



STADT LEVERKUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 215/II

**„OPLADEN – ZWISCHEN DÜSSELDORER STRAÙE,
BÖCKLERSTRASSE, AM WEIHER UND
BIELERTSTRASSE“**

Begründung zum Vorentwurf

Stand: 27.07.2015



1. Verfahren

1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 215/II „Opladen – Zwischen Düsseldorfer Straße, Böcklerstraße, Am Weiher und Bielerstraße“ befindet sich im Stadtteil Opladen und liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 131/II „Düsseldorfer Straße/Kölner Straße“ aus dem Jahr 1995.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch die Straße Am Weiher,
- im Nordosten durch die Böcklerstraße,
- im Südosten durch die Bielerstraße und
- im Südwesten durch die Düsseldorfer Straße.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Opladen,

- Flur 4, die Flurstücke 28, 29, 30, 31, 32, 34, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 65, 66, 73, 82, 83, 87, 91, 92, 93, 94, 109, 110, 130, sowie Teilflächen aus Flurstück 129 und
- Flur 5, die Flurstücke 801, 833, 834, 870, 1103, 1104, 1105, 1106, 1146, 1180, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1213, 1215 sowie Teilflächen der Flurstücke 1107, 1216 und 1217 und
- Flur 19, die Flurstücke 8, 11, 12 sowie Teilflächen aus Flurstück 128.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung (Anlage 1 der Vorlage) zu entnehmen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 3,23 ha.

1.2 Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 215/II „Opladen – Zwischen Düsseldorfer Straße, Böcklerstraße, Am Weiher und Bielerstraße“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt. Durch die Planung wird eine zulässige Grundfläche festgesetzt, die den Schwellenwert von 20.000 m² nicht erreicht oder überschreitet. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden vorhandene Strukturen gesichert und es wird eine weitergehende wohnbauliche Entwicklung einer integrierten Lage im Innenbereich angestrebt. Durch die wohnbauliche Entwicklung von heute untergenutzten Flächen im Plangebiet kann an die vorhandenen baulichen Strukturen und Nutzungen angeschlossen



und dadurch die Inanspruchnahme von anderweitigen Flächen im Außenbereich vermieden werden.

Die Stadt Leverkusen wird sich mit dem privaten Investor/privaten Eigentümer in einem städtebaulichen Vertrag darauf verständigen, dass der Bebauungsplan mit dem Ziel "Wohnbebauung und Mischgebietsflächen" aufgestellt werden soll. In dem städtebaulichen Vertrag wird sich der private Investor/private Eigentümer bereit erklären, 50 % der Planungs- und Fachplanungskosten zu übernehmen und mit diesen Kosten in finanzielle Vorleistung zu gehen.

Für die notwendigen Erschließungsleistungen wird zu einem späteren Zeitpunkt zwischen der Stadt und einem Eigentümer noch ein Erschließungsvertrag geschlossen.

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB genannten Schutzgüter sind nicht betroffen. Die Stadt Leverkusen sieht die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 215/II „Opladen – Zwischen Düsseldorfer Straße, Böcklerstraße, Am Weiher und Bielertstraße“ als gegeben. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Gleichwohl werden die relevanten Umweltbelange im Verfahren umfassend berücksichtigt.

Die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur, Boden und Landschaft gelten gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als bereits erfolgt bzw. zulässig.

2. Ausgangslage und Planungsziele

2.1 Bestand und Anlass der Planung

Im Plangebiet befinden sich derzeit gewerbliche und wohnbauliche Strukturen. Im Nord- und Südwesten entlang der Düsseldorfer Straße und Am Weiher finden sich gemischte Nutzungsstrukturen mit Gewerbe und Wohnbebauung. Als gewerbliche Nutzung sind insbesondere der an der Ecke Düsseldorfer Straße/Am Weiher angeordnete Einzelhandelsbetrieb für Tierbedarf und Tiernahrung sowie der am Kreisverkehr Ecke Düsseldorfer Straße/Bielertstraße vorhandene Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieb zu nennen. Der nördliche und südöstliche Bereich entlang der Böcklerstraße und der Bielertstraße sind wohnbaulich geprägt. Zentral im Plangebiet befinden sich im Bestand untergenutzte



Flächen mit leerstehenden bzw. zwischengenutzten Gebäuden und Grünstrukturen mit Gehölz- und Baumbestand.

Die Wohnbebauung entlang der Straßen Am Weiher und der Böcklerstraße besteht überwiegend aus zweigeschossigen Einfamilienhäusern in Form von Doppelhäusern mit Satteldach. Im Bereich der Bielertstraße sind insbesondere zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Satteldach vorzufinden. Die Bebauung entlang der Düsseldorfer Straße reicht von eingeschossigen, gewerblich genutzten Gebäudekörpern mit vorgelegtem Parkplatz bis hin zu einem achtgeschossigen Wohngebäude mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss im Bereich des Kreisverkehrs.

Das Plangebiet liegt nördlich des Stadtteilzentrums von Opladen. Die südliche Umgebung des Plangebietes ist gewerblich geprägt. Im Nordosten befinden sich überwiegend wohnbauliche Strukturen. An der Bielertstraße ist direkt angrenzend an das Plangebiet eine Kirche angeordnet. Im nordwestlichen Anschluss des Plangebietes verläuft die Wupper, umsäumt von Grundstrukturen, die als attraktive Naherholungsflächen dienen.

Der südwestliche Bereich des Plangebietes entlang der Düsseldorfer Straße liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 131/II „Düsseldorfer Straße/Kölner Straße“. Dieser weist für die Flächen des Plangebietes ein Kerngebiet sowie die Erschließungsflächen als öffentliche Verkehrsflächen aus.

Die zentral im Plangebiet gelegenen untergenutzten Grundstücke sollen im Zuge der Innenentwicklung einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Der Eigentümer der Flächen ist an die Stadt Leverkusen herangetreten, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Entwicklung zu schaffen.

2.2 Ziel der Planung

Die Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum in der Stadt Leverkusen ist sowohl durch Zuwanderung von außen, als auch aus der ansässigen Bevölkerung heraus, nach wie vor gegeben. Die Stadt Leverkusen ist bestrebt, das bestehende Wohnraumangebot weiter auszubauen und dafür im Bestand untergenutzte Flächen im Innenbereich zu nutzen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 215/III „Opladen – Zwischen Düsseldorfer Straße, Böcklerstraße, Am Weiher und Bielertstraße“ wird diesem Ziel Rechnung getragen. Das vormalige Ziel, entlang der Düsseldorfer Straße ein Kerngebiet zu entwickeln, erweist sich unter heutigen Gesichtspunkten als überholt. Um dem Erfordernis der Entwicklung weiterer Wohnbauflächen Rechnung zu tragen, soll die vorhandene gemischte Nutzung entlang der Düsseldorfer Straße planungsrechtlich auch perspektivisch gesichert und nach der Art der baulichen Nutzung zukünftig als Mischgebiet ausgewiesen werden. Im nördlichen Teil des



Plangebietes sollen die überwiegend vorhandenen Wohngebäude gesichert und zukünftig als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Die Flächen des Bebauungsplanes sollen als Weiterentwicklung der im Plangebiet vorhandenen Nutzungsstrukturen und gemäß den Planungszielen der Stadt Leverkusen als Wohnschwerpunkt weiterentwickelt und planungsrechtlich für die Umsetzung dieser Ziele gesichert werden.

Das Plangebiet bietet aufgrund seiner Lage im Nahbereich der Wupper und im Übergang zum Ortszentrum von Opladen gute Voraussetzungen, die heute untergenutzten Grundstücke einer ergänzenden wohnbaulichen Entwicklung zuzuführen. Die Lage innerhalb des Siedlungsbereiches ermöglicht eine dem Bodenschutz entgegenkommende Stadtentwicklung durch eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung.

Zur Umsetzung dieser Planungsziele wird der Bebauungsplan Nr. 215/II „Opladen – Zwischen Düsseldorfer Straße, Böcklerstraße, Am Weiher und Bielertstraße“ aufgestellt und die Flächen insgesamt einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung sowie Neuordnung auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) zugeführt werden.

2.3 Städtebauliches Konzept

Die vorhandenen Strukturen und Nutzungen im Plangebiet sollen im Wesentlichen erhalten werden. Lediglich auf den zentral im Plangebiet derzeit untergenutzten Flächen ist der Abriss von Bestandsbebauung und eine Nachverdichtung mit Wohnbebauung vorgesehen. Insgesamt sollen rund 80 neue Wohneinheiten samt Tiefgaragen realisiert werden.

Entlang der Böcklerstraße soll die vorhandene Baulücke durch zwei zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Satteldach ergänzt werden. Die geplante Bebauung kann sich so in das vorhandene, ebenfalls durch zweigeschossige Gebäude mit Satteldach geprägte Umfeld an der Böcklerstraße harmonisch einfügen.

Auch an der Düsseldorfer Straße soll die vorhandene Baulücke durch die Anordnung von straßenbegleitenden drei- bis viergeschossigen (im Übergang zum südlich angrenzenden achtgeschossigen Bestandsgebäude) Geschosswohnungsbauten mit Staffelgeschoss und Flachdach ergänzt werden. Rückwärtig im Plangebiet ist eine Nachverdichtung mit drei dreigeschossigen Baukörpern mit Flachdach geplant. Diese sollen sich um einen begrünten gemeinschaftlich genutzten Quartiersplatz anordnen.

Im Westen des Plangebietes ist auf den rückwärtigen Grundstücksflächen der an der Bielertstraße gelegenen Grundstücke die Möglichkeit einer Nachverdichtung mit Einfamilienhäusern angedacht.



Die verkehrliche Erschließung ist über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen Düsseldorfer Straße und Böcklerstraße vorgesehen. Die innere Erschließung erfolgt über private Verkehrs- und Gehwege. Der ruhende Verkehr soll überwiegend in Tiefgaragen angeordnet werden. Einige oberirdische Stellplätze sollen zudem insbesondere Besuchern zur Verfügung stehen.



3. Planungsbindungen

3.1 Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leverkusen ist das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche (W), untergeordnet als Mischgebiet (MI), dargestellt.

3.3 Landschaftsplan

Der Planbereich liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Leverkusen.

3.4 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebietes und befindet sich auch nicht innerhalb einer 300 m Wirkzone.

Der nordwestliche Bereich des Plangebietes liegt im Randbereich der Biotopverbundfläche „Wupperrau in Opladen und Freiflächen bei Rheindorf“ (VB-K-4907-008). Die Verbundfläche ist naturräumlich der Köln-Bonner Rheinebene und der Bergischen Heideterrasse zugeordnet. Das Gebiet umfasst drei Teilflächen, die wertvolle Vernetzungselemente bzw. Arrondierungsflächen zu naturschutzwürdigen Gebieten der Wupperrau darstellen. Die hier betroffene mittlere Teilfläche stellt einen etwa 1 km langen Abschnitt der Wupper im Stadtgebiet von Opladen dar. Neben dem begradigten Bach stellen Ufergehölze, Baumreihen, zwei kleine Gehölze und Wiesensäume Reste der ehemaligen Bachauenvegetation dar. Diesem Teilgebiet kommt eine besondere Vernetzungsfunktion zu, da es die naturschutzwürdigen Gebiete der Unteren Wupperrauen und der Wupperschleife und des Wupperhanges nördlich von Opladen verbindet. Die betroffenen Flächen des Plangebietes erfüllen im Bestand keine Vernetzungsfunktionen. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen in diesem Bereich des Plangebietes im Wesentlichen vorhandene Strukturen gesichert werden. Eine Beeinträchtigung der Vernetzungsfunktion erfolgt mit Umsetzung der Planung daher nicht.



3.5 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich in einem durch die Bezirksregierung Köln festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Wiembaches. Bauliche Tätigkeiten in festgesetzten Überschwemmungsgebieten unterliegen gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) besonderen Anforderungen. Die Schutzvorschriften des § 78 WHG sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zwingend zu beachten.

3.6 Bestehendes Planungsrecht

Der südwestliche Bereich des Plangebietes entlang der Düsseldorfer Straße liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr.131/II „Düsseldorfer Straße/Kölner Straße“. Dieser weist für die Flächen des Plangebietes ein Kerngebiet sowie die Verkehrsflächen als öffentliche Verkehrsflächen aus.

Weitergehende Festsetzungen, z. B. zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise oder zur überbaubaren Grundstücksfläche, wurden nicht getroffen.

Für den nordöstlichen Bereich des Plangebietes entlang der Böcklerstraße liegt kein Bebauungsplan vor.

3.7 Verkehr

Die heutige und auch zukünftige Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen: der als Landesstraße klassifizierten Düsseldorfer Straße (L291) sowie der Straße Am Weiher, der Böcklerstraße und der Bielertstraße.

3.8 Technische Infrastruktur

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Elektrizität, Trinkwasser und Kommunikationsinfrastruktur ist über die bestehenden innerstädtischen Leitungsnetze der jeweiligen Versorgungsträger gewährleistet.

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist über die vorhandene öffentliche Kanalisation vorgesehen.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) besteht für Grundstücke, die ab dem 01.01.1996 erstmals bebaut oder befestigt werden, grundsätzlich die Verpflichtung, unbelastetes Niederschlagswasser zu versickern oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist allerdings bereits bebaut. Nur ein untergeordneter Bereich zentral im Plangebiet scheint bislang unbebaut zu sein. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, inwieweit hier eine Niederschlagswasserversickerung aufgrund des anstehenden Grundwassers möglich und vorzusehen ist.



4. Auswirkungen der Planung

Ein Umweltbericht ist im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB nicht erforderlich. Dennoch sind im weiteren Verfahren die wesentlichen Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

4.1 Verkehr

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die Leistungsfähigkeit des angrenzenden Verkehrsnetzes zu prüfen. Im Zuge der Errichtung von neuen Vorhaben erforderlich werdende Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

4.2 Immissionen / Emissionen

Die Einwirkungen auf das Plangebiet durch Verkehrslärm und Gewerbelärm sowie die Auswirkungen durch planbedingten Verkehr und durch die vorgesehenen Tiefgaragenausfahrten und Stellplatzanlagen sind zu ermitteln und zu bewerten. Sofern erforderlich, sind Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und zu definieren.

4.3 Artenschutz

Um dem Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) entgegen zu wirken und aufgrund des im Zuge der Umsetzung der Planung teilweisen Entfalls von vorhandenen Gebäuden und Bäumen ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung (Stufe 1) durchzuführen.

Im Rahmen der im Frühjahr 2015 bereits durchgeführten Begehungen konnten keine planungsrelevanten Arten gesichtet werden, die einer Umsetzung der Planung entgegenstehen würden. Weitere Begehungen sind im weiteren Verfahren vorgesehen.

4.4 Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich für Eingriffe, die durch den Bebauungsplan zugelassen werden, ist somit nicht erforderlich.



4.5 Klimaschutz

Mit der BauGB-Novelle 2011, Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung der Städte und Gemeinden, wurde das BauGB unter Aspekten des Klimaschutzes und vor allem im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, die Energieeffizienz und die Energieeinsparung mit Wirkung vom 30.07.2011 geändert und ergänzt.

Die Stellung der geplanten Baukörper und die Ausrichtung und Ausbildung der Dachflächen ermöglicht die Nutzung passiver Sonnenenergie. Ökologische Maßnahmen, wie Dachbegrünung und solarthermische Nutzungen, können umgesetzt werden. Für die geplanten Gebäude ist zudem der Energiestandard gemäß geltender EnEV einzuhalten.

4.6 Hochwasser

Aufgrund der Lage des Plangebietes, in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Wiembaches, sind im Rahmen des Planverfahrens die Schutzvorschriften des § 78 WHG zu beachten.

Die Stadt Leverkusen plant, am Wiembach im Rahmen des Hochwassermanagements Maßnahmen zum Hochwasserschutz umzusetzen. Gemäß Hochwasserrisikomanagementplan sollen die Maßnahmen im Bereich des Wiembaches bis 2019 umgesetzt werden. Im Ergebnis könnten dann die Flächen des Plangebietes nach Prüfung durch die Bezirksregierung aus dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet herausgenommen werden, so dass auch die Schutzvorschriften des § 78 WHG nicht mehr zu beachten wären.

Zurzeit werden Gutachten zum Nachweis des Hochwasserschutzes erstellt und bis zur Öffentlichen Auslegung ergänzt.

5. Planvollzug

5.1 Bodenordnung

Bodenordnungsmaßnahmen sind zum derzeitigen Kenntnisstand nicht erforderlich.

5.2 Kosten

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Flurstücke 28, 29, 109 und 110 im Eigentum eines Investors. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung auf diesen Flurstücken geschaffen wer-



den. Des Weiteren sollen die überholten Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 131/II (Ausweisung eines Kerngebietes) überplant und eine städtebaulich geordnete Entwicklung für den gesamten Geltungsbereich erreicht werden.

Da sowohl der Investor als auch die Stadt an der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes interessiert sind, sollen die entstehenden Planungskosten für die Erarbeitung des Bebauungsplanes und der erforderlichen Grundlagen und Fachgutachten zu 50 vom Hundert geteilt werden. Entsprechende Regelungen werden in einem städtebaulichen Planungsvertrag gemäß § 11 BauGB vereinbart.

5.3 Flächenbilanz

Plangebietsgröße	ca. 3,23 ha
Wohneinheiten	ca. 80
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,91 ha
Bauland	ca. 2,32 ha

Haan, den 30.07.2015

Maren Wichardt
ISR Innovative Stadt- und Raum-
planung GmbH