



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2023/2112

Der Oberbürgermeister

V/61-3-26-RP-II-ma

Dezernat/Fachbereich/AZ

17.04.2023

Datum

| Beratungsfolge | Datum | Zuständigkeit | Behandlung |
|---|--------------|----------------------|-------------------|
| Ausschuss für Bürgereingaben und Umwelt | 04.05.2023 | Beratung | öffentlich |
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen | 08.05.2023 | Entscheidung | öffentlich |
| Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II | 16.05.2023 | Beratung | öffentlich |

Betreff:

Städtebaulicher Rahmenplan „Opladen - Urbanes Gebiet zwischen Lützenkirchener Straße, Pommernstraße, Rennbaumstraße und Bahngleise“

Beschlussentwurf:

1. Für das in der Anlage 1 der Vorlage bezeichnete Plangebiet wird die Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans beschlossen.
2. Der Rahmenplan erhält die Bezeichnung: Städtebaulicher Rahmenplan „Opladen - Urbanes Gebiet zwischen Lützenkirchener Straße, Pommernstraße, Rennbaumstraße und Bahngleise“.

Die Beschlussfassungen erfolgen 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: Sachkonto:
Aufwendungen für die Maßnahme: noch nicht bekannt.
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 type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein |

Begründung:

Lage des Plangebiets:

Der räumliche Geltungsbereich des städtebaulichen Rahmenplans „Opladen - Urbanes Gebiet zwischen Lützenkirchener Straße, Pommernstraße, Rennbaumstraße und Bahn- gleise“ befindet sich im östlichen Stadtteil von Opladen und liegt in der gleichnamigen Gemarkung Opladen. Der Geltungsbereich des städtebaulichen Rahmenplans wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden von der Rennbaumstraße, der Stauffenbergstraße und der Pommern- straße,
- im Osten durch die östlich Seite der öffentlichen Grünfläche (fußläufige Verbin- dung zwischen der Pommernstraße und der Lützenkirchener Straße), westlich der angrenzenden Bebauung,
- im Süden durch die Lützenkirchener Straße,
- im Westen durch die Lützenkirchener Straße und die Bahnstrecke.

Die Gesamtgröße des Planbereichs beträgt ca. 14 ha. Die genaue Abgrenzung des Gel- tungsbereichs ist der Planzeichnung (Anlage 1 der Vorlage) zu entnehmen.

Planungsanlass:

Das Plangebiet zeichnet sich durch heterogene, ungeordnete Nutzungen aus genutzten und ungenutzten, nicht mehr zeitgemäßen Gewerbebauten, unterschiedlichen Arten und Größen von Wohngebäuden sowie eine sanierungsbedürftige Schule (Berufskolleg des Zweckverbands Opladen), Parkplatz- und Grünflächen sowie Brachflächen aus. In den vergangenen zehn Jahren wurden verschiedene Planungsverfahren begonnen, die die nördlichen und östlichen Teilbereiche des oben beschriebenen Plangebiets mittels (teil- weise mittlerweile eingestellter) Bauleitplanverfahren einer geordneten modernen Be- bauung zuzuführen. Nachfolgend aufgelistete Bauleitplanverfahren haben bislang nicht zu geordneten städtebaulichen Einzelentwicklungen geführt.

Ca. 2012:

Bauvoranfrage zur Ansiedlung eines kleinflächigen Lebensmitteldiscounters und eines kleinflächigen Drogeriemarktes.

2016:

Aufstellungsbeschluss und Durchführung der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungs- plan Nr. 219/II „Opladen - zwischen Stauffenbergstraße, Pommernstraße und Zur Alten Fabrik“ zur Schaffung von Flüchtlingsunterkünften und (öffentlich geförderten) Wohnun- gen.

2020:

Genehmigung der o. g. Bauvoranfrage eines Lebensmitteldiscounters/Drogeriemarktes und Feststellung der Rechtsunwirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 97/II „Stauffenberg- straße“.

2021:

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 255/II „Opladen - südlich Rennbaum- straße sowie östlich und westlich Stauffenbergstraße“ zur Steuerung des Einzelhandels, der Planungsziele des Berufskollegs sowie Satzungsbeschluss einer Veränderungs-

sperre zur Steuerung des Einzelhandels.

Beschluss über die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses und die frühzeitige Beteiligung des Bebauungsplanes Nr. 219/II „Opladen - zwischen Stauffenbergstraße, Pommernstraße und Zur Alten Fabrik“ sowie Einstellung des Verfahrens.

2022:

Beschluss zur Einleitung des Aufhebungsverfahrens und zur frühzeitigen Beteiligung zum rechtsunwirksamen Bebauungsplan Nr. 97/II „Stauffenbergstraße“.

Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses und Einstellung des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 255/II „Opladen - südlich Rennbaumstraße sowie östlich und westlich Stauffenbergstraße“ sowie Aufhebungsbeschluss der Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 255/II.

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 260/II „Opladen - zwischen Stauffenbergstraße, Pommernstraße und Zur Alten Fabrik“ sowie Beschluss Veränderungssperre Bebauungsplan Nr. 260/II.

2023:

Die Stauffenberg Quartier GmbH & Co. KG - Member of AUVIDIS Group Köln hat am 8. März 2023 einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für die in der Anlage 3 dieser Vorlage beschriebenen Grundstücke gestellt (Gesamtgröße ca. 2,7 ha), die sich teilweise im Eigentum der Projektträgerin befinden. Hierfür soll im selben Sitzungsturnus ein Aufstellungsbeschluss erfolgen (Bebauungsplans Nr. 270/II „Opladen - westlich Stauffenbergstraße, östlich Bahngleise und Lützenkirchener Straße“, Vorlage Nr. 2023/2109). Ziel der Planung der Projektträgerin ist es, den Standort Opladen - westliche Stauffenbergstraße, östlich Bahngleise und Lützenkirchener Straße, als nachhaltigen Stadtraum durch die Symbiose von Wohnen, Arbeiten und Freiraum zu stärken.

Der Bahnlinie folgend sollen höhere Bebauungsformen entstehen, sodass hierdurch bereits eine Abgrenzung gegen Schienenlärm geschaffen werden kann. Die Gebäudekörper im Inneren des Gebietes sollen so gestaltet werden, dass diese Durchblicke und Wegebezüge zu der umliegenden Nachbarschaft zulassen. Die bestehenden, größtenteils versiegelten Grundstücksflächen, sollen entsiegelt und zur Aufnahme von Oberflächenwasser freigelegt werden; ebenso sollen neue Retentionsflächen zur Starkregenaufnahme vorgesehen werden.

Öffentliche und private Grünflächen zur Wiederherstellung der Biodiversität sind ein wichtiger Baustein des Gesamtkonzepts, ebenso Dachbegrünungen und Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder andere Formen einer nachhaltigen Energiegewinnung.

Rechtfertigung der Planung (Standort):

Die Nähe zum Bahnhof Leverkusen-Opladen und die daraus resultierende überregionale Schienenanbindung eignet sich optimal für die Neukonzeption eines attraktiven und urbanen Quartiers mit vielfältigen Nutzungen. Die hohe Qualität der Mikro-Lage, innenstadtnah, mit sehr guter ÖPNV-Anbindung (Zugang zu den Bahngleisen ist fußläufig in ca. 5 Minuten erreichbar) und Makro-Lage, 15 Minuten Bahnfahrt bis Köln oder Düsseldorf und 15 Minuten bis in das Naherholungsgebiet Bergisches Land, sind überzeugend.

de Standortvorteile für das Gebiet östlich der Bahngleise. Es ist geplant, für das bezeichnete Quartier ein sinnvoll durchmischtes und städtisches Quartier mit Wohnen und nicht störendem Gewerbe/Büronutzungen zu schaffen. Die Gebäudetypologien sollen verschiedene Nutzungsstrukturen aufnehmen können, sodass eine hohe Belegungsvielfalt entstehen kann.

Hauptnutzungsbaustein:

Wohnen in unterschiedlichen Ausprägungen, z. B.

- freies Wohnen als Mietwohnungs- und Eigentumswohnungsbau,
- sozial gefördertes Wohnen,
- Wohnraum für Studierende,
- Wohnraum für Seniorinnen und Senioren.

Weitere Nutzungsbausteine:

- Mikroapartments für Wochenendpendelnde,
- Hotel,
- nicht störendes Gewerbe unterschiedlicher Formen,
- Handel,
- Gastronomie,
- Kita,
- Mobilitätsstation.

Weitere Bausteine:

Ateliers, Co-Working-Spaces, Selbstreparaturwerkstätten und Räume für Sportmöglichkeiten ergänzen das Ensemble.

Quartiersplätze sollen als Treffpunkte mit Magnetfunktion für die Öffentlichkeit entstehen sowie Freiflächen, die das soziale Gefüge und Freizeitmöglichkeiten fördern. Ein Café im Quartier, verbunden mit Flächen für ein Quartiersmanagement, laden zu sozialem Austausch ein. Die Bodenflächen sollen so wenig wie möglich versiegelt werden, sodass ein großer Anteil an Oberflächenwasser versickern kann. Alternativ hierzu werden geeignete Retentionsflächen zur Starkregenaufnahme geplant.

Das Konzept der sowohl privaten als auch öffentlichen Grünflächen zur Wiederherstellung der Biodiversität ist ein wichtiger Baustein des Gesamtkonzepts und soll langfristig zum Erhalt und Entwicklung der Artenvielfalt in der Umgebung beitragen. Die städtebauliche Rahmenplanung dient darüber hinaus als Grundlage der Vermeidung von großflächigen Einzelhandelsagglomerationen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche gemäß den Zielen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW).

Die Planungen sollen an die Nutzungen und die städtebauliche und stadträumliche Entwicklung der Bahnstadt Opladen anknüpfen und diese sinnvoll fortsetzen. Im Fokus sollen die ökologischen Aspekte einer modernen und nachhaltigen Quartiersentwicklung stehen. Insgesamt soll die Rahmenplanung die geordnete städtebauliche Entwicklung zur Schaffung eines neuen Quartiers in Leverkusen-Opladen vorbereiten und diese für nachfolgende Planungen verbindlich zu sichern.

Bestandteile der städtebaulichen Rahmenplanung/Machbarkeitsstudie:

- Analyse des Plangebiets im Kontext seiner stadträumlichen und –strukturellen Umgebung, der unterschiedlichen Nutzungen und Nutzungsstrukturen, des Bestands-

grüns, der Lufthygiene, des Lärms, der verkehrlichen und sozialen Infrastrukturen etc.,

- Formulierung von Zielsetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung,
- Alternative zeichnerische Konzeptdarstellungen und textliche Erläuterungen sowie Bewertungen,
- Darstellung von städtebaulichen Beispielen.

Bestehendes Planungsrecht:

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen (Anlage 2 dieser Vorlage) stellt den Geltungsbereich der eingeschränkten Gewerbegebietsflächen dar. Für den Bereich des städtebaulichen Rahmenplans „Opladen - Urbanes Gebiet zwischen Lützenkirchener Straße, Pommernstraße, Rennbaumstraße und Bahngleise“ besteht derzeit kein gültiger Bebauungsplan. Das Plangebiet ist derzeit somit planungsrechtlich als Innenbereich im Sinne des § 34 Baugesetzbuch (BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) bzw. Teilflächen als Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.

Verfahrensstand und weiteres Vorgehen:

Der städtebauliche Rahmenplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die anschließend einzuleitenden Bauleitplanungen für ein urbanes Gebiet gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu schaffen.

Prüfung der Umweltbelange:

Für die Belange des Umweltschutzes (Lärmschutz, Verkehr, Artenschutz) werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen mit Unterstützung der Fachbehörden ermittelt und im Bericht zum Rahmenplan beschrieben und bewertet.

Anlage/n:

RP_II_01_Anlage_1_Geltungsbereich A4_M1-5000_pws

RP_II_01_Anlage_2_FNP_A4_M1-5000_pws

RP_II_01_Anlage_3_B-Plan_270_II_pws

RP_II_01_Anlage_4_Projektsteckbrief_pws