



STADT LEVERKUSEN

NEUE BAHNSTADT OPLADEN

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 172 D/II "NBS: O - WOHNEN NORD-WEST"

Begründung zur öffentlichen Auslegung

Stand: 26.10.2015



Inhaltsverzeichnis

1.	GELTUNGSBEREICH UND VERFAHREN	3
2.	PLANUNGSANLASS	4
3.	PLANUNGSZIELE	5
4.	INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	5
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
4.1.1	Allgemeines Wohngebiet.....	6
4.1.2	Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten.....	6
4.1.3	Vollgeschoss im III. Geschoss.....	6
4.1.4	Geschossflächenzahl	6
4.1.5	Sonstige Anpassung der Festsetzungen	7
5.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	7
6.	PLANVOLLZUG	8
6.1	Bodenordnung, Eigentum.....	8
6.2	Kosten und vertragliche Regelungen.....	8



1. GELTUNGSBEREICH UND VERFAHREN

Der Änderungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 172 D/II „nbso – Wohnen Nord-West“ befindet sich im nord-östlichen Bereich der neuen bahnstadt opladen im Stadtteil Opladen der Stadt Leverkusen. Der seit dem 16.11.2012 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 172 D/II „nbso - Wohnen Nord-West“ schafft Planungs- und Baurecht für den Wohnungsbau, insbesondere die Errichtung von Einfamilienhäusern am nördlichen Rand der neuen Bahnstadt. Die Entwicklung der neuen bahnstadt opladen ist ein kontinuierliches Verfahren, bei dem Planung, Entwicklung, Vermarktung und Bau parallel verlaufen. Im Zuge des Fortgangs der einzelnen Prozesse sind dort, wo es städtebaulich sinnvoll und vertretbar ist, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen fortzuschreiben und anzupassen.

Mit einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 172 D/II „nbso - Wohnen Nord-West“.

Bebauungsplanänderungen können im beschleunigten Verfahren entsprechend den Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die gesetzlich vorgegebenen Voraussetzungen erfüllt sind.

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die laut Bebauungsplanänderung zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BaunVO) beträgt entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 BauGB weniger als 20.000 m².

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind damit nicht ausgleichspflichtig.

Das Planverfahren ist im vom Rat der Stadt Leverkusen am 14.10.2013 beschlossenen "Arbeitsprogramm Verbindliche Bauleitplanung 2013/2014" (Vorlage Nr. 2013/2013) nicht enthalten. Die Durchführung ist aus Gründen der Rechtssicherheit und der städtebaulichen Ordnung erforderlich.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 172 D/II „nbso - Wohnen Nord-West“ umfasst eine Teilfläche aus Flurstück 380, Flur 8, Gemarkung Opladen. Hinzu kommen Änderungen in den textlichen Festsetzungen, die den Bereich der 1. Änderung direkt betreffen,



sowie zusätzliche allgemeine redaktionelle Änderungen in den textlichen Festsetzungen (vgl. Nrn. 1.2, 2, 3 und Hinweis E).

Im Norden wird das Plangebiet durch die Grundstücke entlang der Lützenkirchener Straße und dessen rückwärtige Nutzungen (Privatgärten, Gewerbehof Lützenkirchener Straße) begrenzt. Im Osten schließt das Baugebiet WA1 des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 172 C/II „nbso - Quartier am Campus“ an. Im Süden wird das Plangebiet durch die Erschließungsstraße Planstraße 1 (Adam-Riese-Straße) und im Westen durch das im Bebauungsplan Nr. 172 D/II „Wohnen – Nord-West“ festgesetzte Geh- Fahr- und Leitungsrecht begrenzt.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 172 D/II „nbso - Wohnen Nord-West“ umfasst eine Fläche von 1.290 m².

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 172 D/II „nbso - Wohnen Nord-West“ erfolgt in einem beschleunigten Verfahren, in dem auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann. Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung wird von dieser Regelung Gebrauch gemacht und unmittelbar die Auslegung des Änderungsentwurfs gemäß § 3 Abs 2 und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

2. PLANUNGSANLASS

Anlass der Planung ist eine erhöhte Nachfrage von Mehrfamilienhäusern im Bereich der neuen bahnstadt opladen.

Mit Schreiben vom 15.07.2015 verdeutlicht die neue bahnstadt opladen GmbH, dass sie die Inhalte der Bebauungsplanänderung aus städtebaulicher Sicht und im Hinblick auf den Aspekt der Wohnraumversorgung begrüßt.

Auch von Seiten des Vorhabenträgers wurde die erhöhte Nachfrage an Eigentumswohnungen in diesem Bereich bestätigt.

Insbesondere der östlichste Teilbereich des Flurstücks 380 ist aus städtebaulicher Sicht für den Bau eines Mehrfamilienhauses geeignet, da in direkter Nachbarschaft - im Baugebiet WA 1 des Bebauungsplans Nr. 172 C/II „nbso - Quartier am Campus“ und im Baugebiet WA 21 des Bebauungsplans Nr. 172 D/II „nbso – Wohnen Nord-West“ - entsprechende städtebauliche Strukturen vorhanden sind.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 172 D/II „nbso – Wohnen Nord-West“ kann der erhöhten Nachfrage an Eigentumswohnungen innerhalb der neuen bahnstadt opladen Rechnung getragen werden.



3. PLANUNGSZIELE

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 172 D/II „nbso – Wohnen Nord-West“ in Leverkusen-Opladen schafft Planungs- und Baurecht für den Wohnungsbau, insbesondere die Errichtung von Einfamilienhäusern am nördlichen Rand der neuen Bahnstadt Opladen in Leverkusen Opladen.

Die Bebauungsplanänderung betrifft das Baugebiet WA 4 im nordöstlichen des Bebauungsplans Nr. 172 D/II „nbso - Wohnen Nord-West“ . Das östlichste Baufeld des Baugebiets WA 4 sieht derzeit in offener Bauweise Einfamilienhausbebauung vor. Die Planänderung soll Planungs- und Baurecht für ein Mehrfamilienhaus, entsprechend der städtebaulich angrenzenden Strukturen des Baugebiets WA 1 des Bebauungsplans Nr. 172 C/II „nbso - Quartier am Campus“ und des Baugebiets WA 21 des Bebauungsplans Nr. 172 D/II „nbso - Wohnen Nord-West“, schaffen.

Damit sollen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gedeckt und der erhöhten Nachfrage an Mehrfamilienhäusern Rechnung getragen werden.

4. INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 172 D/II „nbso – Wohnen Nord-West“ wird der an der Planstraße 1 (Adam-Riese-Straße) bereits vorhandene Bereich für Geschosswohnungsbau um ein Baufeld nach Westen vergrößert.

Die Festsetzungen sind daher an die Festsetzungen für den benachbarten Geschosswohnungsbau anzupassen. Die straßenseitige Baugrenze wird analog zu der östlichen Nachbarbebauung 5,0 Meter parallel zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die im Ursprungsplan festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze, die auf eine Einfamilienhausbebauung ausgerichtet waren, entfallen. Die für den Geschosswohnungsbau notwendigen Stellplätze müssen, in Ermangelung von Freiflächen, in einer Tiefgarage untergebracht werden. Daher wird eine Fläche für eine Tiefgarage festgesetzt.

Die Tiefgaragenzufahrt hat Auswirkungen auf die Straßenausbauplanung der Planstraße 1 (Adam-Riese-Straße). Zwei geplante öffentliche Stellplätze fallen fort, ein Baumstandort muss nach Westen verschoben werden. Der Straßenbaum ist entsprechend neu festzusetzen, der bestehende Erschließungsvertrag ist zu ändern.

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes werden auf das neue Baugebiet WA 23 übertragen und wie folgt geändert:



4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Der überwiegende Teil des Bebauungsplans Nr. 172 D/II „nbs: o - Wohnen Nord-West“ ist als allgemeines Wohngebiet (WA 1 – WA 22) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Der Änderungsbereich, der eine Teilfläche des allgemeinen Wohngebiets WA 4 umfasst, bildet zusammen mit den angrenzenden Wohngebieten des Bebauungsplanes Nr. 172 C/II „nbs: o - Quartier am Campus“ im nördlichen Bereich des Quartiers neue bahnstadt opladen einen Wohnschwerpunkt für unterschiedliche Nutzeransprüche.

Der Änderungsbereich wird als WA 23 festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung und die damit verbundenen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 172 D/II „nbs: o – Wohnen Nord-West“ bleiben von der Bebauungsplanänderung unberührt.

4.1.2 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

Aus dem städtebaulichen Entwurf abgeleitet sind entlang der Planstraße 1 (Adam-Riese-Straße) auch punktuell Stadtwohnungen in Form von Eigentums- oder Mietwohnungen denkbar. Aus diesem Grund wurde bereits in dem Bebauungsplan Nr. 172 D/II „nbs: o – Wohnen Nord-West“ in einigen allgemeinen Wohngebieten keine Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten vorgenommen. Für das allgemeine Wohngebiet WA 23 wird keine Festsetzung zur höchstzulässigen Anzahl der Wohneinheiten getroffen. (vgl. Nr. 2 der Festsetzungen)

4.1.3 Vollgeschoss im III. Geschoss

Angelehnt an die benachbarten Wohngebiete WA 21, WA 22 und WA 1 des benachbarten Bebauungsplans Nr. 172 C/II „nbs: o - Quartier am Campus“ wird im WA 23 ausnahmsweise ein drittes Vollgeschoss zugelassen, sofern dieses Vollgeschoss so ausgebildet ist, dass seine Grundfläche höchstens $\frac{2}{3}$ der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses aufweist. Die dazugehörigen Festsetzungen Nr. 4.3 des Ursprungplans gelten unverändert und werden um das WA 23 ergänzt.

4.1.4 Geschossflächenzahl

Die Festsetzung hinsichtlich der Zulässigkeit eines III. Geschosses erfordert die Anpassung der Festsetzung (Nr. 4.4) hinsichtlich der Geschossflächenzahl (GFZ) des Ursprungplans. Innerhalb des WA 23 ist entsprechend die Überschreitung der festgesetzten GFZ von 0,8 bis zu 1,1 ausnahmsweise zulässig, wenn das oberste Geschoss kein Staffelgeschoss darstellt. Es gelten die Festsetzungen des Ursprungplans entsprechend auch für das neue allgemeine Wohngebiet WA 23.



4.1.5 Sonstige Anpassung der Festsetzungen

In den Festsetzungen hinsichtlich der Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen (Nr. 4.5), der extensiven Dachbegrünung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Nr. 4.1.6) und der Zulässigkeit von Einfriedungen und Nebenanlagen (Nr. 12.4) wird das WA 23 ergänzt.

5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Änderung des Bebauungsplan Nr. 172 D/II „nbso – Wohnen Nord-West“ schafft Planungs- und Baurecht für ein 1.290 m² großes Grundstück in dem 7,2 ha großen Areal der neuen bahnstadt opladen in Leverkusen Opladen.

Auf Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans, der aus dem Wettbewerbsergebnisse heraus entwickelt wurde, sind entlang der Planstraße 1 (Adam-Riese-Straße) Bereiche für mehrgeschossige Wohnbebauung erwünscht. Die räumliche Grenze zwischen den allgemeinen Wohngebieten in denen Mehrfamilienhäuser und Ein- und Zweifamilienhäuser vorgesehen sind, wurde in den bestehenden Bebauungsplänen 172 D/II „nbso – Wohnen Nord-West“ und 172 C/II „nbso - Quartier am Campus“ – ins Planungsrecht übertragen.

Diese Grenze wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 172 D/II nunmehr um einen Gebäuderiegel nach Westen verschoben und entspricht weitergehend den städtebaulichen Grundzügen des Rahmenplans.

Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl werden gegenüber dem Ursprungsplan nicht geändert. Dennoch schafft die Bebauungsplanänderung statt drei Einzelgebäuden mit drei Wohneinheiten Planungs- und Baurecht für ein Mehrfamilienhaus mit circa zehn Parteien.

Die Planänderung ist aus städtebaulicher Sicht und im Hinblick auf den Aspekt der Wohnraumversorgung sinnvoll und vertretbar.



6. PLANVOLLZUG

6.1 Bodenordnung, Eigentum

Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Der Grundstückseigentümer ist der Vorhabenträger und begrüßt die Planänderung.

6.2 Kosten und vertragliche Regelungen

Bis zum Satzungsbeschluss ist der zwischen dem Investor und der Stadt Leverkusen geschlossene Erschließungsvertrag anzupassen. Die Kosten hierfür trägt der Investor.

Der zwischen dem Investor und der Stadt Leverkusen geschlossene städtebauliche Vertrag gilt weiterhin.

Leverkusen, den

Cremer

Stadt Leverkusen

Fachbereich Stadtplanung