

## Stadt Leverkusen

### Vorhaben

### „Küppersteg – Wohnbebauung Alte Landstraße“



## Begründung zum Vorhaben

Stand: 14.03.2022

Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung – 61

Erstellt in Zusammenarbeit mit:  
DEWEY MULLER Partnerschaft mbB Stadtplaner Architekten  
Flandrischer Straße 4 | 50674 Köln | 0221/92 58 880

<b>1</b>	<b>Geltungsbereich .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung .....</b>	<b>4</b>
	2.1 Anlass der Planung .....	4
	2.2 Ziel der Planung .....	5
<b>3</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Bestand, Ausgangssituation .....</b>	<b>6</b>
	4.1 Bestandssituation.....	6
	4.2 Vorhandene Nutzung und Stadtbild .....	7
	4.3 Verkehrliche Erschließung .....	7
	4.3.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV).....	7
	4.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	7
	4.4 Technische Ver- und Entsorgung .....	8
<b>5</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen .....</b>	<b>9</b>
	5.1 Gebietsentwicklungsplan/Regionalplan.....	9
	5.2 Flächennutzungsplan .....	9
	5.3 Verbindliches Planungsrecht .....	10
	5.4 Landschaftsplan .....	11
	5.5 Schutzgebiet auf EU- und nationaler Ebene .....	11
	5.6 Boden, Altlasten .....	11
	5.7 Denkmalschutz.....	11
	5.8 Klimaschutz   integriertes Klimaschutzkonzept Leverkusen.....	12
	5.9 Handlungsprogramm Wohnen .....	12
	5.10 Städtebauliches Entwicklungskonzept   Einzelhandelskonzept Leverkusen .....	12
<b>6</b>	<b>Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>13</b>
	6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	13
	6.2 Verkehrsflächen .....	15
	6.3 Ruhender Verkehr.....	15
	6.4 Freiraum.....	15
<b>7</b>	<b>Umweltbelange .....</b>	<b>15</b>
	7.1 Artenschutz .....	16
	7.2 Natur und Landschaft.....	16
	7.3 Boden und Wasser .....	17
	7.4 Lärmimmissionen .....	18
	7.5 Verkehr.....	18
	7.6 Klima .....	18
<b>8</b>	<b>Planvollzug .....</b>	<b>18</b>
	8.1 Eigentum und Bodenordnung .....	18
	8.2 Kosten, Durchführung der Planung und städtebaulicher Vertrag.....	19
<b>9</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>19</b>
<b>10</b>	<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>20</b>
<b>11</b>	<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>20</b>

## 1 Geltungsbereich

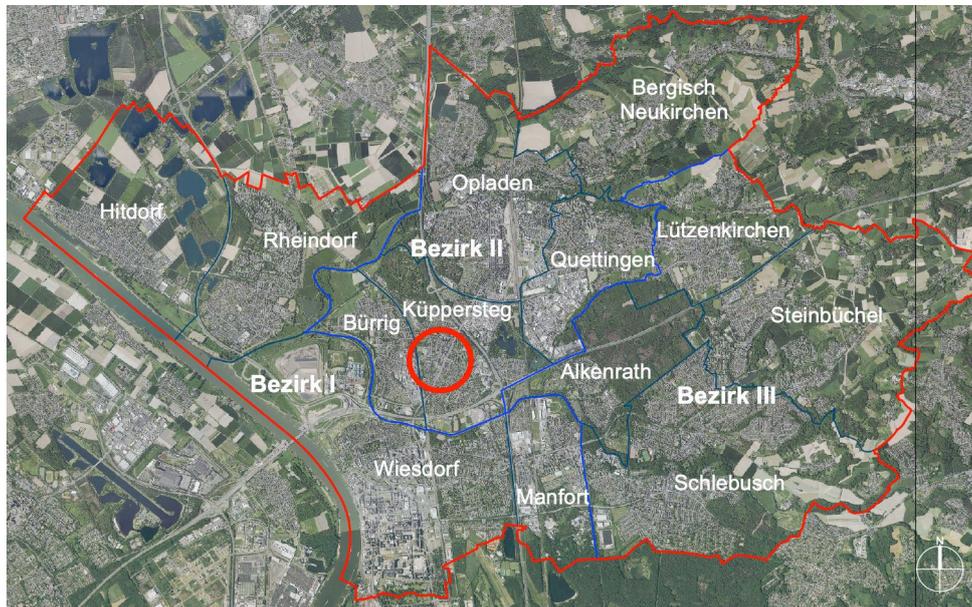


Abb. 01: Lage im Stadtgebiet – ohne Maßstab

Der Gebietsumfang für das Vorhaben „Küppersteg – Wohnbebauung Alte Landstraße“ befindet sich im Stadtteil Küppersteg der Stadt Leverkusen. Das zu entwickelnde Gebiet (Alte Landstraße 82) umfasst in der Gemarkung BürriG, Flur 17 das Flurstück 469 und eine Teilfläche des Flurstücks 440, welche sich im Eigentum der Evangelischen Kirchengemeinde an Dhünn, Wupper und Rhein (Leverkusen BürriG, Küppersteg, Rheindorf) befinden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von einem viergeschossigen Gebäuderiegel mit Altenwohnungen, dem „Martin-Luther-Hof“,
- im Süden von den rückseitigen Gärten der Wohnbebauung entlang der Alte Landstraße.
- Die östliche Grenze wird vom Grundstück der eingeschossigen evangelischen Kindertageseinrichtung „Martin-Luther-Haus“ gebildet, die an die Rückseite der straßenbegleitenden Wohnbebauung an der Hardenbergstraße grenzt.
- Im Westen verläuft das Plangebiet entlang der Alte Landstraße.

Der viergeschossige „Martin-Luther-Hof“ mit Altenwohnungen und die eingeschossige Kindertageseinrichtung „Martin-Luther-Haus“ befinden sich außerhalb des Plangebiets auf demselben Flurstück 440.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist aus dem als Anlage 1 beigefügtem Übersichtsplan zu entnehmen. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 2.423 m<sup>2</sup>.

## 2 Anlass und Ziel der Planung

### 2.1 Anlass der Planung

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Besitz der Evangelischen Kirchengemeinde an Dhünn, Wupper und Rhein (Leverkusen Bürrig, Küppersteg, Rheindorf). Nach der Einstellung der Gottesdienst-Nutzung vor einigen Jahren wurden die bestehenden Gebäude auf dem gesamten Gelände funktionslos. Das östlich an das Plangebiet angrenzende eingeschossige und ehemals als Kirche genutzte Gebäude wurde bereits zu einer 4-gruppigen Kindertageseinrichtung umgebaut und modernisiert. Auf dem Plangebiet steht zudem das zweigeschossige, ehemalige Pfarrhaus, das nicht mehr den heutigen Anforderungen entspricht. Dieser Grundstücksteil sowie die zur Alte Landstraße vorgelagerte Freifläche sollen einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Anlass der Planung ist die Absicht der Evangelischen Kirchengemeinde, das in ihrem Besitz befindliche Grundstück für den Wohnungsbau zu entwickeln. Aus diesem Grund wurde durch die Evangelische Kirchengemeinde mit dem Datum vom 28.04.2020 ein Bürgerantrag (Nr. 2020/3604) gestellt, der am 16.06.2020 in der Sitzung der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II vorgestellt wurde. Da das Vorhaben den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 65b/II an dieser Stelle entgegensteht, konnte dem Vorhaben von Seiten der Verwaltung nicht zugestimmt werden und der Bürgerantrag wurde abgelehnt. Da die Bezirksvertretung II das Vorhaben grundsätzlich befürwortet, wurde beschlossen, dass sich die Antragstellerin mit der Verwaltung in Verbindung setzen, um die Voraussetzungen für ein Bauleitplanverfahren zu beraten. Im Ergebnis wurde ein architektonisches Konzept für eine Bebauung konkretisiert und ein Planungsvertrag vereinbart, mit dem die Evangelische Kirchengemeinde die Übernahme der anfallenden Kosten für ein Bebauungsplanverfahren bestätigt.

Innenentwicklung und Verdichtung der städtischen Strukturen sind Ziele einer auf Nachhaltigkeit setzenden städtebaulichen Entwicklung. Darüber hinaus besteht in Leverkusen auch ein Bedarf an bezahlbaren und zielgruppenorientierten Wohnbauflächen. Gemäß des Leverkusener Handlungsprogramms Wohnen von 2015 gehört jeder fünfte Bewohner in Leverkusen der Altersgruppe 65 Jahre und älter an. Dies rückt den Geschosswohnungsbau mit kleinen und qualitätsvollen Wohneinheiten stärker in den Fokus. Gleichzeitig gewinnen die pflegerische Versorgung und die Wohnbetreuung in zentraler Lage an Bedeutung. (vgl. Stadt Leverkusen, Handlungsprogramm Wohnen, ff. 1-3).

Neben den Veränderungen in demographischer und sozialer Hinsicht muss die Stadt Leverkusen dem Druck auf dem Wohnungsmarkt gerecht werden, ohne die Zersiedelung zu fördern. *„Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen soll sparsam erfolgen. Demnach sind vor der Inanspruchnahme von Erweiterungsflächen am Siedlungsrand bevorzugt Wohnbauflächenpotenziale (...) im Innenbereich auszuschöpfen.“* (Stadt Leverkusen, Flächennutzungsplan Erläuterungsbericht. ff. 24,25).

Diese Maßnahmen decken sich mit den Empfehlungen des integrierten Klimaschutzkonzepts der Stadt Leverkusen von 2017. Im Rahmen der Bauleitplanung sollen die Grundsätze einer klimagerechten Stadtentwicklung umgesetzt werden. Vorrangig soll die Innenentwicklung

durch Konversion und Nachverdichtung vor der Ausweisung neuer Bauflächen in Freiräumen angestrebt werden. Gleichzeitig ist die Förderung klimafolgenangepasster Siedlungs- und Infrastrukturen von besonderer Relevanz (vgl. Stadt Leverkusen, Integriertes Klimaschutzkonzept Stadt Leverkusen. ff. 97-104).

## **2.2 Ziel der Planung**

Vorgesehen ist die Nachverdichtung des Grundstücks durch ein dreigeschossiges Wohngebäude plus Staffelgeschoss sowie die Ergänzung der Bebauung durch einen eingeschossigen Pavillon (Aufenthaltsraum/Begegnungsraum der Bewohner). Aufgrund des bestehenden Bedarfs in Leverkusen an bezahlbarem Wohnraum, insbesondere für Senioren und Seniorinnen, sowie im Bezug zum derzeit bestehenden Planungsrecht (u.a. soziale Einrichtungen), wird die Wohnbebauung für den geförderten Wohnungsbau vorgesehen.

Für das Plangebiet besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 65 b/II „Bahnübergang Küppersteg“. Da die hier getroffenen Festsetzungen „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit den Zweckbestimmungen „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ den Planungszielen für den vorgesehenen Wohnungsbau widersprechen und für den unbebauten Grundstücksbereich keine Baufläche festgesetzt ist, ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die Neuaufstellung soll die planungsrechtliche Grundlage für bauliche Erweiterungen und Veränderungen schaffen und dabei folgende Zielsetzungen verfolgen:

- Nachverdichtung innerstädtischer Potenzialflächen mit guter verkehrlicher Anbindung
- Entwicklung von bezahlbarem Wohnraum (geförderter Wohnungsbau)
- Geförderte Seniorenwohnungen
- Stärkung des nachbarschaftlichen Zusammenhalts und der Identifikationen mit dem Stadtteil Küppersteg
- Erhaltung und Absicherung der vorhandenen umliegenden Nutzungen unter Berücksichtigung des Schutzanspruchs
- Sicherung der grünordnerischen Ziele

## **3 Verfahren**

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Planung zu schaffen, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich. Der Bebauungsplan soll als Angebotsbebauungsplan aufgestellt werden unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB.

Die Aufstellung gemäß § 13a Abs. 1 BauGB ist möglich, da der Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird und weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festsetzt (2.423 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße). Es werden auch keine Bebauungspläne im engeren sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundfläche nach § 13a Abs. 1 (1) BauGB mitzurechnen wären. Zudem werden nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben und keine Beeinträchtigung von

Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BnatSchG) begründet. Es bestehen außerdem keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

Da der Bebauungsplan die oben genannten Kriterien erfüllt, können die Verfahrenserleichterungen des § 13a Abs. 2 und Abs. 3 (1) BauGB in Anspruch genommen werden. Es kann abgesehen werden von:

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB,
- dem Monitoring nach § 4c BauGB.

Die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe gelten gemäß § 13a Abs. 2 (4) in Verbindung mit § 1a Abs. 3 (6) BauGB als bereits erfolgt beziehungsweise zulässig. Gleichwohl werden die relevanten Umweltbelange im weiteren Verfahren umfassend untersucht und in die Abwägung eingestellt.

Der Eigentümer hat eine städtebauliche Konzeptstudie durch das Architekturbüro Wirtz + Kölsch Planungsgesellschaft für Hochbau in Leverkusen entwickeln lassen, die zunächst als Grundlage für den weiteren Prozess dienen soll.

## 4 Bestand, Ausgangssituation

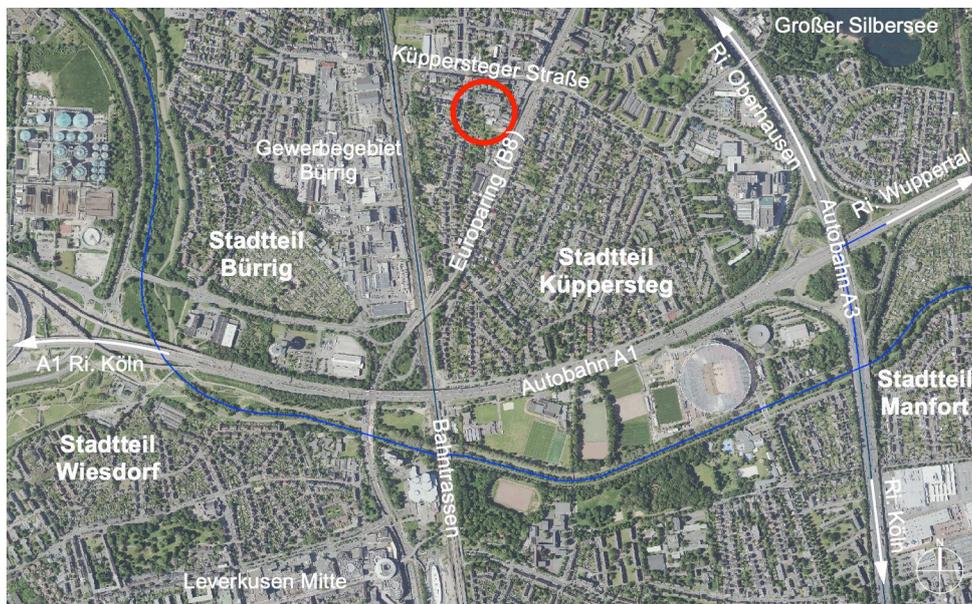


Abb. 02: Umgebung Plangebiet – ohne Maßstab

### 4.1 Bestandssituation

Das Plangebiet besteht aus einer großzügigen Freifläche und einem auffälligen zweigeschossigen Bestandsgebäude, dem ehemaligen Pfarrhaus. Die nördlich im Plangebiet

gelegene private, befestigte Freifläche dient der Erschließung der östlich angrenzenden Kindertageseinrichtung „Martin-Luther-Haus“, dem nördlich angrenzenden „Martin-Luther-Hof“ mit Altenwohnungen sowie den oberirdischen Kfz-Stellplätzen und bindet an die Alte Landstraße als öffentliche Verkehrsfläche an. Im westlichen und südlichen Grundstücksbereich befindet sich ein prägender Baumbestand.

## **4.2 Vorhandene Nutzung und Stadtbild**

Das Plangebiet grenzt an das Blockinnere zwischen Alte Landstraße, Küppersteger Straße und Hardenbergstraße an. Die südöstlich unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden Grundstücke weisen gewerblich genutzte Hallenbaukörper auf und werden von der Hardenbergstraße aus erschlossen. Sonstige innenliegende Gebäude umfassen im Norden einen viergeschossigen Gebäuderiegel mit Altenwohnungen „Martin-Luther-Hof“ sowie im Osten eine eingeschossige, 4-gruppige Kindertageseinrichtung „Martin-Luther-Haus“ einschließlich Außenbereichsfläche.

Die umliegende Nutzung ist mit einer offenen zwei- bis dreigeschossigen Wohnbebauung mit ausgebautem Satteldach in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt. Vorwiegend werden die Gebäude zum Wohnen genutzt. Der weiter nördliche Teil der Hardenbergstraße wird durch eine geschlossene drei- bis viergeschossige Blockrandbebauung mit Satteldach geprägt.

Nördlich des Plangebiets befindet sich in ca. 100 Meter Entfernung die Küppersteger Straße, die zur Nahversorgung Küpperstegs dient. Eine zusätzliche Versorgungsfunktion erfüllt das im Westen gelegene Nahversorgungszentrum Bürrig entlang der Von-Ketteler-Straße. Weitere Einzelhandels-, Gastronomie und Dienstleistungsnutzungen befinden sich in der umliegenden Nachbarschaft.

## **4.3 Verkehrliche Erschließung**

### **4.3.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)**

Derzeit wird das Plangebiet über die Alte Landstraße erschlossen. Die vorhandene Zufahrt zum Grundstück des Geltungsbereichs wird bereits zur Erschließung des Altenwohnhauses „Martin-Luther-Hof“ sowie der Kindertageseinrichtung „Martin-Luther-Haus“ genutzt.

Das Plangebiet verfügt über eine sehr gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz. Die Alte Landstraße und Küppersteger Straße sichern den Anschluss an die örtlichen Hauptstraßen Hardenbergstraße und Windthorststraße sowie die Bundesstraße (B8). Diese, bestehend aus dem Europaring und der Bonner Straße, sichert die Verbindung an das übergeordnete Straßengerüst mit Anschluss an die A3 in Richtung Köln bzw. Oberhausen und die A1 in Richtung Köln bzw. Wuppertal.

### **4.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

In fußläufiger Entfernung besteht eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).

Im Norden in ca. 100 Meter Entfernung vom Plangebiet befindet sich die Haltestelle „Küppersteg Post“. Diese Haltestelle wird von folgenden Linien angefahren:

- Buslinie 204, in Fahrtrichtung Stegerwaldstraße bzw. Reuschenberger Friedhof
- Buslinie 207, in Fahrtrichtung Schöneberger Straße bzw. Peenestraße

Im Nordwesten an der Küppersteger Straße in ca. 300 Meter Entfernung vom Plangebiet befindet sich der S-Bahnhof „Leverkusen-Küppersteg“, an dem folgende S-Bahn-Linie und Buslinie verkehren:

- S-Bahn Linie S6, in Fahrtrichtung Düsseldorf bis Essen Hauptbahnhof bzw. in Fahrtrichtung Leverkusen-Mitte bis Köln-Worringen,
- Buslinie 207, in Fahrtrichtung Schöneberger Straße bzw. Peenestraße.

Im Nordosten in ca. 300 Meter Entfernung bestehen weitere Anschlussmöglichkeiten über die Bushaltestelle „Küppersteger Straße“. Die Haltestelle wird von folgenden Buslinien angefahren:

- Buslinie 201, in Fahrtrichtung Forellental bzw. Chempark S-Bahn
- Buslinie 204, in Fahrtrichtung Stegerwaldstraße bzw. Reuschenberger Friedhof
- Buslinie 207, in Fahrtrichtung Schöneberger Straße bzw. Peenestraße
- Buslinie 255, in Fahrtrichtung Leichlingen Busbahnhof bzw. Chempark S-Bahn

Zusätzlich wird die Haltestelle von zwei Nachtbussen angefahren:

- N21, in Fahrtrichtung Leverkusen Mitte bzw. Forellental
- N22, von Opladen Busbahnhof über Küppersteg, Manfort, Schlebusch, Alkenrath, Fixheide, Quettingen zurück nach Opladen Busbahnhof

#### **4.4 Technische Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist bereits bebaut und an das Ver- und Entsorgungsnetz in den umliegenden Erschließungsstraßen angeschlossen. Die weitere Ver- und Entsorgung kann durch bestehende Leitungstrassen gesichert werden.

## 5 Planerische Rahmenbedingungen

### 5.1 Gebietsentwicklungsplan/Regionalplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Gebietsentwicklungsplan (GEP), Teilabschnitt Region Köln als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Im jeweiligen Plan zur Erläuterung des GEP werden keine Aussagen getroffen, die das Plangebiet berühren.

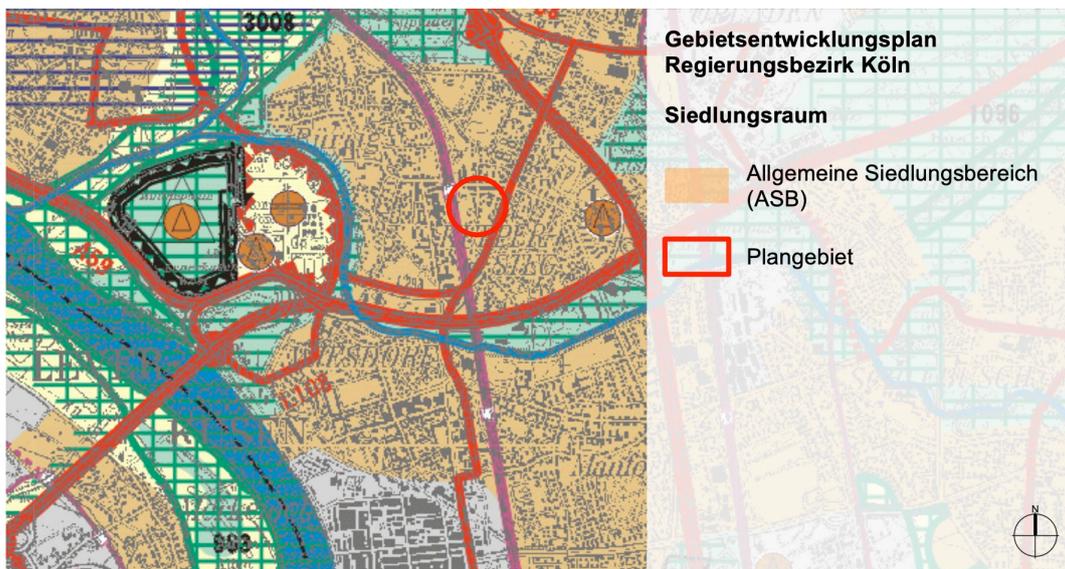


Abb. 03: Gebietsentwicklungsplan / Regionalplan, Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Köln – ohne Maßstab

### 5.2 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leverkusen stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche (W) und Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. Die Planung entspricht den Darstellungen des FNPs.

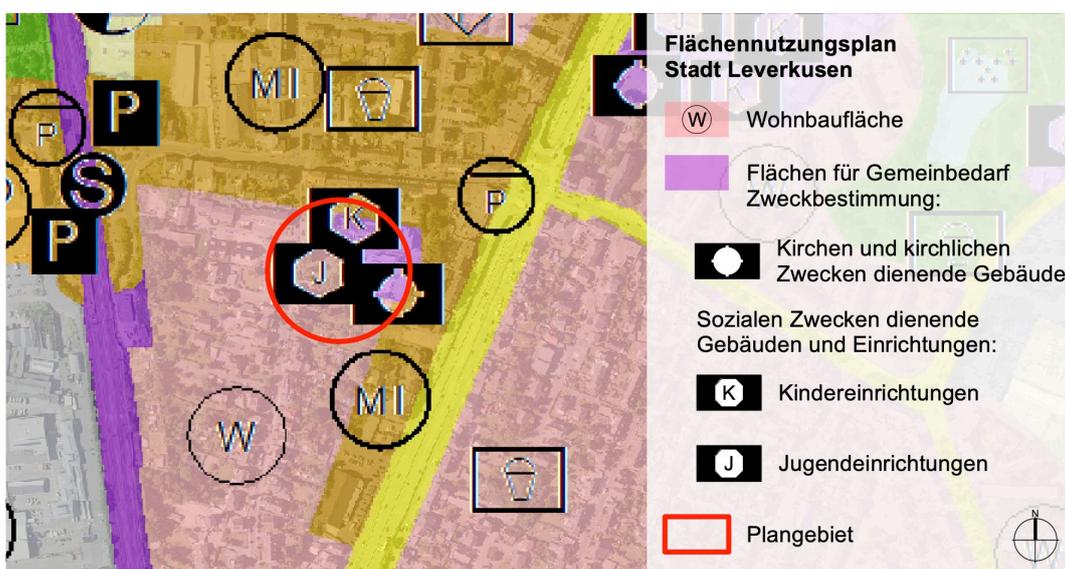


Abb. 04: Flächennutzungsplan Stadt Leverkusen, Ausschnitt – ohne Maßstab

### 5.3 Verbindliches Planungsrecht

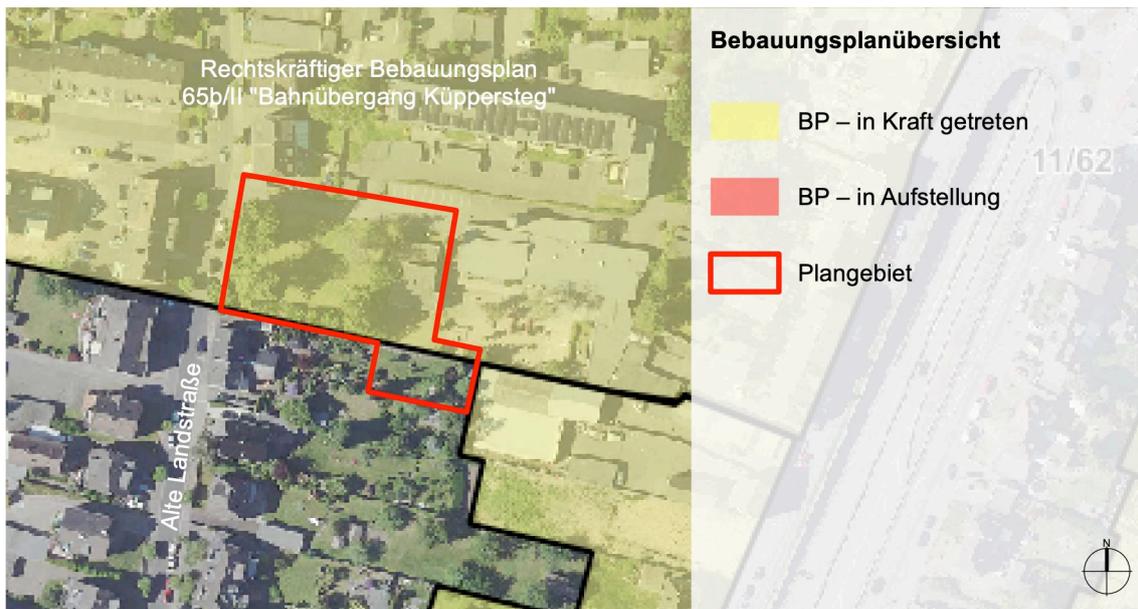


Abb. 05: Bebauungsplanübersicht Stadt Leverkusen – ohne Maßstab

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des am 03.11.1994 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 65 b/II „Bahnübergang Küppersteg“. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für das Plangebiet als Art der Nutzung „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit den Zweckbestimmungen „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ fest. Das ehemalige Pfarrhaus ist über ein mit Baugrenzen festgesetztes Baufenster gesichert. Für den unbebauten Grundstücksbereich, einschließlich der hier festgesetzten Einzelbäume, ist keine Baufläche festgesetzt.

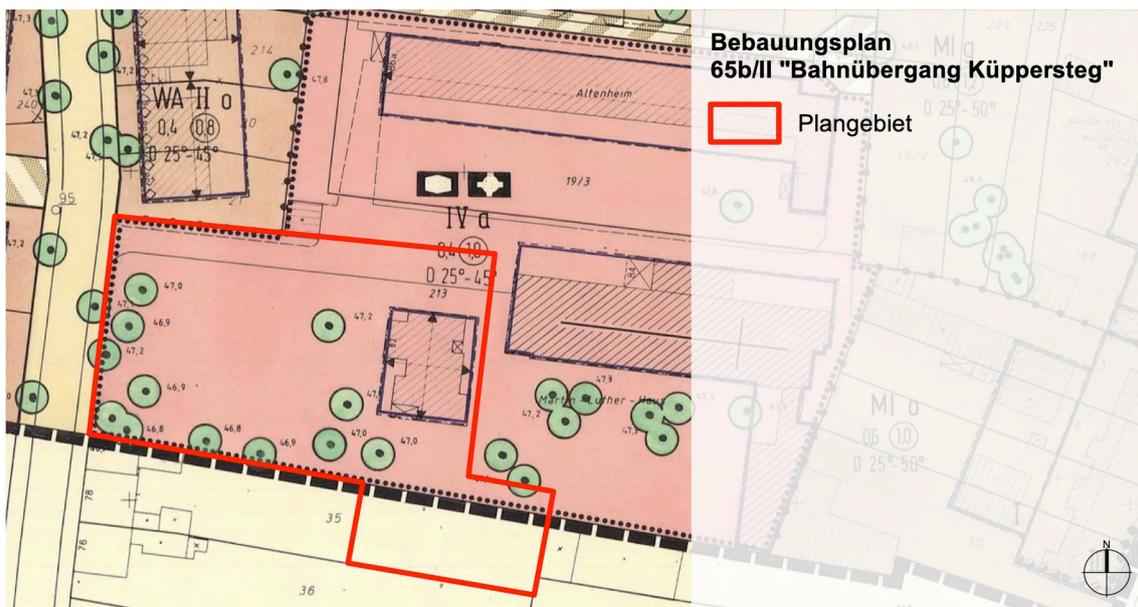


Abb. 06: Auszug Bebauungsplan 65b/II „Bahnübergang Küppersteg“ – ohne Maßstab

Die nach dem Bebauungsplan zulässige Bebauung entspricht nicht mehr dem heutigen Bedarf der Evangelischen Kirchengemeinde an Dhünn, Wupper und Rhein (Leverkusen Bürrig, Küppersteg, Rheindorf). Zudem widerspricht die geplante Wohnnutzung (seniorengerechtes Wohnen) in Art und Maß der Nutzung den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Aus diesem Grund ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplans vorgesehen. Mit der Aufstellung des neuen Bebauungsplans „Küppersteg – Wohnbebauung Alte Landstraße“ wird das bestehende Planungsrecht des rechtskräftigen Bebauungsplans überschrieben.

#### **5.4 Landschaftsplan**

Im gültigen Landschaftsplan der Stadt Leverkusen werden keine planungsrelevanten Aussagen zum Geltungsbereich des Bebauungsplans getroffen.



Abb. 07: Landschaftsplan Stadt Leverkusen – ohne Maßstab

#### **5.5 Schutzgebiet auf EU- und nationaler Ebene**

Das Plangebiet liegt in keinem Schutzgebiet auf EU- oder nationaler Ebene und ist weder Bestandteil eines gemeldeten FFH-Gebiets noch eines Vogelschutzgebiets oder deren Wirkungszone.

#### **5.6 Boden, Altlasten**

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend versiegelt und zum heutigen Stand sind keine Altlasten bekannt. Zudem werden aufgrund der Vornutzung des Grundstücks keine erheblichen Bodenverunreinigungen erwartet.

#### **5.7 Denkmalschutz**

Im Planungsgebiet und in der angrenzenden Umgebung befinden sich keine Baudenkmäler, für deren Erhaltung ein allgemeines Interesse besteht.

## **5.8 Klimaschutz | integriertes Klimaschutzkonzept Leverkusen**

Mit dem integrierten Klimaschutzkonzept der Stadt Leverkusen von 2017 will die Gemeinde eine Vorbildfunktion eingehen und sich den Herausforderungen des Klimawandels stellen. Es soll ein Netzwerk unterschiedlicher lokaler Akteure bilden, aus der Bürgerschaft, Politik, Verwaltung, gesellschaftlichen Gruppen und weiteren Experten zu Klimaschutz, die an dem Konzept mitgewirkt haben. In dieser strategischen Grundlage werden 22 konkrete Maßnahmen aus insgesamt 5 Handlungsfeldern benannt.

Mit dem vorliegenden Planungskonzept können einzelne Maßnahmen aus dem integrierten Klimaschutzkonzept für eine klimagerechte Stadtentwicklung durch die Förderung klimafolgenangepasster Siedlungs- und Infrastrukturen erfüllt werden.

## **5.9 Handlungsprogramm Wohnen**

Das Handlungsprogramm Wohnen von 2015 ist ein Handbuch, welches wohnungspolitische Zielsetzungen der Stadt Leverkusen benennt. Mit der vorliegenden Planung werden die Ziele aus dem Handlungsprogramm Wohnen erfüllt wie z.B.:

- Förderung Leverkusen als attraktiven Wohnstandort,
- Schaffung von zielgruppenorientiertem Wohnraum,
- Fördern von Nachbarschaften,
- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum,
- Flächensparendes Bauen.

## **5.10 Städtebauliches Entwicklungskonzept | Einzelhandelskonzept Leverkusen**

Für den Stadtbezirk 2 ist der Stadtteil Opladen als Hauptzentrum und die Stadtteile Bürrig und Küppersteg als Nahversorgungszentren ausgewiesen. Diese sichern die wohnortnahe Grundversorgung für das in Rede stehende Plangebiet, das sich im Stadtteil Küppersteg befindet.

Die Planung entspricht den übergeordneten Zielen des städtebaulichen Entwicklungsprogramms, die Nahversorgungszentren in ihren Dienstleistungsfunktionen zu stärken, Leverkusen als attraktiven Wohnstandort zu fördern und durch geordnete Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur Nahversorgung und Wohnbereiche zu bündeln. Im Einzelhandelskonzept Leverkusen werden für das Plangebiet keine weiteren planungsrelevanten Steuerungsempfehlungen getroffen.

## 6 Städtebauliches Konzept



Abb. 08: Städtebaulicher Vorentwurf, Lageplan – ohne Maßstab

### 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das städtebauliche Konzept beabsichtigt die Aufwertung der innerstädtischen Fläche durch Integration der Neubebauung in die Bestandsstruktur und die Fortführung der umgebenden städtebaulichen Prägungen und Nutzungen.



Abb. 09: Städtebaulicher Vorentwurf, Vogelperspektive – ohne Maßstab

Die Planung sieht eine dreigeschossige Wohnbebauung plus Staffelgeschoss (Nicht-Vollgeschoss) mit stirnseitiger Ausrichtung zur Alte Landstraße vor sowie einen eingeschossigen Pavillon (Aufenthaltsraum/Begegnungsraum der Bewohner) im hinteren, südlichen Grundstücksbereich. Die geplante Geschossobergrenze orientiert sich an dem

Bestandsgebäude, dem „Martin-Luther-Hof“, der auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans Nr. 65b/II vier Vollgeschosse aufweist. Um die angrenzende zweigeschossige Bebauung entlang der Alte Landstraße sowie den Baumbestand maßvoll zu berücksichtigen, wird der geplante Baukörper mit Rücksprung zur Alte Landstraße angeordnet. Die eingeschossige Bauweise des geplanten Pavillons (Aufenthaltsraum/Begegnungsraum der Bewohner) orientiert sich städtebaulich an der geringeren Baudichte der rückwärtigen Grundstücksbereiche.



Abb. 10: Städtebaulicher Vorentwurf, Perspektive „Alte Landstraße“ – ohne Maßstab

Die Wohnbebauung verläuft parallel zum viergeschossigen Gebäuderiegel mit Altenwohnungen, dem „Martin-Luther-Hof“ und führt die lineare Struktur ihrer direkten Umgebung – „Martin-Luther-Hof“ und Kindertageseinrichtung „Martin-Luther-Haus“ – fort. Die ca. 22 Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau sind mit Balkonen bzw. Terrassen zur Südfassade ausgestattet. Die Erschließung der Wohnbebauung erfolgt über Eingänge an der Nordfassade. Alle Zugänge und Erschließungsflächen sind barrierefrei gestaltet.

Die Wohnbebauung soll im Segment des sozial geförderten Wohnungsbaus errichtet werden. Zur planungsrechtlichen Gewährleistung dieser Angaben wird gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur Wohngebäude zulässig sind, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.

Neben dem für Wohnen gewidmeten Gebäude wird im südlichen Teil des Plangebiets ein Pavillon (Aufenthaltsraum/Begegnungsraum der Bewohner) in einem Abstand von ca. 3 m zur Geltungsbereichsgrenze zur Gemeinschaftsnutzung ergänzt. Hier werden der Begegnungsraum mit Nebenräumen und einer Außenanlage mit möglicher Spielplatznutzung untergebracht. Ziel ist es, das Zusammenleben der Bewohner zu stärken und ein Raum zum Austausch zu schaffen.

Insgesamt ist eine Geschossfläche von circa 1.816,50 m<sup>2</sup> geplant. Ausgehend von einer baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) werden die gemäß

Baunutzungsverordnung vorgegebenen Obergrenzen für GFZ und GRZ I eingehalten bzw. unterschritten. Die maximal zulässige Obergrenze der GRZ II (0,6) wird aufgrund der bestehenden privaten Erschließungsstraße und Zuwege im aktuellen Planungskonzept geringfügig überschritten. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob durch Festsetzung von teilversiegelten Flächen die GRZ II reduziert werden kann.

## **6.2 Verkehrsflächen**

Das Plangebiet wird von der Alte Landstraße aus über die bestehende private, befahrbare Stichstraße erschlossen. Diese sichert die Erschließung der umliegenden bestehenden und geplanten Nutzungen. Der Zugang zum rückwärtig geplanten Pavillon (Aufenthaltsraum/Begegnungsraum der Bewohner) erfolgt über eine fußläufige Wegeverbindung entlang der östlichen Grundstücksgrenze.

## **6.3 Ruhender Verkehr**

Aufgrund der zentralen Lage und der guten ÖPNV Anbindung durch die S-Bahnhaltestelle der Linie 6, Leverkusen-Küppersteg, die innerhalb des 300 m-Einzugsradius liegt und weiterer Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung, ist nach § 3 Abs. 3 der Stellplatzsatzung der Stadt Leverkusen eine Reduzierung der Stellplatzzahl um 30 % möglich. Die notwendige Anzahl von 15 Kfz-Stellplätzen wird im Norden des Plangebiets entlang der vorhandenen privaten Erschließung untergebracht. Für die benötigten Fahrradstellplätze sind Flächen im Außenraum sowie im Kellergeschoss der Wohnbebauung vorgesehen.

## **6.4 Freiraum**

Das städtebauliche Planungskonzept bedingt auch eine Neuordnung der Freianlagen. Durch die Baukörperanordnung wird im rückwärtigen Bereich eine Grünzone mit Aufenthalts- und Erholungsqualität geschaffen, die gleichzeitig als Verbindungselement der beiden Baukörper dient. Die geplanten Freibereiche werden barrierefrei gestaltet und bieten neue Aufenthaltsmöglichkeiten an.

Zur Erhaltung der ursprünglichen Gestalt des Straßenraums an der Alte Landstraße und der städtebaulichen Prägung bleibt die bestehende Grünzone mit ihren bedeutenden Einzelbäumen weitestgehend erhalten. Die Müllstellflächen und Fahrradstellplätze werden behutsam integriert.

## **7 Umweltbelange**

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB kann auf eine formale Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB verzichtet werden. Gleichwohl werden die relevanten Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ermittelt und sachgerecht gegeneinander abgewogen. Nach bisherigem Planungsstand sind folgende Umweltbelange und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen im weiteren Planverfahren insbesondere zu betrachten:

- Artenschutz
- Natur- und Landschaft (Eingriffsbewertung)

- Boden und Wasser
- Lärmimmissionen
- Verkehr
- Klima

Das weitere Gutachtenerfordernis wird im Verfahren geprüft.

### **7.1 Artenschutz**

Aufgrund der zur Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Rodungsmaßnahmen von Einzelbäumen und Sträuchern sowie der Inanspruchnahme von Grünflächen und den damit einhergehenden Eingriffen in potenzielle Habitate für Tiere wird zunächst eine Artenschutzprüfung (ASP I) durchgeführt. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern, sind ggf. Vermeidungs- und/oder Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

### **7.2 Natur und Landschaft**

Insbesondere im südlichen Bereich des Grundstücks sowie entlang der Alten Landstraße befindet sich eine Vielzahl älterer Bäume unterschiedlicher Arten, die das Erscheinungsbild des Grundstücks prägen. Die Bäume werden in einer Bestandserhebung (Vermesserplan) dokumentiert.

Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan sind bereits Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt bzw. besteht im Plangebiet bereits Planungsrecht. Nach § 1a Abs. 3 Satz 6 bzw. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist für den Eingriff kein Ausgleich erforderlich, da die durch die vorliegende Planung ausgelösten Eingriffe durch das bestehende Planungsrecht bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren und bereits erfolgt sind. Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft werden allerdings im weiteren Verfahren ermittelt (Eingriffsbewertung). Zudem berücksichtigt das städtebauliche Planungskonzept durch seine Baukörperanordnung weitestgehend den vorhandenen Baumbestand.

### 7.3 Boden und Wasser

Erkenntnisse zum Baugrund wie z. B. Bodenaufbau und Versickerungsfähigkeit liegen derzeit noch nicht vor. Altlasten sind im städtischen Altlastenkataster nicht verzeichnet.

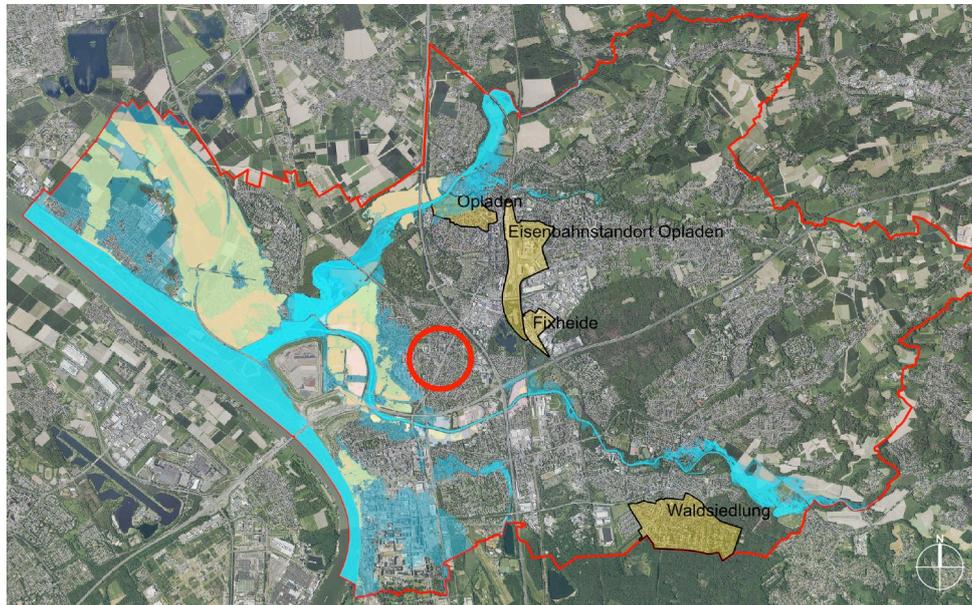


Abb. 11: Grundwassernutzungsverbot und Hochwassergefahrenkarte – ohne Maßstab

Im Plangebiet befindet sich kein temporäres oder dauerhaftes Oberflächengewässer. Es liegt weder in den Hochwasserschutzzone HQ häufig, HQ 100 oder HQ extrem noch in einer Trinkwasserschutzzone oder im Bereich des Grundwassernutzungsverbots.

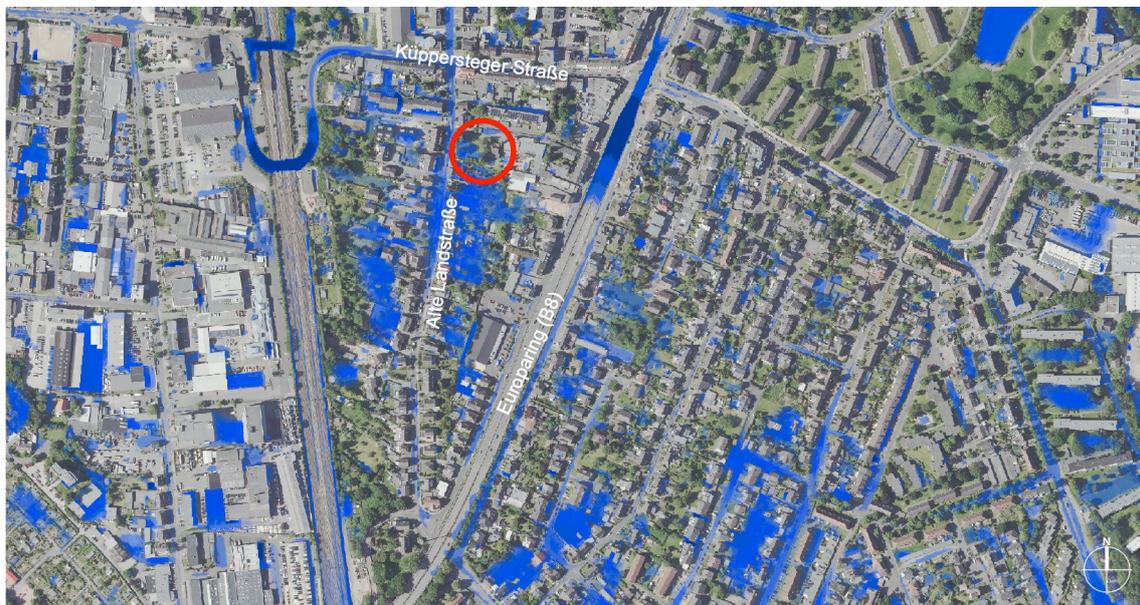


Abb. 12: Starkregenkarte – ohne Maßstab

Gemäß den Starkregenkarten der Stadt Leverkusen ist das Plangebiet geringfügig betroffen. In dem westlichen Teilbereich des Plangebiets wurde in den Starkregenereignissen (50 jährliches, 100 jährliches, sehr selten) eine Wassertiefe von > 0,3 m gemessen.

## **7.4 Lärmimmissionen**

Aufgrund seiner innerstädtischen Lage ist das Grundstück mit Lärmimmissionen vorbelastet, die von den umliegenden Straßen und der benachbarten Bahntrasse ausgehen. Zur Beurteilung der auf das Plangebiet und die Umgebung einwirkenden Straßenverkehrslärm-, und Schienenverkehrslärmimmissionen dient die Umgebungslärmkartierung NRW von 2018.

Hiernach werden die Immissionsgrenzwerte NRW nach der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchV) für allgemeine Wohngebiete nicht überschritten. Die sogenannten „Sanierungswerte“ in Anlehnung an die Schwelle 70/60 dB(A) Tag/Nacht aus der 16. BImSchV werden eingehalten. Für die spätere Bewertung ist im weiteren Verfahren eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen.

## **7.5 Verkehr**

Aufgrund der Ansiedlung neuer Nutzungen im Plangebiet wird es zu einem planbedingten Mehrverkehr kommen. Die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrsbelastungen der Straßen und Knotenpunkte im Umfeld sowie die Parkplatzsituation werden im weiteren Verfahren untersucht und ggf. Maßnahmen zur verträglichen Abwicklung der Verkehre aufgezeigt.

## **7.6 Klima**

Durch die Wiedernutzung und Aufwertung der innerstädtischen Fläche entspricht der Bebauungsplan den Vorgaben der nachhaltigen und klimagerechten Stadtentwicklung. Das städtebauliche Konzept trägt, durch die Kompaktheit der Baukörper, der Anordnung der Volumina im Hinblick einer geringen Verschattung und durch die Aufwertung und die Sicherung prägender Grün- und Freiflächen zur klimafolgenangepassten Stadtentwicklung bei und erfüllt die Empfehlungen des integrierten Klimaschutzkonzepts der Stadt Leverkusen von 2017.

Gleichwohl führt die Planung zu einer Erhöhung der Flächenversiegelung im Plangebiet und somit zu einer lokalen Verminderung des Versickerungspotenzials und einer geringeren Verdunstung.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, welche Maßnahmen ergriffen werden können, um dem Klimawandel entgegenzuwirken oder um der Anpassung an den Klimawandel zu dienen. Der Verlust an klimatisch ausgleichend wirkender Freifläche soll z. B. durch Festsetzungen zur Grundstücks- und Dachbegrünung gemindert werden. Zudem wird die Umsetzung baulicher Maßnahmen zum Klimaschutz, wie z.B. PV-Anlagen, im weiteren Verfahren geprüft.

# **8 Planvollzug**

## **8.1 Eigentum und Bodenordnung**

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Besitz der Evangelischen Kirchengemeinde an Dhünn, Wupper und Rhein (Leverkusen Bürriq, Küppersteg, Rheindorf). Eine förmliche Umlegung nach § 45 ff BauGB ist nicht erforderlich.

## 8.2 Kosten, Durchführung der Planung und städtebaulicher Vertrag

Die anfallenden Planungs- und Erschließungskosten gehen zulasten der Eigentümerin. Der Stadt Leverkusen entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Küppersteg – Wohnbebauung Alte Landstraße“ keine zusätzlichen Kosten. Die Kostenübernahme und weitere Planungsvereinbarungen wurden in einem Planungsvertrag mit der Evangelischen Kirchengemeinde als Initiatorin des Verfahrens vereinbart.

## 9 Flächenbilanz

<b>Geltungsbereich</b>	<b>ca. 2.423 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundflächenzahl I (GRZ I)</b>	<b>0,33</b>
Grundfläche Gebäude gesamt	ca. 800 m <sup>2</sup>
Wohnen (Seniorenwohnen)	ca. 600 m <sup>2</sup>
Aufenthaltsraum / Begegnungsraum der Bewohner	ca. 200 m <sup>2</sup>
<b>Grundflächenzahl II (GRZ II)</b>	<b>0,68</b>
Grundfläche Gebäude, Zufahrten, Zuwege, Stellplätze	ca. 1.640 m <sup>2</sup>
<b>Geschossflächenzahl (GFZ)</b>	<b>0,75</b>
Geschossflächen gesamt	ca. 1.820 m <sup>2</sup>
Wohnen (Seniorenwohnen)	ca. 1.680 m <sup>2</sup>
Aufenthaltsraum / Begegnungsraum der Bewohner	ca. 140 m <sup>2</sup>

	<b>% von Gesamtfläche</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
Geltungsbereich		ca. 2.423 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen (privat)	35 %	ca. 840 m <sup>2</sup>
Frei- und Grünflächen (privat)	32 %	ca. 783 m <sup>2</sup>
Bauflächen (Grundfläche gesamt)	33 %	ca. 800 m <sup>2</sup>
Anzahl geplanter Wohneinheiten		ca. 22
Anzahl geplanter Kfz- Stellplätze		15
Anzahl geplanter Fahrradstellplätze		54

## 10 Literaturverzeichnis

Stadt Leverkusen, Dezernat für Bürger, Umwelt und Soziales (Hrsg.) (2017): Integriertes Klimaschutzkonzept Stadt Leverkusen.

Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung (2021): Flächennutzungsplan Erläuterungsbericht. ff. 24, 25

Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung, Mohr, M. (Hrsg.) (2015): Handlungsprogramm Wohnen – Analyse. Zusammenfassung. 5. Auflage. Leverkusen.

## 11 Abbildungsverzeichnis

### **Abb. 01: Lage im Stadtgebiet**

Geoportal Stadt Leverkusen, Luftbild/ Eigene Darstellung Dewey Muller 2022 – ohne Maßstab

### **Abb. 02: Umgebung Plangebiet**

Geoportal Stadt Leverkusen, Luftbild/ Eigene Darstellung Dewey Muller 2022 – ohne Maßstab

### **Abb. 03: Gebietsentwicklungsplan / Regionalplan, Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Köln**

Bezirksregierung Köln, Regionalplan, zeichnerische Darstellung/ Eigene Darstellung Dewey Muller 2022 – ohne Maßstab

### **Abb. 04: Flächennutzungsplan Stadt Leverkusen, Ausschnitt**

Geoportal Stadt Leverkusen, Themenbereich: Planen und Bauen, Flächennutzungsplan/ Luftbild/ Eigene Darstellung Dewey Muller 2022 – ohne Maßstab

### **Abb. 05: Bebauungsplanübersicht Stadt Leverkusen**

Geoportal Stadt Leverkusen, Themenbereich: Planen und Bauen, Bebauungsplanübersicht/ Luftbild/ Eigene Darstellung Dewey Muller 2022 – ohne Maßstab

### **Abb. 06: Auszug Bebauungsplan 65b/II „Bahnübergang Küppersteg“**

Auszug Bebauungsplan 65b/II "Bahnübergang Küppersteg"/ Eigene Darstellung Dewey Muller 2022 – ohne Maßstab

### **Abb. 07: Landschaftsplan Stadt Leverkusen**

Geoportal Stadt Leverkusen, Themenbereich: Planen und Bauen, Landschaftsplan/ Luftbild/ Eigene Darstellung Dewey Muller 2022 – ohne Maßstab

### **Abb. 08: Städtebaulicher Vorentwurf, Lageplan**

Wirtz + Kölsch Planungsgesellschaft für Hochbau mbH – ohne Maßstab

**Abb. 09: Städtebaulicher Vorentwurf, Vogelperspektive**

Wirtz + Kölsch Planungsgesellschaft für Hochbau mbH – ohne Maßstab

**Abb. 10: Städtebaulicher Vorentwurf, Perspektive „Alte Landstraße“**

Wirtz + Kölsch Planungsgesellschaft für Hochbau mbH – ohne Maßstab

**Abb. 11: Grundwassernutzungsverbot und Hochwassergefahrenkarte**

Geoportal Stadt Leverkusen, Themenbereich: Planen und Bauen,  
Grundwassernutzungsverbot und Hochwassergefahrenkarte/ Luftbild/ Eigene Darstellung  
Dewey Muller 2022 – ohne Maßstab

**Abb. 12: Starkregenkarte**

Geoportal Stadt Leverkusen, Themenbereich: Planen und Bauen, Starkregenkarte/ Luftbild/  
Eigene Darstellung Dewey Muller 2022 – ohne Maßstab

Leverkusen, .....

Stadt Leverkusen

Fachbereich Stadtplanung