

STADT LEVERKUSEN

Bebauungsplan Nr. 208 B/II "Opladen – nbso/Westseite - Quartiere"
3. Änderung

Erläuterungen zur Aufstellung

Stand 19.02.2019

Bearbeitung:

Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung neue bahnstadt opladen GmbH, Leverkusen HEINZ JAHNEN PFLÜGER Stadtplaner und Architekten Partnerschaft, Aachen Kasinostraße 76a, 52066 Aachen

• • •



INHALT

Teil A: Grundlagen und Planung

1.	Geltungsbereich	3
2.	Bestand und Nutzung	3
3.	Verfahren	3
3.1	Aufstellung	3
3.2	Flächennutzungsplan	4
4.	Planungsanlass	5
4.1	Allgemeines	5
4.2	Anlass der 3. Änderung	6
4.3	Planungsgegenstand	6
5.	Ziele	6
6.	Umweltbelange	7
7.	Planvollzug	7
7.1	Bodenordnung	7
7.2	Freistellung von Bahnflächen	8
7.3	Kosten	8
7.4	Flächenbilanz	8
	Anhang	9



1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II "Opladen – nbso/Westseite – Quartiere" befindet sich im Stadtteil Opladen, Stadtbezirk II, östlich angrenzend das Stadtbezirkszentrum und umfasst ca. 940 m².

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flächen nördlich der Bahnhofsbrücke zwischen der geplanten Europa-Allee im Osten und den Flächen für das neue Bahnhofsquartier im Westen, liegt in der Gemarkung Opladen und beinhaltet in Flur 8 teilweise die Flurstücke 157,158,181, und 677. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung im Anhang zu entnehmen.

Dieser Bebauungsplan ist Teil des Gesamtbebauungsplanes Nr. 208/II "Opladen - nbso/Westseite", welcher zur Steuerung der gesamten städtebaulichen Entwicklung einschließlich der Herstellung der städtischen Verkehrsinfrastruktur auf der Westseite des Projektgebietes der "neuen bahnstadt opladen" notwendig ist.

Die Flächen im Geltungsbereich der 3. Änderung liegen innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 208 B/II "Opladen – nbso/Westseite – "Quartiere". Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden durch die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II überlagert.

2. Bestand und Nutzung

Die Flächen im Plangebiet beinhalten die bereits erstellte Fußgängerund Fahrradrampe sowie eine provisorische Fahrradabstellanlage.

3. Verfahren

Für das gesamte Areal der nbso/Westseite liegt der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren Nr. 208/II "Opladen – nbso/Westseite" aus dem Jahr 2013 vor (Vorlage Nr. 2378/2013). Aufgrund der Größe des Plangebietes, der zeitlichen Abfolgen sowie der Komplexität des gesamten Bebauungsplanverfahrens werden hieraus verschiedene Teil-Bebauungspläne erstellt.

Der Bebauungsplan Nr. 208 B/II "Opladen – nbso/Westseite – "Quartiere" ist einer dieser Bebauungspläne, der mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Leverkusen am 15.05.2017 in Kraft getreten ist.

3.1 Aufstellung

Der anstehende Bebauungsplanaufstellungsbeschluss soll gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst werden.



Der Bebauungsplan soll gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die für ein beschleunigtes Verfahren notwendigen Voraussetzungen

- zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m²,
- Maßnahme der Innentwicklung,
- keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und
- keine Beeinträchtigung von Schutzgebieten nach der FFH-Richtlinie oder Vogelschutzrichtlinie

sind im vorliegenden Fall gegeben.

Die zulässige Grundfläche bemisst sich gemäß § 19 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt wird. Neben Gebäuden gehören auch versiegelte Flächen wie beispielsweise Straßen hierzu. Die im Geltungsbereich der 3. Änderung insgesamt vorhandenen Verkehrsflächen betragen weniger als 20.000 m². Darüber hinaus gelten diese Flächen auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 208 B/II als bereits zulässig und in Gänze versiegelbar. Zudem wurde für diesen Bebauungsplan bereits eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung durchgeführt.

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.

Von dieser Regelung wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht, da die Fahrradrampe bereits errichtet worden ist und nur geringfügig geändert wird und das Fahrradparkhaus im Rahmen der Gesamtentwicklung des Quartiers auf der Westseite bereits mehrfach öffentlich thematisiert wurde.

Der Bevölkerung wird jedoch gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses die Möglichkeit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung zu äußern. Diese Äußerungen werden bei der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes berücksichtigt.

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.

3.2 Flächennutzungsplan

Dieser Bebauungsplan führt weiterhin zur Umsetzung des wirksamen Flächennutzungsplanes, in welchem die Flächen im Geltungsbereich als "Sondergebiet Dienstleistung" dargestellt sind. Darüber hinaus sind östlich angrenzend "geplante sonstige überörtliche und örtliche Haupt-



verkehrsstraßen" sowie Busbahnhof und Bahnhof 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 Anpassung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

4. Planungsanlass

4.1 Allgemeines

Die Flächen westlich der Bahnstrecken in Opladen einschließlich des Bahnhofes Leverkusen-Opladen sollen im Rahmen der Entwicklung "neue bahnstadt opladen" städtebaulich entwickelt werden.

Das Gesamtprojekt "neue bahnstadt opladen" (nbso) erstreckt sich in zentraler Lage auf die Flächen beiderseits der Bahnstrecken. Die Planungen zur Ostseite auf dem Gelände des ehemaligen Bahnausbesserungswerkes sind zwischenzeitlich weit fortgeschritten, das Projekt befindet sich bereits in der Umsetzung.

Im Zuge der Entwicklung auf der Westseite wurden durch die Stadt Leverkusen in Kooperation mit der Deutschen Bahn AG (DBAG), die Gleise der überwiegend für den Güterverkehr genutzten Eisenbahntrasse 2324 Duisburg-Wedau – Niederlahnstein im Bereich der nbso an die parallel verlaufende Strecke 2730 Köln-Mülheim – Wuppertal verlegt, um hier eine Bündelung der Gleise zu erreichen. Hierdurch wurden östlich der bestehenden Ortslage in erheblichem Umfang Flächen verfügbar, die einer städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden sollen.

Westlich angrenzend an die verlegten Gütergleise soll künftig eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende neue Straße ("Europa-Allee") als Bestandteil der verkehrlichen Neuordnung des Opladener Zentrums errichtet werden.

Durch die Verlegung der Gütergleise ergibt sich die Möglichkeit, den Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) in zentraler Lage in Kombination mit der neu errichteten Bahnhofsbrücke und den neuen Bahnhofsbereich verkehrlich neu zu ordnen und kompakter zu gestalten. Die geplante Lage ermöglicht kurze Wege und erleichtert die Orientierung der Fahrgäste.

Der unmittelbare Sichtkontakt zwischen der seitlich verlaufenden verlängerten Bahnhofstraße sowie der verlängerten Goethestraße sorgt für Frequentierung und erhöht die soziale Kontrolle und somit das subjektive Sicherheitsgefühl der Nutzer.

Um die Umsetzung des diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen und verkehrlichen Konzeptes zu sichern und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieser Entwicklungsmaßnahme zu gewährleisten, wurde gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung ei-



nes Bebauungsplanes erforderlich. Dieser Bebauungsplan (Nr. 208 B/II "Opladen – nbso/Westseite – "Quartiere") ist rechtswirksam.

4.2 Anlass der 3. Änderung

Im Rahmen der Neuerrichtung des Bahnhofs Opladen wurde die Verbindung der östlich und westlich der Bahnanlagen befindlichen Stadtbereiche durch die Errichtung von zwei neuen Brückenanlagen sichergestellt. Von der nördlichen Brücke aus wurden auch die neu errichteten Bahnsteige zugänglich gemacht. Auf der Westseite wurde diese als Fahrrad- und Fußgängerbrücke angelegte Bahnhofsbrücke zudem mit einer Rampenanlage für eine Fahrradnutzung ausgestattet.

Im Zuge der detaillierten Rampenplanung zeigte sich, dass die Rampe in der bislang angenommen Länge nicht in Gänze ausreicht, um geeignete Anschlüsse an die umliegenden Höhenlagen zu realisieren. Daher soll die Rampe um ein Achsmaß (8,5 m) Richtung Nordwesten verlängert werden.

Um an dem neuen Verkehrsknotenpunkt eine sinnvolle und sichere Unterbringung von Fahrrädern zu ermöglichen ist darüber hinaus im unmittelbaren Bereich der Rampenanlage die Errichtung eines Fahrradparkhauses vorgesehen. Hierzu bietet sich der ansonsten ungenutzte Raum innerhalb der Rampen, im sogenannten Rampenauge, als platzsparende Lösung an.

Innerhalb des Rampenauges soll das geplante Fahrradparkhaus in zweigeschossiger Bauweise für die Unterbringung von bis zu 600 Fahrradstellplätzen errichtet werden. Die Zugänglichkeit des Fahrradparkhauses soll über zwei Ebenen erfolgen, so dass eine schnelle und komfortable Erreichbarkeit gewährleistet ist.

Für den rechtswirksamen Bebauungsplan ist eine 3. Änderung im Bereich der Bahnhofsbrücke notwendig, um die erforderlichen Flächen für die Unterbringung des geplanten Fahrradparkhauses sowie für die Verlängerung der Rampenanlage planungsrechtlich zu sichern.

4.3 Planungsgegenstand

Die im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" soll im Rahmen der 3. Änderung an die geplante Rampenlänge angepasst und demzufolge Richtung Nordwesten vergrößert und darüber hinaus mit der Ergänzung einer überbaubaren Gemeinbedarfsfläche für ein öffentliches Fahrradparkhaus differenziert werden.

5. Ziele

Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Umsetzung des geplanten Fahrradparkhauses inklusive der Verlängerung der Rampenanlage auf der Westseite nbso.



6. Umweltbelange

Das Änderungsverfahren wird gemäß § 13a BauGB "Bebauungspläne der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die gesetzlichen Rahmenbedingungen für eine Erfordernis zur Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalles auf erhebliche Umweltauswirkungen bzw. einer Umweltverträglichkeitsprüfung werden nicht erreicht, auch können Beeinträchtigungen von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) im vorliegenden Fall ausgeschlossen werden. Damit sind die Anforderungen an die Rahmenbedingungen zur Berücksichtigung der Umweltbelange bei verbindlichen Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB erfüllt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.

Darüber hinaus gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, 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 im weiteren Verfahren eine schutzgutbezogene Betrachtung der mit der angestrebten Planänderung einhergehenden möglichen Auswirkungen auf die Umweltbelange.

7. Planvollzug

7.1 Bodenordnung

Die im Plangebiet befindlichen Flächen sind zum Teil noch bahnrechtlich gewidmete Flächen.

Bezüglich der Flächen der nbso und der städtebaulichen Entwicklung dieses Standortes nach Verlegung der Güterzugstrecke besteht zwischen der Stadt Leverkusen und der DB AG jedoch Einvernehmen. Hierzu wurden vertragliche Vereinbarungen getroffen. Die Flächen wurden im Wesentlichen durch einen entsprechenden Kaufvertrag (Urkunden-Nr.: 1315/2012) durch die Stadt Leverkusen von der DBAG in 2012 erworben. Der Besitzübergang an die Stadt Leverkusen/nbso erfolgte nach Inbetriebnahme der neuen Güterzugtrasse.



7.2 Freistellung von Bahnflächen

Das Verfahren zur Freistellung von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) ist bisher für die Flächen im Plangebiet nicht eingeleitet und wird ggf. bis zum Abschluss dieses Bebauungsplanverfahrens nicht abgeschlossen sein. Damit unterliegen diese Flächen dem Fachplanungsrecht (Fachplanungsvorbehalt nach § 38 Satz 1 BauGB) und nicht der Planungshoheit der Stadt Leverkusen.

Über die beabsichtigte Nutzung besteht jedoch zwischen der Stadt Leverkusen und der DBAG Einvernehmen (vgl. Kap. 6), so dass von einem positiven Freistellungsbescheid auszugehen ist.

7.3 Kosten

Die Baukosten werden auf ca. 2 Mio. Euro geschätzt. Bis Ende März 2019 soll ein Förderantrag beim Nahverkehr Rheinland (NVR) eingereicht werden.

7.4 Flächenbilanz

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" ca. 940 m²

Leverkusen,

Im Auftrag

gez. Petra Cremer

Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung



Anhang

