



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2023/2109

Der Oberbürgermeister

V/61-3-26-270/II-Ma

Dezernat/Fachbereich/AZ

21.04.2023

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:

Bebauungsplan Nr. 270/II „Opladen - westlich Stauffenbergstraße, östlich Bahngleise und Lützenkirchener Straße“

Beschlussentwurf:

1. Für das in der Anlage 1 der Vorlage bezeichnete Plangebiet wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen.
2. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung: Bebauungsplan Nr. 270/II „Opladen - westlich Stauffenbergstraße, östlich Bahngleise und Lützenkirchener Straße“.

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
☒ ja ☐ nein	☐ ja ☐ nein	☐ ja ☐ nein	☒ ja ☐ nein

Begründung:

Lage des Plangebiets:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 270/II „Opladen - westlich Stauffenbergstraße, östlich Bahngleise und Lützenkirchener Straße“ befindet sich im östlichen Stadtteil Opladens und liegt in der gleichnamigen Gemarkung Opladen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von den angrenzenden Wohngebäuden und dem Parkplatz südlich der Rennbaumstraße,
- im Osten durch das Berufskolleg des Zweckverbandes Opladen und Wohnbebauungen entlang der Stauffenbergstraße sowie der Stauffenbergstraße selbst,
- die südliche Grenze verläuft entlang der Wohngebäude nördlich der Lützenkirchener Straße,
- im Westen durch die Lützenkirchenerstraße und die Bahnstrecke.

Die Gesamtgröße des Planbereiches beträgt ca. 2,7 ha. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung (Anlage 1 der Vorlage) zu entnehmen.

Planungsanlass:

Die Stauffenberg Quartier GmbH & Co. KG – Member of AUVIDIS Group Köln hat am 08.03.2023 einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für die in der Anlage 2 dieser Vorlage beschriebenen Grundstücke gestellt. Die Anlage 3 dieser Vorlage beschreibt das Firmenprofil und benennt Referenzprojekte der Projektträgerin. Die in der Anlage 4 dieser Vorlage dargestellten Teilflächen umfassen folgende Größen:

Teilfläche 1: ca. 11.000 m²,
Teilfläche 2: ca. 5.900 m²,
Teilfläche 3: ca. 10.000 m².

Die Teilfläche 1 befindet sich im Eigentum der Antragstellerin. Aktuell sind große Teilflächen mit veralteten Gewerbehallen bestückt, welche in absehbarer Zeit als Standort aufgegeben werden und durch Neubauten neuen zukunftsorientierten Nutzungen zugeführt werden sollen. Über den Erwerb und die Nutzung der Grundstücke der Teilflächen (TF) 2 und 3 mit Wohnbebauungen (TF 2) und Gewerbenutzungen (TF 3) werden zurzeit noch abschließende Gespräche mit den Eigentümer*innen geführt. Die Gewerbenutzung einer Obstreiferei ist aufgegeben worden und soll ebenfalls für moderne Nutzungen mit neuen Gebäuden entwickelt werden.

Ziel der Planung:

Ziel des Bebauungsplans Nr. 270/II „Opladen - westlich Stauffenbergstraße, östlich Bahngleise und Lützenkirchener Straße“ ist es, den Standort Opladen - westliche Stauffenbergstraße, östlich Bahngleise und Lützenkirchener Straße, als nachhaltigen Stadt- raum durch die Symbiose von Wohnen, Arbeiten und Freiraum zu stärken. Durch den Neubau der Fußgängerbrücke (Bahnhofsbrücke) und die damit entstandene Verbindung zum Zentrum Opladen ergeben sich neue Qualitäten und Synergien für die Grundstücke, welche sich östlich der Bahn befinden.

Der Bahnlinie folgend sollen höhere Bebauungsformen entstehen, sodass hierdurch bereits eine Abgrenzung gegen Schienenlärm geschaffen werden kann. Die Gebäude-

körper im Inneren des Gebiets sollen so gestaltet werden, dass diese Durchblicke und Wegebezüge zu der umliegenden Nachbarschaft zulassen.

Die bestehenden, größtenteils überbauten 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 Gesamtkonzeptes; 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 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 überzeugende Standortvorteile für das Gebiet östlich der Bahngleise.

Geplant ist, ein sinnvoll durchmischtes städtisches Quartier mit Wohnen und nicht störendem Gewerbe/Büronutzungen im Sinne des § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu schaffen. Die Gebäudetypologien sollen verschiedene Nutzungsstrukturen aufnehmen können, sodass eine hohe Belegungsvielfalt entstehen kann.

Hauptnutzungsbaustein:

Wohnen in unterschiedlichen Ausprägungen:

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

Weitere Nutzungsbausteine:

- Mikroapartments für Wochenendpendler,
- Hotel,
- nichtstörendes Gewerbe unterschiedlicher Form,
- 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, so dass 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 Gesamtkonzeptes und soll langfristig zum Erhalt und Entwicklung der Artenvielfalt in der Umgebung beitragen. Die Planungen knüpfen an die Nutzungen und die städtebauliche Entwicklung der Bahnstadt an und setzen diese sinnvoll fort.

Die vorgesehene Planung soll sich in die Vorgaben des in einem Parallelverfahren noch zu erarbeitenden städtebaulichen Rahmenplan einfügen und diese fortschreiben (siehe Vorlage Nr. 2023/2112 mit Aufstellungsbeschluss im selben Sitzungsturnus).

Bestehendes Planungsrecht:

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen (Anlage 5 dieser Vorlage) stellt den Geltungsbereich eingeschränkte Gewerbegebietsflächen dar. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 270/II „Opladen - westlich Stauffenbergstraße, östlich Bahngleise und Lützenkirchener Straße“ besteht derzeit kein gültiger Bebauungsplan. Das Plangebiet ist somit planungsrechtlich als Innenbereich im Sinne des § 34 Baugesetzbuch (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) bzw. Teilflächen als Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein urbanes Gebiet im Sinne des § 6a BauNVO zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Verfahrensstand und weiteres Vorgehen:

Mit diesem Aufstellungsbeschluss wird das Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Das Verfahren wird im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt. Damit der Bebauungsplan Nr. 255/II „Opladen - südlich Rennbaumstraße sowie östlich und westlich Stauffenbergstraße“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist eine im Parallelverfahren erfolgende Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Mit der Stauffenberg Quartier GmbH & Co. KG – Member of AUVIDIS Group Köln werden ein Planungskostenvertrag sowie ein städtebaulicher Vertrag geschlossen

Prüfung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes ist im Bauleitplanverfahren gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Prüfung der Umweltbelange erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens im Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans. Der Umweltbericht sowie weitere umweltrelevante Gutachten (Lärmschutz, Verkehr, Artenschutz) werden im weiteren Planverfahren erarbeitet.

Anlage/n:

270_II_01_Anlage_1_Geltungsbereich A4_M1-2500_pws
270_II_01_Anlage_2_Projektträgerin_Einleitungsantrag_pws
270_II_01_Anlage_3_Projektträgerin_Firmenprofil_pws
270_II_01_Anlage_4_Übersichtsplan_Teilflächen_pws

270_II_01_Anlage_5_FNP_A4_M1-5000_pws
270_II_01_Anlage_6_Projektsteckbrief_pws