



## **Stadt Leverkusen**

### **Bebauungsplan Nr. 215/II**

**„Opladen – zwischen Düsseldorfer Straße, Böcklerstraße,  
Am Weiher und Bielertstraße“**

### **Begründung**

zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Stand: 18.10.2016

Erstellt in Zusammenarbeit mit:

ISR - Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Haan

## Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich .....	3
2. Anlass und Verfahren .....	3
2.1 Anlass der Planung .....	3
2.2 Bebauungsplanverfahren .....	4
3. Ausgangslage.....	4
3.1 Bevölkerungsentwicklung und Wohnbaulandbedarfsprognose.....	4
4. Planungsziele .....	6
5. Planungsbindungen und Bestand .....	7
5.1 Regionalplan .....	7
5.2 Flächennutzungsplan .....	7
5.3 Bestehende verbindliche Bauleitpläne.....	7
5.4 Landschaftsplan.....	7
5.5 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene.....	7
5.6 Überschwemmungsgebiet.....	8
5.7 Stadtteilentwicklungskonzept für das Zentrum Opladen .....	8
5.8 Vorhandene Nutzung .....	8
5.9 Verkehr .....	9
5.10 Technische Infrastruktur.....	13
6. Städtebauliches Konzept.....	14
7. Inhalt des Bebauungsplanes / Begründung der Festsetzungen (Ausblick)	17
8. Umweltauswirkungen .....	18
8.1 Mensch .....	18
8.2 Tiere und Pflanzen .....	19
8.3 Klima/ Luft und allg. Klimaschutz.....	19
8.4 Landschaft .....	20
8.5 Boden und Altlasten .....	20
8.6 Wasser.....	22
8.7 Schutzgut Kulturgüter.....	23
9. Auswirkungen der Planung und Abwägung .....	23
10. Plannvollzug.....	24
10.1 Bodenordnung.....	24
10.2 Kosten und Durchführung der Planung .....	24
10.3 Gutachten .....	25
10.4 Flächenbilanz .....	25

## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 215/II „Opladen – zwischen Düsseldorfer Straße, Böcklerstraße, Am Weiher und Bielertstraße“ befindet sich im Stadtteil Opladen und liegt teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen 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 Bielertstraße 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 zu entnehmen.

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

## 2. Anlass und Verfahren

### 2.1 Anlass der Planung

Die zentral im Plangebiet gelegenen derzeit gering genutzten Grundstücksflächen sollen im Zuge der Innenentwicklung einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Ein Investor ist an die Stadt Leverkusen herangetreten, mit dem Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Entwicklung auf den Flurstücken 28, 109 und 110 zu schaffen. Auch für die weiteren Flächenpotenziale sollen im Bereich des Plangebietes Möglichkeiten zur Entwicklung angeboten werden. Der südwestliche Bereich des Plangebietes entlang der Düsseldorfer Straße liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 131/II „Düsseldorfer Straße/ Kölner Straße“. Dieser setzt für die Flächen des Plangebietes ein Kerngebiet sowie die Erschließungsflächen als öffentliche Verkehrsflächen fest. Da die Ausweisung eines Kerngebietes im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 131/II nicht dem derzeit vorhandenen Bestand und auch nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht, sieht die Stadt Leverkusen das Planungserfordernis die Gebietsausweisung anzupassen. Die Flächen im Plangebiet sollen planungsrechtlich entsprechend der vorhandenen Bestandssituation gesichert werden bzw. einer zukunftsfähigen Nutzung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und unter Berücksich-

tigung der angemessenen Nutzung der vorhandenen innerstädtischen Flächenpotenziale zugeführt werden.

## **2.2 Bebauungsplanverfahren**

Der Bebauungsplan Nr. 215/II „Opladen – zwischen Düsseldorfer Straße, Böcklerstraße, Am Weiher und Bielertstraße“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Durch die Planung wird eine zulässige Grundfläche festgesetzt, die den Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> 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 gering genutzten Flächen im Plangebiet kann an die vorhandenen baulichen Strukturen und Nutzungen angeschlossen und dadurch die Inanspruchnahme von anderweitigen Flächen im Außenbereich vermieden werden.

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a 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. Gem. § 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 Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Klima/ Luft und allgemeiner Klimaschutz, Landschaft, Boden und Altlasten, Wasser und Kulturgüter 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.

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Planen am 24.08.2015.

## **3. Ausgangslage**

### **3.1 Bevölkerungsentwicklung und Wohnbaulandbedarfsprognose**

Leverkusen verbuchte in den letzten zehn Jahren überwiegend Wanderungszugewinne. Derzeit wächst die Stadt sogar deutlich, auch aber nicht nur, durch die Flüchtlingszuwanderung. Dieser deutliche Bevölkerungszuwachs vor allem in jüngster Zeit verstärkt den Druck am Wohnungsmarkt, abzulesen an steigenden Preisen und geringen Wohnungsleerständen.

Regional gesehen verzeichnet Leverkusen Wanderungsgewinne aus den Städten Köln und Monheim. An die bergischen Nachbarn hingegen verliert Leverkusen Einwohner, auch wenn sich dieser Trend in den letzten Jahren abgeschwächt hat. Hintergrund der Kern-Umland-Wanderung ist oftmals der Wunsch nach Wohneigentum.

Maßgeblichen Einfluss hat die in den unmittelbaren Nachbargemeinden weit größere Verfügbarkeit an Grundstücken, insbesondere für den Eigenheimbau.

In der aktuellsten Bevölkerungsvorausberechnung von 2015 des Landesbetriebes Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) wird für Leverkusen ein Bevölkerungswachstum bis 2030 auf 170.500 Einwohner prognostiziert. Aktuell (Stand 30.04.2016) beträgt die Einwohnerzahl in Leverkusen tatsächlich bereits knapp 166.000. Die Stadt Leverkusen ist nicht nur vor die Aufgabe gestellt, für die zunehmende Zahl an Wohnbevölkerung ausreichenden Wohnraum zu schaffen. Derzeit müssen zusätzlich noch angemessene Unterkünfte für die Flüchtlinge realisiert werden. Schon allein aus dieser jüngsten Zuwanderungsentwicklung sind weitere, zum einen bezahlbare Wohnungen, aber auch familienorientierte Wohnangebote mit Eigentumsbildung dringend erforderlich.

Neben dem deutlichen Bevölkerungszuwachs durch Zuwanderung nach Leverkusen ist der Trend der Haushaltsverkleinerung – immer weniger Menschen teilen sich eine Wohnung – in Leverkusen nach wie vor ungebrochen. Ursachen sind demografisch (Remanenzeffekte) und wohlstandsbedingt (Zunahme Single- und Zweipersonenhaushalte). Beide Entwicklungen führen zu einem anhaltenden Bedarf an Wohnfläche und damit zu einem zusätzlichen Baulandbedarf. In der Baulandbedarfsprognose des Handlungsprogramms Wohnen ist deshalb bis 2020 ein zusätzlicher Baulandbedarf von 153 Hektar Bruttobauland errechnet worden (vgl. Handlungsprogramm Zukunft Wohnen in Leverkusen, 7. Auflage, 2015).

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan weist ein Gesamtangebot an Wohnbauflächenpotenzialen in Höhe von 134 Hektar aus (Berechnungszeitraum 01.01.2005 bis 31.12.2015). Hierzu sind noch die Wohnbauflächenpotenziale der Neuen Bahnstadt Opladen mit rund 13 Hektar hinzuzurechnen, so dass Leverkusen über rund 147 Hektar Wohnbauflächenpotenziale verfügt. Ein Teil dieser Flächen ist zwischenzeitlich bereits entwickelt und bebaut worden.

Um die Wohnbevölkerung bis 2020 und darüber hinaus ausreichend mit Wohnraum zu versorgen, fehlen derzeit Wohnbauflächen. Diese können z. B. über eine zumindest in Teilen höhere Dichte der Bebauung und zweitens aus dem Bestand heraus entwickelt werden. Die derzeit vorhandenen Bauflächenpotenziale für den Wohnungsbau müssen vor diesem Hintergrund in Gänze einer Wohnnutzung zugeführt werden. Weiterhin ist zur Deckung des Bedarfes eine verstärkte Aktivierung von Wohnbaupotenzialflächen notwendig.

### **3.2 Demografischer Wandel**

Die Bevölkerung Leverkusens wird seit Jahren durchschnittlich älter. Dieser Prozess wird sich auch in Zukunft fortsetzen. Der angenommene jährliche Pro-Kopf-Wohnflächenzuwachs könnte aufgrund einer immer stärker wirksam werdenden demografischen Entwicklung mit einer erheblichen Zunahme von Singlehaushalten aufgrund der Alterung noch höher ausfallen und damit den Bedarf an Wohnflächen noch steigern. Um den demografischen Wandel in seiner Geschwindigkeit zu bremsen, sollen mit Baulandangeboten Entwicklungsspielräume geschaffen werden, damit „junge Haushalte“ Immobilien erwerben können und in der Stadt bleiben bzw. aufgrund des Angebotes nach Leverkusen ziehen.

Die Stadt Leverkusen muss vor dem Hintergrund einer derzeit wachsenden Einwohnerzahl als Wohnstandort attraktiver werden und zielgruppenorientiert Wohnangebo-

te schaffen. Neben Seniorenhaushalten und Haushalten mit geringem Einkommen sind Familien mit Eigentumswunsch eine weitere wichtige Zielgruppe. Durch Schaffung eines entsprechenden Angebotes will Leverkusen diese Haushalte in der Stadt halten.

Bis 2020 sollen deshalb jährlich 250 Wohneinheiten als Eigenheime und 160 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau entstehen, das entspricht 225 Gebäuden in Eigenheimbauweise und ca. 30 Wohngebäuden in Geschossbauweise. Der Eigenheimbauweise wird somit eine Dominanz eingeräumt. Dies gilt auch ab 2020. Demografisch bedingt wird dann aber insgesamt die Nachfrage nach Wohnraum leicht zurückgehen. Es sollen dann jährlich 140 Wohneinheiten in Eigenheimbauweise und 140 Wohneinheiten in Geschossbauweise errichtet werden. Das entspricht 120 Gebäuden als Eigenheime und ca. 23 Gebäuden in Geschossbauweise. Der bauliche Schwerpunkt verbleibt damit bis 2030 beim Eigenheimbau und verfestigt die derzeitige Gebäudestruktur in Leverkusen mit anteilig rund 70 % aller Gebäude als Ein- und Zweifamilienhäuser und 30 % aller Gebäude als Mehrfamilienhäuser.

Der frühere Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht hat in der Vorlage 2204/2013 ‚Handlungsprogramm Wohnen‘ in der Anlage 1 zum Geschosswohnungsbau darauf hingewiesen, dass für den notwendigen zusätzlichen Bedarf an Geschosswohnungen bis 2030 nicht ausreichende Flächenpotenziale vorhanden sind.

Am Standort zwischen Düsseldorfer Straße und Bielertstraße soll im Zuge der Innenentwicklung vorwiegend Geschosswohnungsbau umgesetzt werden.

#### **4. Planungsziele**

Die Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum in der Stadt Leverkusen ist durch Zuwanderung von außen sowie durch die ansässige Bevölkerung nach wie vor gegeben. Die Stadt Leverkusen ist bestrebt, dass bestehende Wohnraumangebot weiter auszubauen und dafür bestehende Flächenpotenziale 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 wie zuvor dargestellt als überholt. Um der Entwicklung von weiteren Wohnbauflächen Rechnung zu tragen, soll die vorhandene gemischte Nutzung entlang der Düsseldorfer Straße planungsrechtlich 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 gemäß der im Plangebiet vorhandenen Nutzungsstrukturen und den Planungszielen der Stadt Leverkusen als Wohnschwerpunkt weiterentwickelt und planungsrechtlich für die Umsetzung dieser Ziele vorbereitet werden.

Das Plangebiet bietet aufgrund seiner Lage im Nahbereich der Wupper und im Übergang zum Ortszentrum von Opladen gute Voraussetzungen, die heute gering genutzten Grundstücke einer ergänzenden wohnbaulichen Entwicklung zuzuführen. Die Lage innerhalb des Siedlungsbereiches ermöglicht eine dem Bodenschutz entge-

genkommene Stadtentwicklung durch eine Maßnahme der Innenentwicklung und der Nachverdichtung.

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

## **5. Planungsbindungen und Bestand**

### **5.1 Regionalplan**

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

### **5.2 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leverkusen ist das Plangebiet im Nordwesten entlang der Düsseldorferstraße als Mischgebiet (MI) im Übrigen als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst und soll künftig entlang der Düsseldorfer Straße Mischgebiet sowie im Bereich der rückwärtigen Flächen und entlang der Bielerstraße Wohnbaufläche darstellen.

### **5.3 Bestehende verbindliche Bauleitpläne**

Der südwestliche Bereich des Plangebietes entlang der Düsseldorfer Straße liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 131/II „Düsseldorfer Straße/Kölner Straße“. Dieser setzt für die Flächen des Plangebietes ein Kerngebiet sowie die Verkehrsflächen als öffentliche Verkehrsflächen fest. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 131/II „Düsseldorfer Straße/Kölner Straße“ treten mit Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zurück.

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

Für den nordöstlichen Bereich des Plangebietes liegt kein Bebauungsplan vor. Hier erfolgt derzeit die Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB.

### **5.4 Landschaftsplan**

Der Planbereich liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Leverkusen (Stand: 1987).

### **5.5 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 Wupperrauhe 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 sowie des Wupperhanges nördlich von Opladen verbindet. Die betroffenen Flächen des Plangebietes erfüllen im Bestand keine Vernetzungsfunktionen im Sinne des Biotopverbundes. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen in diesem Bereich des Plangebietes im Wesentlichen vorhandene Strukturen gesichert und angemessen nachverdichtet werden. Eine Beeinträchtigung der Vernetzungsfunktion erfolgt mit Umsetzung der Planung daher nicht.

### **5.6 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.

### **5.7 Stadtteilentwicklungskonzept für das Zentrum Opladen**

Das Plangebiet grenzt nördlich an den Berliner Platz. Der Berliner Platz ist gemäß Stadtteilentwicklungskonzept für das Zentrum Opladen durch Einfassung der Ränder und künstlerische Interventionen aufzuwerten. Ziel ist die Schaffung eines Eingangstors zur Düsseldorfer Straße (Einkaufsbereich).

### **5.8 Vorhandene Nutzung**

Im Plangebiet befinden sich derzeit gewerbliche und wohnbauliche Strukturen. Im Nord- und Südwesten entlang der Düsseldorfer Straße und der Straße „Am Weiher“ finden sich gemischte Nutzungsstrukturen mit Gewerbe- und Wohnbebauung. Als gewerbliche Nutzung sind der an der Ecke Düsseldorfer Straße/Am Weiher angeordnete Einzelhandelsbetrieb für Tierbedarf und Tiernahrung, eine der Düsseldorfer Straße zugeordnete jedoch rückwärtig gelegene Einzelhandelsnutzung (Flieseneinzelhandel) sowie die am Kreisverkehr Ecke Düsseldorfer Straße/ Bielertstraße (Berliner Platz) vorhandenen Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe zu nennen. Der nördliche und südöstliche Bereich des Plangebietes entlang der Böcklerstraße und der Bielertstraße ist wohnbaulich geprägt. Zentral im Plangebiet befinden sich im Bestand derzeit gering genutzte Flächen mit leerstehenden bzw. zwischengenutzten Gebäuden sowie Grünstrukturen mit Gehölz- und Baumbestand.

Die Wohnbebauungen entlang der Straße „Am Weiher“ und der Böcklerstraße bestehen 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 Gebäudekör-



pern mit vorgelagertem Parkplatz bis hin zu einem achtgeschossigen Wohngebäude mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss angrenzend an den Kreisverkehr Berliner Platz.

Das Plangebiet liegt nördlich des Stadtteilzentrums von Opladen. Die südliche Umgebung des Plangebietes sowie die Düsseldorfer Straße sind durch gewerbliche Nutzungen geprägt.

Im Nordosten und Osten des Plangebietes befinden sich überwiegend wohnbauliche Strukturen. An der Bielertstraße liegt direkt angrenzend an das Plangebiet die ev. Kirche. In der östlichen Umgebung des Plangebietes befinden sich zudem eine Realschule, eine Grundschule und eine Kindertagesstätte. Im nordwestlichen Anschluss des Plangebietes verläuft die Wupper, umsäumt von Grünstrukturen die mit angelegten wupperbegleitenden Wegen als attraktive Naherholungsflächen dienen können.

## 5.9 Verkehr

Die heutige und auch künftige Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen: der Düsseldorfer Straße (L 219) sowie der Straße „Am Weiher“, der Böcklerstraße und der Bielertstraße. Im Südwesten des Plangebietes befindet sich der Berliner Platz, ein fünfarmiger Kreisverkehr.

Die Düsseldorfer Straße stellt zusammen mit der Bonner Straße eine gute Anbindung an das regionale Straßenverkehrsnetz und an die Bundesautobahn A 3 dar. Die an den Kreisverkehr anschließende Rat-Deycks-Straße (L 291) ist eine wichtige West-Ost-Achse im Leverkusener Straßennetz.

### Verkehrsuntersuchung

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung<sup>1</sup> durch ein Ingenieurbüro erarbeitet, um die durch die Planung induzierten Verkehre zu ermitteln und die Auswirkungen und die Leistungsfähigkeit des angrenzenden Straßennetzes zu überprüfen.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde davon ausgegangen, dass zentral im Plangebiet rund 80 neue Wohneinheiten entstehen.

Der Bebauungsplan soll im Nordwesten des Plangebietes im Bereich des rückwärtigen Flieseneinzelhandels und des Grundstücks des heutigen Tierfuttermarktes eine bauliche Entwicklung bzw. Veränderung der Nutzung ermöglichen. Für das rückwärtige Grundstück des Flieseneinzelhandels liegen noch keine konkreten Entwicklungsabsichten vor. Eine wohnbauliche Entwicklung mit bis zu 10 Wohneinheiten erscheint möglich. Im Bereich des Grundstückes des heutigen Tierfuttereinzelhandels ist zukünftig ggf. die Anordnung von gewerblichen Nutzungen/Büros sowie Wohnnutzungen denkbar. Eine konkrete Planung liegt auch hier nicht vor. Da diese Nutzungen im Vergleich zur heutigen Einzelhandelsnutzung ein geringeres Verkehrsaufkommen induzieren würden, wird in der Verkehrsuntersuchung im Sinne einer „Worse-case-Betrachtung“ von der zum Analysezeitpunkt bestehenden Verkehrserzeugung ausgegangen.

---

<sup>1</sup> Runge IVP, Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 215/II der Stadt Leverkusen, August 2016

Im Rahmen der Erarbeitung der Verkehrsuntersuchung wurde in Abstimmung mit dem FB Tiefbau auf Grundlage von aktuellen Verkehrserhebungen vom Juni 2016 eine Zustandsanalyse der vorhandenen Verkehrssituation im Untersuchungsgebiet durchgeführt (Analyse 2016). Im Weiteren wurde der Prognose-Null-Fall berechnet. Dieser basiert auf dem Analysefall 2016 und berücksichtigt die allgemeine Verkehrsentwicklung mit einer moderaten Verkehrserzeugung von 5 bis 6 % im Haupterschließungsstraßennetz. Damit wurden u. a. auch konkrete Entwicklungsprojekte wie z. B. die neue Bahnstadt Opladen berücksichtigt. Im untergeordneten Straßennetz wird im Prognose-Null-Fall aufgrund fehlender zu erwartender Entwicklungen mit konstanten Verkehrsaufkommen gerechnet.

Der sogenannte Prognose-Plan-Fall stellt den Prognose-Null-Fall mit Berücksichtigung des Planvorhabens dar. Neben der allgemeinen Verkehrsentwicklung werden hier daher die mit Umsetzung des Bebauungsplangebietes ermöglichten neuen zusätzlichen Verkehrsmengen berücksichtigt. Die durch das Planvorhaben induzierte Kfz-Verkehrserzeugung von rund 300 Kfz/24h wird auf das angrenzende Straßennetz umgelegt. Dabei wurde berücksichtigt, dass gemäß städtebaulichem Konzept (Anordnung der Tiefgaragenzufahrten und der oberirdischen Stellplätze) rund 37 % der erzeugten Verkehrsmengen an die Böcklerstraße und rund 63 % an die Düsseldorfer Straße angebunden werden.

Die ermittelten und prognostizierten Verkehrsstärken in den einzelnen Straßenabschnitten sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

Straßenabschnitt	Analyse 2016	Prognose-Null-Fall	Prognose-Plan-Fall
„Am Weiher“	700	700	730
Böcklerstraße Nord	300	300	330
Böcklerstraße Süd	400	400	480
Bielertstraße	2.300	2.400	2.480
Düsseldorfer Straße Nord	17.300	18.000	18.070
Düsseldorfer Straße Süd	17.300	18.000	18.120
Bonner Straße	12.300	13.000	13.100
Rat-Deycks-Straße	18.100	19.000	19.080

Quelle: basierend auf Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 215/II der Stadt Leverkusen, Gemäß Runge IVP 2016

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass es in den untergeordneten Erschließungsstraßen zu relativen Verkehrsmengen Erhöhungen von 3 bis max. 20% (+30 bis 80 Kfz/24h) je nach Straße und Straßenabschnitt kommt. Im übergeordneten Straßennetz ist das zusätzliche Verkehrsaufkommen kaum bemerkbar. So beträgt es auf der Düsseldorfer Straße 0,5 % (+120 Kfz/24h).

### Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte

Zur Bewertung der Qualität des Verkehrsnetzes wird die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte in der täglichen morgendlichen und nachmittäglichen Spitzenstunde (montags bis freitags) untersucht. Die Leistungsfähigkeitsberechnungen erfolgten entsprechend den Rechenverfahren des Handbuches für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015). Die Bewertung der Knotenpunkte erfolgt anhand der Qualitätsstufen des Verkehrsablaufes (**QSV**) A bis F.

In der Verkehrsuntersuchung wurde die Leistungsfähigkeit der folgenden Knotenpunkte betrachtet:

- Kreisverkehr Berliner Platz
- Bielertstraße / Böcklerstraße
- Am Weiher / Böcklerstraße
- Düsseldorfer Straße / „Am Weiher“
- Ausfahrt Parkplatz Bettenfachgeschäft / Düsseldorfer Straße
- Düsseldorfer Straße / Tiefgaragenzufahrt Plangebiet
- Düsseldorfer Straße / Tiefgaragenzufahrt Plangebiet

Die Leistungsfähigkeitsbeurteilung ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

	Analysesituation		Prognose-Plan-Fall	
	morgendliche Spitzenstunde	nachmittägliche Spitzenstunde	morgendliche Spitzenstunde	nachmittägliche Spitzenstunde
Kreisverkehr Berliner Platz	B	C	D	D
Bielertstraße/ Böcklerstraße	A/B	A/B	A/B	A/B
„Am Weiher“/ Böcklerstraße	A/B	A/B	A/B	A/B
Düsseldorfer Straße/ Am Weiher	B	B	B	C
Düsseldorfer Straße/ Parkplatz Betten- fachgeschäft	–	D	E	E
Düsseldorfer Straße/ Tiefgaragenzufahrt Plangebiet	–	–	D	D
Düsseldorfer Straße/ Bettenfachmarkt/ Tiefgaragenzufahrt Plangebiet	–	–	D	E

Die vergleichsweise schlechte Verkehrsqualität von QSV D am Kreisverkehr Berliner Platz wird in beiden Prognosefällen maßgeblich durch den gestiegenen Verkehrstrom (gemäß der vorgenannten Annahme von 5 bis 6 %) der Rat-Deycks-Straße bestimmt.

Beim Knotenpunkt Bielertstraße / Böcklerstraße ist darauf hinzuweisen, dass die Einmündung der Böcklerstraße über einen Versatz an die Bielertstraße angebunden ist. In Verbindung mit dem morgendlichen Bringverkehr der Schulen und Kindergärten kann dies teilweise zu einer temporären Stockung des Verkehrs im Bereich der Bielertstraße führen. Der Rückstau wird jedoch schnell abgebaut. Unabhängig von der Umsetzung des Bebauungsplanes wird in der Verkehrsuntersuchung empfohlen, im Bereich der Bielertstraße und am Knotenpunkt Bielertstraße/ Böcklerstraße durch einen ständigen Grünschnitt auf eine maximale Höhe von 70 cm die Sichtverhältnisse zwischen den Verkehrsteilnehmern zu verbessern. Weitere Empfehlungen zur Entlastung der Bielertstraße sind dem Gutachten zu entnehmen.

Bei der Bewertung der Verkehrsqualitäten ist zu berücksichtigen, dass für den Hauptverkehrsstraßenzug Düsseldorfer Straße – Rat-Deycks-Straße die allgemeine Verkehrsentwicklung weit größeren Einfluss hat, als die Verkehrszunahme, die mit Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes einhergeht. So stellt die Verkehrszunahme des Bebauungsplangebietes beispielsweise am Kreisverkehr weniger als 1 % der Verkehrszunahme dar. Die leichte Verschlechterung am Knotenpunkt Düsseldorfer Straße / Am Weiher wird durch die Verkehrszunahme auf der Düsseldorfer Straße verursacht.

Insgesamt bleibt es mit Umsetzung des Bebauungsplanes bei einem stabilen Verkehrsablauf.

#### Tiefgaragenzufahrten

Von der an der Böcklerstraße vorgesehenen Tiefgarage werden in der morgendlichen Spitzenstunde gemäß Verkehrsuntersuchung 9 Kfz ausfahren und in der nachmittäglichen Spitzenstunde 4 Kfz aus- und 9 einfahren. Aufgrund der geringen Verkehrsmengen auf der Böcklerstraße und der gleichfalls sehr geringen Anzahl an Ein- und Ausfahrten ist an der Tiefgarageneinfahrt eine sehr gute Verkehrsqualität zu prognostizieren.

Die Erschließung der geplanten Tiefgarage an der Düsseldorfer Straße soll gegenüber der Einmündung des Parkplatzes des Betten- und Küchenfachmarktes erfolgen. Aufgrund einer möglichen gegenseitigen Behinderung der jeweiligen Linksabbieger können die Zufahrten den Verkehrsfluss der Düsseldorfer Straße beeinträchtigen. Aufgrund der Beeinträchtigung des Verkehrsflusses kommt die Verkehrsuntersuchung daher zu der Empfehlung, für die Tiefgaragenzufahrt ein Linksabbiegeverbot vorzunehmen. Von Nordwesten kommende Fahrzeuge können im Kreisverkehr wenden und die Tiefgarage als Rechtsabbieger zufahren. Für den Fachmarktstandort wird diese Empfehlung nicht ausgesprochen. Eine Einschränkung würde hier einen starken Einschnitt in die Erreichbarkeit bedeuten, da der Kundenparkplatz vom Kreisverkehr kommend nicht mehr anfahrbar wäre. Der Verkehrsablauf wird aber dennoch als stabil prognostiziert.

#### Fazit:

Insgesamt ist im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung festzuhalten, dass die durch den Bebauungsplan prognostizierten Verkehrsmengenzunahmen im vorhandenen Straßennetz leistungsfähig abgewickelt werden können. Den Empfehlungen des Verkehrsgutachters, ein Linkseinbiegen in eine neu geplante Tiefgarage im Plangebiet gegenüber zum Parkplatz des Bettenfachgeschäftes zu verbieten soll gefolgt werden.

#### Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die Düsseldorfer Straße und den dort verkehrenden Buslinien (202, 231, 232, 250, 253, 255) an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die Linien verbinden das Plangebiet mit dem Opladener Zentrum und den nördlich gelegenen Nachbarstädten Leichlingen und Langenfeld. Die Bushaltstelle „Berliner Platz“ befindet sich in rund 150 m Entfernung zum Plangebiet.

Im Zentrum von Opladen befindet sich der Bahnhof „Opladen“. Der Bahnhof wird von der Regional-Express-Linie 7 (Rhein-Müsterland-Express) und der Regionalbahn-Linie 48 (Rhein-Wupper-Bahn) bedient und stellt damit eine gute Anbindung an den regionalen Bahnverkehr u. a. nach Köln und Wuppertal dar.

Der Fuß- und Radverkehr wird über die angrenzenden Fuß- und Radwege abgewickelt.

#### **5.10 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. Die vorhandene öffentliche Kanalisation in der Düsseldorfer Straße und Böcklerstraße ist ausreichend leistungsfähig um die Entwässerung der geplanten Innenverdichtung aufzunehmen. Dabei wurde im Zuge des Planverfahrens ein Anschluss von ca. 1.550 m<sup>2</sup> Dachfläche und Zufahrt an die Böcklerstraße sowie ca. 1.600 m<sup>2</sup> an die Düsseldorfer Straße angenommen. Auch ein vollständiger Anschluss des Schmutzwassers an die Kanalisation der Düsseldorfer Straße wäre möglich.

Gem. § 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 ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Das Plangebiet ist allerdings bereits bebaut, so dass eine Versickerung rechtlich nicht unbedingt erforderlich ist.

Einer Versickerung kann seitens der Technischen Betriebe Leverkusen jedoch grundsätzlich zugestimmt werden, wenn die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird (z. B. in Form einer wasserrechtlichen Erlaubnis).

## 6. Städtebauliches Konzept

Die Flächen des Plangebietes sollen im Zuge der Innenentwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches nachverdichtet werden. Im Zuge des Planverfahrens wurden drei städtebauliche Konzepte für das in Rede stehende Plangebiet entwickelt.

In allen drei Konzepten wird der heutige Bestand überwiegend berücksichtigt und zum Erhalt dargestellt. Die zentral im Plangebiet gelegenen derzeit gering genutzten Flächen (Flurstücke 28, 109 und 110) werden überplant. Hier sind der Abriss der Bestandsbebauung und eine Nachverdichtung insbesondere mit Wohnbebauung vorgesehen. Insgesamt sollen auf diesen Grundstücken rund 80 neue Wohneinheiten samt zweier Tiefgaragen realisiert werden.

Entlang der Böcklerstraße soll die vorhandene Baulücke entsprechend der Bestandsbebauung durch zwei zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Satteldach geschlossen werden. Die geplante Bebauung soll sich durch die gewählte Kubatur in das vorhandene, durch zweigeschossige Gebäude mit Satteldach geprägte Umfeld an der Böcklerstraße auch im Sinne des § 34 BauGB harmonisch einfügen.

Auch an der Düsseldorfer Straße soll die vorhandene Baulücke durch die Anordnung von straßenbegleitenden drei- bis viergeschossigen Geschosswohnungsbauten mit Staffelgeschoss und Flachdach ergänzt werden. Rückwärtig ist eine Nachverdichtung des Innenbereichs mit dreigeschossigen Baukörpern mit Staffelgeschoss und Flachdach geplant. Dabei treten die Staffelgeschosse jeweils von den äußeren Fassaden der Baukörper zurück und ordnen sich im Erscheinungsbild deutlich unter. Die Gebäude sollen sich um einen begrünten gemeinschaftlich genutzten Quartiersplatz anordnen. Die innere Erschließung erfolgt über private Verkehrs- und Gehwege. Erforderliche Besucherstellplätze soll insbesondere oberirdische zur Verfügung stehen.

Die äußere verkehrliche Erschließung ist über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen Düsseldorfer Straße und Böcklerstraße vorgesehen. Der größere Teil der verkehrlichen Erschließung soll über eine Tiefgaragenzufahrt an der Düsseldorfer Straße abgewickelt werden. Diese Zufahrt soll in allen drei Varianten südlich der geplanten Bebauung angrenzend an die bereits bestehende Parkplatzzufahrt der Nachbarbebauung entstehen. Untergeordnet soll eine weitere Tiefgaragenzufahrt an der Böcklerstraße errichtet werden und die hier angeordneten Gebäude erschließen. Der ruhigeren Wohnlage an der Böcklerstraße wird somit auch aus verkehrlicher Sicht Rechnung getragen.

Im Westen des Plangebietes sollen die rückwärtigen Flächen des Flieseneinzelhandels sowie die Flächen des Tierfuttereinzelhandels in die städtebauliche Neuordnung des Plangebietes einbezogen werden. Zur Entwicklung der Flächen gibt es zwar derzeit keine konkreten Planungsabsichten, dennoch sollen die innerstädtischen Flächenpotenziale zukunftsgerichtet planungsrechtlich für eine angemessene bauliche Entwicklung vorbereitet werden. Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen des Flieseneinzelhandels ist die Entstehung von rund 4 bis 10 zusätzlichen Wohneinheiten denkbar. Auf den Grundstücksflächen des heutigen Tierfuttereinzelhandels könnte zukunftsweisend eine Entwicklung von Büro- und Wohnnutzungen ermöglicht werden. Die städtebaulichen Varianten zeigen unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten auf.

Im Folgenden werden die Unterschiede der einzelnen Varianten erläutert:

### **Variante 1**

Die Erschließung der zentral im Plangebiet angeordneten Bebauung soll an der Böcklerstraße südlich der beiden geplanten Baukörper erfolgen. Hier soll eine Tiefgaragenzufahrt sowie ein kurzer Erschließungsstich angeordnet werden. Vom Erschließungsstich können sowohl oberirdische Besucherstellplätze als auch südöstlich des Erschließungsstiches auf den rückwärtigen Grundstücken der Gebäude Bielertstraße Nr. 1, 3 und 5 angeordnete Einzelhaus-Neubauten erschlossen werden.

Im Innenbereich zwischen Böcklerstraße und Düsseldorfer Straße auf den Grundstücken mit den Flurstücksnummern 28, 109 und 110 werden drei dreigeschossige Baukörper mit Staffelgeschoss vorgeschlagen. Die Bebauung an der Düsseldorfer Straße stellt sich als dreigeschossig, im Übergang zur südöstlich angrenzenden achtgeschossigen Bestandsbebauung als viergeschossig mit Staffelgeschoss dar. Dabei treten die Staffelgeschosse jeweils von den äußeren Fassaden der Baukörper zurück und ordnen sich im Erscheinungsbild deutlich unter

Im rückwärtigen Bereich des Flieseneinzelhandels soll die Umsetzung eines Geschosswohnungsbaus für rund 10 Wohneinheiten mit oberirdischen Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück und Zufahrt von der Düsseldorfer Straße ermöglicht werden. Für diese Entwicklung müssten einige der rückwärtigen Bestandsbaukörper auf dem Grundstück entfallen.

Im Westen des Plangebietes im Bereich des heutigen Tierfuttereinzelhandels wird entlang der Düsseldorfer Straße ein dreigeschossiger Baukörper mit Staffelgeschoss und Flachdach ermöglicht. Die Baukörper könnten vorwiegend für eine Büronutzung und untergeordnet für eine Wohnnutzung mit rund 13 Wohneinheiten vorgesehen werden. An der Straße Am Weiher sieht das städtebauliche Konzept in Anlehnung an die angrenzende Bestandsbebauung ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Satteldach vor.

### **Variante 2**

Die Erschließung der zentral im Plangebiet angeordneten Bebauung erfolgt an der Böcklerstraße nördlich der beiden geplanten Baukörper. Hier soll eine Tiefgaragenzufahrt sowie ein kurzer Erschließungsstich angeordnet werden. Vom Erschließungsstich werden oberirdische Besucherstellplätze erschlossen.

Im Innenbereich zwischen Böcklerstraße und Düsseldorfer Straße werden vier dreigeschossige Baukörper mit Staffelgeschoss vorgeschlagen. Dabei treten die Staffelgeschosse jeweils von den äußeren Fassaden der Baukörper zurück und ordnen sich im Erscheinungsbild deutlich unter. Die Baukörper werden teilweise direkt aneinander gebaut und sind so angeordnet, dass sich zentral ein kleiner Platz ergibt. Die Bebauung an der Düsseldorfer Straße stellt sich überwiegend viergeschossig, im Übergang zur nordwestlich angrenzenden Bestandsbebauung dreigeschossig mit Staffelgeschoss und Flachdach dar.

Im rückwärtigen Bereich des Flieseneinzelhandels soll die Entwicklung eines Geschosswohnungsbaus für rund 10 Wohneinheiten mit oberirdischen Stellplätzen (überwiegend) auf dem Grundstück des heutigen Tierfuttereinzelhandels und mit Zufahrt von der Straße Am Weiher ermöglicht werden.

Im Westen des Plangebietes im Bereich des heutigen Tierfuttereinzelhandels könnte entlang der Düsseldorfer Straße ein dreigeschossiger Baukörper mit Staffelgeschoss

und Flachdach ermöglicht werden. Dieser könnte sich bis in die Straße Am Weiher hineinziehen und im Übergang zur östlich angrenzenden Bestandsbebauung auf zwei Geschosse mit Staffelgeschoss abgestuft werden. Auch hier ist die Entwicklung von Büro- und Wohnnutzung an der Düsseldorfer Straße sowie Wohnnutzung an der Straße Am Weiher vorstellbar. Insgesamt könnten hier neben der Büronutzung rund 15 neue Wohneinheiten entstehen.

### **Variante 3**

Die Erschließung der zentral im Plangebiet vorgesehenen Bebauungsmöglichkeit (Flurstücke 28, 109 und 110) erfolgt an der Böcklerstraße wie in Variante 2 nördlich der beiden geplanten Baukörper. Hier soll eine Tiefgaragenzufahrt sowie ein kurzer Erschließungsstich angeordnet werden. Vom Erschließungsstich werden vier oberirdische Besucherstellplätze erschlossen.

Im Innenbereich und an der Düsseldorfer Straße ergeben sich hinsichtlich des Bebauungsvorschlages keine Unterschiede zur Variante 2. Variante 3 sieht allerdings an der Düsseldorfer Straße die Errichtung von zusätzlichen oberirdischen Besucherstellplätzen im öffentlichen Straßenraum vor.

Im Bereich der rückwärtigen Grundstücke der Gebäude an der Bielertstraße Nr. 1, 3 und 5 wird, wie in Variante 1, eine Bebauung ermöglicht. Diese wird allerdings über das vorgelagerte Grundstück von der Bielertstraße bzw. im Falle des Grundstückes an der Ecke Böcklerstraße/Bielertstraße direkt von der Böcklerstraße erschlossen.

Im rückwärtigen Bereich des Flieseneinzelhandels und auf den westlich angrenzenden Grundstücken des Tierfuttereinzelhandels könnte die Entwicklung von zwei Doppelhäusern ermöglicht werden. Die Erschließung des einen Doppelhauses erfolgt von der Düsseldorfer Straße über das Grundstück des Flieseneinzelhändlers, das zweite Doppelhaus wird von Norden von der Straße Am Weiher über das Grundstück des Tierfuttereinzelhandels erschlossen.

Im Übrigen folgt der Bebauungsvorschlag im Bereich der Flächen des heutigen Tierfuttereinzelhandels der Variante 2.

### **Klimaschutz**

#### Klimabaustein 2: Aktive/ passive Solarenergienutzung

Die Nutzung passiver und aktiver Solarenergie wird im Bereich der geplanten Neubauten grundsätzlich ermöglicht. Insbesondere durch die vorgesehene Dachlandschaft der Neubauten mit überwiegend Flachdächern kann eine aktive Nutzung Solarerstrahlungsenergie gut umgesetzt werden.

#### Klimabaustein 6: Kompakte/ verdichtete Stadt – Stadt der kurzen Wege

Die städtebaulichen Konzepte sehen eine Ergänzung der vorhandenen Bebauung mit nahezu ausschließlich Geschosswohnungsbau vor. Durch die vorgesehene Nachverdichtung in verdichteter Bauweise können die vorhandenen Flächenpotenziale effektiv und flächensparend einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden. Auf die bereits vorhandene städtische Infrastruktur wie z. B. der öffentliche Perso-



nennungsverkehr, Kindertagesstätten und Schulstandorte kann zurückgegriffen werden und ein Betrag zu einer optimalen Ausnutzung dieser geleistet werden.

## **7. Inhalt des Bebauungsplanes / Begründung der Festsetzungen (Ausblick)**

Im Bebauungsplan soll nach der Art der Nutzung entlang der Düsseldorfer Straße ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt werden und damit der vorhandenen Bestandssituation und der südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Umgebung Rechnung getragen werden. Die Festsetzung ermöglicht ferner eine Baulückenschließung an der Düsseldorfer Straße, die neben Wohnbebauung auch über das Wohnen hinausgehende gewerbliche Nutzungen zulässt.

Im rückwärtigen Bereich des Plangebietes bis zur Böcklerstraße soll ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Die Festsetzung soll in Anlehnung an die im Bestand vorhandenen Wohnnutzungen, die angrenzende Bestandsbebauung und die städtebauliche Zielsetzung, zusätzlichen innerstädtischen Wohnraum zu ermöglichen, erfolgen.

Das Maß der baulichen Nutzung im MI und im WA soll über die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6 bzw. 0,4, die Zahl der Vollgeschosse (I-VIII) und die maximale Gebäudehöhe in Metern über NHN bestimmt werden. Die angestrebten Festsetzungen orientieren sich hinsichtlich der Grundflächenzahl an den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung und insgesamt an der vorhandenen Bestandssituation. Die Festsetzungen sollen ferner im Hinblick auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden im Sinne des Baugesetzbuches eine gute Ausnutzung der innerstädtischen Flächenpotenziale ermöglichen. Durch die Möglichkeit einer Nachverdichtung der vorhandenen Bestandsbebauung und die ermöglichte gute Ausnutzung der innerstädtischen Grundstücke wird auf die Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum reagiert und ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet.

Ferner soll mit den zu treffenden Festsetzungen die vorhandene Bestandsbebauung im Plangebiet gesichert und die bestehende städtebauliche Situation am Berliner Platz und im Wohnumfeld des Plangebietes aufgegriffen werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen durch Baulinien gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO bzw. Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt werden. Ziel ist die Sicherung der vorhandenen Bestandsbebauung sowie die Gewährleistung einer städtebaulich geordneten und angemessenen innerstädtischen Nachverdichtung. Bei der Dimensionierung der Baufenster sollen in Bezug auf die Tiefe die üblicherweise im Wohnungsbau auftretenden Bautiefen berücksichtigt werden. Entlang des Berliner Platzes soll durch die Festsetzung von Baulinien der vorhandenen städtebaulichen Fassung des Verkehrsplatzes Rechnung getragen werden.

Die vorhandenen Erschließungsstraßen Bielertstraße und Düsseldorfer Straße sowie der Berliner Platz sollen im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden. Um eine städtebaulich attraktive und nutzerfreundliche Lösung im Umgang mit dem ruhenden Verkehr zu ermöglichen, sollen Tiefgaragen im Plangebiet ermöglicht werden.

Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität des Plangebietes sollen gestalterische Festsetzungen (z. B. Einfriedungen, Werbeanlagen) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NRW getroffen werden. Diese sind im weiteren Planverfahren auszuarbeiten.

Im Bauleitplanverfahren sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen. Im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens wird eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, um die vom Plangebiet ausgehenden und die auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen zu untersuchen und zu bewerten und ggf. erforderliche Maßnahmen zu treffen. Die schalltechnische Untersuchung wird die durch das Planvorhaben induzierten Verkehrslärmimmissionen und die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen gemäß DIN 18005 sowie den vom Plangebiet ausgehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärm gemäß TA-Lärm untersuchen. Die Ergebnisse werden im weiteren Planverfahren ergänzt und berücksichtigt.

## **8. Umweltauswirkungen**

Ein Umweltbericht ist im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB nicht erforderlich. Dennoch werden nachfolgend die wesentlichen Umweltbelange ermittelt und in die Abwägung eingestellt.

### **8.1 Mensch**

Im Bebauungsplanverfahren sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen. Das bedeutet unter anderem, dass schädliche Umwelteinwirkungen in Form von Lärmimmissionen soweit wie möglich zu vermeiden sind.

In erster Linie gilt es, ausreichende Abstände zu den Emissionsquellen einzuhalten. In innerstädtischen Bereichen, wie der Bereich, in dem sich das Plangebiet befindet, sind solche Abstände jedoch häufig nicht in ausreichendem Maß realisierbar.

Zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen und der vom Plangebiet ausgehenden Emissionen wird im weiteren Verfahren eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet werden. Mögliche, daraus resultierende Maßnahmen sind im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

In Bezug auf den Immissionsschutz sind im Wesentlichen die Geräuschimmissionen infolge des Verkehrslärms der Düsseldorfer Straße, der Bielerstraße, der Böcklerstraße und der Straße Am Weiher von Relevanz. Zudem sind die gewerblichen Geräuschimmissionen der im Plangebiet vorhandenen gewerblichen Nutzungen (Einzelhandel: Zoologischer Bedarf, Fliesen) zu betrachten.

Aufgrund der neuen planungsrechtlichen Situation sind geringfügige Veränderungen des Verkehrsaufkommens zu erwarten. Durch die geplanten Tiefgaragenzu- bzw. Ausfahrten wird der durch die ermöglichten Vorhaben induzierte Verkehr gebündelt. Dabei wird der größere Anteil (67 %) des neuen Verkehrsaufkommens auf die Düsseldorfer Straße entfallen. Die Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Verkehrsablauf mit Umsetzung des Bebauungsplanes insgesamt stabil bleibt.

Ein erheblicher Anstieg der Luftschadstoffbelastung wird nicht erwartet. Aufgrund der Lage des Plangebietes liegt eine gute Luftqualität vor.

Bei Durchführung der Planung sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

## 8.2 Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist von gewerblicher und wohnbaulicher Nutzung geprägt. Zentral im Plangebiet gibt es Flächen mit Gehölz- und Baumbestand. Dabei handelt es sich um Flächen, die mit Umsetzung des Bebauungsplanes einer wohnbaulichen Nutzung mit begrünten Freiflächen zugeführt werden sollen.

Im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurden Begutachtungen des Geländes durchgeführt, um das Vorkommen streng oder besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten nach § 10 Abs. 2 Nr. 10 und Nr. 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) innerhalb des Plangebietes festzustellen.

Um dem Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG entgegen zu wirken, wurde in einer Abschätzung von Vorkommen und Betroffenheit, mit Hilfe der Auswertungen der Prüfprotokolle des LANUV, die Artengruppen genauer untersucht.

Die detaillierten Ergebnisse werden in einem separaten Gutachten<sup>2</sup> dargelegt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass nach der Auswertung der Naturschutzfachinformationssysteme, dem Abgleich der vorherrschenden Lebensraumtypen und Kartierungen vor Ort im Rahmen der geplanten Bebauung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten sind. Durch die Freilandkartierungen konnte im gebührenden Umfang nachgewiesen werden, dass bei Umsetzung der Planung keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört werden und durch die Inanspruchnahme von potenziellen Nahrungshabitaten keine Verschlechterungen zu erwarten sind.

## 8.3 Klima/ Luft und allg. Klimaschutz

Die Lage des Plangebietes südlich der Frischluftschneise der Wupper bestimmt seine stadtklimatische Gunst. Das Vorhandensein parkähnlicher Strukturen mit Wasserflächen und Wohnbereichen mit hohen Grünflächenanteilen im Norden und Osten des Plangebietes wirken sich positiv auf das Mikroklima aus.

Der Düsseldorfer Straße/L 219 ist die größte Bedeutung als lokaler Luftschadstoff-Emittent beizumessen. Aufgrund von Faktoren (breites Straßenprofil, dominierende relativ niedrige Bebauung), die der Luftschadstoff-Akkumulation entgegen wirken und für gute Ventilationsbedingungen sorgen, sind Überschreitungen geltender Luftqualitätsstandards (39. BImSchV) jedoch nicht zu erwarten. Dafür sprechen auch die Ergebnisse von Luftschadstoff-Computersimulationen, die für einen lufthygienisch ungünstigeren (dichter bebauten) Abschnitt der Düsseldorfer Straße südlich des Berliner Platzes durchgeführt worden sind.

Die bisher maximal zulässige Grundflächenzahl von 1,0 gemäß § 17 BauNVO in Kerngebieten wird durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes auf eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 bzw. eines Mischgebietes auf 0,6 gemäß § 17 BauNVO reduziert. Der mit Umsetzung der Planung verbundene Erhalt bzw. die Entwicklung von begrüntem Freibereichen stehen für eine stadtklimaverträgliche Bebauung innerhalb des Plangebietes.

Für den mittleren Bereich des Plangebietes liegt bereits ein konkretes Baukonzept zur Nachverdichtung (vgl. Kapitel 3) in Form von kompakten Mehrfamilien-

<sup>2</sup> ISR Innovative Stadt- undRaumplanung GmbH, Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP), Haan  
04.08.2015

häusern vor. Diese Bauform stellt für die vorliegende innerstädtische Fläche eine optimierte Bebauung und Flächenausnutzung im Sinne des § 1a BauGB dar. Durch die gute innerstädtische Lage und Anbindung an das Stadtteilzentrum Opladen sind kurze Wege zur Nahversorgung der Bevölkerung gegeben. Darüber hinaus ermöglichen die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eine Gebäudestellung und Ausrichtung der Dachflächen, die gemäß Klimaschutzprogramm der Stadt Leverkusen die Nutzung passiver und aktiver Sonnenenergie zulassen.

#### **8.4 Landschaft**

Das Plangebiet befindet sich eingebettet in die vorhandenen Siedlungsstrukturen, welche heterogen von Wohngebäuden mit Gartengrundstücken sowie gewerblichen Strukturen geprägt sind. In dieser innerörtlichen Lage bestehen keine landschaftlichen Bezüge oder schutzwürdigen Blickachsen, die durch die Nachverdichtung beeinträchtigt werden könnten. Durch die Planung wird eine Nachverdichtung mit Wohngebäuden vorbereitet. Eine optisch negative Wirkung bzw. Beeinträchtigung des Ortsbildes besteht bei Durchführung der Planung daher nicht.

#### **8.5 Boden und Altlasten**

Der natürlich dominierende Bodentyp im Plangebiet ist gem. Bodenkarte BK50 des geologischen Dienstes NRW Braunerde. Bedingt durch die vorhandenen Baustrukturen im Plangebiet und den damit bereits erfolgten verbundenen Eingriffen in den Boden kann davon ausgegangen werden, dass das natürliche Bodengefüge im Plangebiet weitgehend überformt ist. Das Plangebiet ist insbesondere im Nordwesten und Süden weitgehend versiegelt, sodass der lokale Boden-Wasserhaushalt im Plangebiet bereits beeinträchtigt ist.

Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem Kerngebiet zu einem Mischgebiet wird im Bereich entlang der Düsseldorfer Straße die planungsrechtlich zulässige bzw. festgesetzte Grundflächenzahl im Sinne des § 17 BauNVO reduziert von 1,0 im Kerngebiet (Bebauungsplan Nr. 131/II) auf 0,6 im Mischgebiet. Entsprechend ist mit Aufstellung des Bebauungsplanes eine im Vergleich zum heutigen Planungsrecht geringere Versiegelung im Plangebiet zulässig.

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes werden zentral im Plangebiet ehemalige private Gartenbereiche überplant. Hierdurch werden Baumaßnahmen auf teilweise anthropogen (vom Menschen geschaffen) überformte Bodenarealen ermöglicht und zusätzliche Eingriffe in Bodenstrukturen weitmöglichst vermieden. Durch die Entwicklung der vorhandenen innerstädtischen untergenutzten Flächen wird insgesamt dem planerischen Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung im Sinne des § 1a BauGB Vorrang gegeben.

In Gegenüberstellung zur heutigen planungsrechtlichen Situation ist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes jedoch keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zu erwarten.

#### Altlasten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen die nachfolgenden Flächen ausgewiesen:

- NE 2039 - Schröder & Frey
- NE 2100 - Textil-Druckerei Schürner
- NE 2161 - Tankstelle Berliner Platz
- AW 0003 - Wupperaue Opladen

Für die Flächen NE2100, NE2161 und AW0003 liegen der Unteren Bodenschutzbehörde (ÜBB) bereits umfangreiche Informationen und Untersuchungsbefunde vor. Auf Grundlage der vorliegenden Befunde konnte der Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen für diese Flächen ausgeräumt werden. Dementsprechend werden die Flächen NE2100, NE2161 und AW0003 im BAK unter dem Status "Verdacht generell ausgeräumt" geführt. Weitere Untersuchungen sind im Bereich dieser Flächen nicht erforderlich.

Auf der im BAK unter der Bezeichnung "NE 2039 - Schröder & Frey" geführten Fläche war ursprünglich eine Reparaturwerkstatt mit Tankstelle angesiedelt. Da auf derart genutzten Betriebsstandorten aufgrund von Verfahrensabläufen und der eingesetzten Stoffe nach allgemeinen Erfahrungen schädliche Bodenveränderungen zu erwarten sind, wird die Fläche im BAK unter dem Status "altlastverdächtige Fläche / Verdachtsfläche" geführt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde zur Beurteilung möglicher Einträge von Schadstoffen in den Untergrund und um die damit einhergehende Gefährdung von Schutzgütern (z. B. Mensch, Grundwasser) abschätzen zu können eine orientierende umwelttechnische Untersuchung für das ehemalige Betriebsgrundstück (Am Weiher 4-6) durch das Büro GEO Consult durchgeführt. Insgesamt wurden acht Sondierungen bis zu einer Tiefe von 5 m niedergebracht.

Im Ergebnis der Untersuchungen wurden in allen Bohrungen Auffüllungen gefunden mit hohen Belastungen an mineralölspezifischen Kohlenwasserstoffen und PAK. Die stark erhöhten Schadstoffkonzentrationen wurden insbesondere in den Auffüllungshorizonten gemessen und nehmen in der Tiefe ab. In den oberen 2 Metern liegt eine schädliche Bodenverunreinigung im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes vor. Im derzeitigen Zustand ist eine Gefährdung des Wirkungspfades Boden – Mensch nicht zu besorgen, da die Untersuchungsflächen vollständig versiegelt sind. Im Zuge der Entsiegelung und Umnutzung der Flächen ist eine Neubewertung der vorhandenen Belastungen und der potenziellen Gefährdung durchzuführen.

Im Untersuchungsbereich ist Grundwasser (bei Normalzustand) ab etwa 2 m Tiefe zu erwarten. Gemäß gutachterlicher Untersuchung kann es bei Entsiegelung der belasteten Auffüllungsbereiche und bei sehr hohen Grundwasserständen zu einer Mobilisierung von Schadstoffen (PAK) und zu einem Eintrag in das Grundwasser kommen. Eine Gefährdung des Grundwassers ist somit nachzeitigem Kenntnisstand nicht auszuschließen, jedoch nach gutachterlicher Auffassung als gering einzustufen.

Soweit bei der Durchführung der geplanten Entwicklungsmaßnahmen Aushubmassen in dem o. g. Planungsgebiet anfallen und von den entsprechenden Grundstücken entsorgt werden, sind die im Vorfeld erforderlichen Untersuchungen, die abfallrechtliche Einstufung sowie die Entsorgung der Aushubmassen frühzeitig im Vorfeld mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde Leverkusen abzustimmen. Im Zusammenhang mit dem Rückbau von Gebäuden (sowohl im Rahmen von Abbrucharträgen wie auch außerhalb von offiziellen Genehmigungsverfahren) ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde frühzeitig im Vorfeld der Bautätigkeiten zu beteiligen.

## 8.6 Wasser

Für den Bereich des Bebauungsplanes ist kein Wasserschutzgebiet festgesetzt.

Mit der Wupper und dem Wiembach befinden sich im näheren nördlichen Umfeld des Plangebietes zwei Oberflächengewässer. Da das Plangebiet bereits heute zu großen Teilen als Baufläche genutzt wird, sind wesentliche Beeinträchtigungen der Gewässer durch die Änderung des bestehenden Planungsrechtes bzw. die anschließende Umsetzung der Neuplanung nicht zu erwarten. Im Plangebiet selber sind keine Oberflächengewässer vorzufinden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt jedoch in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Wiembaches. Entsprechend sind im Rahmen des Planverfahrens die Schutzvorschriften des § 78 WHG sowie die Umsetzung der EU-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie zu berücksichtigen und umzusetzen.

In dem Maßnahmenkatalog der Hochwasserrisikomanagementplanung sind für den Bereich des Wiembaches Hochwasserschutzmaßnahmen vorgesehen. Die Planung sieht die Optimierung der Wiembachdeiche vor. Maßnahmenträger für die Umsetzung der Hochwasserrisikomanagementplanung sind die Technischen Betriebe der Stadt Leverkusen (TBL).

Im Ergebnis der Umsetzung der Maßnahmen zum Hochwasserschutz könnten die Flächen des Plangebietes nach Prüfung durch die Bezirksregierung zukünftig aus dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet herausgenommen werden, so dass auch die Schutzvorschriften des § 78 WHG nicht mehr zu beachten wären. Gleichwohl würde das Plangebiet auch dann weiterhin in einem Hochwassergefährdeten Bereich (Flächen, die bei Versagen der Hochwasserschutzmaßnahmen betroffen sind) liegen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Überschwemmungsgebiet ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Nachweis zur Hochwasserneutralität der Planung zu erarbeiten. Die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen kann gem. § 78 WHG genehmigt werden, wenn

- die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehenden Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
- der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert wird,
- der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
- Vorhaben hochwasserangepasst ausgeführt werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die vorgesehene Planung unter Berücksichtigung der vorgenannten Schutzvorschriften umgesetzt werden kann. Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren erfolgt des Weiteren eine Einzelfallprüfung des jeweiligen Vorhabens im Hinblick auf eine hochwasserneutrale Bauweise.

Es wird darauf hingewiesen, dass der im Zuge der Umsetzung der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie aufgestellte Hochwasserrisikomanagementplan für den Wiembach die Planung zur Optimierung der Wiembachdeiche vorsieht. Mit Abschluss der Planungen könnte das seitens der Bezirksregierung festgesetzte Überschwemmungsgebiet angepasst werden und das Plangebiet damit nicht mehr mit einbeziehen.

Aus historischen Karten des Stadtarchives Leverkusen von 1913 geht hervor, dass der nun nördlich fließende Wiembach ehemals durch das Plangebiet floß. Es ist daher zu vermuten, dass auch heute noch Grundwasserströme im Plangebiet vorliegen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist eine hydrologische Untersuchung durchzuführen, um ggf. vorhandene Grundwasserströme und deren Fließtiefe und -richtung zu bestimmen. Mit Umsetzung der vorgesehenen Planung gilt es zu vermeiden, dass sich die geplanten Tiefgaragen als Speerbauwerke darstellen und unterirdische Fließgewässer beeinträchtigt werden.

## **8.7 Schutzgut Kulturgüter**

Die geplante Bebauung des Plangebietes zur Düsseldorfer Straße befindet sich im Denkmalnahbereich des gegenüberliegenden Baudenkmals Villa Voos mit umgebendem Landschaftspark und Einfriedungsmauer (Berliner Platz 3). Die Untere Denkmalbehörde wird im Verfahren beteiligt, um dieser städtebaulich markanten und historisch bedeutsamen Platzsituation um den Berliner Platz gerecht zu werden.

Für die Orts- und Heimatgeschichte Leverkusens von erheblicher Bedeutung befand sich auf dem Plangebiet der Wohnsitz der Friedensrichters, Justizrates und Bürgermeisters Vinzenz Josephs Deycks, an den die Rat-Deycks-Straße und das Denkmal am Fürstenbergplatz erinnern. Von dem gesamten Ensemble ist nur noch das historische Eingangstor erhalten geblieben. Im Zuge des Planverfahrens werden der Erhalt dieses Tores und seine Einbeziehung in die Neuplanung geprüft.

## **9. Auswirkungen der Planung und Abwägung**

Durch die vorliegende Planung werden vorhandene Flächenpotenziale zur innerstädtischen Nachverdichtung genutzt und die Möglichkeit geschaffen, das Wohnraumangebot in der Stadt Leverkusen zu ergänzen. Damit wird dem Leitgedanken einer nachhaltigen städtebaulichen Innenentwicklung vorrangig einer Flächenbeanspruchung im Außenbereich Rechnung getragen. Durch die Nachverdichtung und teilweise Nachnutzung der innerstädtischen Flächen erfolgt eine Reduzierung des Siedlungswachstums und damit des Landschafts- und Naturraumverlustes am Stadtrand. Die Nutzung innerstädtischer Bereiche ist daher grundsätzlich aus Sicht des Landschafts- und Naturschutzes positiv zu bewerten.

Teile des Plangebietes sind heute als Kerngebiet (MK) festgesetzt und werden künftig als Mischgebiet bzw. allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Belange der von der Umnutzung betroffenen Gewerbebetriebe sollen berücksichtigt werden. Entschädigungsansprüche sind entsprechend nicht zu erwarten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung keine erhebliche Veränderung des Verkehrsaufkommens auf den angrenzenden Straßen erwartet. Auch ein deutlicher Anstieg verkehrsbedingter Luftschadstoffbelastungen wird demnach nicht zu verzeichnen sein.

Im Rahmen des Weiteren Bauleitplanverfahrens werden die Belastungen durch Straßenverkehrslärm gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und durch Gewerbelärm gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) ermittelt, bewertet und berücksichtigt. Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn-

und Arbeitsverhältnisse soll durch ggf. erforderliche Maßnahmen Rechnung getragen werden.

Städtebauliche klimarelevante Aspekte wie die Gebäudeausrichtung, die Ausnutzung von passiver und aktiver Sonnenenergie sowie ein optimaler Anschluss an den ÖPNV, um den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren, sind in der vorliegenden Planung berücksichtigt bzw. werden durch den Bebauungsplan grundsätzlich ermöglicht.

## **10. Plannvollzug**

### **10.1 Bodenordnung**

Bodenordnungsmaßnahmen sind zum derzeitigen Kenntnisstand nicht erforderlich.

### **10.2 Kosten und Durchführung der Planung**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Flurstücke 28, 29, 109 und 110 im Eigentum eines Investors. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung auf diesen Flurstücken geschaffen werden. 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 erforderliche Grundlagen und Fachgutachten geteilt werden und zwar in derart, dass sich die Stadt mit einer einmaligen Kostenübernahme i. H. v. 30.000 € (ca. 35% der geschätzten Kosten) beteiligt. Die Übrigen 65% der Kosten sowie das Risiko von Kostenerhöhungen trägt der Investor. Entsprechende Regelungen werden in einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB vereinbart.



### 10.3 Gutachten

- Runge IVP: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 215/II der Stadt Leverkusen, August 2016
- ISR: Artenschutzrechtliche Prüfung vom 19.08.2016
- Geo Consult: Orientierende umwelttechnische Untersuchungen auf dem ehem. Betriebsgrundstück der Fa. Schröder & Frey in Leverkusen, Am Weiher 4-6, 01.08.2016.

### 10.4 Flächenbilanz

**Plangebietsgröße** rd. 3,2 ha

	<b>Variante 1</b>	<b>Variante 2</b>	<b>Variante 3</b>
Nettobauland (rd.)	2,3	2,3	2,3
Verkehrsfläche (rd.)	0,9	0,9	0,9
<b>Gesamt (rd.)</b>	<b>3,2</b>	<b>3,2</b>	<b>3,2</b>

<b>Wohneinheiten (WE) (neu) in</b>	<b>106 WE</b>	<b>105 WE</b>	<b>102 WE</b>
Einfamilienhaus- bebauung	3 WE	-	95 WE
Geschosswoh- nungsbau	103 WE	105 WE	7 WE

<b>Gewerbliche Nutzung (neu)</b>	<b>1.830 qm</b>	<b>1.830 qm</b>	<b>1.970 qm</b>
----------------------------------	-----------------	-----------------	-----------------

### Stellplatzbilanz

Stellplätze (St.) je Einfamilienhaus- grundstück (privat - neu)	2 St.	2 St.	-
Stellplätze (St.) je Wohneinheit im Geschosswohnungsbau (privat -neu)	1 bis 1,5 St.	1 bis 1,5 St.	1 bis 1,5 St.
Parkplätze öffentliche (neu)	-	-	2 St.
Besucher Stellplätze (oberirdisch - privat)	11 St.	8 St.	4 St.

Leverkusen, den 25.10.2016

gez. Petra Cremer

Stadt Leverkusen  
Fachbereich Stadtplanung