

Stadt Leverkusen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 27/I
"Rheindorf-Nord, zwischen Elbestraße, Insterstraße und
Königsberger Platz"

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

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
II/A Stellungnahmen der Öffentlichkeit	
II/A 1: Stellungnahme_01 vom 25.11.2016	3
II/B Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
II/B 1: PLEdoc	7
II/B 2: Unitymedia	9
II/B 3: TBL	12
II/B 4: Telefonica – Glasfaserkabel	14
II/B 5: Telefonica – Richtfunkstrecken	16
II/B 6: Vodafone	18
II/B 7: E-Plus	20
II/B 8: AVEA GmbH	22
II/B 9: Energieversorgung Leverkusen	27
II/B 10: IHK Köln	31
II/B 11: Telekom	34
II/C Stellungnahmen von Sonderordnungsbehörden	
II/C 1: Fachbereich Umwelt	40
II/C 2: Fachbereich Bauaufsicht	45
II/C 3: Fachbereich Straßenverkehr	50

II/A: Stellungnahmen der Öffentlichkeit**II/A 1 Stellungnahme_01 vom 25.11.2016**

Leverkusen, den 25.11.2016

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

Bebauungsplan Nr. V 27/I „Rheindorf-Nord“

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Nachfolgend aufgeführte beabsichtigte Maßnahmen erscheinen rechtlich und fachlich in unzureichendem Maße im B-Plan abgesichert:

- 1) - Aufgrund der bisherigen baulichen Gegebenheiten kann insbesondere im Bereich der Attika (Ladenzeile) auch ein nur vorübergehender Bestand an Fledermäusen fachlich nicht rechtssicher ausgeschlossen werden.
- 2) - Dies gilt im weiteren auch für das Vorkommen von Brutvögeln.
- 3) - Es darf daher angeregt werden, im Einvernehmen z.B. des örtlichen NABU an der neu entstehenden Bebauung ausreichend Nisthilfen sowohl für Kleinsäuger (Fledermäuse) wie auch Brutvögel zur Verfügung zu stellen.
- 4) - Die dauerhafte Anpflanzung und Pflege von 25 Laubbäumen bedarf insbesondere in Bezug auf Zeitpunkt und Örtlichkeit der planungsrechtlich verbindlichen Konkretisierung.
- 5) - Weitergehende verpflichtende Dach- und Fassadenbegrünungsmaßnahmen sind über die bereits avisierten Vorgaben angezeigt, da der versiegelten Fläche i.U.v. 3.500 m² sowie Gewerbeflächen von 450 m² lediglich originär eigene Grünflächen i.H.v. von 900 m² gegenüberstehen.

- 6) - Die Einbeziehung der nahliegenden öffentlichen Grünflächen (Friedenspark) erscheint nicht zielführend und überdies planungsrechtlich nicht zulässig.
- 7) - Der Planvorhabenträger muss hier aus eigener Anstrengung für mehr eigene begrünte Flächen Sorge tragen.
- 8) - Bei der Bereitstellung von 60 privaten und 11 öffentlichen Parkplätzen wäre die Anlage eines mehrstöckigen oberirdischen Parkhauses zur Flächeneinsparung zu verfolgen (Tiefgaragen sind bekanntlich aufgrund der Wasserschutzregion nicht zulässig).
- 9) - Es darf ebenfalls angeregt werden, über die gesetzlichen Bestimmungen hinaus mehr Maßgaben für die Anlage regenerativer Energien (Photovoltaik) zu ergreifen.
- 10) - Hierfür (bereits) vorgesehen sind durchaus nicht unproblematische Überschreitungen in der Firsthöhe (1 Meter).
- 11) - Das Überschreiten der Baulinien im Umfang von 2,5 Meter ist ebenfalls planungsrechtlich bereits (nicht unproblematisch) zulässig.
- 12) - Eine getrennte Einleitung von Regen- und Niederschlagswasser ist bislang ebenso nicht vorgesehen.
- 13) - Die verbindliche Errichtung von Zisternen wird hier alternativ angezeigt, da eine Verrieselung im Boden bei hohem Grundwasserstandes problembehaftet sein könnte.

Es wird daher gebeten, den vorliegenden B-Plan um die genannten Punkte zu ergänzen bzw. zu konkretisieren.

Mit freundlichen Grüßen,

i.A.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**Zu 1) bis 3):**

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Bestandsgebäude und damit verbunden potentiellen Fledermausquartieren wurde eine Artenschutzprüfung (Stufe I) durch einen Fachgutachter erarbeitet. Diese ergab keinerlei Hinweise auf eine vertiefende Untersuchung nach Stufe II. Im Hinblick auf Vögel und Fledermäuse wurden als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen die zeitliche Begrenzung zur Beseitigung von Gehölzen und Gebäuderückbau sowie eine ökologische Baubegleitung festgelegt. Unter Einhaltung der o. g. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen treten durch die Vorhabenumsetzung keine Verbotstatbestände i. S. des § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ein. Wesentliche negative Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen oder auf die Population eventueller, streng geschützter Arten sind nicht zu erwarten. Weitere Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Zu 4):

Innerhalb des Plangebietes sind mindestens 20 standortgerechte, heimische Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Umsetzung dieser Festsetzung wird im Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert und über den Durchführungsvertrag, der zwischen der Stadt und der WGL abgeschlossen wird, gesichert.

Zu 5):

Darüber hinaus wurde festgesetzt, die Dächer der obersten Geschosse extensiv zu begrünen. Auch diese Festsetzung findet ihre Entsprechung im Vorhaben- und Erschließungsplan; ihre Umsetzung wird über den Durchführungsvertrag gesichert.

Zu 6) und 7):

Eine Einbeziehung des Friedensparkes in das Plangebiet findet nicht statt. Der nahe gelegene Friedenspark wird lediglich als ein Argument unter anderen herangezogen, welches zum Ausgleich der hohen Dichte (hier: Überschreitung der Obergrenzen der Baunutzungsverordnung für die Grundflächenzahl) beitragen kann.

Zu 8):

Die erforderlichen privaten Stellplätze können innerhalb des geplanten Garagengeschosses untergebracht werden. Ein Parkhaus ist nicht erforderlich.

Zu 9):

In Rheindorf-Nord ist ein Fernwärmenetz vorhanden. Das Plangebiet soll an das vorhandene Versorgungsnetz der umweltfreundlichen Fernwärme angebunden werden. Weitere Maßnahmen werden im Rahmen der Ausführungsplanung geprüft, aber nicht verbindlich vorgegeben.

Zu 10):

Die Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Gebäudehöhe für technische Anlagen ist erforderlich, da sich in der Bauausführung entsprechende Zwänge ergeben können. Die technischen Aufbauten werden durch die Festsetzung, dass sie um das Maß ihrer Höhe von der Fassade zurückspringen müssen, von der Straße aus nicht wahrnehmbar sein.

Zu 11):

Die Überschreitungsmöglichkeit der Baulinien ist erforderlich, um z. B. Hauseingänge mit Vordächern realisieren zu können. Ausnahmen von Baulinien können gemäß § 23 Abs. 2 Baunutzungsverordnung festgesetzt werden und sind damit zulässig.

Zu 12) und 13):

Die Entwässerung des Schmutzwassers sowie des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Kanalisation. Eine Versickerung ist aufgrund der Lage in der WSZ II nicht möglich. Der Kanal ist ausreichend dimensioniert, um auch das anfallende Niederschlagswasser aufzunehmen. Die Errichtung von Zisternen für Regenwasser ist nicht vorgesehen und aufgrund der Lage in der Wasserschutzzone II nicht ohne weiteres zulässig.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

II/B Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

II/B 1 PLEdoc GmbH



Leitungsauskunft
Fremdplanungsbearbeitung

PLEdoc GmbH | Postfach 12 02 55 | 45312 Essen

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

Stadt Leverkusen
Stadtplanung und Bauaufsicht
Hauptstraße 101
51373 Leverkusen

zuständig Ralf Sulzbacher
Durchwahl 0201/36 59 - 325

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
61.01-bau, Bauerfeld	21.10.2016	PLEdoc GmbH	1419607	02.11.2016

Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 27/I "Rheindorf-Nord - zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-

Anlage(n)

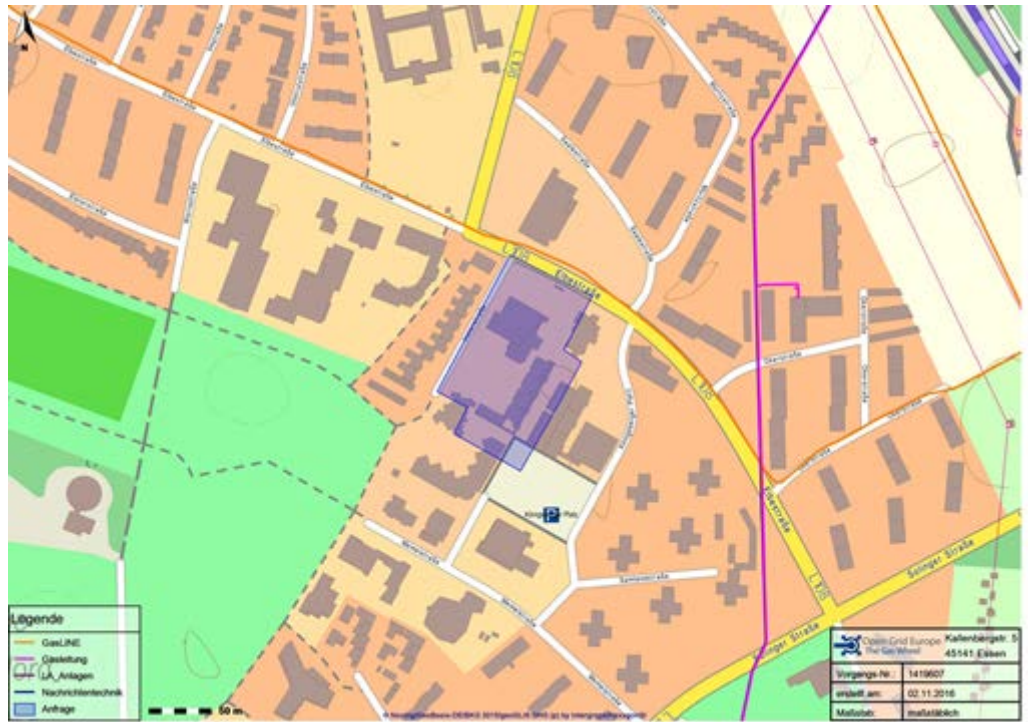
Übersichtskarte (© NavLog/GeoBasis-DE / BKG 2014 / geoGLIS OHG (p) by Intergraph)

Geschäftsführer: Kai Dargel

PLEdoc Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH • Gladbecker Straße 404 • 45326 Essen
Telefon: 0201 / 36 59-0 • Telefax 0201/ 36 59-163 • E-Mail: info@pledoc.de • Internet: www.pledoc.de
Amtsgericht Essen - Handelsregister B 9864 • USt-IdNr. DE 170738401
Commerzbank AG, Essen (BLZ 360 400 39) Konto-Nr. 0120 811 500
IBAN: DE83 3604 0039 0120 8115 00 • SWIFT: COBA DE 33 360

Zertifiziert nach
DIN EN ISO 9001
Zertifikatsnummer
SQ-9001-AU-9020





Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Die Grenze des Geltungsbereichs liegt innerhalb des markierten Bereichs.

Die übrigen Versorgungsträger wurden ebenfalls beteiligt.

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

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II/B 2 Unitymedia

Von: [ZentralePlanungND](#)
An: [Bauerfeld, Ingo](#)
Betreff: Bebauungsplan V 27/I "Rheindorf Nord - zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz" in Leverkusen-Rheindorf
Datum: Mittwoch, 2. November 2016 09:40:28
Anlagen: [Antwort_159033.pdf](#)

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

vielen Dank für Ihre Anfrage. Zum o. a. Vorhaben haben wir bereits mit Schreiben vom 03.09.2015 Stellung genommen.

Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Herzliche Grüße
Zentrale Planung
Network Deployment



www.unitymedia.de

Unitymedia NRW GmbH | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel
Handelsregister: Amtsgericht Köln, HRB 55964
Geschäftsführung: Lutz Schüler (Vorsitzender) | Dr. Herbert Leifker | Winfried Rapp

Bitte prüfen Sie der Umwelt zuliebe, ob der Ausdruck dieser Mail erforderlich ist.



Unitymedia NRW GmbH | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel

Stadtverwaltung
Herr Ingo Bauerfeld
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

Bearbeiter(in): Herr Weyh
Abteilung: Zentrale Planung
Direktwahl: +49 561 7818-141
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de
Vorgangsnummer: 159033

Datum
03.09.2015

Seite 1/1

Bebauungsplan V 27/I "Rheindorf Nord - zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz" in
Leverkusen-Rheindorf

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.

Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.

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

Freundliche Grüße

Zentrale Planung Unitymedia

Änderung der Adressdaten bei Unitymedia

Bitte richten Sie Ihre Anfragen ab sofort an folgende Adressen:

eMail: ZentralePlanungND@unitymedia.de oder

Postanschrift: **Unitymedia NRW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel**

Unitymedia NRW GmbH

Postanschrift: Unitymedia NRW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Handelsregister: Amtsgericht Köln | HRB 55984 | Sitz der Gesellschaft: Köln | USt-ID DE 813 243 353

Geschäftsführer: Lutz Schüler (Vorsitzender) | Dr. Herbert Leifker | Frank Meywerk | Winfried Rapp

www.unitymedia.de

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II/B 3 Technische Betriebe der Stadt Leverkusen

Technische Betriebe der Stadt Leverkusen AöR

Anstalt des öffentlichen Rechts

TBL

Der Vorstand

07.11.16 *SS, Ge*

TBL Postfach 10 11 35 · 51311 Leverkusen

Stadt Leverkusen
Stadtplanung
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

611 Hb. Baumfeld 7. W.

Dienststelle TBL
Dienstgebäude Friedrich-Ebert-Str. 17
Sachbearbeitung Herr Schmitt
Telefon 0214 / 406 – 6901
Durchwahl 0214 / 406 – 6952
Telefax 0214 / 406 – 6969
Ihr Zeichen / vom
Mein Zeichen 693.1 sh
Internet www.tbl-leverkusen.de
E-Mail joachim.schmitt@tbl-leverkusen.de
Datum 04.11.2016

Auslegung Bebauungsplan „V27/I – Rheindorf-Nord – zwischen Elbestraße und Königsbergerplatz“

- Az.: 61.01-bau vom 21.10.2016
- Az.: 61.01-bau vom 25.10.2016

Aus Sicht der TBL – Stadtentwässerung spricht nichts gegen den vorliegenden Bebauungsplan. Die Entwässerung ist, da die bereits bestehende Bebauung an den städtischen Kanal angeschlossen ist, gesichert.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Vle

Technische Betriebe der Stadt Leverkusen AöR
Vorstand: Dipl.-Ing. Wolfgang Herwig; Vorsitzender des Verwaltungsrates: Beigeordnete der Stadt Leverkusen Andrea Deppe
Bankverbindung: Sparkasse Leverkusen, IBAN: DE13 3755 1440 0100 1058 57; SWIFT-BIC: WELADEDLLEV
Ust.-IdNr.: DE255151062

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II/B 4 Telefonica - Glasfaserkabel

Von: [8TNI/Leitungsanfragen](#)
An: [Bauerfeld_Ingo](#)
Betreff: 31797 / Ihr Schreiben vom 21.10.2016: Vorhabenbez. BP V 27/I "Rheindorf-Nord - zw. Elbestr., Insterstr., Königsberger Platz"
Datum: Dienstag, 15. November 2016 12:32:23

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

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

Mit freundlichen Grüßen

Birgit Cain | Telefónica Germany GmbH & Co. OHG (Extern)

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

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

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

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

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

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II/B 5 Telefonica - Richtfunkstrecken

Von: 02-MW-0205245
An: Baufeld, Bau
Cc: Alexander Müller (Extern): baufeld@telefonica.com
Betreff: 02-MW-V_27_I_Richtfunkstrecke_Grafik_Lösung_Lösung_Link_2015.2015
Datum: Dienstag, 10. November 2015, 10:55:40
Anlagen: Balance Telefonica Bldm V 27 I Rhein-Haard Stadt Lissakantenbau

Telefonica

Betrifft: Ihr Richtfunk von Telefonica 02

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

Sehr geehrter Herr Baufeld,

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

- in der Nähe des Plangebiets verlaufen fünf unserer Richtfunkverbindungen:

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

Link 306551529 (magenta) kreuzt

- max. Bauhöhe 36 m. Schutzstreifen um die Mittellinie des Links +/- 5 m (Trassenbreite)

Link 306552438-39 (magenta) grenzt

- die Überprüfung hat ergeben, dass für diese Richtfunkverbindungen unsere Mindestvoraussetzungen hinsichtlich der 1. Fresnelzone (Freiheitsbereich) noch erfüllt werden.

Link 306552855-56 (grün) grenzt

- die Überprüfung hat ergeben, dass für diese Richtfunkverbindungen unsere Mindestvoraussetzungen hinsichtlich der 1. Fresnelzone (Freiheitsbereich) noch erfüllt werden.

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

Es gelten folgende Eckdaten für die Funkfelder dieser Telekommunikationslinien:

Richtfunkverbindung	A- Standort in WGS84						B- Standort in WGS84					
	Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek	Höhen Fußpunkt ü. Meer	Antenne Grund	Gesamt	Grad	Min	Sek
306552855	51	3	52,99	6	57	34,09	45	42,4	87,4	51	4	5,91
306552856	siehe Link 306552855									siehe Link 306552855		
306551529	51	3	51,06	6	57	34,35	45	42,2	87,2	51	3	51,13
306552438	51	3	51,06	6	57	34,35	45	41,75	86,75	51	3	5,89
306552439	siehe Link 306552438									siehe Link 306552438		

Legende:

in Betrieb

in Planung

Man kann sich diese Telekommunikationslinien als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 20-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Bitte beachten Sie zur Veranschaulichung die beiliegenden Skizzen mit Einzeichnung der Trassenverläufe. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrassen ragen. Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrassen in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutenden Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt werden.

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

Mit freundlichen Grüßen / Yours sincerely

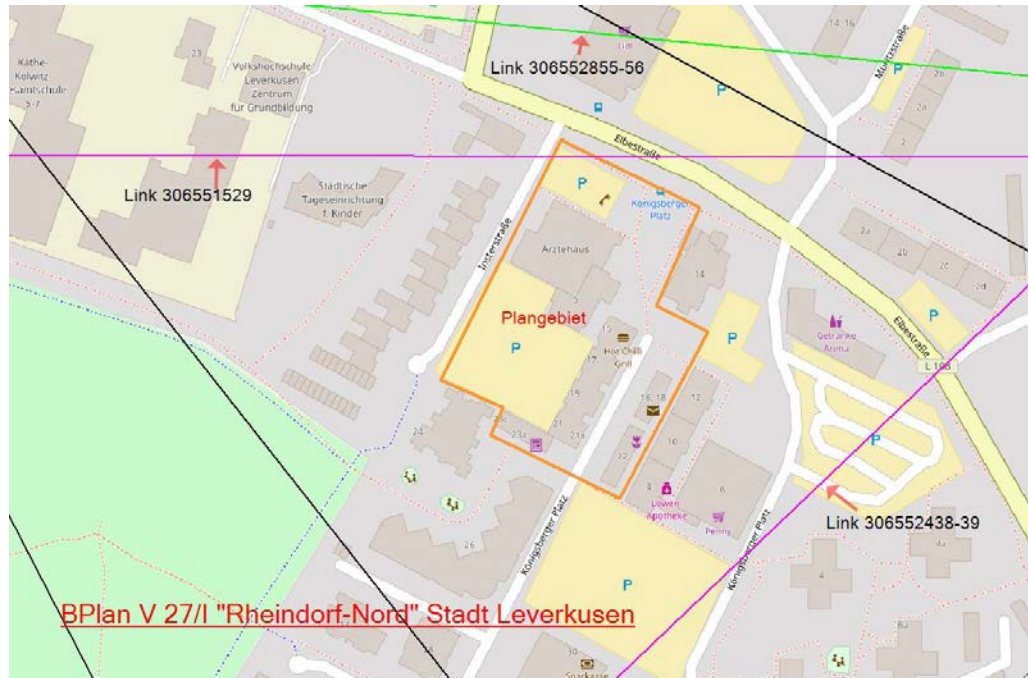
J.A. Herr Quoc Tan HOANG, B.Eng.

Spezialist for microwave links issues

Bei Telefonica Germany GmbH & Co. OHG zu erreichen unter:

Rheinstr. 15, 14513 Teltow; t +49 30 23 69-25 33/-24 11 (Herr Quoc Tan Hoang / Mirco Schallehn)
und 02-MW-RimSchG@telefonica.com

Anfragen zu Stellungnahmen für E-Plus & Telefonica gerne an: 02-mw-rimSchG@telefonica.com
oder auf dem Postweg an: Telefonica Germany, Rheinstr. 15, 14513 Teltow



Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Die geplante Bebauung liegt mit maximal vier Geschossen weit unterhalb der genannten maximalen Bauhöhe von 36 m. Beeinträchtigungen der vorhandenen Richtfunkstrecken sind daher nicht zu erwarten. Eine Übernahme der Richtfunkstrecken einschließlich ihrer Schutzstreifen in den Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II/B 6 Vodafone GmbH

Von: [Reese, Renate, Vodafone DE](#)
An: [Bauerfeld, Ingo](#)
Betreff: Trassenauskunft_vorhabenbezogener Bebauungsplan V 27/I "Rheindorf-Nord - Zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz"
Datum: Donnerstag, 17. November 2016 09:56:30

Trassenauskunft_vorhabenbezogener Bebauungsplan V 27/I
"Rheindorf-Nord - Zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihre schriftliche Leitungsanfrage vom 21.10.2016.

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Vodafone GmbH

i. A. Stefan Begall

i. A. Gerhard Arendt

Ihre Ansprechpartnerin:

E-Mail: trassenauskunft-west@vodafone.com

Web: www.vodafone.de

Vodafone GmbH

Adresse: D2-Park, 40878 Ratingen

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

Gerhard Arendt

Netzdokumentation/TLPT-W

Vodafone GmbH

D2 Park 5

40878 Ratingen

Tel.: 02102/98-6628

Fax: 02102/98-9451

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II/B 7 E-Plus Gruppe

Von: [02-MW-BITMSCHG](#)
An: [Bauerfeld, Ingo](#)
Cc: [Alexander Müller \(External\); Frank Weigt](#)
Betreff: [Bplan_V_27_I_Rheinldf-Nord_Stadt_Leverkusen_E-Plus_Link_16931579](#)
Datum: Dienstag, 22. November 2016 10:59:30

E-PLUS GRUPPE

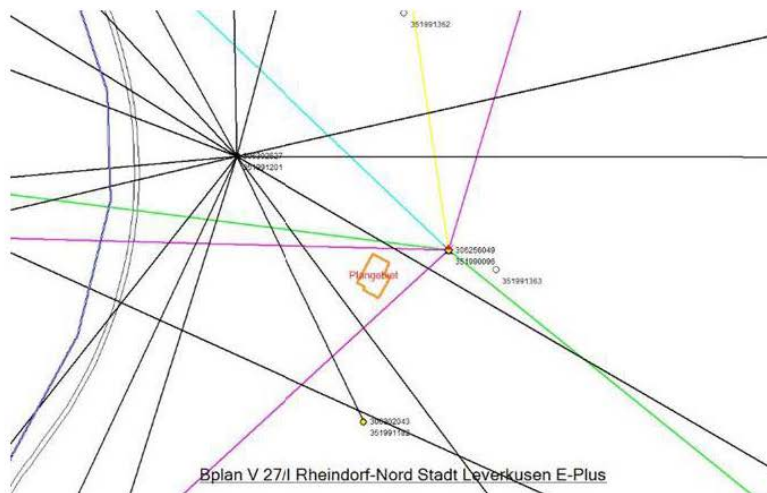
Betrifft hier Richtfunk von E-Plus

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

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

die Überprüfung Ihres Anliegens ergab, dass der Bebauungsplan V 27/1 „Rheindorf-Nord – zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz“ sehr nah an vier unserer Richtfunkstrecken grenzt. Allerdings werden unsere Mindestanforderungen hinsichtlich der Freihaltezone (1. Fresnelzone) für alle Richtfunkverbindungen erfüllt. Es sind somit von Seiten der E-Plus Mobilfunk GmbH keine Belange zu erwarten.

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



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

Mit freundlichen Grüßen / Yours sincerely
i.A. Herr Quoc Tan HOANG, B.Eng.
Specialist for microwave links issues

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Sollte der Geltungsbereich erweitert werden, wird E-Plus erneut beteiligt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II/B 8 AVEA GmbH

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

Stadtverwaltung Leverkusen
 FB Stadtplanung
 Herr Bauerfeld *z.N.*
 Hauptstraße 101

51373 Leverkusen



AVEA GmbH & Co. KG

- Abfallwirtschaft und Logistik -

Im Eisholz 3 – 51373 Leverkusen

Datum: 2016-11-22

Unsere Zeichen: cy-

Ansprechpartner: Herr Czyborra

Telefon: +49 214 8668-372

Telefax: +49 214 8668-360

E-Mail: cy@avea.de

Internet: www.avea.de

**Stellungnahme: Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 27/I
 "Rheindorf-Nord - zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf die „Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 27/I
 "Rheindorf-Nord - zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz"“ nehmen wir
 wie folgt Stellung und weisen auf folgende Anforderungen bzgl. der Ausgestaltung der Sammel-
 plätze, Anforderungen um eine geregelte Entleerung der Behälter und Sperrmüllabholung sicher-
 zustellen, sowie Standplätze für Glas- und Altkleiderbehälter hin.

Behältergrößen und Abfuhrhythmen

Die AVEA stellt für die Beseitigung von Hausmüll und Gewerbeabfällen Restmüllbehälter mit ei-
 nem Fassungsvermögen von 60 l, 120 l, 240 l, 660 l, 770 l, 1.100 l, 2.500 l und 5.000 l zur Verfü-
 gung. Die Restmüllbehälter werden in der Regel 14-tägig entleert. Bestehen Stellplatzprobleme
 oder ist aus hygienischen Gründen eine wöchentliche Abfuhr erforderlich, kann diese gegen Ge-
 bühr erfolgen.

Zur Sammlung von Papierabfällen stellt die AVEA Behälter folgender Größen zur Verfügung:
 120 l, 240 l, 660 l, 770 l, 1.100 l, 2.500 l und 5.000 l. Sie werden alle 4 Wochen entleert. Eine 14-
 tägige Entleerung gegen Zusatzgebühr ist möglich.

Die Behälter für die Abfallentsorgung werden grundsätzlich je Grundstück bereitgestellt. Das er-
 forderliche Mindestgefäßvolumen richtet sich bei Haushalten nach der Anzahl der für das Grund-
 stück beim Einwohnermeldeamt gemeldeten Personen. Es wird ein Mindestvolumen von 30 l
 Restmüll pro Person in 14 Tagen und 40 l Altpapier pro Person in 4 Wochen zur Verfügung ge-
 stellt.

Der Behälterbedarf für die Abfuhr von Abfällen aus Gewerbebetrieben, Institutionen, freiberuflich
 Tätigen usw. wird unter Zugrundelegung von Einwohnergleichwerten ermittelt. Die Ermittlung der
 Einwohnergleichwerte erfolgt anhand des § 10 Absatz 3 der Abfallentsorgungssatzung.

Rechtsform: GmbH & Co. KG, Sitz Leverkusen, Amtsgericht Köln, HRA 20829, Ust-Id: DE 123683836

Persönlich haftende Gesellschafterin:

AVEA Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH, Sitz Leverkusen, Amtsgericht Köln, HRB 49948

Geschäftsführer: Hans-Jürgen Sprokamp

Aufsichtsratsvorsitzender: Albrecht Omankowsky

Sparkasse Leverkusen: IBAN: DE67 3755 1440 0100 0850 00

SWIFT-BIC: WELADEDLLE

Kreissparkasse Köln: IBAN: DE03 3705 0299 0000 1387 78

SWIFT-BIC: COKSDE33XXX

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

Behälterstandplätze und Transportwege:

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

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

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

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

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

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

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

...

III. Sammlung, Transport und Entsorgung

§ 9

Bereitstellung der Abfälle

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

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

Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen

2 Grundsätzliche Anforderungen an die Gestaltung von Straßen:

(...) Straßen müssen

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

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

Müll darf nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften gemäß § 16 UVV „Müllbeseitigung“ (BGV C27) nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Die identische Forderung ergibt sich aus § 4 Abs. 3 Betriebssicherheitsverordnung.

Sackgassen, die nach dem Erlass der UVV „Müllbeseitigung“ am 01.10.1979 gebaut sind oder bei denen der Feststellungsbeschluss nach dem 01.10.1979 rechtskräftig wurde, müssen wie folgt beschaffen sein:

Am Ende der Sackgasse muss eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein.

4 Wendeanlagen

Zu den Wendeanlagen gehören in diesem Zusammenhang Wendekreise, Wendeschleifen und Wendehämmer.

4.1 Wendekreise

sind dann geeignet, wenn sie

- a) einen Minstdurchmesser von 22,00 m einschließlich der erforderlichen Freiräume für die Fahrzeugüberhänge aufweisen und in der Wendekreismitte frei befahrbar sind (keine Bäume, Büsche u. ä.).
 - b) mindestens die Schleppkurven für die eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigen.
 - c) in der Zufahrt eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m haben.
 - d) am Wendekreisrand frei von Hindernissen, wie Schaltschränken der Telekommunikation oder Elektrizitätsversorgung, Lichtmasten und anderen festen baulichen Einrichtungen, sind.
- Das Einrichten von Parkplätzen sollte in Wendeanlagen unterbleiben.

4.2 Wendeschleifen – Wendekreise mit Pflanzinseln

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

4.3 Wendehämmer

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

Wichtige Voraussetzung dabei ist, dass ein Wenden mit ein- bis höchstens zweimaligem Zurückstoßen möglich ist.

7 Rückwärtsfahren

7.1 Die Sammelfahrt ist so zu planen, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Ein Zurücksetzen z. B. bei Wendemanövern gilt nicht als Rückwärtsfahrt. Außerdem verweisen wir auf die BGI 5104

Standplätze für Glas- und Altkleidercontainer

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

Containerabmessungen:

Glascontainer (Länge / Breite / Höhe): 1.800 x 1.570 x 1.530 mm

Altkleidercontainer (Höhe / Breite / Tiefe): 2.200 x 1.150 x 1.150 mm

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

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

Mit freundlichen Grüßen

AVEA GmbH & Co. KG

im Auftrag


Michael Czyborra

-Abteilungsleiter Kommunale Entsorgungslogistik -

im Auftrag


Uwe Zucht

- Disposition -

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**Zu: Behältergrößen und Abfuhrhythmen**

Die Hinweise zu den Behältergrößen für die unterschiedlichen Müllfraktionen und zu den Abfuhrhythmen werden zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger erhält diese Informationen ebenfalls.

Zu: Behälterstandplätze und Transportwege

Die Hinweise zu Behälterstandplätze und Transportwegen werden im Rahmen der Umsetzung der Planung beachtet. Der Vorhabenträger erhält diese Informationen ebenfalls und stellt entsprechende Abstellplätze im Plangebiet zur Verfügung. Der Hinweis auf die gültige Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Leverkusen wird zur Kenntnis genommen. Die Satzung, insbesondere der § 9 Bereitstellung der Abfälle, wird im Weiteren berücksichtigt.

Zu: Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen

Öffentliche Verkehrsflächen sind nicht geplant. Soweit die privaten Erschließungsstraßen von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden müssen, werden die grundsätzlichen Anforderungen an die Gestaltung von Straßen berücksichtigt. Sofern keine Umfahrung möglich und ein Wenden von Abfallsammelfahrzeugen erforderlich ist, werden die Anforderungen an die Gestaltung von Sackgassen, Stichstraßen und –wegen beachtet. Wendeanlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht geplant. Ein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen wird nicht erforderlich.

Zu: Standplätze für Glas- und Altkleidercontainer

Die Anforderungen an die Standplätze für Glas- und Altkleidercontainer werden in der weiteren Planung berücksichtigt.

Weitere Fragen zur genauen Ausgestaltung der Sammel- und Standplätze werden durch den Investor mit der AVEA abgestimmt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in den weiteren (Ausführungs-)planungen berücksichtigt. Für den Bebauungsplan ergeben sich keine Änderungen.

II/B 9 Energieversorgung Leverkusen

I 611 Hr. Bauw. H. H.
II 613

Partner der
RheinEnergie

EVL
Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG

Overfeldweg 23
51371 Leverkusen
0214/8661 451
0214/8661 515
klaus.pavlik@evl-gmbh.de
0214/8661 661
0214/89298 510

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

Telefon
Telefax
E-Mail
Servicenummer
Störungsannahme

17. 11. 16 *SH*

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Herr Burau
Miselohestr. 4
51379 Leverkusen

2 STADT LEVERKUSEN
Eingegangen am:
16. 11. 16 13-14 Uhr
FB: Az:

16. November 2016

Stellungnahme
Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27/I "Rheindorf-Nord – zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)
Ihr Zeichen: 61.01-bau
Ihr Schreiben vom 21.10.2016

Sehr geehrter Herr Burau,

in der Anlage erhalten Sie die gemeinsame Stellungnahme unserer Fachbereiche TBS (Stromnetze) und TBG (Gas, Wasser, Fernwärme) sowie die Stellungnahme unseres Fachbereiches TZL (Leit- und Betriebstechnik).

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

Mit freundlichen Grüßen

[Signature]
i. V.
Wolfgang Klein

[Signature]
i. V.
Klaus Pavlik

Anlagen

Kundencenter im City Point
Friedrich-Ebert-Platz 11
Leverkusen-Wiesdorf
Internet www.evl-gmbh.de
E-Mail evl@evl-gmbh.de

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

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



Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG
Overfeldweg 23
51371 Leverkusen

Ansprechpartner: Lars Oehlmann
Fachbereich: TBS

Telefon: 0214 / 86 61-572
Telefax: 0214 / 86 61-228
lars.oehlmann@evl-gmbh.de
www.evl-gmbh.de

Stellungnahme TBS und TBG

Projekt	Nr. V 27/I B-Plan Elbestr-Insterstr-Königsberger Platz
Teilnehmer	Stadtplanung Herr Bauerfeld
Aufgestellt	Oehlmann / Prenz / Bonrath / Sladeczek

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

Strom:

Es bestehen keinerlei Einwände gegen den Bebauungsplan.

Im Baugebiet liegen mehrere NSP Kabel sowie im Gehwegbereich der Elbstraße zwei 10kV MSP Kabel dort ist besondere Vorsicht geboten. Für eine genaue Versorgungsplanung ist eine frühzeitige Einreichung der zu benötigten Leistungen notwendig.

Gas / Wasser:

Im Baugebiet befinden sich mehrere Wasserversorgungsleitungen.

Die Transportwasserleitung DN 200 GG ZM im Bereich quer zur Elbstraße muss gegebenenfalls umverlegt werden.

Auch die TW-Leitung d 63 PE, welche zur Zeit die im Baugebiet befindlichen Häuser versorgt, muss dann umverlegt werden. Bei Arbeiten im Bereich dieser Leitungen ist besondere Vorsicht geboten.

Für eine genaue Versorgungsplanung ist eine frühzeitige Einreichung der zu benötigten Leistungen notwendig.

Wasserrechtliche Situation:

Das Baugebiet befindet sich in den Wasserschutzzonen II und IIIa. Die geplante Maßnahme bedarf deshalb einer wasserrechtlichen Genehmigung seitens der unteren Wasserbehörde.

Fernwärme:

Im Baugebiet befinden sich mehrere Fernwärmeversorgungsleitungen.

Die Transportfernwärmeleitung DN 250/400 KMR im Bereich der Elbstraße muss gegebenenfalls umverlegt werden.

Der FW-Anschluss DN 40/110 KMR des Ärztehauses im Königsberger Platz 5, der von der Insterstraße versorgt wird, muss umverlegt werden.

Auch die FW-Leitung DN 40/110 KMR, welche zur Zeit die im Baugebiet befindlichen Häuser versorgt, muss dann umverlegt werden. Bei Arbeiten im Bereich dieser Leitungen ist besondere Vorsicht geboten.

Für eine genaue Versorgungsplanung ist eine frühzeitige Einreichung der zu benötigten Leistungen notwendig.

Allgemein:

Es ist zu beachten, dass unsere Leitungen im Vorfeld durch Suchschlitze lokalisiert, die Tiefenlage ermittelt und entsprechend den Vorschriften geschützt (Schutzhinweis Leitungen der Energieversorgung Leverkusen).

Für eine erforderliche Umverlegung der Leitungen ist mit einer Vorlaufzeit von ca. 4 Monaten zu rechnen.



Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG
Overfeldweg 23
51371 Leverkusen

Ansprechpartner: Peter Otten
Fachbereich: TZL

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

Stellungnahme TZL

Projekt	Bebauungsplan Rheindorf Nord V27/I „Zwischen Elbestr., Insterstr. und Königsberger Platz“	
Teilnehmer	Stadtplanung H. Bauerfeld	
Aufgestellt	Y. Cinar, TZL	15.11.2016

Die ausgewiesene Bebauungsplanung auf dem Königsberger Platz tangiert keine Bestandsleitungen bzw. Kabel aus dem Bereich TZL – Telekommunikation der EVL.

Im Zuge der Detailplanung Infrastruktur des Platzes melden wir Bedarf für Kabeltrassen zur TK-Erschließung der Gebäude an.

Wir bitten um frühzeitige Kontaktaufnahme.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**Zu Strom:**

Auf die vorhandenen Kabel wird Rücksicht genommen. Für eine genaue Versorgungsplanung wird rechtzeitig Kontakt mit der EVL aufgenommen.

Zu Gas / Wasser:

Die vorhandenen Wasserversorgungsleitungen werden berücksichtigt. Eine Umverlegung der Leitungen erfolgt durch die WGL. Für eine genaue Versorgungsplanung wird rechtzeitig Kontakt mit der EVL aufgenommen.

Zur Wasserrechtlichen Situation:

Die Lage des Plangebietes in den Wasserschutzzonen II und III a ist bekannt. Die Wasserschutzgebietsgrenze wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Planung wurde hinsichtlich der zulässigen Nutzungen und der Eingriffe in den Boden (keine Tiefgarage) auf die Erfordernisse der Wasserschutzzone abgestimmt. Die Untere Wasserbehörde wurde am Verfahren beteiligt. Der Hinweis auf die wasserrechtliche Genehmigung wird zur Kenntnis genommen.

Zu Fernwärme:

Die vorhandenen Fernwärmeversorgungsleitungen werden berücksichtigt. Eine Umverlegung der Leitungen erfolgt durch die WGL. Für eine genaue Versorgungsplanung wird rechtzeitig Kontakt mit der EVL aufgenommen.

Zu Allgemein:

Alle im Plangebiet liegenden Leitungen der EVL werden im Vorfeld der Bauarbeiten durch Suchschlitze lokalisiert. Die für die Umlegung der Leitungen erforderliche Vorlaufzeit wird in der weiteren Planung berücksichtigt. Im Zuge der Detailplanung werden Kabeltrassen zur TK-Erschließung der Gebäude berücksichtigt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird in allen Punkten gefolgt.

II/B 10 IHK Köln

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

Stadt Leverkusen
Stadtplanung
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

Ihr Zeichen | Ihre Nachricht vom
61.01-bau | 21.10.2016

Unser Zeichen | Ansprechpartner
Holt | Sebastian Holthus

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

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

Datum
28. November 2016

**Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 27/I „Rheindorf Nord – zwischen El-
bestr., Insterstr. und Königsberger Platz“ in Leverkusen-Rheindorf**
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

grundsätzlich begrüßen wir die durch die vorliegende Planung geplante Aufwertung des Planbereiches. Die Überplanung eines ehemals stark gewerblich genutzten Standortes (Vollsortimenter) durch Wohnnutzungen können wir aus städtebaulichen Gründen nachvollziehen, auch wenn dadurch die wirtschaftliche Nutzbarkeit deutlich eingeschränkt wird.

1)

Der für diesen Bereich rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 34/66 setzt ein Kerngebiet (MK) fest. Das aktuelle Bebauungsplanverfahren hat die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) zum Ziel. Laut BauNVO sind in einem WA u.a. „...die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden...“ zulässig. Aus unserer Sicht widerspricht diese Festsetzung der Tatsache, dass das gesamte Plangebiet gemäß des vom Rat der Stadt Leverkusen verabschiedeten Nahversorgungskonzeptes innerhalb des Nahversorgungszentrums Rheindorf-Nord liegt, da ein solches Nahversorgungszentrum der Versorgung eines Stadtteiles – und damit nicht nur des unmittelbar umgebenen Gebietes – dienen soll.

2)

Außerdem fehlen uns in der Begründung zum Bebauungsplan weiterhin Aussagen zu künftigen Einzelhandelsnutzungen innerhalb der Ladenzeile im Erdgeschoss, die einer Nutzung im Sinne eines Nahversorgungszentrums Rechnung tragen.

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

28. November 2016 | Seite 2

3)

Wir regen an, die Baugebietskategorie so zu ändern, dass die Lage innerhalb des Nahversorgungszentrums entsprechend berücksichtigt wird, zumal in der Begründung zum Bebauungsplan unter „4. Planungsziele“ die Verbesserung der Nahversorgung angestrebt wird. Zu dieser Nahversorgung zählen aus unserer Sicht innerhalb eines Nahversorgungszentrums neben den in der Begründung genannten Dienstleistungen auch vor allem etwaige Einzelhandelsnutzungen. Wir empfehlen daher, die Baugebietskategorie in Kerngebiet oder zumindest in Mischgebiet zu ändern, um größere wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeiten 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:**Zu 1) und 3):**

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt. Dieser stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar. Dass die festgesetzte Art der Nutzung dem vom Rat der Stadt Leverkusen verabschiedeten Nahversorgungskonzept widerspricht, ist richtig. Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die im Nahversorgungszentrum Rheindorf innerhalb des Kerngebietes (MK) bislang zulässig waren, konnten aufgrund der Lage in der Wasserschutzzone II jedoch nicht realisiert werden. Ein Bauantrag für einen Vollsortimenter konnte u.a. aufgrund seiner wassergefährdenden Sortimente nicht genehmigt werden. Daher erfolgt mit der aktuellen Planung eine Nutzungsänderung, sodass in Zukunft lediglich kleinere Läden ohne wassergefährdendes Sortiment zulässig sind.

Bei Beibehaltung der Kerngebietsfestsetzung könnten die geplanten Wohnungen nicht realisiert werden, da Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dienen. Auch die Festsetzung eines Mischgebietes trifft nicht die planerische Zielsetzung, da innerhalb eines Mischgebietes ein ausgewogener Anteil an Wohnungen und gewerblichen Nutzungen erfolgen muss. Bei überwiegender Wohnnutzung, wie hier geplant, ist das Allgemeine Wohngebiet die richtige Gebietskategorie.

Zu 2):

Der Vorhabenträger verpflichtet sich in einem mit der Stadt abgeschlossenen Durchführungsvertrag zur Herstellung der erdgeschossigen Ladenlokale. Darauf, welche konkreten EH-Nutzungen sich hier ansiedeln, hat der Bebauungsplan keinen Einfluss. Aufgrund der Lage in der Wasserschutzzone können dies nur Nutzungen sein, die keine wassergefährdenden Stoffe lagern und die mit der Wohnnutzung verträglich sind. In der Begründung wurden im Kapitel 6. die Erdgeschossnutzungen näher erläutert. Hier sollen kleine Läden des täglichen Bedarfes, Restaurants etc. entstehen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird hinsichtlich der Festsetzung eines Kerngebietes anstatt eines Allgemeinen Wohngebietes nicht gefolgt. Die Stellungnahme hinsichtlich der Erdgeschossnutzungen wird zur Kenntnis genommen.

II/B 11 Telekom



I. 611 H. Bauerfeld
II. 613 Z.K.

05.12.16 *Se*

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Postfach 10 07 09, 44782 Bochum

Stadt Leverkusen
Stadtplanung
Herr Bauerfeld
Postfach 10 11 40

51311 Leverkusen

2	STADT LEVERKUSEN
Eingegangen am:	
05.12.16	10-11 Uhr
FB:	Az:

Ihre Referenzen 61.01-bau
Ansprechpartner TI NL West, PTI 22, PPB L1, Karl-Heinz Enderichs
Durchwahl +49 221 3398-36564
Datum 29.11.2016
Betrifft Bebauungsplan V 27/1 Rheindorf-Nord
zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsbarger Platz

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Herr Bauerfeld,

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

Ihr Schreiben vom 21.10.2016 ging hier erst am 29.11.2016 ein. Eine Stellungnahme war daher innerhalb der von Ihnen gesetzten Frist leider nicht möglich.

Die von Ihnen verwendete Anschrift ist nicht mehr zutreffend. Verwenden Sie daher bitte bei künftigen Schriftwechsel die weiter unten dieses Schreibens angeführte aktuelle Adresse.

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI vom 02.09.2015 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Hausanschrift	Deutsche Telekom Technik GmbH Technische Infrastruktur Niederlassung West, Karl-Lange-Str. 29, 44791 Bochum;
Postanschrift	Besucheradresse: Innere Kanalstr. 98, 50672 Köln
Telefonkontakte	Postfach 10 07 09, 44782 Bochum; Pakete: Venloer Str. 156, 50672 Köln
Konto	Telefon +49 234 505-0, Telefax +49 234 505-4110, Internet www.telekom.de
Aufsichtsrat	Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668
Geschäftsführung	IDAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF
Handelsregister	Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn UStIdNr. DE 614645262

Datum 29.11.2016
Empfänger Stadt Leverkusen - Stadtplanung
Blatt 2

Künftige Schreiben richten Sie bitte an:

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Karl-Heinz Enderichs

Deutsche Telekom Technik GmbH
Postfach 10 07 09, 44782 Bochum

Stadt Leverkusen
Stadtplanung, Herr Bauerfeld

per E-Mail an
Ingo.Bauerfeld@stadt.leverkusen.de

Ihre Referenzen	61.01-V27
Ansprechpartner	TI NL West, PTI 22, PB L1, Klaus Treppner
Durchwahl	+49 221 3398-18130
Datum	02.09.2015
Betrifft	Einleitung und frühzeitige Beteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 27/I „Rheindorf Nord – zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz“ in Leverkusen-Rheindorf
	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

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

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände, wir weisen jedoch auf Folgendes hin:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe beiliegenden Lageplan). Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen.

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

Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder

Hausanschrift	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung West, Karl-Lange-Str. 29, 44791 Bochum; Besucheradresse: Innere Kanalstr. 98, 50672 Köln
Postanschrift	Postfach 10 07 09, 44782 Bochum; Pakete: Venloer Str. 156, 50672 Köln
Telefonkontakte	Telefon +49 234 505-0, Telefax +49 234 505-4110, Internet www.telekom.de
Konto	Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668 IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF
Aufsichtsrat	Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender)
Geschäftsführung	Dr. Bruno Jacofeuerborn (Vorsitzender), Albert Matheis, Carsten Müller
Handelsregister	Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn USt-IdNr. DE 814645262

Datum
Empfänger
Blatt

2

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

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Zur Versorgung des Planbereiches mit Telekommunikationsanschlüssen ist die Verlegung zusätzlicher Telekommunikationsanlagen erforderlich. Falls notwendig, müssen hierfür bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden.

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

Deutsche Telekom Technik GmbH
Stichwort: Bebauungsplan
Bauherrenberatungsbüro
Venloer Str.156
50672 Köln

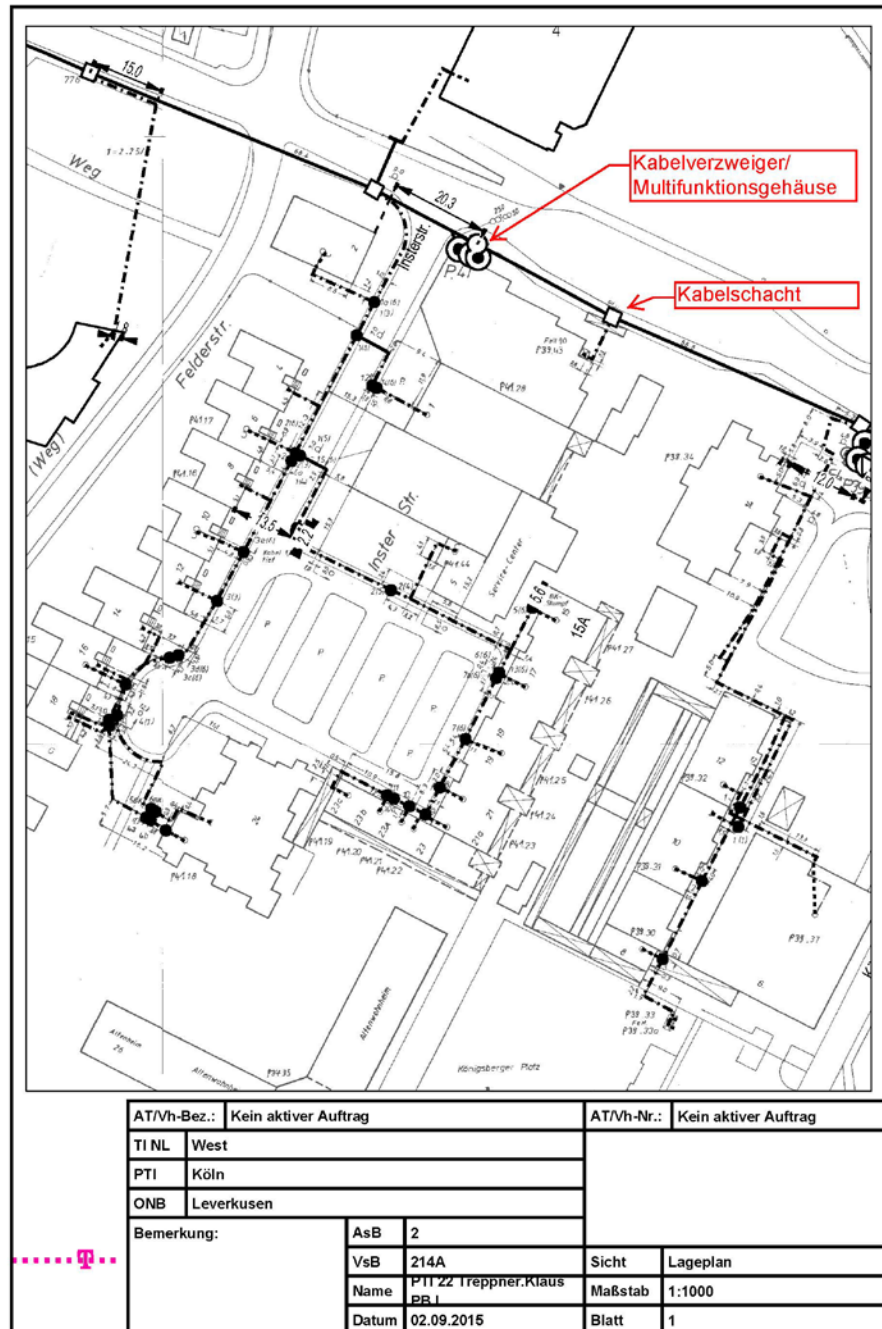
Email: Bbb-Koeln@telekom.de
Telefon: 0221 3398 18271

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Klaus Treppner

Anlage: 1 Lageplan



Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Bei künftigem Schriftwechsel wird die aktuelle Adresse der Telekom verwendet.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien werden auch weiterhin gewährleistet. Zur Abstimmung ggf. notwendig werdender Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Leitungen werden die endgültigen Ausbaupläne rechtzeitig vorgelegt. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ wird beachtet. Der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung der Telekommunikationslinien werden durch Baumpflanzungen nicht behindert. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen werden der Telekom durch den Investor rechtzeitig vor Baubeginn angezeigt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

II/C Stellungnahmen von Sonderordnungsbehörden

II/C 1 Fachbereich Umwelt

28.11.16 

24.11.16

322-be
Brigitte Beier-Witte
Tel.: 32 49

I. 61/Hr. Bansefeld
II 61 – Herrn Burau

Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 27// „Rheindorf-Nord zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz“

- Beteiligung der Fachbereiche
- Ihre Bitte um Stellungnahme vom 25.10.2016

Nach fachbereichsinterner Prüfung nehme ich wie folgt Stellung.
Auf eine, wie zwischen den Fachbereichen vereinbarte differenzierte Gesamtstellungnahme wird in diesem Verfahrensstand verzichtet, weil eine Differenzierung bereits in der frühzeitigen Beteiligung der Fachbereiche erfolgt ist.

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

Die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Fachbereiche dokumentierten Anregungen und Hinweise wurden in den nunmehr vorliegenden Entwürfen im Hinblick auf den Artenschutz, durch die Artenschutzvorprüfung der Planungsgruppe Grüner Winkel, Dipl.-Ing. G. Kursave, Nümbrecht, hinreichend berücksichtigt.

Die Festsetzung mindestens 25 standortgerechte Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, ist geeignet die gegebenenfalls wegfallenden 2 vorhandenen Bäume an der Elbestraße in ihrer klimatischen und ökologischen Funktion zu ersetzen.

2. Klima/Luft (Herr Lattka, 32 45)

Eine weitere Stellungnahme ist entbehrlich.

3. Lärm (Herr Kimmerle, 32 44)

Mit Verweis auf die Gesamtstellungnahme i. R. der frühzeitigen Beteiligung ist eine weitere Stellungnahme entbehrlich.

4. Wasser (Frau Marschollek, 32 15)

Unter Berücksichtigung der Stellungnahme i. R. der frühzeitigen Beteiligung sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine weiteren Anregungen vorzutragen.

5. Altlasten (Herr Kaiser 32 38)

Die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung dokumentierten Anregungen und Hinweise wurden in den nunmehr vorliegenden Entwürfen hinreichend berücksichtigt.

Neue Erkenntnisse zum Thema Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen liegen der UBB nicht vor.

(Eine Stellungnahme zum vorsorgenden Bodenschutz bleibt weiterhin entbehrlich).

6. Immissionsschutz (Herr Hillenbrand, 32 02)

Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes bestehen gegen das Vorhaben zurzeit **erhebliche Bedenken**, da nicht erkennbar ist, ob die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Zur gutachterlichen Stellungnahme zu der zu erwartenden Geräuschsituation der ACCON Köln GmbH vom 02.05.2016 gibt es folgende Anmerkungen:

1.) Grundsätzlich wurden die Beurteilungspegel in der vorliegenden Untersuchung mit den Richtwerten der TA Lärm für ein Kerngebiet verglichen. Der gesamte Geltungsbereich des B-Plans V 27/I stellt jedoch ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dar.

- In diesem Fall sind bei der Bestimmung der Beurteilungspegel auch die Zuschläge für die „Ruhezeiten“ für ein WA mit zu berücksichtigen

- Es ist zu prüfen, ob durch die Schaffung einer neuen Gemengelage, das umliegende Gewerbe zukünftig in der Ausschöpfung der bisher zulässigen Immissionsrichtwerte eingeschränkt wird

- Die Richtwerte für ein WA werden nachts innerhalb des Plangebietes an einigen Immissionsorten lt. vorliegender Untersuchung überschritten

2.) Die Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm wurden innerhalb und außerhalb des Plangebietes voll ausgeschöpft. Eine Vorbelastung durch andere TA Lärm-Anlagen wurde nicht angenommen.

An den nord-östlichen Immissionsorten könnte jedoch eine Vorbelastung durch den, nördlich des Plangebietes gelegenen LIDL-Markt gegeben sein. Es ist zu klären, welchen Einfluss dies auf die genannten Immissionsorte hätte?

3.) Wenn die blauen Rechtecke in den Gebäudelärmkarten die Außengastronomie darstellen, warum sind die Beurteilungspegel der unmittelbar benachbarten Immissionsorte im Nachtzeitraum (22.00 – 06.00 Uhr) so niedrig (16 - 29 dB(A))?

4.) Auf Seite 32 ist im Zusammenhang mit den Maximalpegeln gem. TA Lärm von „Innenpegeln“ die Rede. Was ist damit gemeint?

5.) Bei der Anlieferung der Läden wurden die Rangiervorgänge nicht mitbetrachtet. Die Fahr- und Rangierstrecken sind in einem Übersichtsplan zu veranschaulichen.

6.) Bäckereifilialen werden häufig auch durch LKW beliefert. Sofern dies nicht ausgeschlossen werden kann (Fahrwege), sind die Geräuschemissionen durch LKWs statt durch Sprinter zu prüfen.

Zu der Textlichen Festsetzung Nr. 6.1 Fensterunabhängige Belüftung, Absatz 1 ist anzumerken, dass gemäß TA Lärm mit Verweis auf DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ schutzbedürftige Räume nicht nur Schlaf- und Kinderzimmer sondern auch Wohnräume sind. Nachts genießen auch Wohnräume in einem Allgemeinen Wohngebiet einen Schutzanspruch von 45 dB(A). Der Absatz 1 der textlichen Festsetzung ist daher um Wohnräume zu erweitern.

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

Hadiman

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**Zu 1. bis 5.**

Keine Abwägung erforderlich.

Zu 6. Immissionsschutz:**Zu 1.)**

Während des Abstimmungsprozesses zum Planverfahren wurde das Gutachten unter der Annahme erstellt, dass die Gebietsausweisung MK lauten soll. Nachdem die Gebietsausweisung zu WA festgelegt wurde erfolgte jedoch keine Anpassung der Beurteilung der Geräuschsituation. Bei der Beurteilung der Geräuschemissionen bezogen auf die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet ergeben sich jedoch keine grundsätzlich unterschiedlichen Ergebnisse (siehe Anlage 7 - gutachterliche Stellungnahme des Büros Accon vom 13.02.2017 - und Anlage 8 - Stellungnahme des Fachbereiches Umwelt vom 14.02.2017-).

Die gewerblichen Geräuschemissionen resultieren aus Anliefervorgängen bei den einzelnen Geschäften und die geplanten Flächen für außergastronomische Nutzungen. Eine gewerbliche Nutzung im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) ist ausgeschlossen; dies wird über den Durchführungsvertrag und die jeweiligen Baugenehmigungen gesichert. Da die Anliefervorgänge innerhalb der Öffnungszeiten der Geschäfte erfolgt, ist nicht davon auszugehen, dass in den Ruhezeiten (6.00 Uhr bis 7.00 Uhr bzw. 20.00 Uhr bis 22.00 Uhr) Anlieferungen erfolgen. Somit ergeben sich am Tag die im Gutachten dargestellten Beurteilungspegel auch bei einer WA-Ausweisung. Somit werden auch die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet um mindestens 2 dB(A) unterschritten.

Die Überschreitung der Immissionsrichtwerte um maximal 1 dB(A) bei Zugrundelegung des Schutzanspruches entsprechend einem Allgemeinen Wohngebiet resultieren aus den gewerblich induzierten Parkbewegungen, die auf den 16 oberirdischen Stellplatzflächen zur Sicherheit nach 22.00 Uhr berücksichtigt wurden. Durch Festlegung der Öffnungszeiten der einzelnen Geschäftsnutzungen kann sichergestellt werden, dass keine Fahrten von Kunden der Gewerbebetriebe vor 6.00 Uhr bzw. nach 22.00 Uhr auftreten, so dass in diesem Fall auch keine Richtwertüberschreitungen resultieren.

Zu 2.)

Die Vorbelastung durch den nördlich gelegenen Lidl-Markt führt nicht zu einer Ausschöpfung oder gar Überschreitung der gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte innerhalb oder außerhalb des Plangebietes. Wie den Berechnungsergebnissen abzulesen ist, wird auf der Gebäu-

denordseite des Gebäudes an der Elbestraße ein maximaler Beurteilungspegel von $L = 51 \text{ dB(A)}$ erreicht.

Davon ausgehend, dass der Lidl-Standort an der Bebauung an der Saalestraße / Müritzstraße die Immissionsrichtwerte eines Allgemeinen Wohngebietes einhalten muss, werden in Summe an der Bebauung innerhalb des Plangebietes des VEP Königsberger Platz sowie an den Immissionspunkten außerhalb des Plangebietes die Immissionsrichtwerte eingehalten. Somit ist auch ausgeschlossen, dass die geplante Gebietsausweisung die umliegenden Gewerbebetriebe einschränkt.

Zu 3.)

Für die Außengastronomieflächen wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ein reiner Tagbetrieb berücksichtigt, wie es bei den geplanten Betrieben in der Regel der Fall ist. Ein Betrieb innerhalb der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) würde zu Richtwertüberschreitungen führen und ist daher nicht zulässig.

Zu 4.)

Hier handelt es sich um einen redaktionellen Fehler. Anstelle von „Innenpegel“ muss es richtigerweise „Immissionspegel“ heißen.

Zu 5.)

Die Anlieferung für die einzelnen kleinen gewerblichen Nutzungen erfolgt mit Kleintransportern oder Fahrzeugen der Sprinterklasse. Rangierbewegungen, wie sie bei Lkw vorkommen, die an ein Ladetor andocken, treten in diesen Fällen nicht auf. Die Transporter fahren vor den Eingangsbereich, werden entladen und fahren dann wieder ab.

Zu 6.)

Auch wenn der Bäckereibetrieb durch Lkw (Ausgangsschallleistungspegel $LW0, 1h = 63 \text{ dB(A)/m}$) beliefert würde, würden daraus keine Richtwertüberschreitungen resultieren.

Das Lärmgutachten wird entsprechend der oben genannten Punkte überarbeitet.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird in den Punkten 1. bis 5. zur Kenntnis genommen, Punkt 6. der Stellungnahme wird gefolgt.

II/C 2 Fachbereich Bauaufsicht

FB 63 - Yvonne Rollberg/ Petra Nordhorn
☎ 6352

28.11.16 *SS Gre*
28.11.2016

I. 61/H. Baierfeld

II. FB 61- Herr Burau

Stellungnahme FB 63 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan: V 27/I „Rheindorf- Nord – zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz“

Zu dem vorgenannten Bebauungsplan wird aus Sicht der Bauaufsicht wie folgt Stellung genommen:

Anlage 1 zur Vorlage Nr. 2016/1182

- Die Abgrenzung des V + E-Planes in Verbindung zur Abgrenzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V27/I bzgl. des Geltungsbereiches erscheint unklar.

zu den Textliche Festsetzungen

- 1.1 Mit dieser textlichen Festsetzung genießt das Ärztehaus „nur noch“ Bestandsschutz.
- 2.1 + 2.2 Die anzurechnende Grundstücksfläche als Berechnungsgrundlage der GFZ und GRZ erscheint unklar, da die Grundstücksfläche größer ist als der Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
- 2.2 Hier sollte der Austausch erfolgen: GFZ statt „GRZ“
- 3.1 Baulinien und
- 3.2 Baugrenzen
 - Im Bereich der festgesetzten Baulinien werden durch die geplanten Gebäude Abstandflächen ausgelöst, die sich mit den Abstandflächen der Bestandsgebäude überlappen.

Verstoß gegen § 6 BauO

→ Gleiche Situation liegt auch bei Baugrenze vor.

Verstoß gegen § 6 BauO

- 3.1 Bitte um Ergänzung:
„... um max. 2,50 m über- bzw. unterschritten werden.“
- 4.2 Empfehlung: Stellplätze sollten innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sein.
- 5.1 Welches Plangebiet ist gemeint?
→ Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 27/I
oder
→ Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes?

Die Pflanzung der Bäume sollte definiert werden, damit die Umsetzung einforderbar wird. - Wann, welche(Größe/ Art), wo und wer?
- 6.2 Verzicht auf 2. Absatz, da über längeren Zeitraum nicht nachprüfbar.
- 7.2 Mit der Formulierung im 1. Satz („ ...und...“) ist eine Fremdwerbung nicht ausgeschlossen.
Wie ist „ ... nur eine Werbeanlage ...“ definiert (Beachtung: von Einzelbuchstaben)?
- Die heranrückende, geschossige Bebauung verschattet vermutlich die bestehende Nutzung im Ärztehaus. Voraussichtlich kann hier die Baugrenze nicht voll ausgeschöpft werden, da die Abstandfläche von Gebäude und Treppe auf dem Grundstück des Ärztehauses liegen.
Die Außentreppe liegt zur Flurstücksgrenze in einem Abstand von ca. 2,50 m!
Verstoß gegen § 6 BauO
- Anlage 3.3
Die dargestellte Kleinkinderspielfläche entspricht von der Größe nicht der Satzung der Stadt Leverkusen.


Rollberg

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Zu Anlage 1 zur Vorlage Nr. 2016/1182:

Die Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes und die Abgrenzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind in der Planzeichnung im Maßstab 1: 500 klar erkennbar. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan erstreckt sich ausschließlich auf die Flächen, die sich im Eigentum der WGL befinden. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan bezieht das Grundstück, auf dem sich das Ärztehaus befindet, mit ein.

Zu den textlichen Festsetzungen:

- 1.1 Arztpraxen sind im allgemeinen Wohngebiet als Räume für freie Berufe grundsätzlich zulässig. Bei dem Ärztehaus handelt es sich um zwei Arztpraxen in einem gemeinsamen Gebäude und nicht um eine Anlage für gesundheitliche Zwecke. Aufgrund der Größe des Ärztehauses kann von einer Verträglichkeit im WA ausgegangen werden, so dass das Ärztehaus hier auch weiterhin zulässig ist.
- 2.1 + 2.2 Die Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) erfolgte durch ein öffentlich bestelltes Vermessungsbüro auf der Grundlage der Grundstücksflächen des Vorhabenträgers innerhalb der Bebauungsgrenzen. Die Berechnung ist plausibel und nachvollziehbar. Die Einhaltung der GRZ und GFZ wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachgewiesen.
- 2.2 Hier liegt ein Tippfehler vor. Die Festsetzungen werden entsprechend redaktionell angepasst. Im Plan ist die Bezeichnung korrekt dargestellt.
- 3.1 und 3.2 Die Baulinien wurden zusammen mit zwingenden Attikahöhen festgesetzt. Diese zwingenden Festsetzungen führen dazu, dass Abstandflächen im Genehmigungsverfahren nicht nachgewiesen werden müssen. Nach Prüfung der Festsetzungsmöglichkeiten hat man sich gegen die Festsetzung eines geringeren Abstandflächenfaktors nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB und für die Festsetzung von Baulinien in Verbindung mit zwingenden Wandhöhen entschieden, da dies auch der Zielsetzung entspricht, entlang der Fußgängerzone eine klare städtebauliche Kante zu schaffen.

Innerhalb der Baugrenzen können die Gebäude entsprechend der erforderlichen Abstandflächen und der Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan hinter den Baugrenzen zurückbleiben. Unterschreitungen von Abstandflächen können in Abstimmung mit der Bauaufsicht im Baugenehmigungsverfahren genehmigt werden, wenn

- die Abweichungstatbestände erfüllt sind bzw. eine Nachbarzustimmung erfolgt. Im Falle der beiden südlichen Gebäude liegen die Abweichungstatbestände vor (keine Brandschutzprobleme, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wie Belichtung, Belüftung und soziale Abstände).
- 3.1 Die gesamte Festsetzung zu untergeordneten Bauteilen wurde zusammen mit dem Fachbereich 63 hinsichtlich der Erforderlichkeit geprüft und gestrichen, da eventuell notwendige Befreiungen im Rahmen des bestehenden Baurechts möglich sind.
- 4.2 Gemäß der textlichen Festsetzungen sind ebenerdige Stellplätze ausschließlich innerhalb der Fläche für Stellplätze zulässig. Das geplante Garagengeschoss ist innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Mit diesen Festsetzungen sind alle geplanten Stellplätze umsetzbar. Weitere Regelungen sind nicht erforderlich.
- 5.1 und 5.2 Mit dem Plangebiet ist der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemeint. Da die Baumpflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) liegen, wird die Umsetzung der Pflanzung im Durchführungsvertrag gesichert.
- 6.2 Die Lärmfestsetzung ist Ergebnis des Lärmgutachtens und mit dem Umweltamt abgestimmt. Die Umsetzung der Festsetzung wird über den Durchführungsvertrag und die anschließende Baugenehmigung gesichert.
- 7.2 Die Festsetzung zu den zulässigen Werbeanlagen wurde klarstellend dahingehend geändert, dass Werbung ausschließlich an den Läden entlang der Fußgängerzone (und an ihren Eckbereichen) und nur an der Stätte der Leistung zulässig ist. Damit ist Fremdwerbung ausgeschlossen. Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass eine Werbeanlage mehrere Einzelbuchstaben umfassen kann.

Zur geplanten Treppe nördlich des Ärztehauses:

In Abstimmung zwischen den Architekten und der Bauaufsicht wurde vereinbart, das Gebäude samt Treppe vom Ärztehaus abzurücken. Die Treppe hält dann einen Abstand von 4 m, das Gebäude von 6 m zum Ärztehaus ein. Da damit die erforderlichen Abstandflächen nach BauO NRW immer noch nicht eingehalten werden, ist für eine Baugenehmigung zusätzlich eine Nachbarzustimmung erforderlich. Für zwingende Regelungen im Bebauungsplan fehlt die städtebauliche Begründung.

Zu den Kleinkinderspielflächen:

Die Ermittlung der genauen Größe der Kleinkinderspielflächen ist abhängig von der Anzahl der Wohneinheiten und wird im Rahmen der Baugenehmigungsplanung nachgewiesen. Nach derzeitigem Planstand sind $44 \text{ WE} \times 5 \text{ m}^2 = 220 \text{ m}^2$ Kleinkinderspielflächen nachzuweisen. Der

Nachweis erfolgt in Abstimmung mit der Bauordnung auf dem Dach des Garagengeschosses. Die Kleinkinderspielflächen sind grundsätzlich überall im Plangebiet zulässig, es bedarf keiner speziellen Flächenausweisung im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird dahingehend angepasst, dass sich die Fläche für Kleinkinderspiel auf das gesamte Dach des Garagengeschosses erstreckt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird in fast allen Punkten gefolgt. Die Festsetzung zu untergeordneten Bauteilen entfällt.

II/C 3 Fachbereich Straßenverkehr

36-20-01-ha
Frau Hacke
☎ 3680

28.11.2016

61- Herrn Bauerfeld

Beteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 27/I „Rheindorf-Nord - zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz“

Aufgrund des bereits bestehenden hohen Parkaufkommens rund um den Königsberger Platz werden die vorgesehenen Stellplatzschlüssel für private und öffentliche Parkflächen aus Sicht des Fachbereichs Straßenverkehr für unzureichend gehalten.

Hinsichtlich der geplanten Andienung der Gewerbeeinheiten über den südlich angeordneten Parkplatz sowie der Planung von Parkflächen im öffentlichen Verkehrsraum wird auf die Stellungnahme vom 23.10.2015 verwiesen.



36-20-01-ha
Frau Hacke
☎ 3680

23.10.2015

61 - Herrn Bauerfeld

Einleitung und frühzeitige Beteiligung am vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 27/I „Rheindorf Nord – zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz“ in Leverkusen Rheindorf

Aus Sicht des Fachbereichs Straßenverkehr bestehen keine Bedenken gegen die Erschließung des neuen Stadtteilquartiers über die Insterstraße.

Sofern die Andienung der Gewerbeeinheiten über den südlich angeordneten Parkplatz erfolgen soll, ist ein ausreichend großer Wendebereich einzuplanen, in dem Fahrzeuge unterschiedlicher Größen wenden und den Parkplatz vorwärtsfahrend verlassen können. Durch rückwärtsfahrende Fahrzeuge könnten sowohl auf dem Parkplatz als auch beim Ausfahren in die Insterstraße Gefahrensituationen hervorrufen werden.

Bei der Planung der Parkflächen im öffentlichen Verkehrsraum ist der Fachbereich Straßenverkehr zu beteiligen.

Laut Lageplan wird die Begrünung entlang der Insterstraße außerhalb der Flurstücke 1278, 1490, 1488 und 1487 im Bereich des derzeit vorhandenen öffentlichen Gehwegs angepflanzt. Eine alternative, gefahrungsfreie Führung der Fußgänger entlang der Begrünung ggf. auf dem Grundstück der Wohnungsgesellschaft Leverkusen mbH ist sicherzustellen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**Zur Stellungnahmen vom 28.11.2016:**

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen privaten Stellplätze werden im Verhältnis 1:1 (Wohneinheiten zu Stellplätzen) im Plangebiet nachgewiesen. Für die Unterbringung der Stellplätze wird im Erdgeschoss des nördlichen Blocks ein Parkgeschoss, im südlichen Plangebiet ebenerdige Stellplätze gebaut. Zusätzlich werden ca. 11 öffentliche Parkplätze im Straßenraum der Insterstraße neu hergerichtet. Damit werden Stellplätze in ausreichender Anzahl geschaffen.

Die im Plangebiet vorhandenen privaten Stellplätze auf dem Flurstück 1487 befinden sich im Eigentum der WGL. Eine Überplanung dieser Stellplätze ist rechtlich zulässig und zur Realisierung des Vorhabens erforderlich. Die seinerzeitige Genehmigung für das südlich angrenzende Gebäude sieht Teile der erforderlichen Stellplätze im Bereich des Wendehammers der Insterstraße vor. Alle bislang bauordnungsrechtlich bereitzustellenden Parkplätze für bestehende Wohngebäude sind von der WGL auch weiterhin nachzuweisen. Eine entsprechende Klarstellung wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Zur Stellungnahmen vom 23.10.2015:

Die Andienung der Gewerbeeinheiten erfolgt über die privaten Erschließungsstraßen und die Fußgängerzone. Ein Wendehammer ist nicht vorgesehen, die Fahrzeuge können die Gebäude umfahren und vorwärts auf die Inster- und Elbestraße ausfahren. Ein Rückwärtsfahren ist nicht erforderlich.

Bei der weiteren Planung der Parkflächen im öffentlichen Straßenraum wird der Fachbereich Straßenverkehr beteiligt.

Entlang der Insterstraße ist auf dem Grundstück des Vorhabenträgers ein durchgängiger Gehweg vorgesehen, so dass eine gefähderungsfreie Führung der Fußgänger gewährleistet ist. Die weitere Planung erfolgt in Abstimmung mit dem Fachbereich.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme vom 28.11.2016 wird teilweise gefolgt. Der Stellungnahme vom 23.10.2015 wird gefolgt.