geplant, das Torhaus siebengeschossig 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 Düsseldorfer Torhaus wäre insofern ein ungeeignetes Negativbeispiel. Denn ein Torhaus soll üblicherweise nicht einem vertikalen Himmelsstreben dienen, sondern einen irdischen Dreh- und Angelpunkt in der Vertikalen 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 Planungen mit ihrer geringen Grundfläche und den beabsichtigten 7 Geschossen eher auf einen Obelisk hinauslaufen und geeignet sind, den Eindruck von Gigantomanie zu hinterlassen.

Die derzeitige Variante 2 ist daher schon besser als Variante 1. Sie sollte die angrenzende Einkaufsflächen-Bebauung jedoch nur um 1 Geschoss + Walmdach überragen. Ein Walmdach ist die geeignetste Ausführungsform einer Bedachung, um eine etwas größere Bauhöhe des Torhauses gegenüber einer umliegenden Flachdach-Bebauung nach oben und zu den Seiten hin harmonisch abzurunden. Dieser Torhausflügel sollte gleichzeitig auch einen direkten Zugang zu den Einkaufsflächen aus der Hochlage der Brücke heraus ermöglichen (ähnlich dem Zugang zur Rathausgalerie über die Y-Brücke). Für den Zugang von Radfahrern und Pendlern aus dem Rampenbereich zum Bahnhofsbereich sollte dieser Flügel auf EG-Ebene bewusst akzentuiert als Torbogen gestaltet werden.

Um Geschossflächenverluste durch niedrigere Bauhöhe zu kompensieren, sollte auf der südlichen Seite des Brückenkopfes ein anderer Flügel vorgesehen werden, mit dem die Buszufahrt vom ZOB zur neuen Bahnallee überbaut wird. Wenn diese Busdurchfahrten dann ebenfalls torbogenartig gestaltet werden, so unterstreicht dies durch Tordurchfahrten für Busse in alle Richtungen den Torhauscharakter eines solchen Gebäudes.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

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 Stadtteiles Leverkusens bedarf auch nach dem Wunsch der Bevölkerung einer entsprechenden baulichen Akzentuierung.

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 Stadtteilentwicklungskonzeptes (STEK) für den Ortsteil Opladen und wurde anschließend durch die städtebauliche Planung zur Entwicklung der Westseite übernommen und fortgeführt.

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

Insbesondere die sehr gute verkehrliche Erschließung und somit Erreichbarkeit und Frequentierung ist die Grundlage für die Planung einer städtebaulichen Verdichtung am Standort Bahnhof Opladen und bewirkt die Vermeidung von Verkehr hin zu anderen Standorten.

Allgemeine stadtbauhistorische oder philosophische Betrachtungen treten bei dieser Abwägung in den Hintergrund.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

I/A 6: 208 II_3(1)_Äußerung_05

Hennecke, Frank

He 5/2
↳ Bau z d A

Von:
Gesendet: Donnerstag, 5. Februar 2015 18:15
An: Hennecke, Frank
Betreff: Vorschlag zum Bebauungsplan Nr. 208 B/II Opladen nbso/Westseite-Quartiere

Guten Tag Herr Hennecke,

die Infoveranstaltung vom 22.1.15 hat mir sehr gut gefallen.
Zu der 4 bis 5-stöckigen Wohnbebauung habe ich folgenden Vorschlag:

Je höher, desto besser ist der Schallschutz sowohl im Innenbereich der geplanten U-formigen Bebauung als auch des angrenzenden Altbestandes. Desto monolithischer können aber die Blöcke wirken, insbesondere von der Innenseite aus gesehen.

Daher: Als 5. Stock schlage ich mehrere (gehoben ausgestattete) Penthouse- Wohnungen pro Block vor, die sich ebenfalls U-förmig nach Westen hin öffnen.

Jede Wohnung hätte dann eine nicheinsichtige Terrasse.

Der 5. Stock könnte sowohl zur Bahnseite (Osten) etwas zurückgesetzt werden - von dort könnte der Zugang erfolgen - als auch möglicherweise nach Westen zu, um den Baukörper aufzulockern.

Mit freundlichem Gruß,

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Das Ergebnis der schallschutztechnischen Untersuchung zu den geplanten Wohnstandorten führt zur Festsetzung von notwendigen und somit zwingend einzuhalten- den Gebäudehöhen in Bezug zur Gleisoberkante der neuen Gütergleisstecke. Diese Höhenfestsetzungen lassen, je nach gewählter Geschosshöhe, Gebäudevolumina mit bis zu 5 Geschossen zu.

Die vorgeschlagenen Wohn- und Wohnungsformen sind innerhalb der festgesetzten Volumen möglich.

Die Ausgestaltung und Organisation der Wohnungen obliegt den Überlegungen der künftigen Planungen und ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

I/A 7: 208_II_3(1)_Äußerung_06

613
Frank Hennecke
☎ - 6135

15.04.2016

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 208 B/II (Quartiere)

Persönlich vorgebrachte Anregungen zum o.g. Bebauungsplanverfahren

1. Datum: 06.01.15

Öffentlichen Parkplatz an der „Bahnallee“ erhalten bzw. den Wegfall des öffentlichen Parkplatzes kompensieren. Der Parkplatz würde von der Kirche am Wochenende genutzt (ca. 150 Mitglieder, viele kommen von Außerhalb) und es wäre erkennbar, dass der Parkplatz auch Wochentags sehr nachgefragt sei und auch tagsüber meistens belegt ist.
(s. schriftliche Stellungnahme vom 31.01.2014)

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Die derzeit von der evangelisch-freikirchlichen Gemeinde Opladen genutzten Stellplätze an der bestehenden Bahnallee befinden sich auf Flächen der Stadt Leverkusen und werden zurzeit temporär als Stellplatzanlage genutzt.

I. d. R. müssen private Nutzungen die erforderlichen Stellplätze auf den eigenen Grundstücken nachweisen. Auf die dauerhafte Nutzung von temporären Stellplätzen auf Fremdgrundstücken kann nicht vertraut werden.

Im Bereich der geplanten Seiten- bzw. Nebenstraßen sollen auch weiterhin öffentliche Stellplätze im Straßenraum angeboten werden.

Im Rahmen der weiteren Planung werden Lösungen mit dem Einwender erörtert werden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

613
Frank Hennecke
☎ - 6135

15.04.2016

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 208 B/II (Quartiere)

Persönlich vorgebrachte Anregungen zum o.g. Bebauungsplanverfahren

2. Datum: 19.01.15

Den privaten Parkplatz „Goethestraße 21-23“ erhalten und die Zufahrt von der Goethestraße aus weiterhin ermöglichen.

Die Parkplatzmarkierung befindet sich zu einem kleinen Teil auf der öffentlichen Verkehrsfläche, dieses wäre lt. Aussage Herrn [Name] zwischen der Stadt Leverkusen und dem Eigentümer, vertreten damals von Herrn [Name] vereinbart worden. (Anm. 613: Nach Auskunft Bauaufsicht/Herr Nußbaum liegen keine schriftlichen Nachweise über Vereinbarungen vor).

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Den derzeit zum Teil auf öffentlicher Straßenverkehrsfläche liegenden Stellplätzen liegt keine Verwaltungsvereinbarung zugrunde.

Die Goethestraße soll in Richtung Westen an die Neue Bahnallee angeschlossen werden und damit eine Verbindung zum bestehenden Verkehrsnetz schaffen. In nördliche Richtung schließen sich die Flächen für den geplanten ZOB und der in Verlängerung der Bahnhofstraße vorgesehene Fußgängerbereich an.

Im Rahmen der weiteren Planung werden Lösungen mit dem Einwender erörtert werden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

I/B Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

I/B 1: WfL Leverkusen

Von: Rainer Bertelsmeier [mailto:bertelsmeier@wfl-leverkusen.de]
Gesendet: Donnerstag, 25. September 2014 09:48
An: Hennecke, Frank
Cc: obermaier@wfl-leverkusen.de; willke@wfl-leverkusen.de
Betreff: Re: AW: z.K Bebauungsplan Nr. 208 B/II „Opladen – nbso/Westseite – Quartiere“

Guten Tag Herr Hennecke,

die WfL war an der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes für die Quartiere der nbso-Westseite, das als Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 208 B/II diesen soll beteiligt und stimmt somit den vorgelegten Planungen grundsätzlich zu. Allerdings betrachten wir die Darstellung von Alternativplanungen kritisch, da das vorgelegte Konzept in den der WfL tangierenden Planungsabschnitten (Einzelhandel, Büro und Gewerbe) auch hinsichtlich seiner wirtschaftlichen Umsetzbarkeit und Vermarktbarkeit der Grundstücke entwickelt wurde. Wir haben die Befürchtung, dass die vorgelegten Alternativplanungen, die mitunter diesen wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht oder nur eingeschränkt entsprechen, in der Willensbildung der Entscheidungsträger letztendlich favorisiert werden und verbindlich in den Bebauungsplan einfließen könnten. Dieses muss aus unserer Sicht ausgeschlossen werden.

So wird die Alternativplanung für den Nutzungsblock "Gewerbe" am südlichen Ende des Planungsgebietes von der WfL abgelehnt. Die durchgehende Riegelbebauung mit einhergehender geringer Gebäudetiefe eignet sich für den Wirtschaftsbereich Dienstleistung, jedoch nicht für Betriebe, die dem produzierenden Gewerbe zuzurechnen sind. Das in den Planungsrunden besprochene Nutzungskonzept für diesen Block sieht Lager- und Produktionshallen mit vorgelagertem 2-3-geschossigen Bürotrakt vor. Die nun vorgelegte Alternativplanung steht dieser Bauung entgegen. Gleiches gilt für die drei östlich der Riegelbebauung angedachten Blöcke. Die WfL bittet daher die Alternativplanung ersatzlos zu streichen.

Genauso kritisch betrachten wir die Darstellung der Vorstudien, die zum städtebaulichen Konzept geführt haben. Hier muss sichergestellt werden, dass in der Meinungs- und Entscheidungsbildung im Bereich des Einzelhandelsstandortes im nördlichen Plangebiet nicht auf die erste Studie mit drei einzelnen Baublöcken "zurückgefallen" wird. Gleiches gilt auch für die Darstellung der Vorstudien im Bereich des Gewerbegebietes.

Wir bitten unsere Anmerkungen und Bedenken im weiteren Planungsverfahren zu berücksichtigen.

Freundliche Grüße
Rainer Bertelsmeier

Von: [Rainer Bertelsmeier](#)
An: [Hennecke, Frank](#)
Cc: willke@wfl-leverkusen.de
Thema: Stellungnahme WfL Bebauungsplan Nr. 208 B/II Opladen nbso/Westseite Quartiere
Datum: Freitag, 20. Februar 2015 11:43:03

Guten Tag Herr Hennecke,

wie bereits in unserer Stellungnahme vom 25.09.2014 aufgeführt, stimmt die WfL dem Städtebaulichen Konzept für den Bereich des BP 208 B/II nbso-Westseite - Quartiere in der dargestellten Variante 1 zu. Weiterhin kritisch bewerten wir jedoch die weiteren aufgeführten Varianten im Bereich der Einzelhandelsansiedlung im Norden und der Gewerbeflächen im Süden des Plangebietes. diese Bebauungsvarianten dürfen unserer Auffassung nach nicht Grundlage des weiteren Bebauungsplanverfahrens sein, das eine solche Bebauungsstruktur aus Sicht der Wirtschaftsförderung wirtschaftlich nicht umsetzbar ist und somit der Zielsetzung des Bebauungsplan entgegensteht.

Die Stellungnahme der WfL zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich nbso-Westseite haben wir bereits per Schreiben vom 16.01.2015 an den Fachbereich Stadtplanung versendet.

Freundliche Grüße
Rainer Bertelsmeier

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, **sich wesentlich unterscheidende Lösungen**, öffentlich zu unterrichten. Den gesetzlichen Vorgaben wurde im Rahmen des Vorentwurfes mit der Darstellung von Alternativplanungen entsprochen. Im weiteren Verfahren wird nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange eine favorisierte Lösung in den Bebauungsplan einfließen.

Die Darstellung der Vorstudien zum städtebaulichen Konzept diente zur Darlegung der im Vorfeld bereits umfassend untersuchten Möglichkeiten einer Bebaubarkeit. Grundsätzlich setzt der Bebauungsplan die in der städtebaulichen Variante dargestellte Baustruktur nicht explizit fest. Die planungsrechtliche Festsetzung „offene Bauweise“ ermöglicht auch weitere Gestaltungsvarianten.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

I/B 2: Bundesnetzagentur Berlin



Bundesnetzagentur

Bundesnetzagentur • Fehrbelliner Platz 3 • 10707 Berlin

Stadtverwaltung Leverkusen
Stadtplanung und Bauaufsicht
Hauptstraße 101
51373 Leverkusen



Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
61.01-bau, 13.12.2014,
Herr Bauerfeld

Mein Zeichen, meine Nachricht vom
226-1, 5593-5
Nr. 9165

☎ (0 30)
2 24 80-307
oder 2 24 80-0

Berlin
17.12.2014

Bebauungsplan 208 B Opl. u. bso Westerbe

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr o.g. Schreiben bezieht sich auf das Verfahren der Bauleit- oder Flächennutzungsplanung bzw. auf das Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG. Die von Ihnen hiermit veranlasste Beteiligung der Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen (BNetzA) steht auch im Zusammenhang mit der Frage, ob durch die Planungen der Betrieb von Richtfunkstrecken beeinflusst wird. Dazu, wie auch zu dem o.g. Bebauungsplan, teile ich Ihnen Folgendes mit:

- Die BNetzA teilt u.a. gemäß § 55 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) vom 22.06.2004 die Frequenzen für das Betreiben von zivilen Richtfunkanlagen zu. Die BNetzA kann daher z.B. in Planungs- und Genehmigungsverfahren im Rahmen des Baurechts bzw. zum Schutz vor Immissionen einen Beitrag zur Störungsvorsorge leisten, indem sie Namen und Anschriften der für das Baugebiet in Frage kommenden Richtfunkbetreiber identifiziert und diese den anfragenden Stellen mitteilt. Somit werden die regionalen Planungsträger in die Lage versetzt, die evtl. betroffenen Richtfunkbetreiber frühzeitig über die vorgesehenen Baumaßnahmen bzw. Flächennutzungen zu informieren.
- Zu den von Ihnen aufgezeigten Planungen teile ich Ihnen mit, dass Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke unter einer Bauhöhe von ca. 20 m allgemein nicht sehr wahrscheinlich sind. Den mir zur Verfügung gestellten Unterlagen kann ich nicht entnehmen, dass diese Höhe bei der neu geplanten Raumnutzung überschritten werden soll. Auf entsprechende Untersuchungen zum vorsorglichen Ausschließen von Richtfunkstörungen durch neue Bauwerke kann daher im vorliegenden Fall verzichtet werden. Bitte beachten Sie diesen Sachverhalt bei zukünftigen Planungen. Das Einholen von Stellungnahmen der BNetzA zu Planverfahren mit geringer Bauhöhe ist nicht

erforderlich. Bei dennoch eingehenden Anfragen zu Bauplanungen mit niedrigem Höhengniveau wird in der Regel durch die BNetzA nicht Stellung genommen.

- Messeinrichtungen des Prüf- und Messdienstes der BNetzA werden durch die Planungen nicht beeinträchtigt.

Falls sich Ihre Bitte um Stellungnahme ggf. auch auf die im Plangebiet zu berücksichtigenden Leitungssysteme bezieht, möchte ich darauf hinweisen, dass die BNetzA selbst über keine eigenen Leitungsnetze verfügt. Sie kann auch nicht über alle regional vorhandenen Kabeltrassen Auskunft erteilen, da das Führen entsprechender Datenbestände nicht zu ihren behördlichen Aufgaben gehört. Angaben über Kabelsysteme im Planbereich (z.B. Kabellinien für die Kommunikation, Energieleitungen u.ä.) können daher nur direkt bei den jeweiligen Betreibern oder den Planungs- bzw. Baubehörden vor Ort eingeholt werden.

Meine weitere Beteiligung an dem Planverfahren ist nicht erforderlich, sofern sich im weiteren Verfahren kein Bauwerk über 20m ergibt.

Sollten Ihrerseits noch Fragen offen sein, so steht Ihnen zu deren Klärung die BNetzA, Referat 226 (Richtfunk), unter der o.a. Telefonnummer gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Martina Dauber

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Der Bebauungsplan ermöglicht im Bereich des Sondergebietes „SO 1.5“ ein Bauwerk oberhalb von 20 Metern. Für dieses im städtebaulichen Entwurf als „Torhaus“ vorgesehene Gebäude besteht allerdings noch kein konkreter Planentwurf, da dieser erst im Rahmen der geplanten Grundstücksvergabe an Investoren zu erwarten ist.

Es wird ein entsprechender Hinweis bzgl. der Situation von Richtfunkstrecken innerhalb des Plangebietes in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Sollten bei der Planung Bauwerke über 20 m Höhe geplant werden, wird die Bundesnetzagentur erneut beteiligt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Den Äußerungen wird gefolgt.

I/B 3: PLEDOC GmbH, Essen



Leitungsauskunft Fremdplanungsbearbeitung

Telefon 0201/36 59 - 0
Telefax 0201/36 59 - 160
E-Mail fremdplanung@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	13.12.2014	PLEDOC GmbH	1253225	18.12.2014

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr 208 B/II "Opladen- nbso/Westseite-Quartiere"

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen unserer Prüfung Ihrer Anfrage haben wir den räumlichen Ausdehnungsbereich Ihrer Maßnahme in dem beigefügten Übersichtsplan dargestellt. 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.

Der in der Anlage gekennzeichnete Bereich berührt keine Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber.

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (ehem. Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Schwaig
- 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 Telekommunikationsnetzges. deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Strahlen
- Viatel GmbH, Frankfurt

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

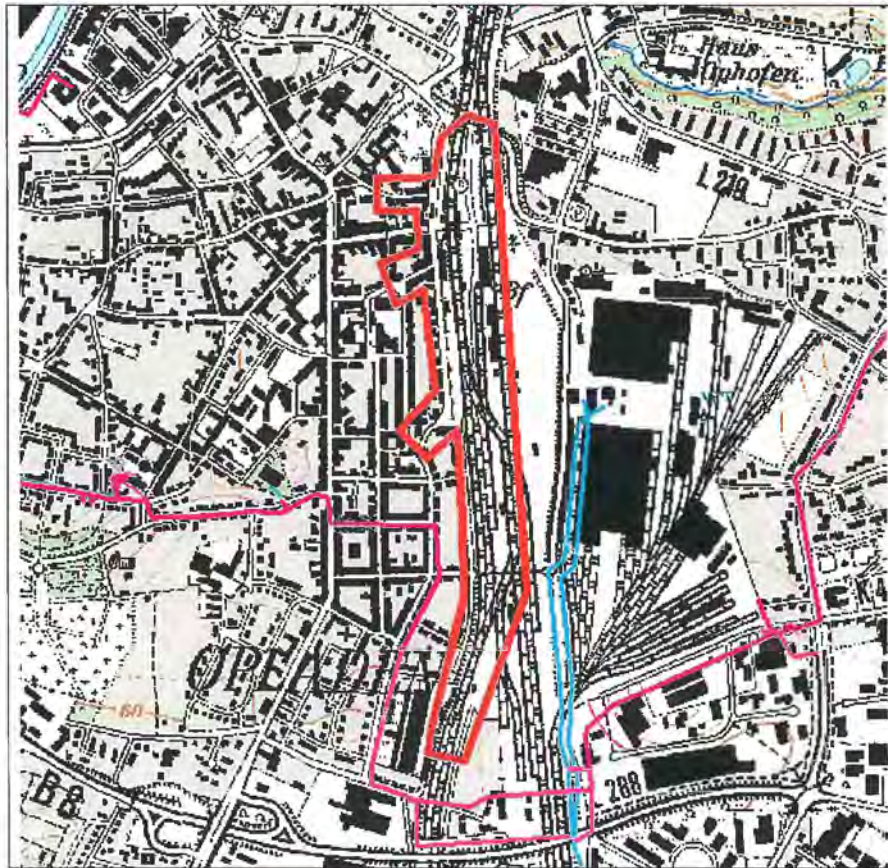
Sollte der Geltungsbereich bzw. das Projekt erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Projektgrenzen überschreiten, so bitten wir um unverzügliche Benachrichtigung.

Mit freundlichen Grüßen

PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist daher ohne Unterschrift gültig-

Für den in Ihrer Anfrage genannten Projektbereich haben wir einen Übersichtsplan erstellt. Dieser Übersichtsplan ist ausschließlich für den hier angefragten räumlichen Bereich zu verwenden. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf. Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns. Eine Weitergabe an Dritte ist unzulässig.



ohne Maßstab

- Projektbereich
- Ferngas/Produktleitung
- LWL-Kabel
- Nachrichtenkabel

Stand: 18.12.2014

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Der im Übersichtsplan dargestellte Bereich entspricht überwiegend dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

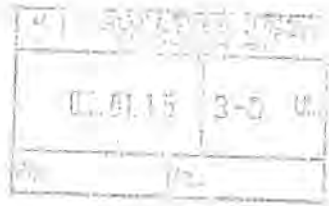
Es sind keine Leitungen betroffen.

Bei Änderung des Geltungsbereiches oder Überschreitung der dargestellten Grenzen wird die Pledoc GmbH benachrichtigt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

I/B 4: Bezirksregierung Köln, Abfallwirtschaft



Bezirksregierung Köln



Bezirksregierung Köln, 50606 Köln

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

Datum: 06.01.2015
Seite 1 von 2

Aktenzeichen:
52.21.(12 0)-02/14-We

Auskunft erteilt:
H. Dr. Welling
Fr. Ortelbach
matthias.welling@bezreg-
koeln.nrw.de
Zimmer: K221 K222
Telefon: (0221) 147 - 3677
3454
Fax: (0221) 147 - 4014

Abfallwirtschaft;

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II „Opladen - nbso/ West-
seite - Quartiere“
Ihr Schreiben vom 13.12.2014, Az. 61.01-bau

Zeughausstraße 2-10,
50667 Köln

DB bis Köln Hbf,
U-Bahn 3,4,5,16,18
bis Appellhofplatz

Sehr geehrte Damen und Herren,

Besuchereingang (Hauptpforte):
Zeughausstr. 8

mit v. g. Schreiben bitten Sie um Stellungnahme zur Aufstellung des
Bebauungsplanes Nr. 208 B/II „Opladen - nbso/ Westseite - Quartiere“.

Telefonische Sprechzeiten:
mo. - do.: 8:30 - 15:00 Uhr

Ich möchte darauf hinweisen, dass der südliche Bereich des Bebau-
ungsplanes unmittelbar an eine genehmigungspflichtige Anlage gem.
Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG grenzt.

Besuchertag:
donnerstags: 8:30 - 15:00 Uhr
(weitere Termine nach Verein-
barung)

Hierbei handelt es sich u. a. um eine Anlage gem. der Nr. 8.12.3.1 der
4. BImSchV (4. Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-
Immissionsschutzgesetzes). Der „Schrottplatz“ der Fa. Bender am
Standort Robert-Blum-Straße 72 - 78 in 51379 Leverkusen besitzt ein
erhebliches Emissionspotenzial.

Landeskasse Düsseldorf:
Landesbank Hessen-Thüringen
BLZ 300 500 00,
Kontonummer 965 60
IBAN:
DE34 3005 0000 0000 0965 60
BIC: WELADEDXXX

In der Nähe befindet sich eine weitere Abfallbehandlungsanlage gem.
der 4. BImSchV im Südosten. Es handelt sich um die Schadstoffsam-
melstelle und das Wertstoffzentrum der Fa. AVEA Entsorgungsbetriebe
GmbH & Co. KG am Standort Dieselstraße 18 in 51381 Leverkusen.

Hauptsitz:
Zeughausstr. 2-10, 50667 Köln
Telefon: (0221) 147 - 0
Fax: (0221) 147 - 3185
USt-ID-Nr.: DE 812110859

poststelle@brk.nrw.de
www.bezreg-koeln.nrw.de



Datum: 06.01.2015
Seite 2 von 2

Ob es durch die v. g. Anlagen zu Konflikten mit den vorgesehenen Festlegungen im Bebauungsplan kommt, bitte ich in eigener Zuständigkeit zu prüfen.

Ich davon aus, dass die anderen beteiligten Dezernate meines Hauses separate Stellungnahmen abgeben.

Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



(Dr. Welling)

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Die Information wird zur Kenntnis genommen und fließt in die emissionstechnischen Betrachtungen und Gutachten ein.

Die Informationen zur Schadstoffsammelstelle und zum Wertstoffzentrum der Fa. AVEA Entsorgungsbetriebe GmbH & Co. KG werden zur Kenntnis genommen.

Ob Konflikte durch die Festsetzungen im Bebauungsplan mit den genannten Anlagen bestehen, wurde im Rahmen des Verfahrens geprüft. Nach gutachterlicher Aussage (Peutz Consult GmbH, 04.04.2016) bestehen keine Konflikte.

Der Recycling-Betrieb Bender südlich des Plangebietes muss bereits heute die schalltechnischen Immissionsrichtwerte an den bestehenden Gebäuden im Bereich der Robert-Koch-Straße 23 b, Friedrich-List-Straße 22-24 und Adalbertstraße 9 einhalten. Hier liegt eine Gebietseinstufung entsprechend eines allgemeinen Wohngebietes vor. Auch die geplante Erweiterung des Recycling-Betriebes Bender darf zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte in der Umgebung führen. Der kleinste Abstand zwischen der Bestandsbebauung und den Lagerflächen des Recycling-Betriebes liegt bei ca. 150 m. Werden die Immissionsrichtwerte bereits im Bereich der nur 150 m entfernt liegenden Bestandsbebauung eingehalten, so führt die Abstandsverdoppelung zu der geplanten Wohnbebauung folglich zu einer sicheren Einhaltung bzw. Unterschreitung der Immissionsrichtwerte um bis zu 3 dB(A). Die Gewerbebetriebe zwischen der Fixheider Straße und der Borsigstraße (u. a. das Wertstoffzentrum Leverkusen) müs-

sen bereits heute die schalltechnischen Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet im Bereich der Wohnbebauung an der Karl-Wingchen-Straße bzw. im Bereich der Robert-Koch-Straße 23 b, Friedrich-List-Straße 22-24 und Adalbertstraße 9 einhalten.

Demnach entstehen hinsichtlich der genannten Betriebe und der geplanten Wohnbebauung keine Konflikte.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

I/B 5: Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst



Bezirksregierung Düsseldorf

Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 30 08 65, 40408 Düsseldorf

Eisenbahn-Bundesamt
Werkstattstraße 102

50733 Köln

Telefon 0211 475-9714

Fax 0211 475-9040

kbd@brd.nrw.de

Zimmer

Auskunft erteilt:

Herr Karg

Aktenzeichen

22.5-3-5316000-24/08/

bei Antwort bitte angeben

Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung

Datum: 27.10.2008

Leverkusen, Ausbesserungswerk Opladen

Ihr Schreiben vom 07.08.2008, Az.: 60120 Pap 227/08

Die Auswertung des o.g. Bereiches war wegen Schattenwürfen, Trümmerschutt, Bebauung und Gleisflächen teilweise nicht möglich.

Die beantragte Fläche liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Zusätzlich liegen mir Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln (Bombenblindgänger) vor. Ich empfehle eine geophysikalische Untersuchung. Zur genauen Festlegung der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD gebeten. Vorab 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.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. empfehlen wir eine Sicherheitsdetektion. Die weitere Vorgehensweise ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.

Im Auftrag

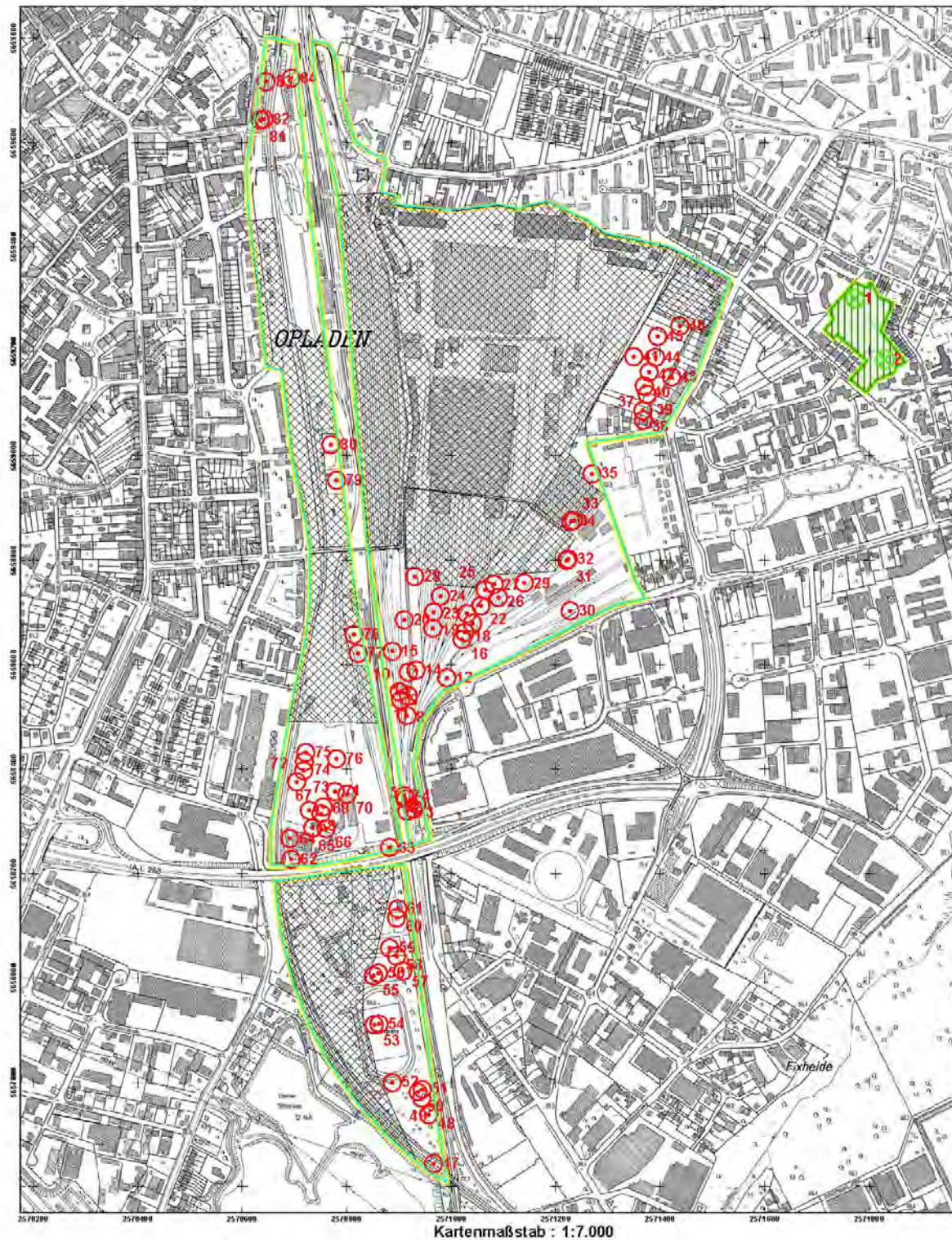
(Karg)

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Mündelheimer Weg 51
40472 Düsseldorf
Telefon: 0211 475-0
Telefax: 0211 475-2671
poststelle@brd.nrw.de
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
DB bis D-Unterrath S Bf
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:
WELADED3

Ergebnis der Luftbildauswertung 22.5-3-5316000-24/08



aktuelle Antragsfläche	Laufgraben, Stollungsgraben	Sprengstelle
alte Antragsfläche	Linie ohne nähere Angaben	Sperr
geräumte Fläche	Bunker	Miniersperre
nicht raumbare Fläche	Flakstellung	nicht auswertbare Fläche
Verdacht auf Bombenblindgänger	Geschützstellung	Bohrlöcherdetektion
geräumte Bombenblindgänger	Fläche mit Bombardierung	nicht raumbare Fläche
Schützenloch	Fläche mit starker Bombardierung	Oberflächendetektion
Trichter, Explosionskrater	Fläche mit Beschuss	Detektion mit Minensuchgerät
Parzengraben	Schießbahn	geräumte Fläche

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Es wird ein entsprechender Hinweis bzgl. einer Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel in den Bebauungsplan aufgenommen.

Es wird ein entsprechender Hinweis bzgl. zusätzlicher Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Den Äußerungen wird gefolgt.

I/B 6: Bezirksregierung Köln, Dezernat 53

Bezirksregierung Köln



Bezirksregierung Köln, 50806 Köln

Stadtverwaltung Leverkusen
FB Stadtplanung und Bauaufsicht

Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

2	STADT LEVERKUSEN
Eingegangen am:	
21.01.15	8-9 Uhr
FB:	Az:

Datum: 19. Januar 2015
Seite 1 von 2

Aktenzeichen:
53.6.2

Auskunft erteilt:
Herr Rupp

guenter.rupp@bezreg-
koeln.nrw.de
Zimmer: K 16
Telefon: (0221) 147 - 4269
Fax: (0221) 147 - 4168

Zeughausstraße 2-10,
50667 Köln

DB bis Köln Hbf,
U-Bahn 3,4,5,16,18
bis Appellhofplatz

Besuchereingang (Hauptpforte):
Zeughausstr. 8

Telefonische Sprechzeiten:
mo. - do.: 8:30 - 15:00 Uhr

Besuchertag:
donnerstags: 8:30 - 15:00 Uhr
(weitere Termine nach Verein-
barung)

Landeskasse Düsseldorf:
Landesbank Hessen-Thüringen
BLZ 300 500 00,
Kontonummer 965 60
IBAN:
DE34 3005 0000 0000 0965 60
BIC: WELADEDXXX

Hauptsitz:
Zeughausstr. 2-10, 50667 Köln
Telefon: (0221) 147 - 0
Fax: (0221) 147 - 3185
USt-ID-Nr.: DE 812110859

poststelle@brk.nrw.de
www.bezreg-koeln.nrw.de

1. Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstel-
lung des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II „Opladen –
nbso/Westseite - Quartiere“ in Verbindung mit der 7. Ände-
rung des Flächennutzungsplanes
2. Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 208 A/II, III „Opladen –
nbso/Westseite – Neue Bahnallee u. Alkenrath, westl. Schle-
buschrath“

Ihre Schreiben vom 13.12.2014, 61.01-bau

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die vorgenannten Bauleitpläne bestehen aus Sicht der in meinem
Zuständigkeitsbereich liegenden Belange des Immissionsschutzes der-
zeit keine grundsätzlichen Bedenken.

Die neu geplanten Wohn- und Mischgebiete in den vorgenannten Bau-
leitplänen liegen außerhalb der angemessenen Abstände, die in dem
mir vorliegenden Entwurf des gesamtstädtischen Gutachtens zur Ver-
träglichkeit von Störfall-Betriebsbereichen mit zukünftigen städtebauli-
chen Planungen unter dem Aspekt des § 50 BImSchG bzw. Artikel 12
der Seveso-II Richtlinie ermittelt wurden. Im Hinblick auf diese störfall-
rechtlichen Belange löst demnach die Planung keinen Konflikt aus.

Die Gewerbelärmsituation im Plangebiet soll nach dem Vorentwurf der
Begründung zur frühzeitigen Beteiligung im weiteren Verfahren umfas-
send gutachterlich untersucht werden.

Zu der in meinem Zuständigkeitsbereich liegenden Fa. Foampartner
Reisgies GmbH, Dieselstraße 7, ist anzumerken, dass sich die bisheri-
gen Lärmuntersuchungen lediglich auf privilegierte Wohnnutzungen in-
nerhalb des Industrie- bzw. Gewerbegebietes sowie die Wohnbebauung



Datum: 19. Januar 2015
Seite 2 von 2

im Bereich der Quettinger Straße beschränkten. Die Wohnbebauung westlich der Bahntrasse hatte für die Lärmbetrachtung des Betriebes bisher keine Relevanz. Sie ist daher im Rahmen dieser schalltechnischen Untersuchung zur Planung der neuen Bahnstadt Opladen erstmals zu ermitteln.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(Rupp)

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Die Information zu den Störfall-Betriebsbereichen wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung (Peutz Consult GmbH, 04.04.2016) wurden die Anregungen bzgl. der Wohnbebauung westlich der Bahntrasse berücksichtigt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.
Der Anregung zur Berücksichtigung der Wohnbebauung wurde gefolgt.

I/B 7: Energieversorgung Leverkusen GmbH, Leverkusen



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.guedler@evl-gmbh.de
www.evl-gmbh.de

Stellungnahme TZA

Projekt	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 208 B/II „Opladen – nbso/Westseite Quartiere“	
Anfrager	Stadt Leverkusen - Fachbereich Stadtplanung	
Aufgestellt	M. Günedler	

Mit Bezug auf die Anfrage der Stadt Leverkusen nachfolgend die Stellungnahme von TZA für das Gewerk Fernwärme. Die Stellungnahme gilt vorbehaltlich der Angaben der uns vorgelegten Planungsunterlagen.

Die Stadtquartiere befinden sich derzeit noch in der städtebaulichen Entwicklung. Daher ist es noch nicht möglich, konkrete Aussagen über die spätere Versorgung dieser Bauflächen bzw. über die Lage von Versorgungsleitungen im Gebiet des o. g. Bebauungsplanes im jetzigen Stadium zu treffen.

Die Abstimmung der Lage von neuen Versorgungstrassen mit geplanten Baumpflanzungen ist im späteren Planungsverlauf frühzeitig mit der EVL vorzunehmen, um eventuelle planerische Überschneidungen zu vermeiden.

Im Übrigen bestehen für das Gewerk Fernwärme keine Einwände.

Leverkusen, 20.01.2015



Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG
Overfeldweg 23
51371 Leverkusen

Ansprechpartner: Udo Dornhaus
Fachbereich: TNR

Telefon: 0214 / 86 61-350
Telefax: 0214 / 86 61-517
udo.dornhaus@evl-gmbh.de
www.evl-gmbh.de

Stellungnahme TNS und TNR

Projekt	Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 208 B/2 „Opladen - nbso/Westseite – Quartiere“ - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)	
Anfrager	Stadtplanung und Bauaufsicht Herr Bauerfeld	
Aufgestellt	07.01.2015	H. Mayer/H. Dornhaus

Mit Bezug auf die Anfrage des Stadt Leverkusen, anbei die Stellungnahme von TNS für das Gewerk Strom und von TNR für Gewerke Gas und Wasser.

Die Stellungnahme gilt vorbehaltlich der Angabe der uns vorgelegten Ausführungspläne und Planungsunterlagen.

Gas / Wasser / Strom:

- Unsererseits bestehen grundsätzlich keine Einwände bzgl. der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Eine entsprechende Abstimmung mit der EVL ist zwischenzeitlich erfolgt.

Für das Gewerk Fernwärme bestehen keine Einwände.

Bzgl. Gas/Wasser/Strom bestehen grundsätzlich keine Einwände.

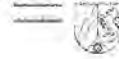
Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.
Den Anregungen zur Abstimmung wurde gefolgt.

I/B 8: Geologischer Dienst NRW, Krefeld

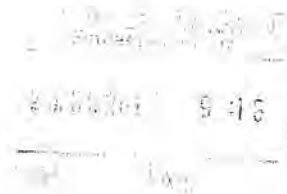
www.gd.nrw.de

Geologischer Dienst NRW



Geologischer Dienst NRW - Landesbetrieb | Postfach 10 11 40 | D-47707 Krefeld

Stadtverwaltung
Stadtplanung
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen



Landesbetrieb
De-Groß-Straße 195
D-47805 Krefeld
fon: 02151 897-0
fax: 02151 897-505
poststelle@gd.nrw.de
Westdeutsche Landesbank
Girozentrale
Kto. 4 005 617
BIC: 360 500 00

Bearbeiter: Herr Dr. Miara
Durchwahl: 897-380
E-Mail: miara@gd.nrw.de
Datum: 20.01.2015
Gesch.-Z.: 31 130/8668/2014

7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich 'neue bahnstadt opladen' und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II „Opladen – nbso/ Westseite-Quartiere

Ihr Schreiben vom 13.12.2014, Zeichen: 61-01-bau

Sehr geehrte Damen und Herren,
zur o. g. Bauleitplanung nehme ich wie folgt Stellung:

Erdbebengefährdung (Auskunft erteilt Herr Dr. Lehmann, Tel. 02151-897-258)

Zum o. g. Vorgang wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist¹.

Die Erdbebengefährdung wird in der weiterhin geltenden DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen beurteilt, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage hingewiesen.

Das hier relevante Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen:

○ **Stadt Leverkusen, Gemarkung Opladen:**

0 / T

¹ **Bemerkung:** DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch noch nicht bauaufsichtlich eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, können jedoch als Stand der Technik angesehen und sollten entsprechend berücksichtigt werden. Dies betrifft insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“

Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für die üblichen Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorie III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren. Dies gilt insbesondere z.B. für Verwaltungsgebäude, Versammlungshallen, Kaufhäuser etc., im übertragenen Sinne auch für „Lifelines“.

Ingenieurgeologie (Auskunft erteilt Herr Hanisch, Tel. 02151-897-245) und **Hydrogeologie** (Auskunft erteilt Herr Dr. Wilder, Tel. 02151-897-325)

Aus ingenieurgeologischer Sicht ist vor Beginn von Baumaßnahmen der Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten. Das schließt auch die Grundwasserverhältnisse mit ein.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:



(Dr. Stefan Miara)

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Es wird ein entsprechender Hinweis bzgl. der Erdbebengefährdung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Vor Beginn der Baumaßnahmen werden entsprechende Untersuchungen durchgeführt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Den Äußerungen wird gefolgt.

I/B 9: LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Bonn

Von: [Hennecke, Frank](#)
An: [Bauerfeld, Ingo](#)
Thema: WG: Bauleitplanung der Stadt Leverkusen
Datum: Dienstag, 27. Januar 2015 08:05:07

Von: Ermert, Susanne [<mailto:Susanne.Ermert@lvr.de>]
Gesendet: Montag, 26. Januar 2015 15:33
An: Poststelle
Cc: Steffen, Sigrid
Betreff: Bauleitplanung der Stadt Leverkusen

Bauleitplanung der Stadt Leverkusen
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II „Opladen – nbso/Westseite – Quartiere

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange
Ihr Schreiben vom 13.12.2014; Zeichen 61.01-bau

Sehr geehrter Herr Hennecke

ich bedanke mich für die Übersendung der Planungsunterlagen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für die o.a. Planung.

Konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler liegen aus der Fläche nicht vor. Zwar wurde hier auch keine systematische Erfassung der Bodendenkmäler (archäologische Prospektion) durchgeführt, es liegen - bedingt durch die vorausgehende Nutzung - jedoch erhebliche Bodenstörungen vor, so dass grundsätzlich nicht mehr mit erhaltenen Bodendenkmälern gerechnet wird. Belange des Bodendenkmalschutzes sind somit für diese Planung nicht als abwägungserheblich einzustufen.

Unabhängig hiervon verweise ich jedoch auf die §§ 15 und 16 DSchG NW und bitte Sie sicherzustellen, dass bei der Planrealisierung auf diese gesetzlichen Vorgaben hingewiesen wird.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Eichtal 1 in 51491 Overath, Tel.: 02206 9030 0 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag
Susanne Ermert
LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
Endenicher Straße 133
53115 Bonn
Tel: 0228/9834-187
Fax: 0221/8284-0367
E-Mail: susanne.ermert@lvr.de

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

I/B 10: Eisenbahn-Bundesamt, Köln



Eisenbahn-Bundesamt

Außenstelle Köln

Eisenbahn-Bundesamt, Werkstattstraße 102, 50733 Köln

Stadt Leverkusen
FB Stadtplanung
Hauptstr. 101

51373 Leverkusen

Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)

60132 Pat

Bearbeitung: Mark Wille

Telefon: (02 21) 91 65 7 - 131

Telefax: (02 21) 91 65 7 - 491

e-Mail: WilleM@eba.bund.de
Sb1-kl@eba.bund.de

Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de

Datum: 28.01.2015

VMS-Nummer 256039

Betreff: 7. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Neue Bahnstadt Opladen Westseite
Bebauungsplan Nr. 208 B/II Opladen – nbso/Westseite - Quartiere

Bezug: Ihre Schreiben vom 13.12.2014 – Az.: 61.01-bau

Anlagen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Eisenbahn-Bundesamtes bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Änderung / Aufstellung der o.g. Pläne.

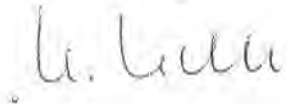
Es wird darauf hingewiesen, dass sowohl für bestehende als auch für ggf. noch hinzukommende Nutzungen keine Ansprüche gegen das Eisenbahninfrastrukturunternehmen gestellt werden können, die sich durch Immissionen aus dem Eisenbahnbetrieb auf planfestgestellten Anlagen begründen.

Soweit der Plan die Anpflanzung von Bäumen auf Flächen festsetzt, die an Eisenbahnbetriebsanlagen angrenzen, wird gefordert, dass die anzupflanzenden Bäume einen ausreichenden Abstand zu den Gleis- und Signalanlagen einhalten. Im Allgemeinen bestehen keine Bedenken bei einem Abstand von mindestens 6 m. Bis zu einem Abstand von den

Bahnanlagen, der der Fallhöhe der zu pflanzenden Bäume entspricht, dürfen nur dauerhaft standsichere Bäume gepflanzt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



(Wille)

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Die Informationen werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Den Äußerungen wird gefolgt.

I/B 11: Stadt Burscheid, Stab Stadtentwicklung, Umwelt u. Liegenschaften



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

Stadtverwaltung Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Hr. Bauerfeld
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen



Stab Stadtentwicklung,
Umwelt und Liegenschaften

Anmeldung zum Infobrief unter
www.burscheid.de

Bei Rückfragen:
Herr Nowak

Telefon/Telefax (02174)
670-417 / 67019-413

E-Mail
planung@burscheid.de

Datum
2. Februar 2015

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

Hier: Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

zum o.g. Bebauungsplan nehme ich wie folgt Stellung:

Die Belange der Stadt Burscheid, wie sie u.a. in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts formuliert sind, sind zu berücksichtigen. Leverkusen wird darin bereits jetzt als überörtliche Konkurrenz mit „nicht unerheblichen Kaufkraftabflüssen einzelner Warengruppen über alle Bedarfsstufen“ (S. 2) benannt. Dabei ist die „Einkaufsorientierung auf Leverkusen (...) am stärksten ausgeprägt und verzeichnet in den Warengruppen Bekleidung (rd. 47%), Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat, Einrichtungszubehör (rd. 54 %), Möbel (rd. 49%) und Neuen Medien (rd. 51 %) hohe Nachfrageanteile aus Burscheid“ (S. 25).

Diese Belange sind sach- und fachgerecht abzuwägen und in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Berger

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Die Belange der Stadt Burscheid werden berücksichtigt.

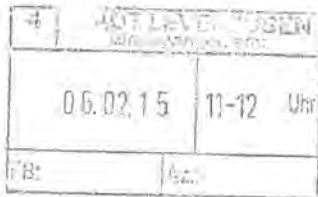
Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens wurde eine umfassende Verträglichkeitsstudie bzgl. der geplanten Einzelhandelsnutzung erstellt. Die als städtebaulich verträglich ermittelten Sortimente werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt, so dass davon auszugehen ist, dass durch die Umsetzung des Vorhabens keine schädlichen Auswirkungen auf die Stadt Burscheid entstehen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Den Anregungen zur Berücksichtigung der Belange der Stadt Burscheid wurde gefolgt.

Die übrigen Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

I/B 12: Polizei NRW, Polizeipräsidium Köln



POLIZEI
Nordrhein-Westfalen
Köln

Polizeipräsidium Köln • 51101 Köln

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

Stadt Leverkusen
Stadtplanung und Bauaufsicht
z.Hd. Herr Bauerfeld
Postfach 101140
51311 Leverkusen

Dienststelle: KK KP/O
Anschrift: Walter-Pauli-Ring 2-6
E-Mail: Knut.Samsel@polizei.nrw.de
Sachbearbeitung: KHK Samsel
Zimmer: 5.757
Durchwahl: 0221-229-8941
Telefax: 0221-229-8652
Internet: www.koeln.polizei.nrw.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
61.01-bau v. 13.12.14

Mein Zeichen (bitte immer angeben)
845/13/KK KP/O/Sa.

Datum
04.02.2015

- I **Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II „Opladen – nbso/Westseite - Quartiere“
- II **Bezug: Ihr Schreiben vom 13.12.14**

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

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

Hinweis: Bitte teilen Sie den ausführenden Planern, Bauträgern und Architekten (HEINZ JAHNEN PFLÜGER, Stadtplaner und Architekten Partnerschaft, Aachen, PlanWerk. Umwelt, Berlin sowie der neue bahnstadt opladen GmbH, Leverkusen) mit, dass wir bei den weiteren Planungen gerne unsere Mithilfe anbieten und uns über eine weitere Beteiligung freuen würden.

Außerdem weisen wir auf unser kostenloses Beratungsangebot zu kriminalpräventiv wirkenden Ausstattungen von Bauobjekten mit einbruchhemmenden Sicherungseinrichtungen (Mechanik / Überfall- und Einbruchmeldetechnik, Beleuchtung etc.) hin.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Es bestehen keine Bedenken.

Die Information wird zur Kenntnis genommen.

Die Polizei NRW wird im weiteren Verfahren beteiligt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Der Anregung zur Beteiligung im weiteren Verfahren wird gefolgt.

I/B 13: IHK Köln



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 | 13.12.2014

Unser Zeichen | Ansprechpartner
Holt | Sebastian Holthus

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

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

Datum
5. Februar 2015

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II „Opladen - nbso/Westseite - Quartiere“ Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Wir empfehlen gemäß dem Handlungsprogramm Einzelhandel und dem Stadtteilentwicklungskonzept für das Zentrum Opladen, die geplanten Einzelhandelsnutzungen im Norden des Planbereiches in den Zentralen Versorgungsbereich des Stadtbezirkszentrums Opladen aufzunehmen, um somit die Einbindung dieses neuen Standortes in die gewachsenen Zentrumsstrukturen zu erreichen.

Darüber hinaus regen wir an, für die weiteren Planbereiche (Dienstleistungen, Wohnen, Gewerbe) klare Aussagen zur Einzelhandelsnutzung zu treffen, die mit den genannten Konzepten in Einklang stehen und zentrale Versorgungsbereiche im Stadtgebiet nicht gefährden.

Außerdem halten wir zu enge gestalterische Vorgaben für die im südlichen Planbereich vorgesehene gewerbliche Nutzung für wenig zielführend. Den potentiellen Gewerbetreibenden sollten möglichst geringe Einschränkungen vorgegeben werden, um eine größtmögliche wirtschaftliche Nutzbarkeit zu gewährleisten.

Mit freundlichen Grüßen

Industrie- und Handelskammer zu Köln
Im Auftrag

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

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Der zentrale Versorgungsbereich wird entsprechend angepasst.

Zur öffentlichen Auslegung wurden entsprechende Festsetzungen zur Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche getroffen.

Diesbezüglich ist im nördlichen Sondergebiet ein Einkaufszentrum festgesetzt. Zur Sicherstellung der in der Verträglichkeitsanalyse als städtebaulich verträglich ermittelten Verkaufsfläche (VK) wird für das Einkaufszentrum eine maximale VK von 6.400 m² festgesetzt. Im Einzelnen werden zudem auf Grundlage der Analyse für die jeweiligen Sortimente Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt. Innerhalb des Einkaufszentrums sind darüber hinaus nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß der Leverkusener Liste grundsätzlich zulässig, solange die Gesamtverkaufsfläche von 6.400 m² nicht überschritten wird. Da nicht zentrenrelevante Sortimente keine funktionale Bedeutung für die zentralen Versorgungsbereiche haben, sind hier keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Darüber hinaus werden im südlich an das Einkaufszentrum grenzenden Bereich, nördlich des Fußgängerbereiches und des geplanten ZOB Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten als zulässig festgesetzt. Dort sollen unabhängig vom Einkaufszentrum als Ergänzung der gewachsenen kleinteiligen Strukturen im zentralen Versorgungsbereich von Opladen kleinteilige Ladeneinheiten mit insgesamt ca. 600 m² Verkaufsfläche entstehen. Die Abgrenzungen des SO 1.4 sind so eng gefasst, dass nach Abzug der notwendigen Nutz- und Lagerflächen in Verbindung mit der ausschließlichen Zulässigkeit im Erdgeschoss nicht davon auszugehen ist, dass eine Verkaufsfläche von 600 m² überschritten wird.

Insgesamt wird mit den o. g. Festsetzungen die in der Verträglichkeitsanalyse als städtebaulich verträglich ermittelte maximale Gesamtverkaufsfläche von 7.000 m² sichergestellt.

In den übrigen Baugebieten wird Einzelhandel, mit Ausnahme von kleineren Läden, grundsätzlich ausgeschlossen.

Ausgenommen hiervon werden im Hinblick auf die Belebung des Quartiersplatzes sowie der platzartigen Aufweitung im Bereich der Wilhelmstraße Einzelhandelsnutzungen zugelassen. Städtebaulich angestrebt sind hier beispielsweise Bäckerverkaufsstellen, Kioske oder Läden mit Genussmitteln. Da die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Mischgebiete sehr gering ist, ist nicht davon auszugehen, dass sich größere Einzelhandelsbetriebe knapp unterhalb der Großflächigkeit (800 m² VK) ansiedeln werden. Hierzu trägt auch bei, dass die für solche Einzelhandelsbetriebe typischen Stellplatzanlagen unter „freiem Himmel“ in der üblichen großflächigen Form nicht zulässig sind.

Mit den o. g. Festsetzungen wird sichergestellt, dass die vorgesehene maßvolle Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches auf Basis der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse und den Aussagen des STEK möglich ist, darüber hinaus aber eine Streuung von Einzelhandelslagen vermieden wird.

Als südlicher Eingangsbereich kommt dem gewerblich geprägten Quartier eine bedeutende Rolle als Adresse des neuen Stadtteiles 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 Charme 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:

Den Anregungen bzgl. des zentralen Versorgungsbereiches sowie zu Aussagen zur Einzelhandelsnutzung wird gefolgt.

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

I/B 14: Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region West, Köln



Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region West,
Deutz-Mülheimer-Straße 22-24, 50679 Köln

Stadt Leverkusen
Der Oberbürgermeister
Stadtplanung
Herr Bauerfeld
Postfach 101140
51311 Leverkusen

2 STADT LEVERKUSEN		Deutsche Bahn AG
Eingangsdatum:		DB Immobilien
11.02.15	Deutz-Mülheimer-Straße 22-24	Region West
	8-9 Uhr	50679 Köln
		www.deutschebahn.com
Fz.:	Az.:	Karl-Heinz Sandkühler
		Telefon 0221 - 141 - 3797
		Telefax 069 - 265 - 49333
		Karl-heinz.sandkuehler@deutschebahn.com
		Zeichen FRI-W-L(A) TÖB-KÖL-15-9416 (Sa 16032)

05.02.2015

Ihr Zeichen: 61.01-bau

/ Ihre Nachricht vom 13.12.2014

Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 208 B/II "Opladen - nbso/Westseite - Quartiere" der Stadt Leverkusen - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,
sehr geehrte Damen und Herren,

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit nachfolgende Teilstellungnahme zur o. g. Bauleitplanung (die Übersendung einer Gesamtstellungnahme ist zur Zeit nicht möglich, da uns noch einige Antworten verschiedener Geschäftsbereiche fehlen):

Unsererseits bestehen grundsätzlich keine Bedenken bzgl. der vorgenannten Bauleitplanung, wenn die nachfolgenden Hinweise und Auflagen beachtet werden:

- Unter dem Punkt **8.1 Städtebauliches Konzept** sollte der Hinweis, dass mit der Bahnstabsbrücke die alleinige Erschließung der Bahnsteige 1 und 2/5 erfolgen wird, aufgenommen werden.
- Unter dem Punkt **8.2 Bahnhof/Bahnhofsumfeld/Verwaltung** sollte der Hinweis „Durch den Bau der Bahnstabsbrücke....., die zugleich als alleiniger barrierefreier Zugang zu den Bahnsteiganlagen dient“, aufgenommen werden.
- Unter dem Punkt **8.3 Erschließung ist aufgeführt** dass sich die Achse der Neuen Bahnanallee am Verlauf der geplanten neuen Gütergleisstrasse orientiert und den vorgegebenen Abstand von 5 m zur Achse des westlich gelegenen Gütergleises einhält. Nach Aussage der DB Netz AG muss der Abstand zur Gleisachse mindestens 6,00 m - 6,50 m betragen. Bei diesem Mindestabstand müssen bereits Ersatzmaßnahmen wie Winkelstützwände vorgesehen werden.
- Der Begriff Bahnhof unter Punkt 8.6 Öffentlicher Personennahverkehr sollte durch den Begriff Empfangsgebäude ersetzt werden.

2	STADT LEVERKUSEN	
	Eingangsdatum:	
11.02.15	8-9	Uhr
FD:	Az:	

- Unter Punkt **9.2 Umweltbelange** - Schallimmissionen sind die Angaben zur 24. BImSchV und VLärmSchR 97 ersatzlos zu streichen. Für die Gütergleisverlegung gilt nur die 16. BImSchV.

Außerdem ist uns aufgefallen, dass im Vorentwurf der Begründung zur frühzeitigen Beteiligung die Flächen der DB fast durchgängig als "gewidmete Bahnflächen" bezeichnet werden. Außerdem wird die "Entwidmung von Bahnflächen" angeführt, um die Flächen in die Planungshoheit der Stadt Leverkusen zu überführen.

Diese Formulierungen sind in dieser Form nicht richtig. Betriebsanlagen einer Eisenbahn werden nicht gewidmet wie andere öffentliche Sachen (z.B. Straßen), sondern sie unterliegen dem Fachplanungsrecht nach § 18 AEG und sind der allgemeinen Planungshoheit der Kommunen nach § 38 BauGB entzogen. Durch die Freistellung von Bahnbetriebszwecken- und nicht durch eine Entwidmung - wird dieser Sonderstatus wieder aufgehoben und die entsprechenden Flächen in die Planungshoheit der Kommunen zurückgegeben.

Wir bitten die entsprechenden Passagen entsprechend zu ändern unter

6. Planungsbindungen

6.1 Regionalplan

(...) Im weiteren Verfahren wird geklärt werden, ob nach bzw. parallel zur Entwidmung der Bahnflächen (siehe auch nachfolgenden Punkt 6.6 Widmung der Bahnflächen) (...) ersetzen durch

(...) zur Freistellung von Bahnbetriebszwecken (siehe auch nachfolgenden Punkt 6.5 Fachplanungsvorbehalt der Bahnflächen)

6.4 Bestehendes Baurecht

4. Absatz

(...) bahnrechtlich gewidmete Flächen ersetzen durch Flächen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Allgemeinen Eisenbahngesetzes unterliegen.

6.5 Widmung von Bahnflächen

Die im Plangebiet befindlichen Flächen sind zum überwiegenden Teil noch bahnrechtlich gewidmete Flächen (....) Die Flächen bleiben bis dahin für den Eisenbahnverkehr gewidmet

ersetzen durch

6.4 Fachplanungsvorbehalt der Bahnflächen

Die im Plangebiet befindlichen Flächen unterliegen zum überwiegenden Teil noch dem Fachplanungsvorbehalt des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (....) Die Flächen unterliegen bis dahin dem Fachplanungsvorbehalt des Allgemeinen Eisenbahngesetzes

Teil B Umweltbericht

9.2 Umweltbelange

Kultur- und Sachgüter

vorletzter Absatz:

3/3



(...) bleiben dahin für den Eisenbahnverkehr gewidmet
ersetzen durch

(...) unterliegen bis dahin dem Fachplanungsvorbehalt des Allgemeinen Eisenbahngesetzes

Abschließend noch ein Hinweis zum Abschluss des Planfeststellungsverfahrens:

Unter 6.5 Widmung von Bahnflächen, zweiter Absatz, wird ausgeführt, dass der Abschluss des Planfeststellungsverfahrens voraussichtlich für Dezember 2014 vorgesehen ist. Diese Angabe ist nicht aktuell. Der Planfeststellungsbeschluss wird im Februar 2015 erwartet. Nach Ablauf der Auslegungsfrist kann innerhalb eines Monats eine Anfechtungsklage erheben werden. Damit erlangt der Planfeststellungsbeschluss, soweit er im gerichtlichen Verfahren nicht angegriffen wird, voraussichtlich im März bzw. April 2015 Bestandskraft. (Ende des Verfahrens).

Bei eventuellen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG

i.V. 
Bonner

i.A. 
Sandkühler

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.

Der angegebene Abstand von 5 m zum westlich gelegenen Gütergleis ist ein redaktioneller Fehler. Der Abstand wurde bereits auf 6,5 m erhöht. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Der Begriff „Empfangsgebäude“ wird aufgenommen.

Die Gütergleisverlegung erfüllt die Anwendungskriterien der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchV). In der schalltechnischen Untersuchung zur Planfeststellung wurden dementsprechend die Anspruchsvoraussetzungen gemäß 16. BImSchV auf Schallschutz dem Grunde nach untersucht. Im Ergebnis wurden Anspruchsvoraussetzungen an mehreren Gebäuden an der Lützenkirchener Straße, Rennbaumstraße, Stauffenbergstraße sowie der Werkstättenstraße festgestellt. Die konkret zu leistenden Aufwendungen werden vor Inbetriebnahme der verlegten Gütergleise gemäß 24. BImSchV und der Richtlinien für den Ver-

kehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes (VLärmSchR) 97 ermittelt.

Insofern werden die Angaben zur 24. BImSchV und VLärmSchR 97 nicht gestrichen.

Die aufgeführten Textpassagen werden entsprechend zur öffentlichen Auslegung geändert.

Die Information zum Abschluss des Planfeststellungsverfahrens wird zur Kenntnis genommen.

Die Begründung wird entsprechend aktualisiert.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Den Anregungen zur Änderung der Begründung wird gefolgt.

Die übrigen Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.