



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2020/0195

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-244/II-ho  
Dezernat/Fachbereich/AZ

06.01.2021  
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	25.01.2021	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	02.02.2021	Beratung	öffentlich

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 244/II „Opladen – zwischen Bahnhofstraße, Bahnallee, Uhlandstraße und Kölner Straße,,

- Aufstellungsbeschluss
- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung
- Aufhebungsbeschluss Nr. 99/II "Schillerstraße 1. Änderung"

**Beschlussentwurf:**

1. Für das unter Beschlusspunkt 3. näher bezeichnete Plangebiet wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. d. B. vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.
2. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung: Nr. 244/II „Opladen - zwischen Bahnhofstraße, Bahnallee, Uhlandstraße und Kölner Straße“.
3. Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Opladen, Stadtbezirk II und wird im Norden von der Bahnhofstraße, im Osten von der Bahnallee sowie der Humboldtstraße, im Süden von der Uhlandstraße und im Westen von der Kölner Straße begrenzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Gesamtgröße von ca. 7 ha.
4. Im vorliegenden Bauleitplanverfahren wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung erfolgt für die Dauer von drei Wochen. Während dieser Zeit können die Unterlagen im Internet und als Aushang eingesehen werden.

5. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 99/II „Schillerstraße 1. Änderung“ wird aufgehoben.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist den Planzeichnungen (Anlage 1 und Anlage 2 der Vorlage) zu entnehmen.

Die Beschlussfassung erfolgt vorbehaltlich des Beitrittsbeschlusses der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II.

gezeichnet:  
In Vertretung  
Deppe

**I) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren**

**Nein** (sofern keine Auswirkung = entfällt die Aufzählung/Punkt beendet)

**Ja – ergebniswirksam**

Produkt: 0905 Sachkonto: 526100

Aufwendungen für die Maßnahme: 50.000 €

Fördermittel beantragt:  Nein  Ja %

Name Förderprogramm:

Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.

Beantragte Förderhöhe: €

**Ja – investiv**

Finanzstelle/n: Finanzposition/en:

Auszahlungen für die Maßnahme: €

Fördermittel beantragt:  Nein  Ja %

Name Förderprogramm:

Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.

Beantragte Förderhöhe: €

**Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt**

Ansätze sind ausreichend

Deckung erfolgt aus Produkt/Finanzstelle  
in Höhe von €

**Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:**

Personal-/Sachaufwand: €

Bilanzielle Abschreibungen: €

Hierunter fallen neben den üblichen bilanziellen Abschreibungen auch einmalige bzw. Sonderabschreibungen.

Aktuell nicht bezifferbar

**Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:**

**Erträge (z. B. Gebühren, Beiträge, Auflösung Sonderposten):** €

Produkt: Sachkonto

**Einsparungen ab Haushaltsjahr:**

Personal-/Sachaufwand: €

Produkt: Sachkonto

ggf. Hinweis Dez. II/FB 20:

**II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:**

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

## **Begründung:**

### Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 244/II „Opladen - zwischen Bahnhofstraße, Bahnallee, Umlandstraße und Kölner Straße“ befindet sich westlich des Bahnhofes im Stadtteil Opladen, Stadtbezirk II. Der Geltungsbereich wird im Norden von der Bahnhofstraße als fußläufige Verbindung zwischen Fußgängerzone und Bahnhof Opladen bzw. neue bahnstadt opladen (nbso), im Osten von der parallel zu den Bahngleisen verlaufenden Bahnallee sowie der Humboldtstraße, im Süden von der Umlandstraße und im Westen von der Kölner Straße begrenzt. Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst ca. 7 ha.

### Anlass der Aufstellung

Für ein leer stehendes Ladenlokal in der Humboldtstraße, Ecke Goethestraße, wurde ein Bauantrag zur Umnutzung in ein Wettbüro eingereicht. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 131/II „Düsseldorfer Straße/Kölner Straße“ trifft keine Regelungen zu Wettbüros und Vergnügungsstätten. Diese sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) generell zulässig. Durch ein Wettbüro in diesem rückwärtigen Bereich abseits der Fußgängerzone besteht die Gefahr einer Vorbildfunktion und weiteren Häufung von Vergnügungsstätten in dem bereits vorbelasteten Innenstadtbereich. Ein Übergreifen auf benachbarte Stadtviertel kann nicht ausgeschlossen werden, da Vergnügungsstätten auch dort in der Regel zulässig sind, sofern es sich um Kerngebiet handelt.

Die in den übergeordneten Rahmenplanungen formulierten Empfehlungen und Entwicklungsziele für den gegenständlichen Geltungsbereich stimmen im nicht mehr mit den Inhalten der Bebauungspläne Nr. 98/II „Busbahnhof Opladen 2. Änderung“, Nr. 99/II „Schillerstraße“, und Nr. 131/II „Düsseldorfer „Straße/Kölner Straße“ überein (Ausschluss von Spielhallen, Wettbüros und Erotikbetrieben für zentrale Versorgungsbereiche als auch in Zusammenhang stehende, angrenzende Quartiere, Einzelhandel im Zentrum erhalten und stärken, Büro- und Dienstleistungssektor im zentralen Versorgungsbereich konzentrieren, Wohnfunktion stärken, Verdichtung etc.).

Eine Bestandsaufnahme aus dem Jahr 2017 hat zudem gezeigt, dass außerhalb der Fußgängerzone ab dem 1. OG das Wohnen die vorherrschende Nutzung ist. Daraus folgt, dass die bestehenden Bebauungspläne im Opladener Zentrum, darunter auch die Bebauungspläne, die bisher umfangreiche Kerngebiete festsetzen, überdacht werden müssen, da sich die Planungsziele der Kerngebietsfestsetzungen nicht nachhaltig eingestellt haben. Das Wohnen soll hingegen durch besser geeignete Baugebiete in den umliegenden Wohnquartieren gestärkt bzw. ausgeweitet werden.

Zusätzlich zu den oben genannten grundlegenden Empfehlungen soll im Kreuzungsbereich Schillerstraße, Ecke „Im Hederichsfeld“ ein neues Wohnprojekt durch einen lokalen Opladener Investor (Gemeinnütziger Bauverein Opladen eG - GBO) entstehen. Das Quartier ist aktuell zum größten Teil von geschlossener Blockrandbebauung geprägt, jedoch unterbrechen unbebaute Grundstücke vereinzelt den Charakter. Im Rahmen eines Neubauvorhabens sollen die stadtbildprägende Blockrandbebauung aufgenommen und der städtebauliche Bestand mit einem Wohnquartier weiterentwickelt werden. Ein fünfgeschossiges Wohngebäude soll den Blockrand schließen und ein weiteres kleineres Wohngebäude im Blockinneren das Areal ergänzen. Die Wohngebäude sollen ins-

gesamt bis zu 70 Wohneinheiten mit Wohnungsgrößen von 40 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup> und eine Tiefgarage umfassen. Über das Planverfahren soll auch die Bebauungskonzeption abgestimmt werden.

Der Ursprungsplan setzt im betreffenden Bereich ein Kerngebiet sowie eine Grünfläche, einen Spielplatz und ein Naturdenkmal fest. Der Spielplatz wurde nie realisiert, das Naturdenkmal ist nicht mehr vorhanden. Die festgesetzten Baufenster lassen nur einen relativ kleinen, freistehenden Baukörper an der Schillerstraße zu (Bestandsbau). Der betreffende unbebaute Bereich wird heute u. a. als private Stellplatzfläche genutzt.

Aus den oben dargelegten Gründen sollen die bestehenden Bebauungspläne überplant werden. Dazu soll mit dem gegenständlichen Verfahren ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden.

#### Ziel und Zweck der Planung

Basierend auf den Empfehlungen des Einzelhandels-, Vergnügungsstätten- und Stadtteilentwicklungskonzeptes, soll eine Feingliederung der unterschiedlichen Betriebsformen aus den Bereichen Freizeit, Erotik und Glücksspiel im Plangebiet erfolgen. Durch die Feingliederung soll eine negative Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Opladener Zentrums durch den sogenannten Trading-Down-Effekt und fortschreitende Leerstände, insbesondere durch die nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten, verhindert werden.

Die heutigen Kerngebiete sollen zukünftig als urbane Gebiete (MU) oder Wohngebiete (WA, WB) festgesetzt werden. Dadurch wird die Wohnfunktion im Zentrum von Opladen gestärkt. Im weiteren Verfahren soll zudem geklärt werden, inwieweit eine horizontale und vertikale Gliederung der urbanen Gebiete erfolgen kann. So kommt zum Beispiel der geschossweise Ausschluss von anderen Nutzungen als der Wohnnutzung für einige Bereiche in Betracht. Weiter soll im Bereich der Fußgänger durch eine Festsetzung von Ladengeschossen der Einzelhandel gestärkt werden. Zudem soll das geplante Neubauvorhaben im Bereich Schillerstraße/Im Hederichsfeld durch geeignete Festsetzungen planungsrechtlich gesichert werden.

#### Verfahren

Die Verfahrensart (zweistufiges Regelverfahren oder beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB) wird im weiteren Verlauf geklärt. Daraus ergibt sich auch, ob der Flächennutzungsplan geändert oder im Wege der Berichtigung angepasst wird. Zusätzlich soll der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 99/II „Schillerstraße, 1. Änderung“ (Vorlage Nr. 2017/1694) aufgehoben werden. Der nächste Verfahrensschritt ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB.

#### Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung ist eine Veränderungssperre im Sinne des § 14 BauGB notwendig, um die beabsichtigte städtebauliche Zielsetzung umzusetzen. Die Veränderungssperre soll zeitgleich zum Aufstellungsbeschluss beraten werden.

Für detaillierte Aussagen zum gegenständlichen Bauleitplan wird auf die im Anhang befindliche Begründung verwiesen.

**Anlage/n:**

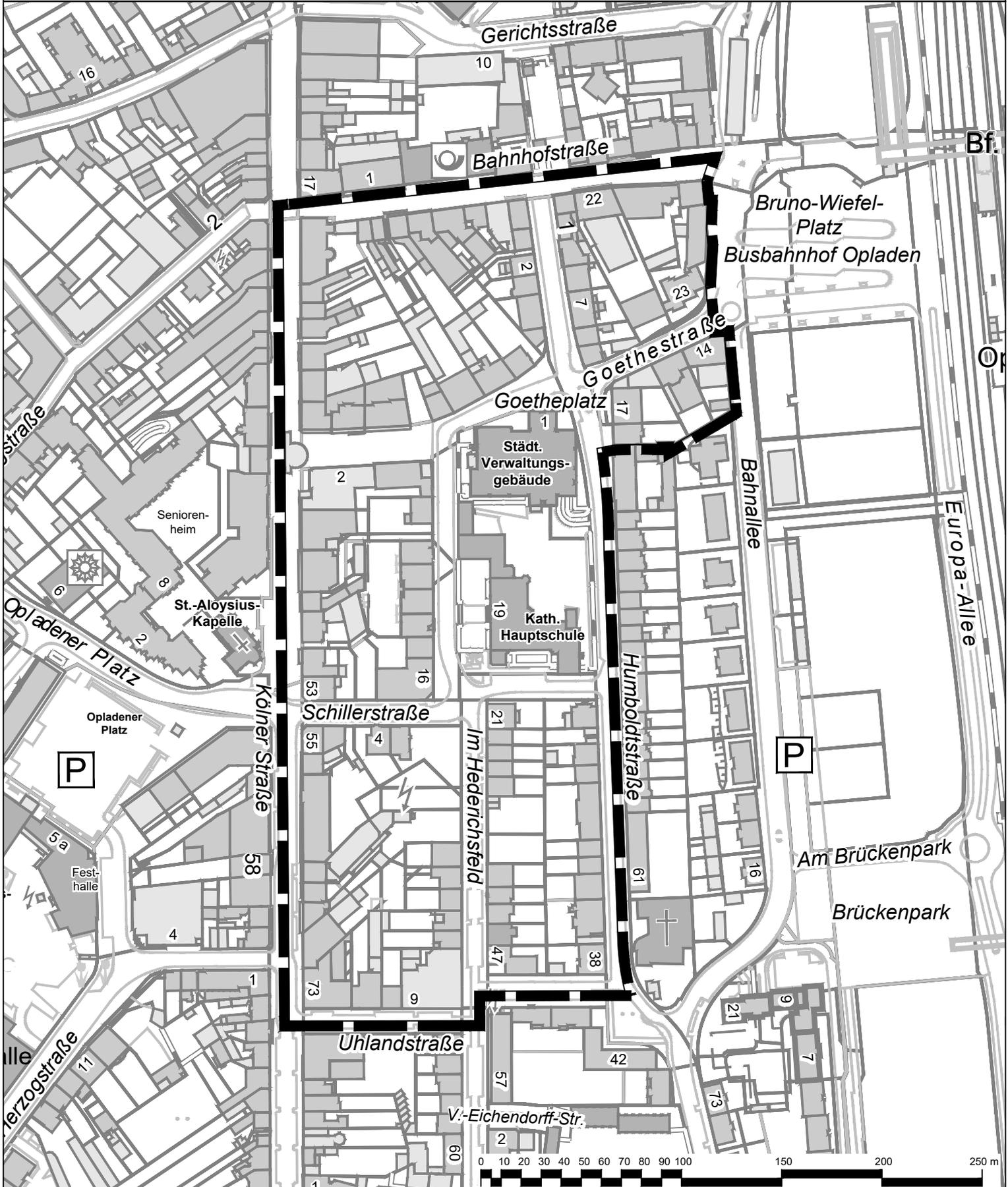
20201123\_244\_II\_Anlage\_1\_Geltungsbereich

20201123\_244\_II\_Anlage\_2\_Flurstücke\_A0

20201215\_244\_II\_Anlage\_3\_Begründung

**Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 244/II**  
 "Opladen - zwischen Bahnhofstraße, Bahnallee,  
 Uhlandstraße und Kölner Straße"

**Anlage 1**  
 zur Vorlage  
 Nr. 2020/0195



 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 244/II  
 "Opladen - zwischen Bahnhofstraße, Bahnallee,  
 Uhlandstraße und Kölner Straße"

 **Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung**

Projekt: Bebauungsplan Nr. 244/II "Opladen - zwischen Bahnhofstraße, Bahnallee,  
 Uhlandstraße und Kölner Straße"

Maßstab 1:2500 Stand: November 2020

Abt.: 613 Sachbearbeitung: Ho Bearb./CAD: Wein Geplottet/gedruckt am: 23.11.2020

Pfad: G:\613\02\_CAD\_GIS\01\_BPlan\244\_II\_Opladen\_zw\_Bahnhofstr\_Bahnallee\_Uhlandstr\_Kölner\_Str\00\_Projektvorlauf\Anlagen

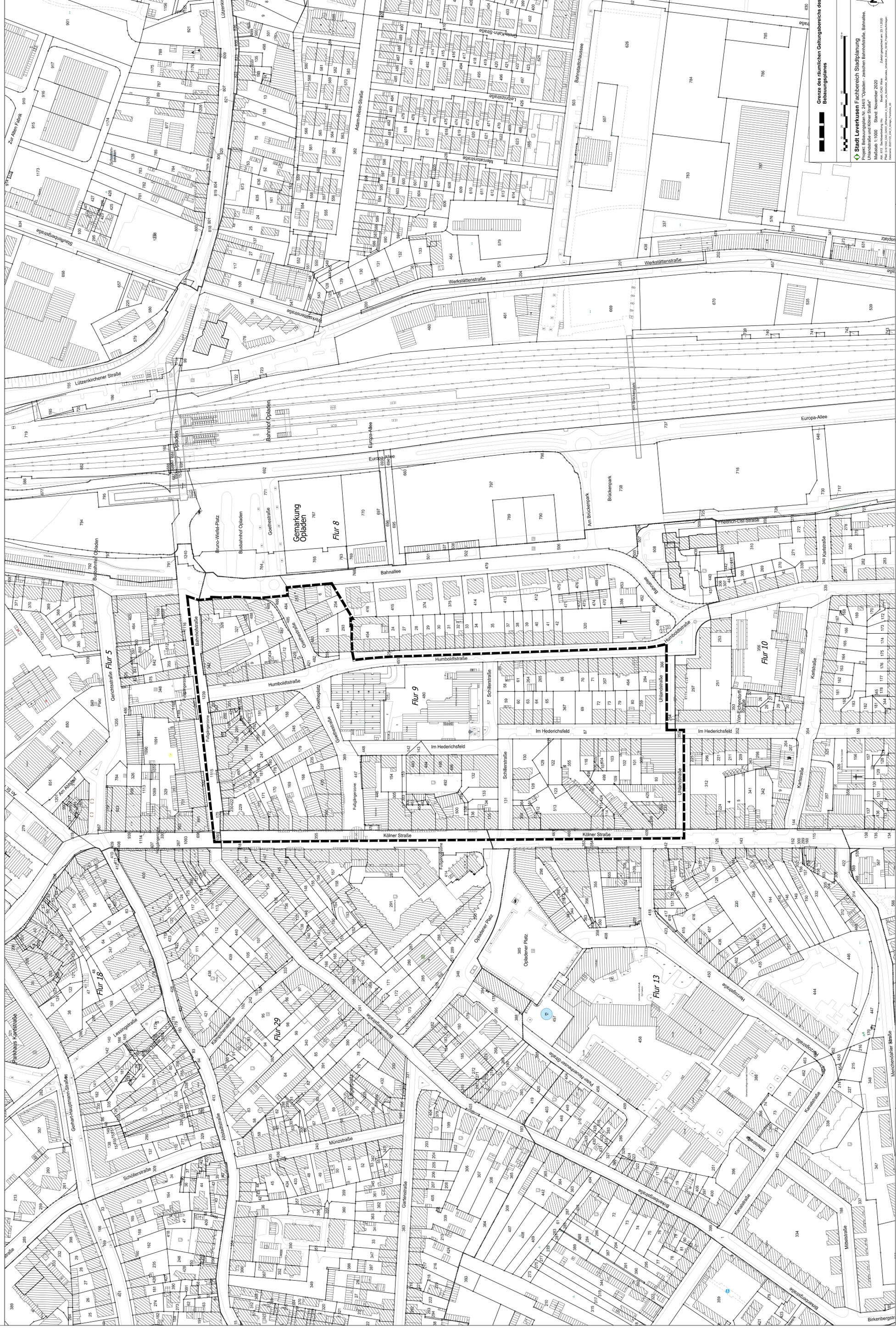
Dateiname: 20201123\_244\_II\_Anlagen.dwg

Zuletzt gespeichert am: 23.11.2020





# Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 244/II "Opladen - zwischen Bahnhofstraße, Bahnallee, Uhlendstraße und Kölner Straße"

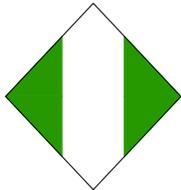


**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des  
Bebauungsplanes**

**Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung**  
Projekt Bebauungsplan Nr. 244/II "Opladen" zwischen Bahnhofstraße, Bahnallee,  
Uhlendstraße und Kölner Straße"  
Maststab 1:1000 Stand: November 2020

Zuletzt genehmigt am: 23.11.2020  
Blatt Nr. 010/1  
Blatt Nr. 010/2  
Blatt Nr. 010/3  
Blatt Nr. 010/4  
Blatt Nr. 010/5  
Blatt Nr. 010/6  
Blatt Nr. 010/7  
Blatt Nr. 010/8  
Blatt Nr. 010/9  
Blatt Nr. 010/10  
Blatt Nr. 010/11  
Blatt Nr. 010/12  
Blatt Nr. 010/13  
Blatt Nr. 010/14  
Blatt Nr. 010/15  
Blatt Nr. 010/16  
Blatt Nr. 010/17  
Blatt Nr. 010/18  
Blatt Nr. 010/19  
Blatt Nr. 010/20  
Blatt Nr. 010/21  
Blatt Nr. 010/22  
Blatt Nr. 010/23  
Blatt Nr. 010/24  
Blatt Nr. 010/25  
Blatt Nr. 010/26  
Blatt Nr. 010/27  
Blatt Nr. 010/28  
Blatt Nr. 010/29  
Blatt Nr. 010/30  
Blatt Nr. 010/31  
Blatt Nr. 010/32  
Blatt Nr. 010/33  
Blatt Nr. 010/34  
Blatt Nr. 010/35  
Blatt Nr. 010/36  
Blatt Nr. 010/37  
Blatt Nr. 010/38  
Blatt Nr. 010/39  
Blatt Nr. 010/40  
Blatt Nr. 010/41  
Blatt Nr. 010/42  
Blatt Nr. 010/43  
Blatt Nr. 010/44  
Blatt Nr. 010/45  
Blatt Nr. 010/46  
Blatt Nr. 010/47  
Blatt Nr. 010/48  
Blatt Nr. 010/49  
Blatt Nr. 010/50





## **Stadt Leverkusen**

### **Bebauungsplan Nr. 244/II**

#### **Opladen - zwischen Bahnhofstraße, Bahnallee, Uhlandstraße und Kölner Straße**

#### **Begründung**

**zur frühzeitigen Beteiligung**

**gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB**

Stand: November 2020

Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung - 61

Erstellt in Zusammenarbeit mit:



## Inhaltsverzeichnis

Teil A – BEGRÜNDUNG .....	4
1. GELTUNGSBEREICH .....	4
2. ANLASS UND VERFAHREN .....	5
2.1 Anlass der Planung .....	5
3. PLANUNGSZIELE .....	7
4. PLANUNGSBINDUNGEN UND BESTAND .....	7
4.1 Regionalplan .....	7
4.2 Flächennutzungsplan .....	8
4.3 Planfeststellungsbeschluss zum RRX .....	8
4.4 Bestehende verbindliche Bauleitpläne .....	9
4.5 Landschaftsplan .....	14
4.6 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene .....	14
4.7 Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept .....	14
4.8 Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten .....	14
4.9 Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung des Einzelhandels .....	14
4.10 Stadtteilentwicklungskonzept .....	14
4.11 Realnutzung .....	14
4.12 Denkmalschutz .....	15
4.13 Infrastruktur .....	15
4.14 Verkehr .....	15
4.15 Technische Ver- und Entsorgung .....	15
4.16 Bodenbelastungen .....	15
5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....	15
5.1 Städtebaulicher Entwurf .....	15
5.2 Verkehrskonzept .....	15
5.3 Technische Ver- und Entsorgung .....	15
6. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN .....	15
6.1 Art der baulichen Nutzung .....	15
6.2 Maß der baulichen Nutzung .....	15
6.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen .....	15
6.4 Verkehrsflächen .....	15
6.5 Flächen für Versorgungsanlagen .....	15
6.6 Immissionsschutz .....	16
II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	16
1. Dachformen .....	16
2. Dachneigungen .....	16
3. Fassaden/Materialien/Farben .....	16
4. Einfriedungen .....	16
5. Nebenanlagen .....	16

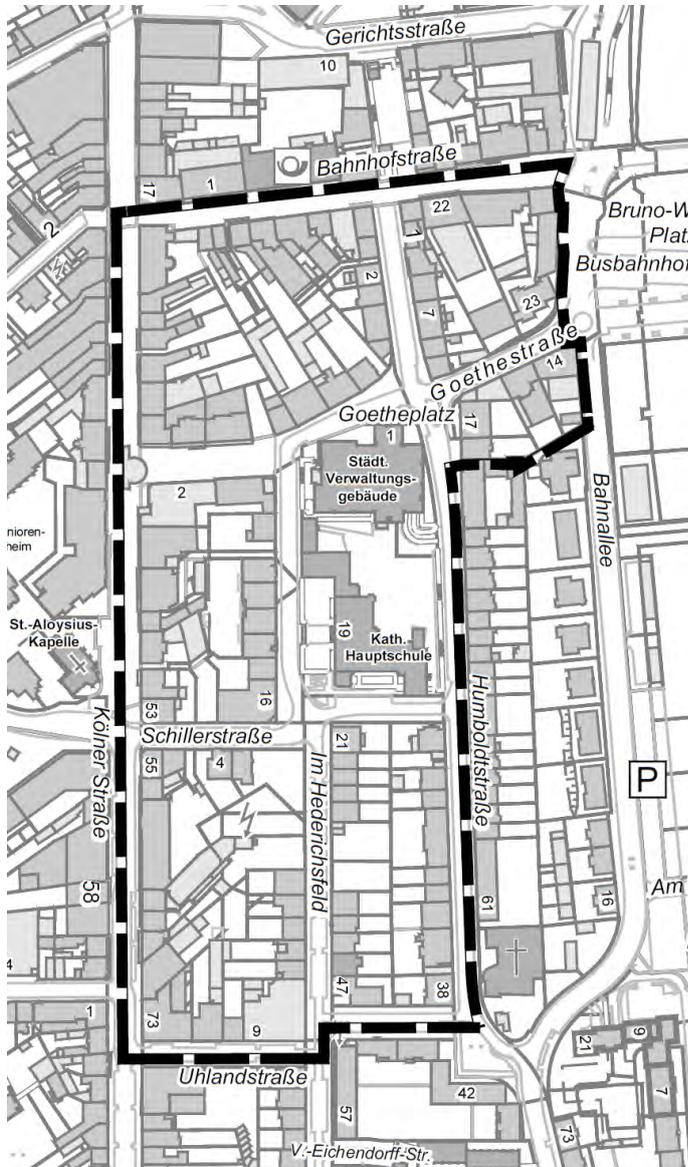


6. Terrassen und Terrassenüberdachungen .....	16
7. Werbeanlagen .....	16
III Kennzeichnungen und Hinweise.....	16
1. Kennzeichnungen.....	16
2. Hinweise.....	16
2.1 Maßnahmen zum Bodenschutz .....	16
2.2 Kampfmittel .....	16
2.3 Entwässerung und Beseitigung von Niederschlagswasser .....	16
2.4 Grundwassernutzung.....	16
2.5 Denkmalpflege.....	16
Teil B: Umweltbericht .....	17
Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren ergänzt. ....	17
1. EINLEITUNG.....	17
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte des Bebauungsplanes.....	17
1.2 Umweltziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen .....	17
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....	18
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario).....	18
2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	18
2.3 Prognose bei Durchführung der Planung.....	18
3. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN.....	19
3.1 Einsatz erneuerbarer Energien/Energieeffizienz.....	19
3.2 Gefahrenschutz/Risiken/Katastrophen.....	19
3.3 Kumulative Wirkungen mit anderen Planungen .....	19
3.4 Baubedingte Beeinträchtigungen.....	19
3.5 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern .....	19
3.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen .....	19
3.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	19
3.6 Beschreibung der u. U. verbleibenden Negativauswirkungen .....	19
4. ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	20
4.1 Monitorings.....	20
4.2 Methodik der Umweltprüfung.....	20
4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	20
Teil C: Auswirkung der Planung, Abwägung und Umsetzung .....	21
1 Bodenordnung.....	21
2 Kosten und Durchführung der Planung.....	21
3 Städtebaulicher Vertrag .....	21
4 Gutachten.....	21
5 Flächenbilanz .....	21



## Teil A – BEGRÜNDUNG

### 1. GELTUNGSBEREICH



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 244/II „Opladen – zwischen Bahnhofstraße, Bahnallee, Uhlandstraße und Kölner Straße“ befindet sich westlich des Bahnhofes im Stadtteil Opladen, Stadtbezirk II.

Der Geltungsbereich wird im Norden von der Bahnhofstraße als fußläufige Verbindung zwischen Fußgängerzone und Bahnhof Opladen bzw. neue bahnstadt opladen (nbso), im Osten von der parallel zu den Bahngleisen verlaufenden Bahnallee sowie der Humboldtstraße, im Süden von der Uhlandstraße und im Westen von der Kölner Straße begrenzt.

Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst ca. 7 ha.

Abbildung 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 442 „Opladen – zwischen Bahnhofstraße, Bahnallee, Uhlandstraße und Kölner Straße“



## 2. ANLASS UND VERFAHREN

### 2.1 Anlass der Planung

In der Opladener Bahnhofstraße existiert bereits eine signifikante Anzahl von Vergnügungsstätten mit einer hohen Tendenz zur Verstetigung bzw. Expansion. Für ein leer stehendes Ladenlokal in der Humboldtstraße wurde nun ein Bauantrag zur Umnutzung in ein Wettbüro eingereicht. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 131/II „Düsseldorfer Straße/Kölner Straße“ trifft keine Regelungen zu Wettbüros und Vergnügungsstätten. Diese sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO generell zulässig. Durch ein Wettbüro in diesem rückwärtigen Bereich abseits der Fußgängerzone besteht die Gefahr einer Vorbildfunktion und weiteren Häufung von Vergnügungsstätten in dem bereits vorbelasteten Innenstadtbereich. Ein Übergreifen auf benachbarte Stadtviertel kann nicht ausgeschlossen werden, da Vergnügungsstätten auch dort in der Regel zulässig sind, sofern es sich um Kerngebiete handelt.

Die in den übergeordneten Rahmenplanungen formulierten Empfehlungen und Entwicklungsziele stimmen nicht mehr mit den Inhalten der Bebauungspläne Nr. 98/II „Busbahnhof Opladen 2. Änderung“, Nr. 99/II „Schillerstraße“ und Nr. 131/II „Düsseldorfer „Straße/Kölner Straße“ überein (Ausschluss von Spielhallen, Wettbüros und Erotikbetrieben für zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) als auch in Zusammenhang stehende, angrenzende Quartiere, Einzelhandel im Zentrum erhalten und stärken, Büro- und Dienstleistungssektor im ZVB konzentrieren, Wohnfunktion stärken, Verdichtung etc).

Eine Bestandsaufnahme aus dem Jahr 2017 hat zudem gezeigt, dass außerhalb der Fußgängerzone ab dem 1. OG das Wohnen die vorherrschende Nutzung ist. Daraus folgt, dass die bestehenden Bebauungspläne im Opladener Zentrum, darunter auch die Bebauungspläne, die bisher umfangreiche Kerngebiete festsetzen, überdacht werden müssen, da sich die Planungsziele der Kerngebietsfestsetzungen nicht nachhaltig eingestellt haben. Das Wohnen soll hingegen durch besser geeignete Baugebiete in den umliegenden Wohnquartieren gestärkt bzw. ausgeweitet werden.

Zusätzlich zu den oben genannten grundlegenden Empfehlungen soll im Kreuzungsbereich Schillerstraße, Ecke „Im Hederichsfeld“ ein neues Wohnprojekt durch einen lokalen Opladener Investor (Gemeinnütziger Bauverein Opladen eG - GBO) entstehen. Das Quartier ist aktuell zum größten Teil von geschlossener Blockrandbebauung geprägt, jedoch unterbrechen unbebaute Grundstücke vereinzelt den Charakter. Im Rahmen eines Neubauvorhabens soll die stadtbildprägende Blockrandbebauung aufgenommen werden und der städtebauliche Bestand mit einem Wohnquartier weiterentwickelt werden. Ein fünfgeschossiges Wohngebäude soll den Blockrand schließen und ein weiteres kleineres Wohngebäude im Blockinneren das Areal ergänzen und verdichten. Die Wohngebäude sollen insgesamt bis zu 70 Wohneinheiten mit Wohnungsgrößen von 40 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup> und eine Tiefgarage umfassen. Über das Planverfahren soll auch die Bebauungskonzeption abgestimmt werden.

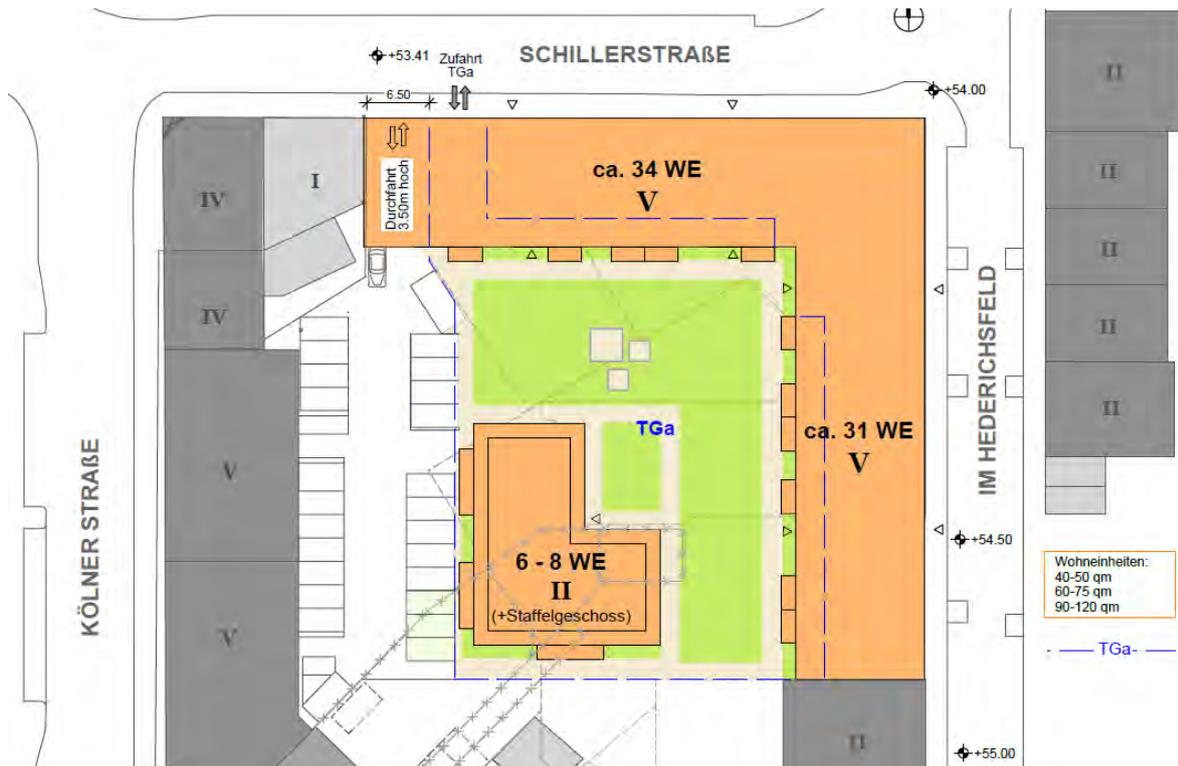


Abbildung 2 Neubauvorhaben Schillerstraße / Im Hedrichsfeld

Der Ursprungsplan setzt im betreffenden Bereich ein Kerngebiet sowie eine Grünfläche, einen Spielplatz und ein Naturdenkmal fest. Der Spielplatz wurde nie realisiert, das Naturdenkmal ist nicht mehr vorhanden. Die festgesetzten Baufenster lassen nur einen relativ kleinen, freistehenden Baukörper an der Schillerstraße zu (Bestandsbau). Der betreffende unbebaute Bereich wird heute u. a. als private Stellplatzfläche genutzt.

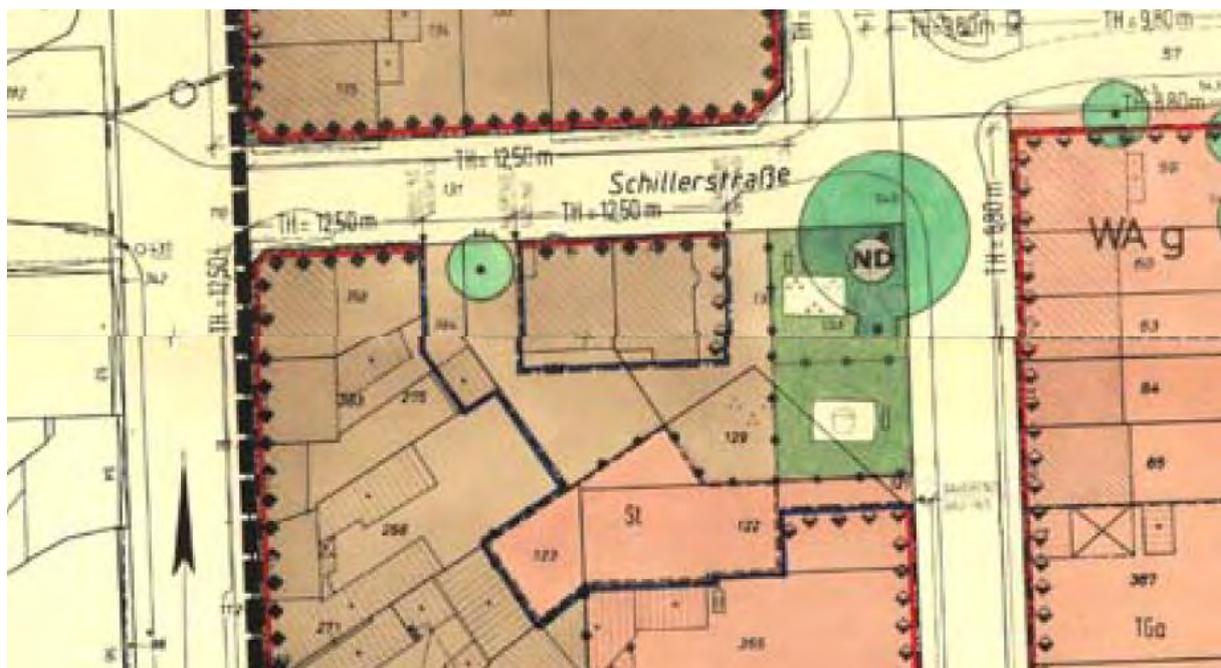


Abbildung 3 Bebauungsplan Nr. 99/II „Schillerstraße“, rechtskräftig seit dem 20.09.1993



Aus den oben dargelegten Gründen sollen die bestehenden Bebauungspläne überplant werden. Dazu soll mit dem gegenständlichen Verfahren ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden.

Die Verfahrensart (zweistufiges Regelverfahren oder beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB) wird im weiteren Verfahren geklärt. Daraus ergibt sich auch, ob der Flächennutzungsplan parallel geändert oder im Wege der Berichtigung angepasst wird. Zusätzlich soll der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 99/II „Schillerstraße, 1. Änderung“ (Vorlage Nr. 2017/1694) aufgehoben werden. Der nächste Verfahrensschritt ist die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB.

Zur Sicherung der Planung ist weiter eine Veränderungssperre im Sinne des § 14 BauGB notwendig, um die beabsichtigte städtebauliche Zielsetzung umzusetzen. Die Veränderungssperre soll zeitgleich zum Aufstellungsbeschluss beraten werden.

### **3. PLANUNGSZIELE**

Basierend auf den Empfehlungen des Einzelhandels-, Vergnügungsstätten- und Stadtteilentwicklungskonzeptes, soll eine Feingliederung der unterschiedlichen Betriebsformen aus den Bereichen Freizeit, Erotik und Glücksspiel im Plangebiet erfolgen. Grundlage für die Feinsteuerung bestimmter Nutzungen ist das vom Rat der Stadt Leverkusen im Jahr 2018 beschlossene Vergnügungsstättenkonzept. In dem Konzept wird unter anderem folgendes Teilziel formuliert: „*Vermeidung von „Trading-Down“-Prozessen und damit eines Funktionsverlustes der Zentren*“ (CIMA Beratung + Management GmbH: Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Leverkusen 2018, S. 52). Durch die Feingliederung soll eine negative Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Opladener Zentrums durch den sog. Trading-Down-Effekt und fortschreitende Leerstände insbesondere durch die nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten verhindert werden.

Die heutigen Kerngebiete sollen zukünftig als urbane Gebiete (MU) oder Wohngebiete (WA, WB) festgesetzt werden. Dadurch wird die Wohnfunktion im Zentrum von Opladen gestärkt. Im weiteren Verfahren soll zudem geklärt werden, inwieweit eine horizontale und vertikale Gliederung der urbanen Gebiete erfolgen kann. So kommt zum Beispiel der geschossweise Ausschluss von anderen Nutzungen als der Wohnnutzung für einige Bereiche in Betracht. Weiter soll im Bereich der Fußgängerzone durch eine Festsetzung von Ladengeschossen der Einzelhandel gestärkt werden.

Zudem soll das geplante Neubauvorhaben im Bereich Schillerstraße/Im Hederichsfeld durch geeignete Festsetzungen planungsrechtlich gesichert werden.

### **4. PLANUNGSBINDUNGEN UND BESTAND**

#### **4.1 Regionalplan**

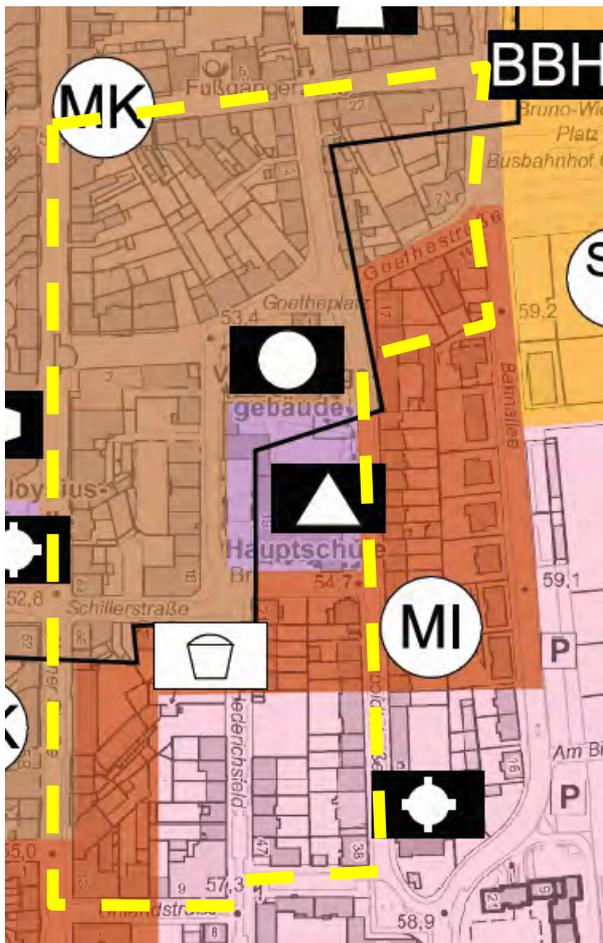


Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln wird das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Darstellung steht der Planung nicht entgegen.



Abbildung 4 Auszug aus dem Regionalplan Köln

## 4.2 Flächennutzungsplan



Der Flächennutzungsplan, bekannt gemacht am 13.03.2006, stellt das Plangebiet unter anderem als Kerngebiet, Mischgebiet, Gemeinbedarfsläche mit der Zweckbestimmung Schulische Einrichtung und als Wohnbaufläche dar. Außerdem finden sich Darstellungen für öffentliche Verwaltung und Kirche sowie eine Spielfläche. Die Darstellungen müssen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens geändert werden. Ob die Änderung im Zuge der Berichtigung (Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB) oder im Regelverfahren erfolgen kann, wird im weiteren Verfahren geklärt.

Abbildung 5 Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich (gelb)

## 4.3 Planfeststellungsbeschluss zum RRX

Nicht betroffen



#### **4.4 Bestehende verbindliche Bauleitpläne Aktuelles Planungsrecht**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich gleich mehrere Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 98/II „Busbahnhof Opladen 2. Änderung“
- Bebauungsplanes Nr. 99/II „Schillerstraße“
- Bebauungsplan Nr. 131/II „Düsseldorfer Straße/Kölner Straße“

##### Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 98/II „Busbahnhof Opladen 2. Änderung“

Der Bebauungsplan Nr. 98/II „Busbahnhof Opladen 2. Änderung“, rechtskräftig seit dem 03.04.1991, ist als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt worden. Er hat u. a. folgende Planungsziele zum Inhalt:

- Errichtung eines zentralen Haltepunktes für Busse im Stadtkern Opladen mit übersichtlichen und kurzen Umsteigebeziehungen
- Verbesserung der Linienführung des Busverkehrs
- Schaffung einer Wendemöglichkeit für Linienbusse des ÖPNV
- Schaffung einer verkehrlichen Anbindung für die von den innerhalb des Gleisdreiecks zukünftig liegenden Parkplätzen abfahrenden Pkw
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Verschiebung und bauliche Erweiterung des westlichen Brückenbauwerkes
- Beruhigung des Verkehrs im Bereich der heutigen Haltestelle Humboldt-/Bahnhofstraße
- Verbesserung des Parkplatzangebotes für die Innenstadt durch die Errichtung zusätzlicher öffentlicher Parkplätze
- Schaffung von Park-and-Ride-Abstellplätzen in Bahnhofsnähe

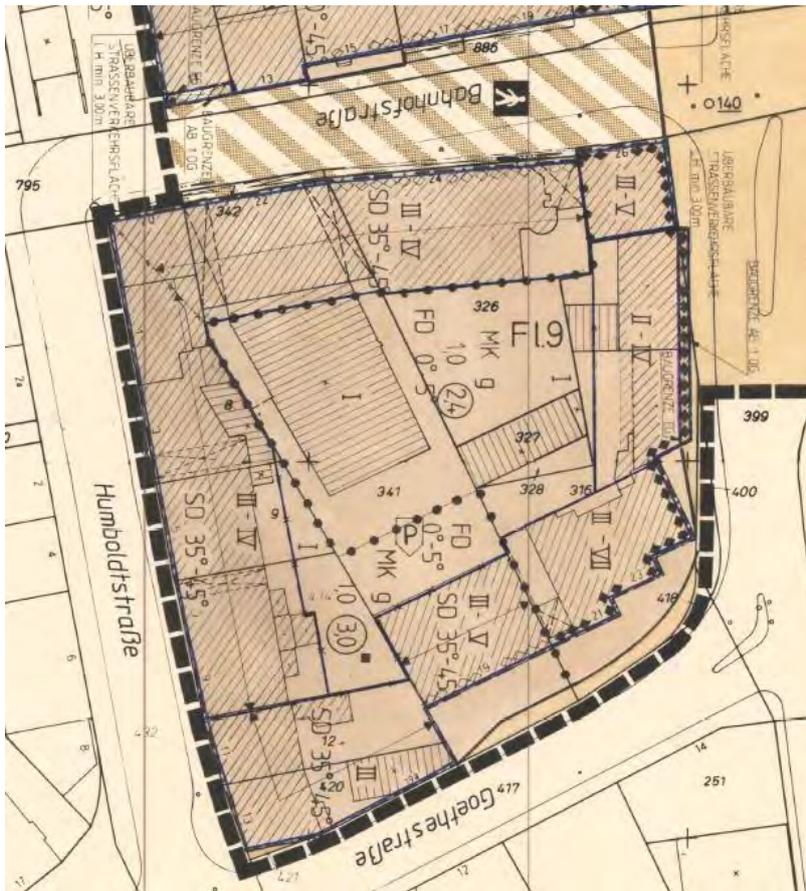


Abbildung 6 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 98/II „Busbahnhof Opladen 2. Änderung“

Der Bebauungsplan Nr. 98/II „Busbahnhof Opladen 2. Änderung“ setzt für den Planbereich als Nutzungsart ein Kerngebiet (MK) gem. § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußgängerzone fest. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die Angabe der maximal zulässigen Vollgeschosse beschränkt. Außerdem finden sich Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) sowie Geschossflächenzahl (GFZ). Der Bebauungsplan enthält weiter textliche Festsetzungen zur Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten, diese sind durch das Benennen bestimmter Betriebsformen spezifiziert. „Spielhallen oder ähnliche Unter-

nehmungen, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, Sex-Kinos, Video-Peep-Shows oder andere Betriebe, deren Zweck auf die Darstellung oder Handlung mit sexuellem Charakter abzielen“. Durch die Spezifizierung werden auch nur diese erfasst und nicht alle Betriebsformen. Während diese Vorgehensweise in den 1990er Jahren durchaus zielführend war, gilt dies nicht für die heutigen Betriebsformen, die seinerzeit noch gar nicht existierten, wie z. B. Wettbüros, Internetcafés etc. Diese „Lücke“ ermöglicht es, dass sich weiterhin Vergnügungsstätten ansiedeln können.



## Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 99/II „Schillerstraße“

Der Bebauungsplan Nr. 99/II „Schillerstraße“ ist rechtskräftig seit dem 20.09.1993 und ist als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt worden. Er hat folgende Planungsziele zum Inhalt:

- Sicherung und Stärkung der zentrumsnahen Wohnnutzung durch Zulässigkeit von Wohnungen im Kerngebiet ab dem 1. Obergeschoss
- Aussagen über Einzelhandelnutzungen und Vergnügungsstätten
- Festsetzung von privaten und öffentlichen Spielplätzen
- Erhalt der schützenswerten Bäume
- Freihaltung von Flächen für den ruhenden Verkehr (Stellplätze und Tiefgaragen)

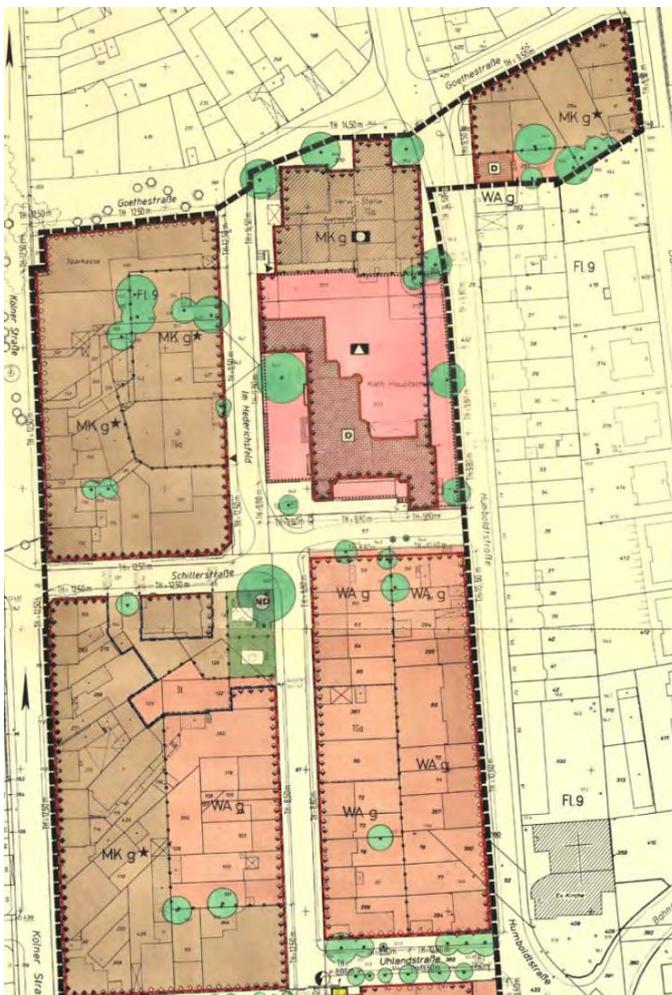
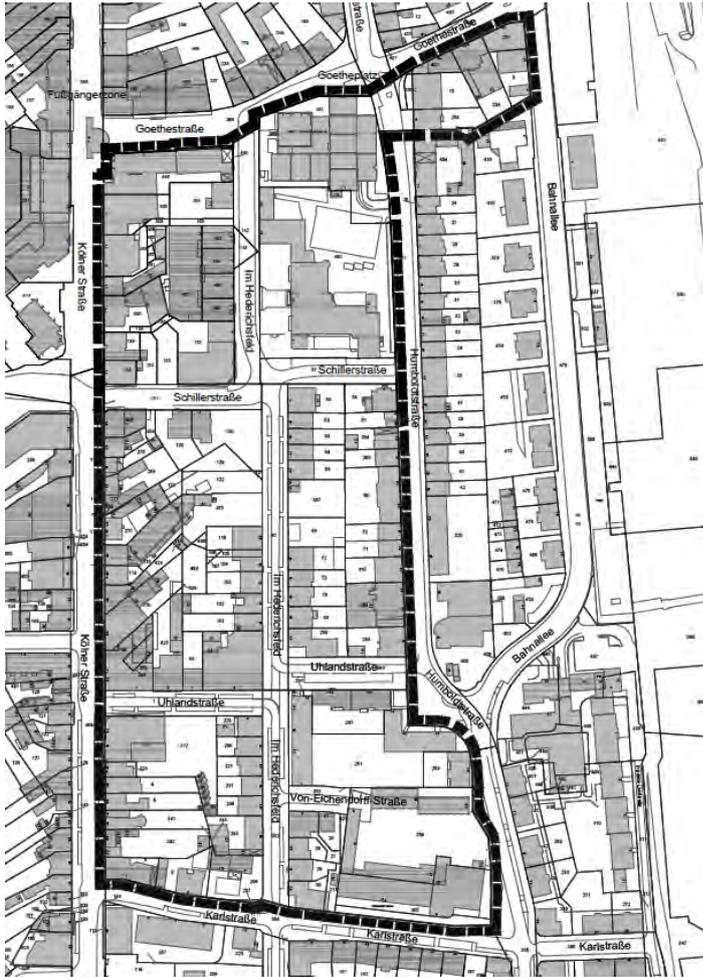


Abbildung 7 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 99/II „Schillerstraße“

existierten, wie z. B. Wettbüros, Internetcafés etc. Diese „Lücke“ ermöglicht es, dass sich weiterhin Vergnügungsstätten ansiedeln können.

Der Bebauungsplan Nr. 99/II setzt als Nutzungsart u. a. ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO, ein Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO und eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB fest. Weiter finden sich in der Planzeichnung Baugrenzen sowie Baulinien. Der Bebauungsplan enthält weiterhin textliche Festsetzungen zur Höhe von Hauptbaukörpern (max. Höhe 14,00 m) und zum Ausschluss von bestimmten Betriebsformen des Einzelhandels und Vergnügungsstätten, die für das Mischgebiet und die Kerngebiete unterschiedlich formuliert wurden. Während Vergnügungsstätten im Mischgebiet komplett ausgeschlossen wurden, sind sie im Kerngebiet durch das Benennen bestimmter Betriebsformen spezifiziert.

Durch die Spezifizierung werden auch nur diese erfasst und nicht alle Betriebsformen. Während diese Vorgehensweise in den 1990er Jahren durchaus zielführend war, gilt dies nicht für die heutigen Betriebsformen, die seinerzeit noch gar nicht



Im Jahr 2017 wurde bereits ein Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99/II „Schillerstraße“ gefasst (Vorlage Nr. 2017/1694). Der Aufstellungsbeschluss soll mit diesem Verfahren aufgehoben werden, da sich aus den dargestellten Gründen ein abweichender Geltungsbereich ergibt.

Abbildung 8 Geltungsbereich der 1. Änderung Schillerstraße



### Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 131/II „Düsseldorfer Straße/Kölner Straße“

Der Bebauungsplan Nr. 131/II „Düsseldorfer Straße/Kölner Straße“ ist rechtskräftig seit dem 25.07.1995 und ist als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt worden. Er hat folgende Planungsziele zum Inhalt:

- Strukturelle Gliederung der Nutzungsmischung im Kernbereich Opladens unter besonderer Würdigung des hohen Anteils der Wohnnutzung
- Sicherung eines breiten und vielfältigen Versorgungsangebotes mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfes
- Stützung der durch Maßnahmen der Stadterneuerung (Wohnumfeldverbesserung) erreichten bzw. eingeleiteten Attraktivierung
- Städtebaulich verträgliche Ordnung der Spielhallen im gewerblich geprägten Zentrum von Opladen
- Schutz der "störungsempfindlichen" Nutzungen im Kernbereich Opladen
- Stärkung der zentrumsnahen Wohnnutzung

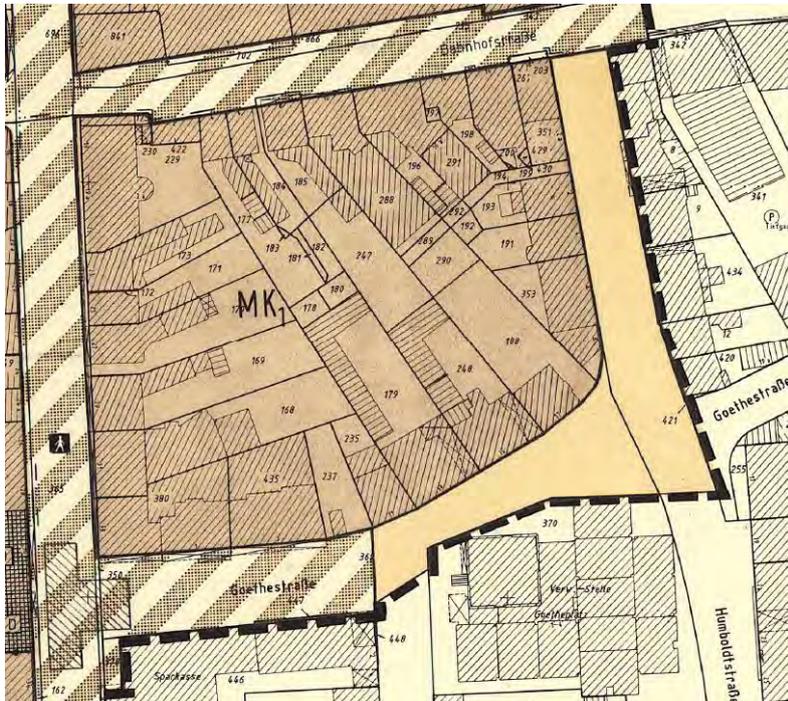


Abbildung 9 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 131/II „Düsseldorfer Straße/ Kölner Straße“

Der Bebauungsplan Nr.131/II „Düsseldorfer Straße/Kölner Straße“ setzt für den Planbereich als Nutzungsart ein Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO und eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußgängerzone fest. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die Angabe der maximal zulässigen Vollgeschosse beschränkt. Außerdem finden sich Festsetzungen zur GRZ sowie GFZ. Der Bebauungsplan enthält weiter textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Spielhallen. So sind diese ausnahmsweise zulässig, sofern folgende Voraussetzungen gegeben sind: „In einer Entfernung

*von 70 m, gemessen im Straßenverlauf, um den geplanten Spielhallenstandort darf keine Spielhalle vorhanden sein. Die Summe der Bruttogeschossflächen aller Spielhallen im Zentrumsbereich von Opladen darf einschließlich der beantragten den Wert von 1.200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Der Zentrumsbereich wird von folgenden Straßen begrenzt: Rat-Deycks-Straße, Freiherr-vom-Stein-Straße, Goethestraße, Im Hederichsfeld, Augustastraße, Menchendahler Straße, Birkenbergstraße, Gartenstraße, Münzstraße, Altstadtstraße, Lessingstraße, Gerhard-Hauptmann-Straße, Düsseldorfer Straße.“* Zu weiteren Formen von Vergnügungsstätten trifft der Bebauungsplan keine Aussagen. Gemäß § 7 Abs 2 Nr. 2 BauNVO sind diese folglich allgemein zulässig.



#### **4.5 Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

#### **4.6 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene**

Schutzgebiet auf EU- und nationaler Ebene sind nicht betroffen.

#### **4.7 Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept**

Das Plangebiet ist vom Seveso-II-Konzept nicht betroffen.

#### **4.8 Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten**

Das Plangebiet wurde im Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Leverkusen (2018) näher betrachtet. Das Vergnügungsstättenkonzept formuliert für das Plangebiet die Empfehlung, Spielhallen, Wettbüros und Erotikbetriebe für den Zentralen Versorgungsbereich als auch in Zusammenhang stehende, angrenzende Quartiere auszuschließen.

#### **4.9 Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung des Einzelhandels**

Das Plangebiet wurde im Einzelhandelskonzept der Stadt Leverkusen (2017) näher betrachtet. Das Einzelhandelskonzept gibt Empfehlungen, u. a., dass die inhabergeführten Handelsbetriebe entlang der südlichen Kölner Straße erhalten und weiterentwickelt werden, dass eine attraktive Nutzungsstruktur in der Bahnhofstraße geschaffen wird sowie zum Ausschluss von Spielhallen, Wettbüros und Erotikbetrieben innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches.

#### **4.10 Stadtteilentwicklungskonzept**

Das Plangebiet ist Teil des Betrachtungsraumes für das Stadtentwicklungskonzept (STEK) Opladen (2013), aus dem sich in der weiteren Folge verschiedene Maßnahmen in Bezug auf eine Aufwertung der Opladener Innenstadt ergeben haben. Das STEK Opladen gibt u. a. die Empfehlung, dass durch eine Konzentration der Handels- und Dienstleistungslagen im zentralen Versorgungsbereich von Opladen eine Stärkung des Zentrums erreicht werden soll. Außerdem sollen die vorhandenen Kerngebiete zugunsten von Misch- und Wohngebieten umgewandelt werden. Dadurch soll die Wohnfunktion in der gesamten Innenstadt gestärkt werden. Zusätzlich sollen Wohnbaupotenziale genutzt und verdichtet werden.

#### **4.11 Realnutzung**

Das Plangebiet gehört zum Innenstadtbereich Opladens und ist geprägt durch eine hohe bauliche Dichte und Versiegelung sowie eine heterogene Nutzungsstruktur. Es finden sich unter anderem mehrgeschossige Wohngebäude in Form von Blockrandbebauung im gesamten Plangebiet, Einzelhandelsnutzungen hauptsächlich zur Deckung des kurzfristigen Bedarfes entlang der Kölner Straße, eine weiterführende Schule und eine Anlage zur öffentlichen Verwaltung, Vergnügungsstätten entlang der Bahnhofstraße, Uhlandstraße und der Kölner Straße, Büronutzungen, Beherrbergungsgewerbe, Schank- und Speisewirtschaften und soziale, gesundheitliche und kulturelle Nutzungen.

Die Kölner Straße verläuft westlich im Plangebiet und ist die Hauptverkehrsstraße im Zentrum von Opladen, verbindet den Stadtteil mit Küppersteg bzw. Wiesdorf und verläuft in nördlicher Richtung als autofreie Fußgängerzone mit Anschluss an die Düsseldorfer Straße, welche weiter in Richtung Langenfeld führt.



#### **4.12 Denkmalschutz**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

#### **4.13 Infrastruktur**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

#### **4.14 Verkehr**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

#### **4.15 Technische Ver- und Entsorgung**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

#### **4.16 Bodenbelastungen**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

### **5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

#### **5.1 Städtebaulicher Entwurf**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

#### **5.2 Verkehrskonzept**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

#### **5.3 Technische Ver- und Entsorgung**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

### **6. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

#### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

#### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

#### **6.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

#### **6.4 Verkehrsflächen**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

#### **6.5 Flächen für Versorgungsanlagen**



Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

## **6.6 Immissionsschutz**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

## **II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

### **1. Dachformen**

### **2. Dachneigungen**

### **3. Fassaden/Materialien/Farben**

### **4. Einfriedungen**

### **5. Nebenanlagen**

### **6. Terrassen und Terrassenüberdachungen**

### **7. Werbeanlagen**

## **III Kennzeichnungen und Hinweise**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

### **1. Kennzeichnungen**

### **2. Hinweise**

#### **2.1 Maßnahmen zum Bodenschutz**

#### **2.2 Kampfmittel**

#### **2.3 Entwässerung und Beseitigung von Niederschlagswasser**

#### **2.4 Grundwassernutzung**

#### **2.5 Denkmalpflege**



## **Teil B: Umweltbericht**

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren ergänzt.

### **1. EINLEITUNG**

#### **1.1 Kurzdarstellung der Inhalte des Bebauungsplanes**

#### **1.2 Umweltziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen**



## **2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### **2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)**

#### **2.1.1 Schutzgut Menschen/Bevölkerung**

#### **2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

#### **2.1.3 Schutzgut Boden/Fläche/Altlasten/Kampfmittel**

#### **2.1.4 Schutzgut Wasser**

#### **2.1.5 Schutzgut Luft und Klima**

#### **2.1.6 Schutzgut Landschaft**

#### **2.1.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

#### **2.1.8 Wechselwirkungen**

### **2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

#### **2.2.1 Schutzgut Menschen/Bevölkerung**

#### **2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

#### **2.2.3 Schutzgut Boden/Fläche/Altlasten/Kampfmittel**

#### **2.2.4 Schutzgut Wasser**

#### **2.2.5 Schutzgut Luft und Klima**

#### **2.2.6 Schutzgut Landschaft**

#### **2.2.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

#### **2.2.8 Wechselwirkungen**

### **2.3 Prognose bei Durchführung der Planung**

#### **2.3.1 Schutzgut Menschen/Bevölkerung**

#### **2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

#### **2.3.3 Schutzgut Boden/Fläche/Altlasten/Kampfmittel**

#### **2.3.4 Schutzgut Wasser**

#### **2.3.5 Schutzgut Luft und Klima**

#### **2.3.6 Schutzgut Landschaft**

#### **2.3.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

#### **2.3.8 Wechselwirkungen**



### **3. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN**

- 3.1 Einsatz erneuerbarer Energien/Energieeffizienz**
- 3.2 Gefahrenschutz/Risiken/Katastrophen**
- 3.3 Kumulative Wirkungen mit anderen Planungen**
- 3.4 Baubedingte Beeinträchtigungen**
- 3.5 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**
- 3.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen**
  - 3.6.1 Schutzgut Menschen/Bevölkerung**
  - 3.6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**
  - 3.6.3 Schutzgut Boden/Wasser**
  - 3.6.4 Schutzgut Luft und Klima**
  - 3.6.5 Schutzgut Landschaft**
- 3.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**
- 3.6 Beschreibung der u. U. verbleibenden Negativauswirkungen**



## **4. ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

### **4.1 Monitorings**

### **4.2 Methodik der Umweltprüfung**

### **4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

### **Ergebnis der Umweltprüfung:**



## **Teil C: Auswirkung der Planung, Abwägung und Umsetzung**

### **1 Bodenordnung**

Eine Bodenordnung ist nicht vorgesehen.

### **2 Kosten und Durchführung der Planung**

Die Kosten für die Planung werden auf ca. 50.000 € geschätzt.

### **3 Städtebaulicher Vertrag**

Ein Städtebaulicher Vertrag ist nicht vorgesehen.

### **4 Gutachten**

Nach aktuellem Erkenntnisstand sind für das Planverfahren ein Verkehrsgutachten sowie ein Immissionsschutzgutachten zu erstellen.

### **5 Flächenbilanz**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Leverkusen, den 24.11.2020

Hanno Hotz  
Stadt Leverkusen  
Fachbereich Stadtplanung