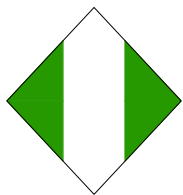


## **STADT LEVERKUSEN**



## **BEBAUUNGSPLAN NR. 87b/I**

„Stromstraße“ - 1. Änderung

Begründung zum Aufstellungsbeschluss

Stand: Dezember 2017

Bearbeitung:  
Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung



## Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich und Verfahren .....	3
1.1 Geltungsbereich .....	3
1.2 Verfahren.....	3
2. Planungsbindungen .....	3
2.1 Bestehendes Planungsrecht.....	3
2.1 Flächennutzungsplan .....	4
3. Ausgangssituation und Planungsziele.....	4
3.1 Bestand .....	4
3.2 Planungsanlass .....	5
3.3 Ziele der Planung .....	6
4. Inhalte des Bebauungsplanes.....	6
5. Auswirkung der Planung und Umsetzung .....	7



## 1. Geltungsbereich und Verfahren

### 1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87b/I „Stromstraße“ befindet sich im Stadtteil Hitdorf, Stadtbezirk I und wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Verkehrsfläche der Stromstraße (Flurstücke Nr. 563 und Nr. 8),
- im Nordosten durch den rückwärtigen Garten des Flurstückes Nr. 9,
- im Osten durch den rückwärtigen Garten des Flurstückes Nr. 456,
- im Südwesten durch das benachbarte Flurstück Nr. 194.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Hitdorf, Flur 11, das Flurstück Nr. 10. Das Plangebiet weist entsprechend der Grundstücksgröße eine Fläche von 109 m<sup>2</sup> auf.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### 1.2 Verfahren

Die Aufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87b/I „Stromstraße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Die Anwendung als „beschleunigtes Verfahren“ kann erfolgen, wenn die zulässige Grundfläche bzw. die versiegelte Fläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, das Vorhaben eine Maßnahme der Innentwicklung darstellt, keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und keine Beeinträchtigung von Schutzgebieten nach der FFH-Richtlinie oder Vogelschutzrichtlinie vorliegt. Die vorgenannten Voraussetzungen sind für das vorgesehene Planverfahren gegeben.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demnach kann 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, wird die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB vorgesehen.

## 2. Planungsbindungen

### 2.1 Bestehendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich zur 1. Änderung des Bebauungsplanes überlagert sich in seinem Teilbereich mit dem seit dem 06.11.1990 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 87b/I „Stromstraße“. Der bestehende Bebauungsplan setzt für diesen Grundstücksbereich eine „Fläche für Versorgungsanlagen/Elektrizität“ fest. Diese Fläche wird durch Baugrenzen umfasst. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bestehen in diesem Bereich nicht.

Des Weiteren ist die an der Stromstraße bestehende Bebauung innerhalb des Bebauungsplanes durch Erhaltungssatzung gemäß § 172 Baugesetzbuch (BauGB)



festgesetzt worden und wird mit einer Umgrenzung als „Erhaltungsbereich“ gekennzeichnet. Die textlichen Festsetzungen hierzu lauten: „Es wird für die Stromstraße ein Bereich zur Erhaltung baulicher Anlagen festgesetzt, weil diese allein im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt und das Landschaftsbild prägen.“ Für die übrigen vom „Erhaltungsbereich“ betroffenen Gebäude an der Stromstraße gelten die Festsetzungen als allgemeines Wohngebiet in maximal eingeschossiger, offener Bauweise mit Satteldach.

## 2.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen wird die den Geltungsbereich des Bebauungsplanes betreffende Fläche als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan stellt die Art der Bodennutzung und damit die städtebauliche Zielsetzung der Stadt für das gesamte Stadtgebiet in den Grundzügen dar. Die Darstellung ist nicht parzellenscharf. Eine Nutzung des Gebäudes als öffentliche Begegnungsstätte mit Veranstaltungsräumen für Beratungsangebote, Gesundheitskurse etc. entspricht als Anlage für kulturelle und soziale Zwecke der in einem Wohngebiet zulässigen Nutzung. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

## 3. Ausgangssituation und Planungsziele

### 3.1 Bestand

Die ehemalige, von der Energieversorgung Leverkusen GmbH (EVL) genutzte Trafostation, befindet sich im Ortskern von Leverkusen-Hitdorf in der Stromstraße 9.

Die Stromstraße erstreckt sich zwischen Rheinstraße und Hitdorfer Straße. Die hier vorhandene Bebauung besteht fast ausschließlich aus eingeschossigen Wohnhäusern. Die Straßenbreite ist mit ca. 3,50 m sehr schmal bemessen. Eine Erschließung für Fahrzeuge ist nur von der nördlich gelegenen Hitdorfer Straße aus möglich. Eine Durchfahrtmöglichkeit zur Rheinstraße besteht nicht, da die Stromstraße in Richtung des Rheins mit einem nur für Fußgänger zu durchschreitendem Torbogen abschließt.

Im nördlichen Abschnitt der Stromstraße befindet sich das den Geltungsbereich des Bebauungsplanes betreffende Trafogebäude aus dem 19. Jahrhundert. Das Gebäude besteht aus zwei fensterlosen Geschossebenen sowie einem dreigeschossigen Turm. Die ursprünglich elektrotechnische Funktion wurde mittlerweile aufgegeben und wird auch zukünftig an diesem Standort nicht benötigt. Aus diesem Grund wurde es von der EVL zur Veräußerung angeboten und steht für eine Umnutzung zur Verfügung.

Das Trafogebäude grenzt unmittelbar an die benachbarten Grundstücke der Stromstraße als auch an das westlich angrenzende Grundstück, das von der Hitdorfer Straße aus erschlossen wird und ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit rückwärtigem Garten aufweist.

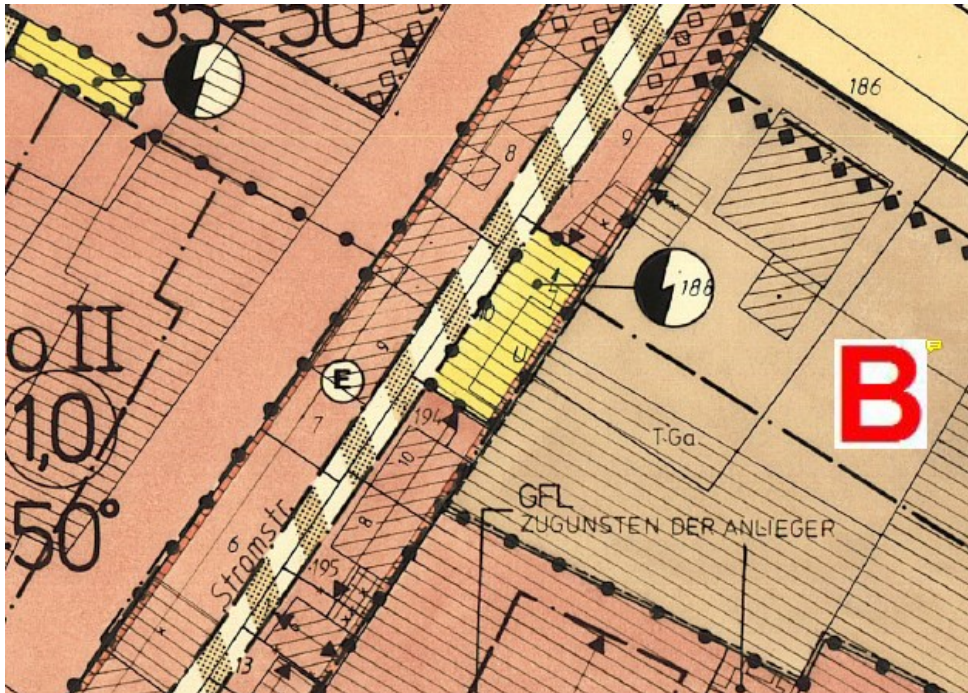


Abbildung 1: Ausschnitt Bebauungsplanes Nr. 87b/I „Stromstraße“

### 3.2 Planungsanlass

Für den Bebauungsplan Nr. 87b/I „Stromstraße“ ist ein Bebauungsplanverfahren zur 1. Änderung erforderlich, um die vorgesehene Maßnahme zur Umnutzung des hier vorhandenen Trafogebäudes als öffentliche Beratungs- und Begegnungsstätte sowie für Veranstaltungen planungsrechtlich zu sichern.

Die vorgesehene Nutzung sowie die bauliche Veränderung des Gebäudes stimmen nicht mit den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 87b/I überein, so dass zur planungsrechtlichen Sicherung der Maßnahme eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich wird.

Zur planungsrechtlichen Beurteilung des geplanten Gebäudekörpers wurden zum einen die im Bebauungsplan formulierten Festsetzungen zum „Erhaltungsbereich“ herangezogen. Demnach soll die das Ortsbild und die Stadtgestalt prägende städtebauliche Situation der Stromstraße erhalten werden. Das bestehende Trafogebäude fügt sich als solitäres und schlicht gehaltenes Zweckgebäude in die vorhandene Baustruktur der Stromstraße ein. Mit der Planung, durch An- und Aufbauten die Nutzungsebenen zu erweitern, wird das Gebäude verändert. Das Bauvolumen des Gebäudekörpers entwickelt sich hierdurch überproportional gegenüber der eher kleinteiligen Gesamtstruktur der Stromstraße, so dass dem als Erhaltungssatzung gemäß § 172 Baugesetzbuch (BauGB) verfassten und damit als Grundzug der Planung zu betrachtendem Planungsziel, das Ortsbild städtebaulich zu erhalten, nicht entsprochen wird.

Des Weiteren ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, da die im Bebauungsplan Nr. 87b/I festgesetzte „Fläche für Versorgungsanlagen/Elektrizität“ eine öffentliche Nutzung für Veranstaltungen, Kursangebote und als Begegnungsstätte planungsrechtlich nicht umfasst. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird eine

Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung getroffen, die den zukünftig hier vorgesehenen Nutzungen entspricht.

### 3.3 Ziele der Planung

Im Zusammenhang mit dem Integrierten Handlungskonzept für Hitdorf (InHK) ist es geplant, das vorhandene Trafogebäude in der Stromstraße zu sanieren, als Beratungs- und Begegnungsstätte sowie u. a. für Veranstaltungen und Gesundheitskurse zu nutzen. Aufgrund seiner Abmessungen (8 m x 3 m) mit lediglich zwei Geschossen ist das Raumangebot des Stromhauses zu gering, um die vorgesehenen Nutzungen zu ermöglichen. Daher ist der Ausbau mit einem dritten Geschoss geplant sowie die Anordnung einer Treppenanlage außerhalb des Gebäudes, um ein Gesamtraumangebot von ca. 60 m<sup>2</sup> zu erhalten.

Das architektonische Konzept sieht nunmehr ein dreigeschossiges Gebäude mit daran angefügtem Treppenaufgang vor. Die Anlage eines Aufzuges wird im Rahmen der architektonischen Planung geprüft.

Aufgrund der baulichen Dichte im Bereich der Stromstraße sind im Bebauungsplanverfahren Abstandsflächen sowie nachbarliche Belange zu untersuchen und im Rahmen der Abwägung zu bewerten.

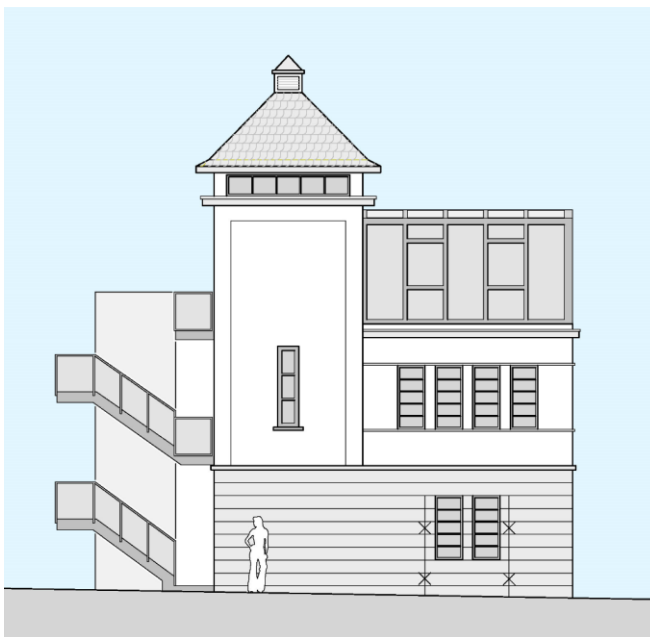


Abbildung 2: Entwurf der beabsichtigten Umplanung des Trafogebäudes  
Darstellung: Architekturbüro Maria Poppenhusen

## 4. Inhalte des Bebauungsplanes

Die Planung sieht vor, die vorgesehene bauliche Veränderung sowie die beabsichtigten Nutzungen planungsrechtlich zu sichern. Hierzu wird entweder, entsprechend der angrenzenden Nutzung, für die Fläche des Geltungsbereiches ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt, in dem Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig sind oder eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ für ein den sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienendes Gebäude. Um der geplanten Aufstockung des Gebäudes planungsrechtlich zu entsprechen, ist eine dreigeschossige Bauweise vorgesehen.



Zur Regulierung von Abstandsflächen und um eine Anpassung an die vorhandenen Baufluchten zu sichern, werden Baulinien als Umgrenzung der Bebauung planungsrechtlich festgesetzt.

Die fachspezifischen Themenbereiche Verkehr, Erschließung, Stellplätze, Immissionen, Umwelt und Denkmalpflege werden innerhalb des Bebauungsplanverfahrens untersucht.

Die für die Stromstraße geltende Festsetzung als „Erhaltungsbereich“ soll weiterhin bestehen.

### **5. Auswirkung der Planung und Umsetzung**

Die vorgesehene öffentliche Nutzung des Trafogebäudes ist ein Baustein der für das Hitdorfer Stadtteilzentrum vorgesehenen „Bürgermeile“ und ein Projekt des InHK Hitdorf.

Die finanziellen Aufwendungen zum Umbau des Trafogebäudes sollen über Fördermaßnahmen des Landes im Rahmen des InHK Hitdorf sichergestellt werden. Zum städtischen Eigenanteil können derzeit keine Angaben gemacht werden.

Leverkusen,  
gez.

Petra Cremer