



## **Stadt Leverkusen**

### **Bebauungsplan Nr. 219/II**

#### **„Opladen – zwischen Stauffenbergstraße, Pommernstraße und Zur Alten Fabrik“**

### **Begründung**

zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Stand: 07.11.2016

Erstellt in Zusammenarbeit mit:

HJPplaner, Aachen

## Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich .....	3
2. Anlass und Verfahren .....	3
2.1 Anlass der Planung .....	3
2.2 Bebauungsplanverfahren .....	4
3. Ausgangslage.....	5
3.1 Bevölkerungsentwicklung und Wohnbaulandbedarfsprognose .....	5
3.2 Demografischer Wandel .....	5
4. Planungsziele .....	6
5. Planungsbindungen und Bestand .....	6
5.1 Regionalplan .....	6
5.2 Flächennutzungsplan .....	7
5.3 Bestehende verbindliche Bauleitpläne.....	7
5.4 Landschaftsplan .....	7
5.5 Schutzgebiete auf europäischer- und nationaler Ebene .....	7
5.6 Überschwemmungsgebiet.....	7
5.7 Stadtteilentwicklungskonzept für das Zentrum Opladen .....	7
5.8 Vorhandene Nutzung .....	8
5.9 Verkehr .....	8
5.10 Technische Infrastruktur.....	8
6. Städtebauliches Konzept.....	9
7. Umweltauswirkungen .....	12
7.1 Mensch .....	13
7.2 Tiere und Pflanzen .....	13
7.3 Klima/ Luft und allg. Klimaschutz.....	15
7.4 Landschaft .....	15
7.5 Boden und Altlasten .....	15
7.6 Wasser.....	16
7.7 Schutzgut Kulturgüter.....	16
8. Auswirkungen der Planung und Abwägung .....	16
9. Planvollzug .....	17
9.1 Bodenordnung .....	17
9.2 Kosten und Durchführung der Planung .....	17
9.3 Gutachten .....	17
10. Flächenbilanz .....	18

## **1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 219/II „Opladen – zwischen Stauffenbergstraße, Pommernstraße und Zur alten Fabrik“ befindet sich im Stadtteil Opladen, Stadtbezirk II, nördlich des Zentrums- und Bahnhofsbereiches und umfasst ca. 1,1 ha.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Opladen und beinhaltet in der Flur 7 die Flurstücke 906, 907, 908, 909 und 912 sowie Teile aus den Flurstücken 834, 905 und 910.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flächen zwischen der Stauffenbergstraße im Westen, der Straße Zur alten Fabrik im Süden und Osten sowie der Pommernstraße im Norden.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Der gesamte Geltungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 97/II „Stauffenbergstraße“, rechtskräftig seit dem 22.03.1999. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 219/II überlagert.

## **2. Anlass und Verfahren**

### **2.1 Anlass der Planung**

Die Flächen im Planbereich sind aufgrund der angrenzenden Wohnnutzungen und der hiermit verbundenen emissionsschutzrechtlichen Vorgaben nur eingeschränkt gewerblich nutzbar. Dies hat in der Vergangenheit zu einer Unternutzung der Flächen geführt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 97/II „Stauffenbergstraße“ unterteilt das Grundstück in ein Gewerbegebiet GE 1 im Norden und ein Gewerbegebiet GE 2 im südlichen Bereich.

Grundlage der Planung ist das Ansinnen der Eigentümer, auf dem gesamten Gelände geförderten Wohnungsbau zu errichten. Ziel des Verfahrens ist es, eine Durchmischung des Quartiers zu erreichen, wie es im Ergänzungsantrag (Vorlagen Nr. 2016/1066 vom 21.09.2016) beschlossen wurde.

Die Planung sieht vor, die gewerbliche Nutzung aufzugeben und das Gebiet für den öffentlich geförderten Wohnungsbau vorzubereiten.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen, ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr.97/II „Stauffenbergstraße“ erforderlich.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Gewerbegebiet (GE) dar.

Zur Erlangung des o. g. Baurechtes ist daher neben der Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

Um die Umsetzung des dem Bebauungsplan Nr. 219/II „Opladen – zwischen Staufenbergstraße, Pommernstraße und Zur Alten Fabrik“ zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeptes sicherzustellen und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten ist gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Geltungsbereich erforderlich.

## 2.2 Bebauungsplanverfahren

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird die Entwicklung (Nutzungsstruktur, baulich-räumliche Gestaltung, Erschließung usw.) mittels städtebaulicher Entwürfe ermittelt und planungsrechtlich festgelegt.

Die bisher erarbeiteten Planungen werden dabei Grundlage der Bauleitplanung sein.

Mit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches von 2006 besteht die Möglichkeit, gemäß § 13a BauGB Bebauungspläne der Innentwicklung im sogenannten "beschleunigten" Verfahren durchzuführen. Die hierzu notwendigen Voraussetzungen

- zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup>,
- Wiedernutzbarmachung von Flächen, Maßnahme der Innentwicklung,
- keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und
- keine Beeinträchtigung von Schutzgebieten nach der FFH - Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie

sind im vorliegenden Fall gegeben.

Aufgrund dessen soll dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demnach kann grundsätzlich auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Um jedoch die Bürger frühzeitig über die Planung zu informieren und in die Überlegungen einzubeziehen, soll eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung stattfinden. Während der frühzeitigen Beteiligung besteht die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich zu der Planung zu äußern.

Des Weiteren kann der Flächennutzungsplan mit Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Zuge einer Berichtigung angepasst werden, ein separates Änderungsverfahren ist nicht erforderlich.

Darüber hinaus kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

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 sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, wel-

che Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden (vgl. Kapitel 7).

### Beschluss zur Aufstellung und frühzeitigen Beteiligung

Als erster Verfahrensschritt im Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 219/II sollen auf Grundlage der hier vorgelegten Unterlagen ein Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst werden. Parallel werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

## **3. Ausgangslage**

### **3.1 Bevölkerungsentwicklung und Wohnbaulandbedarfsprognose**

Leverkusen verbuchte in den letzten zehn Jahren überwiegend Wanderungszugewinne. Derzeit wächst die Stadt sehr deutlich. Dieser deutliche Bevölkerungszuwachs 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 bereits knapp 166.000.

Um die Wohnbevölkerung bis 2020 und darüber hinaus ausreichend mit Wohnraum zu versorgen, ist es erforderlich weitere Wohnbauflächen zu schaffen bzw. auszuweisen.

Diese können über eine in Teilen höhere Dichte der Bebauung im Bestand entwickelt werden. Zudem können durch die Aktivierung von untergenutzten Flächen im Stadtgebiet weitere Wohnbaupotenzialflächen aktiviert werden.

Bei den Planungen zum Bebauungsplan Nr. 219/II werden derzeit unternutzte Flächen (gewerbliche Brachflächen) einer Wohnbaunutzung zugeführt.

### **3.2 Demografischer Wandel**

Die Bevölkerung wird generell seit Jahren durchschnittlich älter. Dieser Prozess wird sich auch in Zukunft fortsetzen.

Die Stadt Leverkusen ist bestrebt, vor dem Hintergrund einer derzeit wachsenden Einwohnerzahl, als Wohnstandort attraktiver zu werden und zielgruppenorientiert Wohnangebote schaffen.

Der damalige Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht hat in der Vorlage 2204/2013 ‚Handlungsprogramm Wohnen‘ in der Anlage 1 zum Geschosswoh-

nungsbau darauf hingewiesen, dass für den notwendigen zusätzlichen Bedarf an Geschosswohnungen bis 2030 nicht ausreichend Flächenpotenziale vorhanden sind.

Am Standort zwischen Stauffenbergstraße, Pommernstraße und Zur Alten Fabrik soll im Zuge der Innenentwicklung ausschließlich Geschosswohnungsbau umgesetzt werden.

Zur Deckung der auch weiterhin vorhandenen Bedarfe im öffentlich geförderten Wohnungsbau soll im gesamten Planbereich öffentlich geförderter Wohnungsbau errichtet werden.

#### **4. Planungsziele**

Generelles Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Umsetzung der geplanten städtebaulichen Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 219/II.

Folgende konkrete Ziele werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt:

- die Nutzbarmachung der Brachflächen im Geltungsbereich,
- eine qualitätvolle städtebauliche Arrondierung des Eckgrundstückes Stauffenbergstraße – Pommernstraße,
- die kurzfristige Schaffung von Wohnungsangeboten im öffentlich geförderten Wohnungsbau.

Durch die angestrebten Ziele kann eine an der Nachfrage orientierte Entwicklung und Erweiterung des Stadtteils Opladen erreicht werden.

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

Das Plangebiet bietet aufgrund seiner Lage im Nahbereich zum Ortskern von Opladen sowie im Einzugsbereich des Bahnhofs Opladen sehr gute Voraussetzungen, die derzeit untergenutzten Grundstücksflächen einer ergänzenden wohnbaulichen Entwicklung zuzuführen. Die Lage innerhalb des Siedlungsbereiches ermöglicht eine dem Bodenschutz entgegenkommende Stadtentwicklung durch eine Maßnahme der Innenentwicklung und der Nachverdichtung. Mit der sogenannten „Stadt der kurzen Wege“ wird darüber hinaus dem Klimaschutz Rechnung getragen.

Zur Umsetzung dieser Planungsziele wird der Bebauungsplan Nr. 219/II „Opladen – zwischen Stauffenbergstraße, Pommernstraße und Zur alten Fabrik“ aufgestellt. Die Flächen werden insgesamt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie Neuordnung auf Grundlage des Baugesetzbuches zugeführt.

#### **5. Planungsbindungen und Bestand**

##### **5.1 Regionalplan**

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln (Stand: März 2012), Teilabschnitt Region Köln ist das Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Die Planung entspricht somit dieser Darstellung.

## **5.2 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leverkusen aus dem Jahr 2006 stellt den Planbereich als Gewerbegebiet (GE) dar.

Die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich entsprechen nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Leverkusen aus dem Jahr 2006.

Entsprechend § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

## **5.3 Bestehende verbindliche Bauleitpläne**

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes besteht derzeit der rechtsverbindliche Bebauungsplan 97/II „Stauffenbergstraße“.

Im Wesentlichen dient hierbei das Planungsrecht für die Herstellung von gewerblichen Nutzungen. Er setzt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gewerbliche Bauflächen als Teilbereich GE 1 mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,6, einer maximalen Gebäudehöhe von 7,0 m sowie als Teilbereich GE 2 mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,4 und einer maximalen Gebäudehöhe von 10,5 m fest.

Dieser Plan ist seit dem 22.03.1999 rechtskräftig.

Der o. g. rechtsverbindliche Bebauungsplan, dessen städtebauliche Ziele in Teilbereichen nicht mehr mit der angestrebten Entwicklung vereinbar sind, wird durch diesen Bebauungsplan in Teilbereichen überplant.

## **5.4 Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes der Stadt Leverkusen. Demzufolge sind für das Plangebiet keine Festsetzungen (z. B. Schutzgebietsausweisungen) enthalten.

## **5.5 Schutzgebiete auf europäischer- und nationaler Ebene**

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

## **5.6 Überschwemmungsgebiet**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der durch die Bezirksregierung Köln festgesetzten Überschwemmungsgebiete.

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

Das Plangebiet befindet sich in nordöstlicher Lage zum Bereich des Stadtteilentwicklungskonzeptes Opladen. Besondere Aussagen zum Plangebiet finden sich nicht in den Ausführungen des STEK Opladen.

### **5.8 Vorhandene Nutzung**

Die Flächen im Plangebiet stellen sich derzeit als Brachflächen mit lockerem Baum- und Strauchbestand dar. Im nordöstlichen Bereich befindet sich eine Fertigungshalle mit vorgelagerten Lager- und Stellplatzflächen, die zeitweise genutzt wird.

Das Außengelände ist zum großen Teil nicht versiegelt und weist kleine Aufschüttungen, Gräser und Stauden auf.

Neben einzelnen Laubbäumen, vornehmlich entlang des Flächenrandes befinden sich im Norden auf städtischem Grundstück eine Reihe großer Laubbäume.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt derzeit im Osten von der Straße Zur Alten Fabrik aus. Weitere Zufahrten zum Plangebiet aus den umliegenden Straßenzügen sind derzeit nicht vorhanden.

Die südliche Umgebung des Plangebietes ist durch gewerbliche Nutzungen geprägt.

Östlich schließt sich eine Einzelhandelsnutzung sowie Wohnbebauung an, nördlich und westlich ist die Umgebung durch Wohnnutzungen (Geschosswohnungsbau) geprägt.

Auf der dem Plangebiet westlich gegenüber liegenden Seite der Stauffenbergstraße befindet sich das Berufskolleg Opladen.

### **5.9 Verkehr**

Die heutige und auch künftige Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Zur alten Fabrik, die ihrerseits als Schleifenstraße im Norden in die Pommernstraße und im Westen in die Stauffenbergstraße mündet.

Sowohl die Pommernstraße (L 219) als auch die Stauffenbergstraße sind als leistungsfähige Hauptverkehrsstraßen zu bezeichnen.

#### Öffentlicher Personennahverkehr

Der Planbereich grenzt unmittelbar an die Haltestelle Pommernstraße – Stauffenbergstraße der Buslinie 231 und ist somit sehr gut an das Netz des ÖPNV angebunden.

Der Bahnhof Opladen ist innerhalb von ca. 5 Fahrminuten mit der Linie 231 erreichbar. Die Entfernung für Fußgänger und Radfahrer beträgt ca. 400 Meter.

Die Anbindung an das überörtliche ÖPNV-Netz ist somit als sehr gut zu bezeichnen

### **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 Stauffenbergstraße und Pommernstraße ist ausreichend leistungsfähig um die Entwässerung der geplanten Innenverdichtung aufzunehmen.



Gemäß § 44 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 war 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**

Aufbauend auf die gegebene örtliche Situation mit einer stark straßenraumwirksamen Randeingrünung des Planbereichs baut das städtebauliche Konzept auf diese Qualität auf und entwickelt ein von innen erschlossenes Quartier unter Erhalt der Baumkulisse, insbesondere zur Pommernstraße.

Während ein im Norden parallel zur Pommernstraße geplanter Gebäuderiegel den Planbereich von Immissionen dieser Straße abschirmt, öffnet sich die Bebauung der drei südlichen Baukörper durch ihre Nord-Süd-Ausrichtung nach Süden und gewährleistet somit eine optimale Belichtung dieser Gebäudeteile.

Im Einmündungsbereich Stauffenbergstraße/Pommernstraße sorgt ein als Solitär wirkender Baukörper für eine städtebauliche Betonung der Ecksituation.

### Nutzungskonzept

Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Die Planung sieht im südlichen Planbereich die Errichtung von Gebäuden nach den Maßgaben des öffentlich geförderten Wohnungsbaus vor.

Der städtebaulichen Planung liegen derzeit folgende Größenordnungen zu Grunde:

Haus 1	22 Wohneinheiten
Haus 2	16 Wohneinheiten
Haus 3	22 Wohneinheiten
Haus 4	12 Wohneinheiten
<u>Haus 5</u>	<u>16 Wohneinheiten</u>
Gesamt	88 Wohneinheiten

Diese Wohneinheiten werden entsprechend der Förderrichtlinien errichtet. In der weiteren Planungskonkretisierung, insbesondere bei der Abstimmung örtlich notwendiger Wohnungsgrößen, kann die Anzahl der Wohneinheiten ggf. noch variieren. Der hiermit verbundene Stellplatznachweis sowie sonstige Nachweise für soziale Infrastruktur sind dementsprechend fortzuschreiben.

### Erschließung

### KFZ-Verkehr

Rückgrat und zentrale Erschließung für den geplanten Siedlungsbereich bildet eine als Schleifenstraße konzipierte Straße mit jeweils einer Anbindung an den südlichen und östlichen Teil der Straße Zur alten Fabrik.

Vervollständigt wird diese innere Erschließung durch eine im Plangebiet endende Stichstraße in nördlicher Verlängerung des an den südlichen Teil der Straße Zur alten Fabrik anschließenden Schleifenstraßenabschnittes.

Durch diese Erschließung werden zusätzliche Anbindungen an die Pommernstraße sowie der Stauffenbergstraße vermieden und die hier fließenden Verkehre nicht zusätzlich belastet.

### Querschnitt

Die geplante Schleifenstraße ist entsprechend dem geringen Verkehrsaufkommen sowie der Wohnumfeldnutzung als Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 6,0 m konzipiert. Durch entsprechende Eckausrundungen wird die Befahrbarkeit für Erschließungs- und Notverkehre (Feuerwehr, Müllfahrzeuge usw.) gewährleistet.

### Fußgänger

Über die geplante Schleifenerschließung des Plangebietes für KFZ-Verkehre hinaus findet eine Anbindung der inneren Straße mittels zweier Fußwegeverbindungen direkt an die Stauffenbergstraße sowie die Pommernstraße statt. Hierdurch wird eine unmittelbare Anbindung des Wohnstandortes an die umliegenden Straßen gewährleistet.

### Anbindung an bestehende Straßen

#### Pommernstraße und Stauffenbergstraße

Der Anschluss des Planbereiches an die Pommernstraße erfolgt indirekt über die Straße Zur alten Fabrik.

### Öffentlicher Personennahverkehr

#### Buslinien

Der Planbereich grenzt unmittelbar an die Haltestelle Pommernstraße – Stauffenbergstraße der Buslinie 231 und ist somit sehr gut an das Netz des ÖPNV angebunden.

#### Bahnhof Opladen

Der Bahnhof Opladen ist innerhalb von ca. 5 Fahrminuten mit der Buslinie 231 erreichbar. Die Entfernung für Fußgänger und Radfahrer beträgt ca. 400 m.

Die Anbindung an das überörtliche ÖPNV-Netz ist somit als sehr gut zu bezeichnen.

### Stellplatzanlagen

#### Private Stellplätze (Stpl.)

Die Planung sieht zur Errichtung privater Stellplätze folgende Bilanzierung vor:

Wohnungen (pro Wohnung: 1 Stpl.)

Haus 1 = 16 Wohnungen =	16 Stpl.
Haus 2 = 16 Wohnungen =	16 Stpl.
Haus 3 = 16 Wohnungen =	16 Stpl.
Haus 1 = 22 Wohnungen =	22 Stpl.
Haus 2 = 16 Wohnungen =	16 Stpl.
Haus 3 = 22 Wohnungen =	22 Stpl.
Haus 4 = 12 Wohnungen =	12 Stpl.
<u>Haus 5 = 16 Wohnungen =</u>	<u>16 Stpl.</u>
Zusammen:	88 Stpl

### Öffentliche Stellplätze

Die Nachweise öffentlicher Stellplätze erfolgt auf Grundlage folgender Bilanzierung:

Anforderung 10% Besucherstellplätze = 88 Stpl. x 10 % = 9 Stpl.

#### Stellplatznachweis

Die Nachweise der insgesamt 97 privaten und öffentlichen Stellplätze erfolgt mit 88 Stellplätzen innerhalb des Plangebietes. Im weiteren Verfahren wird in Abstimmung mit den zuständigen Fachbereichen die Unterbringung der öffentlichen Stellplätze bzw. der Besucherstellplätze geprüft.

Der Nachweis weiterer 12 Stellplätze kann z.B. auf dem Nachbargrundstück (Gemarkung Opladen, Flur 7, Flurstück 1173/91) über Baulast gesichert werden.

### Freiraumkonzept

Aufbauend auf das städtebauliche Konzept entwickelt die Freiraumplanung im Planbereich eine Abfolge unterschiedlicher Räume und Charaktere. Hierbei werden die entlang der Pommernstraße und Stauffenbergstraße vorhandenen Grünstrukturen aufgenommen und entlang der Straße Zur alten Fabrik als Blockrandeingrünung weiter entwickelt.

In den Innenbereichen erfolgt eine weitestgehende Durchgrünung mit eingelagerten Aufenthaltsflächen für (Kinder-) Spiel und Nachbarschaft.

### Schallschutz

#### Städtebaulicher Schallschutz

Ausgehend von den durch die unmittelbar angrenzenden gewerblichen – und Einzelhandelsanlagen hervorgerufenen Emissionen erfolgt die städtebauliche Anordnung und Ausrichtung der geplanten Wohnbaukörper als sogenannte „Schallschutzbebauung“.

Hierbei bilden die entlang der Straßenränder geplanten Baukörper eine geschlossene Front und generieren so auf der Straße abgewandten Seite schallgeschützte Hof- und Fassadenbereiche, durch die die Grundlage für gesundes Wohnen sichergestellt werden kann.

#### Architektonischer Schallschutz

Das Gesamtkonzept der Bebauung geht von der Errichtung „zonierter“ Wohnungsgrundrisse aus, bei denen lärmunempfindlichere Nutzungen wie Erschließungsanlagen, Sanitärräume, Abstellanlagen usw. zu den Straßenseiten organisiert und lärmempfindliche Nutzungen wie „Aufenthalt“ und „Schlafen“ zu den lärmgeschützten Innenbereichen ausgerichtet sind.

### Soziale Infrastruktur - öffentlicher Raum

#### Nachbarschaften

Die Gliederung der geplanten Wohnstandorte in überschaubare Einheiten stellt die Grundlage für das Entstehen von Nachbarschaften dar. Die Anordnung der baulichen Anlagen als eigenständiges Quartier erzeugt in den rückwärtigen Innenblocklagen öffentliche Bereiche, die sich gut für nachbarschaftliche Aktivitäten eignen.

#### Kinderspielplätze

Durch die Schaffung von drei Spielplatzbereichen wird die Grundlage für ein kinderfreundliches Quartier gelegt. Die Gliederung in wohnungsnahen Kleinkinderspielbereichen und einen etwas abseits gelegenen Spielplatz für ältere Kinder bietet Angebote für alle Altersklassen.

## **7. Umweltauswirkungen**

Aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist die Erstellung eines Umweltberichtes zum Bebauungsplan gemäß § 2a BauGB nicht erforderlich.

Das Verfahren gemäß § 13 BauGB ist nur anwendbar, wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben, so dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

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 sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.

Des Weiteren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB 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.

Gleichwohl ist es im Interesse eines sach- und fachgerechten bauleitplanerischen Abwägungsprozesses und im Sinne einer nachhaltigen, umweltverträglichen Planung erforderlich, Umweltstandards zu berücksichtigen. Dementsprechend erfolgt eine schutzgutbezogene Betrachtung der mit der angestrebten Planung einhergehenden möglichen Auswirkungen auf die Umweltbelange.

Derzeit liegt folgendes Gutachten vor:

- Artenschutzrechtliche Kurzeinschätzung (ASP – Stufe I) gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG hinsichtlich planungsrelevanter Arten.

Weitere Gutachten zu Altlasten, Schallschutz usw. werden im weiteren Verfahren erstellt.

### **7.1 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 so weit 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 Immissionen wird im weiteren Verfahren eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Mögliche, daraus resultierende Maßnahmen sind im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

In Bezug auf den Immissionsschutz sind im Wesentlichen die Geräuschemissionen infolge des Verkehrslärms der Pommernstraße, und der Stauffenbergstraße zu berücksichtigen.

Zudem sind die gewerblichen Geräuschemissionen der an das Plangebiet angrenzenden und vorhandenen gewerblichen Nutzungen wie des Einzelhandels zu betrachten.

Ein erheblicher Anstieg der Luftschadstoffbelastung ist nicht zu erwarten. Aufgrund der Lage des Plangebietes liegt eine gute Luftqualität vor.

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

### **7.2 Tiere und Pflanzen**

Das Plangebiet ist von gewerblicher und wohnbaulicher Nutzung geprägt. Zentral im Plangebiet gibt es leer stehende Gebäude sowie 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.

#### Artenschutz

Im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Kurzeinschätzung (ASP – Stufe I) gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG hinsichtlich planungsrelevanter Arten kommt das Büro für Faunistik in seinem Gutachten vom 10.05.2016 zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Im Rahmen der Änderung des Baurechts bei der Planung von Wohnungsbau der Stauffenbergstraße in Leverkusen-Opladen wurde die vorliegende Artenschutzrechtliche Prüfung – Stufe I erstellt. Gemäß vorliegender Planung erfolgt der Neubau von neun Mehrfamilienhäusern auf der o.g. Fläche. Neben der Auswertung der Daten im zugehörigen Messtischblatt des Fachinformationssystems des LANUV erfolgte am 02.05.2016 eine Ortsbesichtigung zur Abschätzung der Strukturen hinsichtlich ihrer Habitatpotenziale für planungsrelevante Arten. Auf Hinweise zu Fledermäusen sowie Gebäude- und Gebüschbrüter wurde geachtet.

Die Begutachtung der Werkhalle und Gehölze auf dem Plangebiet am 02.05.2016 erbrachte weder direkte (Fledermäuse, tote Tiere) noch indirekte Nachweise (Fledermauskotballen, Fraßreste, Drüsensekrete) zu einer Fledermausbesiedlung. Desgleichen erfolgte keine Hinweise auf planungsrelevante und Vogelarten mit einem Gefährdungstatus in der Roten-Liste-Bergisches Land.

Mögliche Konflikte, die bei Umsetzung der Planung für Fledermäuse und planungsrelevante Vogelarten entstehen können, werden beschrieben. So kann es bei Arbeiten in den Abendstunden durch Baulärm und helles Arbeitslicht zu Störungen der theoretisch hier jagenden Zwergfledermaus kommen. Nicht terminierten Rodungen können zu Tötungen und Verletzungen von ubiquitären Vogelarten führen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der möglichen Konflikte werden aufgezeigt:

- Beachtung von vorgegebenen Arbeitszeiten und Zeiten für die Baufeldfreimachung (insbesondere Rodungen von Gehölzen)

#### Artenschutzrechtliche Bewertung Fledermäuse

Bei Einhaltung der vorgegebenen Arbeitszeiten (vgl. Kap. 5.1.1) können die Verbotsstatbestände gem. § 44 (1) 1 bis 3 BNatSchG abgewendet werden. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der theoretisch vorkommenden Zwergfledermaus zu erwarten, zumal

- Tötungen vermieden werden (vgl. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG),
- keine erhebliche Störung vorliegt (vgl. § 44 Abs. 1 Nr. 2. BNatSchG),
- die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (vgl. § 44 Abs. 1 Nr. 3. BNatSchG).

Aus fachgutachterlicher Sicht ist durch das Vorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der Zwergfledermaus zu erwarten.

#### Artenschutzrechtliche Bewertung Vögel

Bei Einhaltung der vorgegebenen Zeiten für die Baufeldfreimachung (vgl. Kap. 5.2.1) können die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG abgewendet werden. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von planungsrelevanten Vogelarten, Arten der Roten-Liste-Bergisches Land (und sonstigen Vogelarten) zu erwarten, zumal

- Tötungen vermieden werden (vgl. § 44 Abs. 1 Nr. 1. BNatSchG).
- keine erhebliche Störung vorliegt (vgl. § 44 Abs. 1 Nr. 2. BNatSchG).
- die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (vgl. § 44 Abs. 1 Nr. 3. BNatSchG).

Aus fachgutachterlicher Sicht ist durch das Vorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen von planungsrelevanten Vogelarten und Arten der Roten-Liste-Bergisches Land zu erwarten.

### **7.3 Klima/ Luft und allg. Klimaschutz**

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

Der Pommernstraße L 219 ist die größte Bedeutung als lokaler Luftschadstoffemittent 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.

Der mit Umsetzung der Planung verbundene Erhalt von Baumstrukturen entlang der Pommernstraße und Stauffenbergstraße bzw. die Entwicklung von begrünten Freibereichen stehen für eine stadtklimaverträgliche Bebauung innerhalb des Plangebietes.

### **7.4 Landschaft**

Das Plangebiet befindet sich eingebettet in die vorhandenen Siedlungsstrukturen, welche heterogen von Wohngebäuden mit kleinen 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.

### **7.5 Boden und Altlasten**

Der natürlich dominierende Bodentyp im Plangebiet ist gem. Bodenkarte BK50 des geologischen Dienstes NRW die 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, sodass der lokale Boden-Wasserhaushalt im Plangebiet bereits beeinträchtigt ist.

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes werden zentral im Plangebiet ehemalige gewerbliche Bauflächen überplant. Hierdurch werden Baumaßnahmen überwiegend auf anthropogen (vom Menschen geschaffen) überformten 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 ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen die nachfolgenden Flächen ausgewiesen:

NE 2024.

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.

### **7.6 Wasser**

Für den Bereich des Bebauungsplanes ist kein Wasserschutzgebiet festgesetzt.

Mit dem Wiembach befindet sich im näheren nördlichen Umfeld des Plangebietes ein Oberflächengewässer. Da das Plangebiet bereits zu großen Teilen als Baufläche genutzt war, 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.

### **7.7 Schutzgut Kulturgüter**

Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine eingetragenen Bau - und Bodendenkmäler.

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

Durch die Aufgabe der gewerblichen Nutzungen im Bereich des Plangebietes entsteht im Stadtgebiet Opladen ein Entwicklungsbereich von ca. 1,1 ha.

Das Gesamtprojekt erstreckt sich in zentraler Lage auf derzeit untergenutzte Flächen im Bereich Pommernstraße – Stauffenbergstraße - Zur Alten Fabrik.

Im Zuge der Entwicklung des Planbereichs plant die J&W Müller GmbH & Co.KG eine wohnbauliche Nutzung der derzeit als gewerbliche Bauflächen festgesetzten Flächen und somit die Ausweisung zentrumsnaher Wohnbauflächen, die dem öffentlich geförderten Wohnungsangebot zugeführt werden sollen.

Die neu zu entwickelnden Flächen werden leistungsgerecht an das örtliche Straßennetz angebunden.

Die Brachflächennutzung entspricht dem Gebot eines nachhaltigen, flächensparenden Städtebaus und reduziert die Inanspruchnahme von bisher unbebauten Außenbereichsflächen. Diese Innenentwicklung leistet damit einen Beitrag zur „Stadt der kurzen Wege“.

Durch die Revitalisierung der innerstädtischen Industriebrache erfolgt eine Reduzierung des Siedlungswachstums und damit des Landschafts- und Naturraumverlustes am Stadtrand. Die Entwicklung des Gesamtprojektes ist damit grundsätzlich aus Sicht des Landschafts- und Naturschutzes positiv zu bewerten.

Die planerische Vorbereitung der neuen Nutzungen erfolgt entsprechend dem Grundsatz der vorrangigen Innenentwicklung und innerstädtischen Verdichtung und



wirkt so indirekt der Zersiedelung des Landschaftsraumes entgegen. Größtenteils werden bereits versiegelte bzw. verdichtete und vegetationsfreie Flächen in Anspruch genommen.

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 positiv zu bewerten.

Das Plangebiet ist heute als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt und wird künftig als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Belange der von der Umnutzung betroffenen angrenzenden Gewerbebetriebe sollen berücksichtigt werden. Entschädigungsansprüche sind nicht zu erwarten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird 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.

## **9. Planvollzug**

### **9.1 Bodenordnung**

Bodenordnungsmaßnahmen sind zum derzeitigen Kenntnisstand nicht erforderlich, alle für die Umsetzung der Planung erforderlichen Flächen befinden sich im Eigentum der J&W Müller GmbH & Co.KG.

### **9.2 Kosten und Durchführung der Planung**

Die mit der Planung und Umsetzung des Projektes entstehenden Kosten werden durch den Eigentümer J&W Müller GmbH & Co.KG getragen.

### **9.3 Gutachten**

Derzeit liegen folgende Gutachten vor:

- Artenschutzrechtlichen Kurzeinschätzung (ASP – Stufe I) gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG hinsichtlich planungsrelevanter Arten , Büro für Faunistik, Leverkusen, 10.05.2016

## **10. Flächenbilanz**

Das Plangebiet weist eine Größe von 1,1 ha auf und setzt sich aus Wohnbauflächen, Verkehrsflächen und Grünflächen zusammen.

Leverkusen, den 07.11.2016

gez. Petra Cremer

Stadt Leverkusen  
Fachbereich Stadtplanung