



**Stadt Leverkusen**

Vorlage Nr. 2017/1797

**Der Oberbürgermeister**

V/61-613-26-219/II-Ahr  
**Dezernat/Fachbereich/AZ**

24.08.17  
**Datum**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Behandlung</b>
<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen</b>	18.09.2017	Kenntnisnahme	öffentlich
<b>Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II</b>	26.09.2017	Kenntnisnahme	öffentlich
<b>Rat der Stadt Leverkusen</b>	16.10.2017	Kenntnisnahme	öffentlich

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 219/II "Opladen - zwischen Stauffenbergstraße, Pommernstraße und Zur Alten Fabrik"

- Ergebnisse des Ergänzungsantrags (Vorlage Nr. 2016/1066) zu den Punkten:  
Verkehrsuntersuchung und Angaben zum öffentlich geförderten Wohnungsbau
- ergänzte Begründung gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB)

**Kenntnisnahme:**

1. Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 219/II „Opladen - zwischen Stauffenbergstraße, Pommernstraße und Zur alten Fabrik“ werden zur Kenntnis genommen (Anlage 1 der Vorlage).
2. Die Angaben zum öffentlich geförderten Wohnungsbau im Umfeld (Radius 750 m) des Bebauungsplanes Nr. 219/II „Opladen - zwischen Stauffenbergstraße, Pommernstraße und Zur alten Fabrik“ werden zur Kenntnis genommen (Anlagen 2 und 2a der Vorlage).
3. Die ergänzte Begründung gemäß § 2a BauGB wird zur Kenntnis genommen (Anlage 3 der Vorlage).

gezeichnet:  
In Vertretung  
Deppe

**Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen (Beschluss des Finanzausschusses vom 01.02.2010 und Auflage der Kommunalaufsicht vom 26.07.2010), die beabsichtigte Bürgerbeteiligung und die Nachhaltigkeit der Vorlage**

**Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Ahrendt / 61 / 406 - 6130**

Kurzbeschreibung der Maßnahme und Angaben, ob die Maßnahme durch die Rahmenvorgaben des Leitfadens des Innenministers zum Nothaushaltsrecht abgedeckt ist.  
(Angaben zu § 82 GO NRW, Einordnung investiver Maßnahmen in Prioritätenliste etc.)

**A) Etatisiert unter Finanzstelle(n) / Produkt(e)/ Produktgruppe(n):**

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

**B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung:**

(z. B. Personalkosten, Abschreibungen, Zinswirkungen, Sachkosten etc.)

Die anfallenden Kosten für Gutachten und Ingenieurbüros werden vom Investor übernommen.

**C) Finanzielle Folgeauswirkungen ab dem Folgejahr der Umsetzung:**

(überschlägige Darstellung pro Jahr)

Die anfallenden Kosten für Gutachten und Ingenieurbüros werden vom Investor übernommen.

**D) Besonderheiten (ggf. unter Hinweis auf die Begründung zur Vorlage):**

(z. B.: Inanspruchnahme aus Rückstellungen, Refinanzierung über Gebühren, unsichere Zuschusssituation, Genehmigung der Aufsicht, Überschreitung der Haushaltsansätze, steuerliche Auswirkungen, Anlagen im Bau, Auswirkungen auf den Gesamtabschluss)

**E) Beabsichtigte Bürgerbeteiligung (vgl. Vorlage Nr. 2014/0111):**

<b>Keine weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich</b>	<b>Stufe 1 Information</b>	<b>Stufe 2 Konsultation</b>	<b>Stufe 3 Kooperation</b>
[nein]	[ja]	[ja]	[nein]
Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u.a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens)			
Das Verfahren wird gem. § 13a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Eine Bürgerinformationsveranstaltung wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden durchgeführt.			

**F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:**

<b>Klimaschutz nicht betroffen</b>	<b>keine Nachhaltigkeit</b>	<b>kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit</b>	<b>langfristige Nachhaltigkeit</b>
[nein]	[nein]	[ja]	[ja]

## **Begründung:**

Ein Beschluss über die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens wurde am 26.09.2016 im Rat der Stadt Leverkusen beschlossen (Vorlage Nr. 2016/1219). Zusätzlich wurde ein Ergänzungsantrag der Fraktionen CDU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und Opladen Plus vom 21.09.2016 (Vorlage Nr. 2016/1066) beschlossen. In diesem Antrag wurde die Verwaltung aufgefordert, die Auswirkungen des Vorhabens auf die Verkehrssituation zu untersuchen und die Anzahl der öffentlich geförderten Wohnungen zu ermitteln.

Am 28.11.2016 wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Planen für das Gebiet zwischen Pommernstraße, Stauffenbergstraße und der Straße Zur Alten Fabrik der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 219/II und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gefasst (Vorlage Nr. 2016/1256). Planungsziel ist die Schaffung von öffentlich gefördertem und frei finanziertem Wohnungsbau.

Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung (Anlage 1 der Vorlage) liegen nun vor, ebenso die Angaben zum öffentlich gefördertem Wohnungsbau (Anlagen 2 und 2a der Vorlage).

Die Begründung zur frühzeitigen Beteiligung wurde ebenfalls im Untersuchungsergebnis zum Verkehr, Lärm und Bodenqualität ergänzt (Anlage 3 der Vorlage). Die Ergebnisse werden hiermit zur Kenntnis gegeben und in der Sitzung durch die entsprechenden Ingenieurbüros erläutert.

Die Untersuchungen zum Thema Lärm sind derzeit aufgrund der Komplexität dieses Themas noch nicht vollständig abgeschlossen. Bis zur frühzeitigen Beteiligung werden diese aber vorliegen.

Zusammen mit dem städtebaulichen Entwurf bilden diese Ergebnisse die Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie die Bürgerinformationsveranstaltung. Die im Ergänzungsantrag geforderten Untersuchungen zum Verkehr wurden durch ein qualifiziertes Verkehrsplanungsbüro erstellt und durch die Verwaltung geprüft. Im Ergebnis führt das Vorhaben insgesamt zu keiner Verschlechterung. Das Gutachten wird in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Planen durch Vertreter der Ingenieurbüros erläutert.

### Verkehrsuntersuchung:

Um die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung zu ermitteln, wurde ein Verkehrsgutachten (Planungsbüro VIA, Juni 2017) erstellt. Künftig soll das Plangebiet auch weiterhin über die Straße Zur Alten Fabrik erschlossen werden. Für die Anbindung des Plangebietes an das bestehende Straßennetz wurden im Rahmen des Gutachtens zwei Varianten untersucht. Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2025 zugrunde gelegt mit der Annahme, dass westlich der Bahnstrecke 2730 Köln-Mühlheim-Wuppertal die Neue Bahnallee und der Anschlusskreisverkehr an die Lützenkirchener Straße realisiert wurde. Darüber hinaus wurde für die Prognose die Ansiedlung der Westseite der Neuen Bahnstadt Opladen (nbso), weitere kleinere Baugebiete sowie die Neuansiedlung der Fachhochschule Köln im Bereich der nbso-Ostseite berücksichtigt.

## Planvarianten und Differenzen

### *Bestandsvariante (2017)*

In der Bestandsvariante wird der derzeitige verkehrliche Zustand dargestellt.

### *Nullvariante (2025)*

In der Nullvariante wird mit dem Prognosehorizont 2025 folgendes abgebildet: Die erheblichen Änderungen im Straßennetz in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes. Dies erfolgt unabhängig von der diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Planung.

### *Variante 1 (2025)*

Bei der Variante 1 wurde die bisherige, beidseitige Anbindung der Straße Zur Alten Fabrik an die Pommern- und Stauffenbergstraße mit dem Prognosehorizont 2025 zugrunde gelegt.

### *Variante 2 (2025)*

In einer weiteren Variante wurde eine einseitige Anbindung des Plangebietes über die Stauffenbergstraße untersucht. Die Abbindung der Straße Zur Alten Fabrik erfolgte gegenüber dem vorhandenen Verbrauchermarkt. Die Zufahrt von der Pommernstraße bleibt weiterhin für Kunden des Verbrauchermarktes bestehen. Auch bei dieser Variante wurde der Prognosehorizont 2025 zugrunde gelegt.

## Variantenvergleich

Im Gegensatz zu Variante 1, bei der lediglich die Fahrten aus dem Plangebiet hinzukommen, wirkt das Szenario in Variante 2 durch die Abbindung der Straße Zur Alten Fabrik auch auf die bestehenden Verkehrsströme ein. Das führt zur Verlagerung von rund 1.800 Fahrten auf die Stauffenbergstraße und demnach zu einer weiteren Belastung des ohnehin stark belasteten Knotens Stauffenbergstraße/Pommernstraße. Dies führt in der morgendlichen Spitzenstunde dazu, dass an diesem Knoten der Linksabbiegerstrom aus der Stauffenbergstraße Süd, welcher bei der Nullvariante und der Variante 1 eine gute Verkehrsqualität (Stufe B) aufweist, bei Variante 2 nur eine befriedigende Qualitätsstufe (C) erreicht.

Zur nachmittäglichen Spitzenstunde werden durch die Variante 1 im Vergleich zur Nullvariante keine Änderungen ausgelöst. Bei Variante 2 erreicht der Linksabbiegerstrom hingegen lediglich die Qualitätsstufe E und blockiert durch den Rückstau den Rechtsabbieger so stark, dass dieser im Vergleich zur Nullvariante mit Stufe B nur die Qualitätsstufe D erreicht.

Die geplante Wohnnutzung kann unter Zugrundelegung der Variante 1 unproblematisch in den Bestand eingefügt werden, da nur die knapp 360 Fahrten des Planungsgebietes hinzukommen, ansonsten aber die Netzflexibilität im Umfeld der hoch belasteten Straßen erhalten bleibt. Demzufolge wird die Variante 1 im weiteren Verfahren der Planung zugrunde gelegt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass das geplante Baugebiet errichtet werden kann, ohne eine Verschlechterung der Straßenverkehrsverhältnisse im Umfeld zu erzeugen. Im Zuge des Verkehrsgutachtens wurde auch die derzeitige Parksituation im Bereich des Plangebietes untersucht. Die Randbereiche der Straße Zur Alten Fabrik werden zurzeit für den ruhenden Verkehr genutzt. Im Südwesten wird eine Fläche mit Längsparkstän-

den für etwa 10 - 11 Fahrzeuge verwendet, östlich der Kurve wird der unbefestigte Randbereich von weiteren rund 23 Fahrzeugen zum Senkrechtparken genutzt. Eine Zuordnung der Fahrzeuge zu bestimmten Nutzungen ist nicht möglich, es ist aber davon auszugehen, dass es sich überwiegend um Kunden der anliegenden Einrichtungen handelt. Zusätzlich befinden sich auf dem nordöstlichen Abschnitt 24 Kundenparkplätze des Verbrauchermarktes.

Im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 97/II „Stauffenbergstraße“ ist die Straße Zur Alten Fabrik als Gewerbegebiet mit einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche festgesetzt. Demzufolge befinden sich die gesamte Straße sowie die angrenzenden Flächen in privatem Besitz und sind somit nicht für eine öffentliche Nutzung zugänglich.

Vor Ort finden sich auch entsprechende Beschilderungen als Privatstraße bzw. Privatparkplätze. Sofern es sich nicht um Kundenparkplätze des Verbrauchermarktes handelt, ist somit eine öffentliche Nutzung untersagt. In diesem Bereich wird das Unterbringen des ruhenden Verkehrs derzeit zwar geduldet, ein Anspruch kann hieraus jedoch nicht abgeleitet werden. Die an die Straße Zur Alten Fabrik grenzenden Flächen sind in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes einbezogen und werden künftig nicht mehr für den geduldeten, ruhenden Verkehr zur Verfügung stehen.

#### Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Im Stadtteil Opladen existierten zum Stichtag 31.12.2016 507 Miet- und Genossenschaftswohnungen. Damit liegt dieser Stadtteil an 3. Stelle hinter den Stadtteilen Quettingen und Schlebusch.

In der tabellarischen Übersicht (Anlage 2) sind die derzeit in der Bindung befindlichen Wohnungen in einem Radius von 750 Metern um das Plangebiet aufgelistet und in einem Übersichtsplan (Anlage 2a) grafisch dargestellt. Eine Auflistung aller jemals öffentlich geförderten Wohnungen in dem Bereich würde das Bild verzerren, da die aus der Preisbindung entfallenen Wohnungen mittlerweile dem freien Markt zuzuordnen sind und hier kein Rückschluss auf die Bewohnerschaft möglich ist.

#### Weiteres Vorgehen

Es ist vorgesehen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Zeitraum November 2017 durchzuführen. In dieser Zeit soll auch die Bürgerinformationsveranstaltung stattfinden.

(Hinweis des Fachbereichs Oberbürgermeister, Rat und Bezirke: Die Anlagen sind im Ratsinformationssystem Session auch in farbiger und vergrößerter Darstellung einzusehen.)

#### **Anlage/n:**

- 219\_II\_Anlage\_1\_Verkehrsgutachten
- 219\_II\_Anlage\_2\_Tabelle\_Wohnungsbau
- 219\_II\_Anlage\_2a\_Geförderte\_Wohnungen
- 219\_II\_Anlage\_3\_Begründung