



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2020/3482

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-208B-II-2Ae-kom

Dezernat/Fachbereich/AZ

14.05.2020

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	08.06.2020	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	16.06.2020	Beratung	öffentlich

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 208 B/II "Opladen - nbso/Westseite - Quartiere", 2. Änderung KITA Henkelmännchenplatz

- Wahl der Verfahrensart gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als »Bebauungsplan der Innenentwicklung«
- Erweiterung des Geltungsbereiches
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange

**Beschlussentwurf:**

1. Der Fortführung des Aufstellungsverfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II "Opladen - nbso/Westseite - Quartiere" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB wird zugestimmt.
2. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II wird auf 4.150 m<sup>2</sup> vergrößert.
3. Auf Grundlage des Bebauungsvorschlages wird im vorliegenden Bauleitplanverfahren die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB beschlossen.

Die Beschlussfassung erfolgt vorbehaltlich des Beitrittsbeschlusses der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II.

gezeichnet:  
In Vertretung  
Deppe

## **Schnellübersicht über die finanziellen bzw. bilanziellen Auswirkungen, die beabsichtigte Bürgerbeteiligung und die Nachhaltigkeit der Vorlage**

**Ansprechpartner/Fachbereich/Telefon: Herr Kominek/Fachbereich 61/  
Telefon 406 – 6136**

(Kurzbeschreibung der Maßnahme, Angaben zu § 82 GO NRW bzw. zur Einhaltung der für das betreffende Jahr geltenden Haushaltsverfügung.)

Bauleitpläne gehören zu den pflichtigen Aufgaben. Sie sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Für die Gemeinde ergibt sich daraus unmittelbar die Verpflichtung zur Planung. Im konkreten Fall begründet sich das Planungserfordernis zum einen aus dem Grundsatbeschluss zur ausreichenden Bereitstellung von Kindergartenplätzen (Vorlage Nr. 2017/1790) und zum anderen aus den Vorgaben (Festsetzungen) des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 208 B/II. Gemäß den bisherigen Festsetzungen ist eine KITA in diesem Bereich nicht möglich. Das Planverfahren ist im Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung“ mit Priorität 1 (Pos. 10) enthalten.

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Planungsmittel stehen unter der Finanzstelle

- PN090502 – Städtebauliche Planung zur Verfügung.

### **B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren:**

(z. B. Anschaffungskosten/Herstellungskosten, Personalkosten, Abschreibungen, Zinsen, Sachkosten)

Die Kosten sind in der Anfangsphase des Bauleitplanverfahrens noch nicht abzuschätzen; ebenso wenig die von anderen Fachbereichen erforderliche Zuarbeit.

### **C) Veränderungen in städtischer Bilanz bzw. Ergebnisrechnung / Fertigung von Veränderungsmitteilungen:**

(Veränderungsmitteilungen/Kontierungen sind erforderlich, wenn Veränderungen im Vermögen und/oder Bilanz/Ergebnispositionen eintreten/eingetreten sind oder Sonderposten gebildet werden müssen.)

Zurzeit sind noch keine Angaben möglich.

**kontierungsverantwortliche Organisationseinheit(en) und Ansprechpartner/in:**

### **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>Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich</b>	<b>Stufe 1 Information</b>	<b>Stufe 2 Konsultation</b>	<b>Stufe 3 Kooperation</b>
[ja]	[ja]	[ja]	[nein]
Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u.a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens)			

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

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

## **Begründung:**

### Lage des Plangebietes

Das Plangebiet der vorgenannten Änderung befindet sich südöstlich der Ortsmitte von Opladen und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die südliche Grenze des „Henkelmännchenplatzes“.

Im Osten durch die westliche Grenze des zur „Europa-Allee“ parallel verlaufenden Gehweges.

Im Süden: durch die Verlängerung der Flucht der Innenhofzufahrt zwischen den Häusern „Friedrich-List-Straße“ Nr. 18 und 16 ab der Nordwand des Hauses Nr. 18.

Im Westen: durch die östliche Böschung der „Friedrich-List-Straße“.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II befindet sich in der Gemarkung Opladen, Flur 8, auf einem Teilstück des Flurstückes 666 (zurzeit der Aufstellung) und umfasst eine Fläche von 4.150 m<sup>2</sup>. Der genaue Verlauf der Plangebietsgrenze kann der Darstellung in Anlage 1 entnommen werden.

### Planungsziel

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Kindertagesstätte geschaffen werden. Im Gegensatz zum Aufstellungsbeschluss vom 18.06.2018 (Vorlage Nr. 2018/2226) soll die Einrichtung bis zu acht Kindergruppen unterbringen können. Die Anpassung der Planzielsetzung an den gestiegenen Bedarf an Kindergartenplätzen ist bei der vorliegenden Potenzialfläche vergleichsweise gut umsetzbar. Andere Potenzialflächen im Stadtgebiet sind in ihrer Größe beschränkt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II beinhaltet vor allem die Festsetzung einer „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung für eine Kindertagesstätte. Das durch die Baugrenzen und eine Baulinie künftig gebildete Baufenster wird anders als in der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes einen engeren Rahmen vorgeben. Hauptziel der Baufensterformgebung ist vor allem die erwünschte schalldämmende Ausrichtung zur „Europa-Allee“ und nahen Bahngleisen. Zudem soll der Henkelmännchenplatz an seiner Südseite baulich eingefasst werden. Im südöstlichen Teil des Plangebietes wird eine Fläche für Pkw-Stellplätze samt zugehöriger Erschließung festgesetzt. Die übrige Fläche des Plangebietes soll den nötigen Raum für eine ausreichend bemessene Außenspielfläche bieten.

### Herleitung der Planung

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leverkusen stellt zurzeit der Aufstellung der 2. Änderung des o. g. Bebauungsplanes Nr. 208 B/II ein eingeschränktes Gewerbe dar. Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes lässt sich somit nicht aus dem FNP entwickeln. Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 208 B/II "Opladen - nbso/Westseite - Quartiere" setzt in seiner Ursprungsfassung im Bereich der vorgesehenen 2. Änderung ein in seiner Nutzung eingeschränktes Gewerbegebiet (GE 1) fest, in dem Kindertagesstätten nicht zulässig sind. Aus diesem Grund muss für die vorgesehene Nutzung der Bebauungsplan geändert werden.

Der Geltungsbereich der vorgesehenen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II ist bereits im Aufstellungsverfahren des Gesamtplanes auf die Belange von Schutzgütern und die Auswirkungen der Planung untersucht worden. Ein Umweltbericht liegt zum Gesamtplan vor. Da die Änderungsfläche aufgrund ihres Standortes (zentrale Lage) und ihrer Größe (4.150 m<sup>2</sup>) die im § 13a BauGB genannten Merkmale aufweist, soll das weitere Aufstellungsverfahren als »Bebauungsplan der Innenentwicklung« gem. § 13a BauGB fortgeführt werden. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange soll aus Gründen der Bürgerfreundlichkeit nicht verzichtet werden.

Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens gem. § 13a BauGB kann der FNP in der Darstellung nachrichtlich angepasst werden.

**Anlage/n:**

208\_B\_II\_2\_Aend\_fruehz\_Beteiligung\_Anlage\_01\_Geltungsbereich

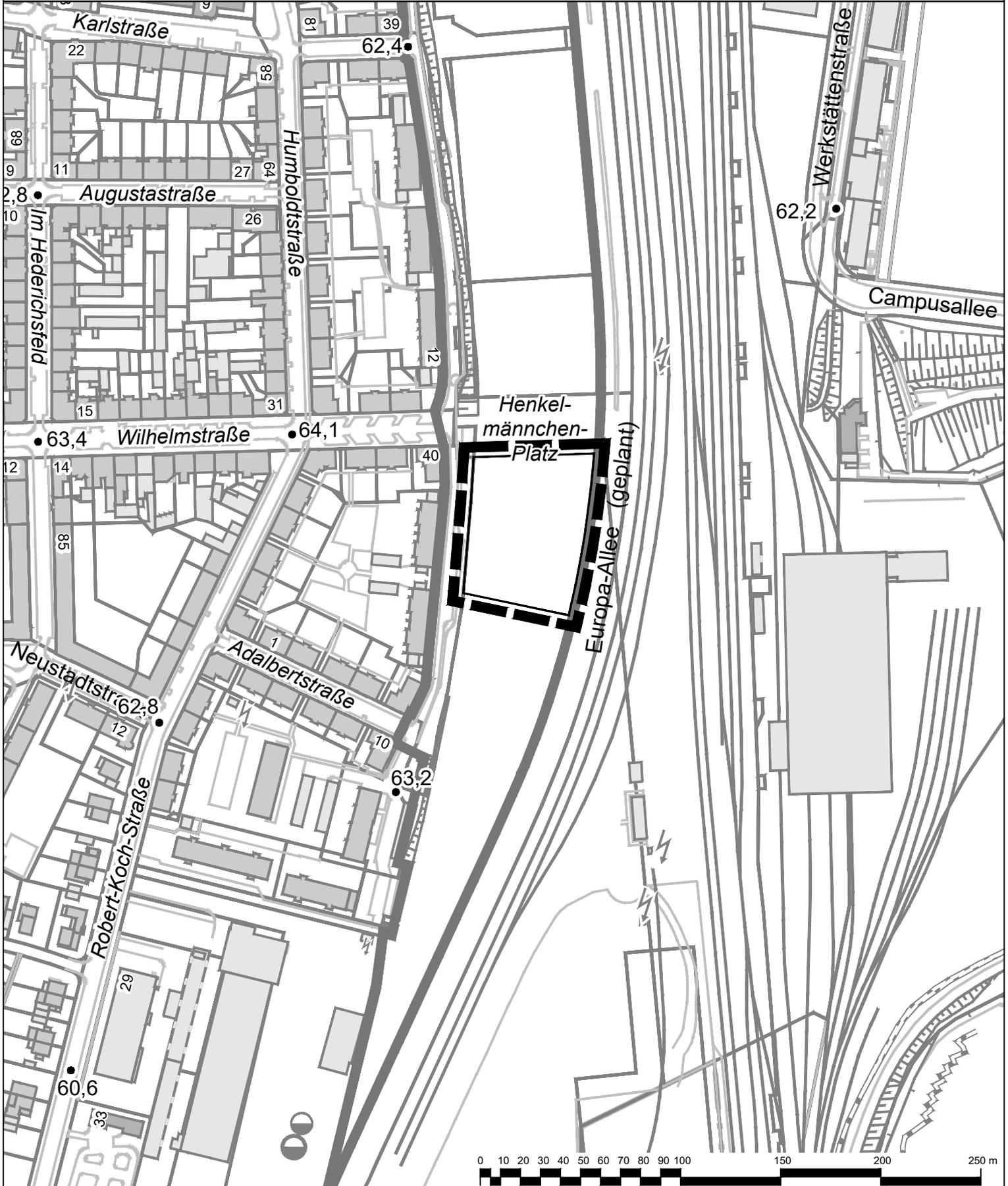
208\_B\_II\_2\_Aend\_fruehz\_Beteiligung\_Anlage\_02\_Bebauungsvorschlag

208\_B\_II\_2\_Aend\_fruehz\_Beteiligung\_Anlage\_03\_Begrueendung



**Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 208 B/II**  
**"Opladen - nbso/Westseite - Quartiere" - 2. Änderung**  
**- Kita Henkelmännchenplatz**

**Anlage 1**  
 zur Vorlage  
 Nr. 2020/3482



- Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 208 B/II  
 "Opladen - nbso/Westseite - Quartiere"  
 - 2. Änderung - Kita Henkelmännchenplatz
- Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 208 B/II  
 "Opladen - nbso/Westseite - Quartiere"

**Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung**  
 Projekt: Bebauungsplan Nr. 208 B/II "Opladen - nbso/Westseite - Quartiere"  
 - 2. Änderung - Kita Henkelmännchenplatz

Maßstab 1:2500 Stand: März 2020

Abt.: 613 Sachbearbeitung: Kominek Bearb./CAD: Hagenberg Geplottet/gedruckt am: 05.03.2020  
 Pfad: G:\611\3\02\_CAD\_GIS\01\_BP\Pläne\208\_B\_II\_Quartiere\_2\_Änd\_KITA\01\_BP\Plan\01\_Aufstellung\ Dateiname: 20200226\_208\_B\_II\_Anlage\_1\_2\_Geltungsbereich.dwg Zuletzt gespeichert am: 05.03.2020

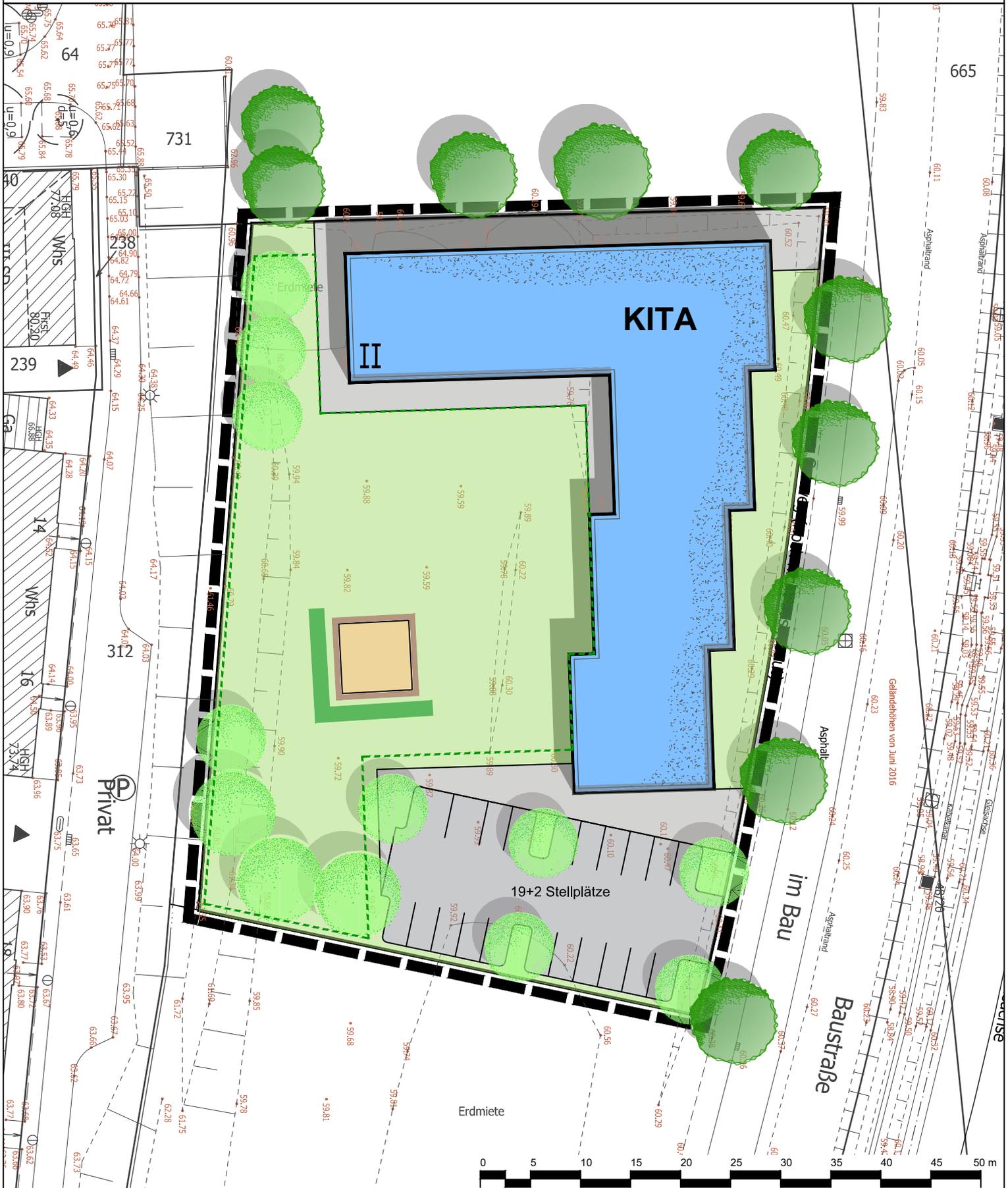




**Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 208 B/II**  
**"Opladen - nbso/Westseite - Quartiere" - 2. Änderung**  
**- Kita Henkelmännchenplatz - Bebauungsvorschlag -**

**Anlage 2**

zur Vorlage  
 Nr. 2020/3482



**█** Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 208 B/II  
**"Opladen - nbso/Westseite - Quartiere"**  
**- 2. Änderung - Kita Henkelmännchenplatz**

**◆ Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung**

Projekt: Bebauungsplan Nr. 208 B/II "Opladen - nbso/Westseite - Quartiere"  
 - 2. Änderung - Kita Henkelmännchenplatz -Bebauungsvorschlag-  
 Maßstab 1:500 Stand: April 2020

Abt.: 613 Sachbearbeitung: Kominek Bearb./CAD: Hagenberg  
 Pfad: G:\613\02\_CAD\_GIS\01\_BPläne\208\_B\_II\_Quartiere\_2\_Änd\_KITA\02\_Stb\_Entwurf\

Geplottet/gedruckt am: 14.04.2020

Dateiname: 20200414\_StbEnt\_Kita\_Henkelmännchen\_Pl.dwg

Zuletzt gespeichert am: 14.04.2020





# STADT LEVERKUSEN



## **Bebauungsplan Nr. 208 B/II „Opladen – nbso/Westseite – Quartiere“ – 2. Änderung – KITA Henkelmännchenplatz**

### **Begründung**

zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB  
sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Stand: März 2020

## Inhaltsverzeichnis

### Teil A – BEGRÜNDUNG

<b>1</b>	<b>GELTUNGSBEREICH .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>ANLASS UND VERFAHREN.....</b>	<b>4</b>
2.1	Anlass der Planung.....	4
2.2	Bauleitplanverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung.....	4
<b>3</b>	<b>PLANUNGSZIELE .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>PLANUNGSBINDUNGEN UND BESTAND .....</b>	<b>5</b>
4.1	Regionalplan.....	5
4.2	Flächennutzungsplan.....	6
4.3	Planfeststellungsbeschluss zum RRX.....	6
4.4	Bestehende verbindliche Bauleitpläne .....	6
4.5	Landschaftsplan .....	7
4.6	Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept .....	7
4.7	Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten .....	7
4.8	Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung des Einzelhandels.....	7
4.9	Realnutzung .....	8
4.10	Denkmalschutz .....	8
4.11	Infrastruktur .....	8
4.12	Verkehr.....	8
4.13	Technische Ver- und Entsorgung.....	8
4.14	Bodenbelastungen.....	8
<b>5</b>	<b>STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....</b>	<b>9</b>
5.1	Städtebaulicher Entwurf.....	9
5.2	Verkehrskonzept.....	9
5.3	Technische Ver- und Entsorgung.....	9
<b>6</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>10</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
6.3	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen .....	10
6.4	Verkehrsflächen.....	10
6.5	Flächen für Versorgungsanlagen.....	10
6.6	Immissionsschutz .....	10

<b>II.</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>11</b>
1.	Dachformen .....	11
2.	Dachneigungen .....	11
3.	Fassaden/Materialien/Farben .....	11
4.	Einfriedungen .....	11
5.	Nebenanlagen.....	11
6.	Terrassen und Terrassenüberdachungen .....	11
7.	Werbeanlagen.....	11
<b>III.</b>	<b>Kennzeichnungen und Hinweise.....</b>	<b>11</b>
1.	Kennzeichnungen .....	11
2.	Hinweise .....	11
a)	Maßnahmen zum Bodenschutz .....	11
b)	Kampfmittel.....	11
c)	Entwässerung und Beseitigung von Niederschlagswasser .....	11
d)	Grundwassernutzung.....	11
e)	Denkmalpflege.....	11

**Teil B – UMWELTBELANGE**

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>12</b>
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte der Bebauungsplanänderung.....	12
1.2	Umweltziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen.....	13
<b>2</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....</b>	<b>13</b>
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes .....	13
2.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	14
2.3	Prognose bei Durchführung der Planung .....	14
2.3.1	Schutzgut Mensch .....	14
2.3.2	Schutzgut Boden .....	15
2.3.3	Schutzgut Wasser.....	16
2.3.4	Schutzgut Klima und Luft.....	16
2.3.5	Schutzgut Landschaftsbild .....	17
2.3.6	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter .....	18

**Teil C – AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

Bodenordnung / Kosten .....	18
Flächenbilanz .....	19

## Teil A – BEGRÜNDUNG

### 1 GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II "Opladen – nbso/Westseite – Quartiere" befindet sich im Stadtteil Opladen, Stadtbezirk II, südöstlich des Stadtbezirkszentrums und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: Durch die südliche Grenze des „Henkelmännchenplatzes“.

Im Osten: Durch die westliche Grenze des zur „Europa-Allee“ parallel verlaufenden Gehweges.

Im Süden: Durch die Verlängerung der Flucht der Innenhofzufahrt zwischen den Häusern „Friedrich-List-Straße“ Nr. 18 und 16 ab der Nordwand des Hauses Nr. 18.

Im Westen: Durch die östliche Böschung der „Friedrich-List-Straße“.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II befindet sich in der Gemarkung Opladen, Flur 8, auf einem Teilstück des Flurstückes 666 (zur Zeit der Aufstellung) und umfasst eine Fläche von 4.150 m<sup>2</sup>.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.

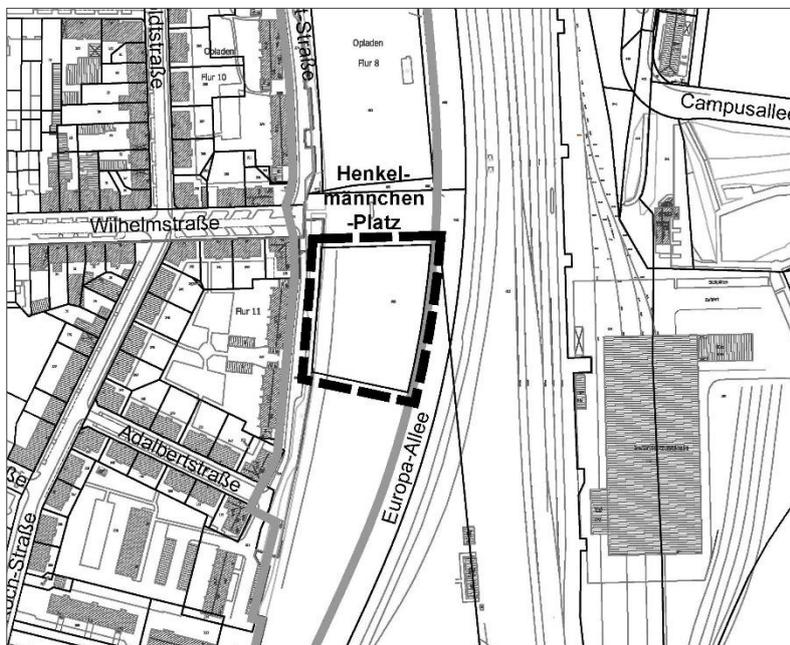


Abb. 1 – Geltungsbereich der 2. Änd. des B-Planes Nr. 208 B/II – Kartenausschnitt ohne Maßstab.

Q.: Darstellung basiert auf Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW 2020

## **2 ANLASS UND VERFAHREN**

### **2.1 Anlass der Planung**

Die Stadt Leverkusen ist – wie andere Kommunen auch – verpflichtet den gesetzlichen Rechtsanspruch auf einen Kindergartenplatz zu erfüllen.

Mit dem Grundsatzbeschluss des Rates (Vorlage Nr.:2017/1790) über Neubau-, Anbau- und Umbaumaßnahmen zur Gewährleistung des Rechtsanspruchs und Erreichung einer bedarfsgerechten Versorgung von Kindern im Alter zwischen einem Jahr bis zum Schuleintritt, hat die Stadt Leverkusen einen Maßnahmenkatalog beschlossen. Hauptbestandteil des Maßnahmenkatalogs sind auf die Stadtteile verteilte Neubauprojekte.

Für Opladen ist zunächst von einem Bedarf für eine weitere Kindertagesstätte mit sechs Gruppen ausgegangen worden. Als Standort für die neue Kindergartenstätte ist eine Konversionsfläche (ehemalige Bahnfläche) südlich des neuen Henkelmännchenplatzes fokussiert worden. Diese Fläche liegt zentral im Stadtgebiet und ist über die neue „Europa-Allee“ gut an das städtische Verkehrsnetz angebunden.

### **2.2 Bauleitplanverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II "Opladen – nbso/ Westseite – Quartiere" erfüllt die im § 13a BauGB vorgegebenen Kriterien und wird deshalb als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Gemäß § 13 (3) BauGB wird in dem Bauleitplanverfahren auf den Umweltbericht verzichtet. Zugleich wird festgehalten, dass das Plangebiet der vorliegenden 2. Änderung bereits im Verfahren zum ursprünglichen Gesamtplan im Rahmen des zugehörigen Umweltberichtes betrachtet wurde.

## **3 PLANUNGSZIELE**

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere im Stadtteil notwendige Kindertagesstätte schaffen. Da der Standort in Opladen zur Zeit der Planaufstellung im Vergleich zu anderen Potenzialstandorten im Stadtgebiet in seiner Größe ohne weitere Komplikationen erweitert werden konnte, sind die Festsetzungen der Planzeichnung auf eine größere Einrichtung (als für sechs Kindergruppen) abgestimmt.

Die Grundlegenden Ziele der Planung sind:

- Bestimmung der Nutzungsart als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbindung „Kindertagesstätte“
- Ausrichtung künftiger Gebäude mittels Baugrenzen
- Regelung der Höhe über die Festsetzung der maximale Gebäudehöhe
- Andienung und Lage der Zufahrt auf das künftige Grundstück der Einrichtung
- Bestimmung der Lage der inneren Erschließung samt der Besucher- und Mitarbeiterstellplätze

## 4 PLANUNGSBINDUNGEN UND BESTAND

### 4.1 Regionalplan

Im derzeit gültigen Regionalplan Teilausschnitt L4908 (M 1:50.000 – Stand: 2014) werden für den Bereich der vorliegenden Planung neben dem „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) auch noch die Signatur für „Schienenwege“ übergehend in die Darstellung der „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) abgebildet.

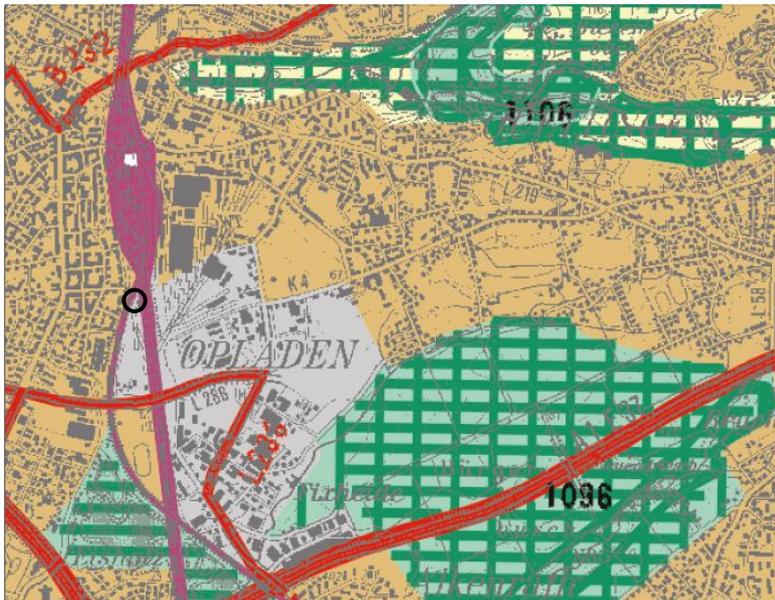


Abb. 2 – Ausschnitt (o. M.) aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln.  
Q.: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW 2014

Der derzeitige Regionalplan hat seinen Planungshorizont erreicht und soll überarbeitet werden. Die Bezirksregierung Köln hat im Amtsblatt Nr. 17 vom 29.04.2019 über das Verfahren zur Überarbeitung des Regionalplanes informiert.

## 4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leverkusen stellt als vorbereitender Bauleitplan für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II ein „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GE\*) dar. Bisher war die hierauf folgende Planungsebene der rechtsverbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 208 B/II) aus dem FNP abgeleitet. Da Bebauungspläne gemäß § 8 (2) BauGB aus dem FNP zu entwickeln sind, wird die Darstellung des FNP im Rahmen des vorliegenden Verfahrens (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB) angepasst.

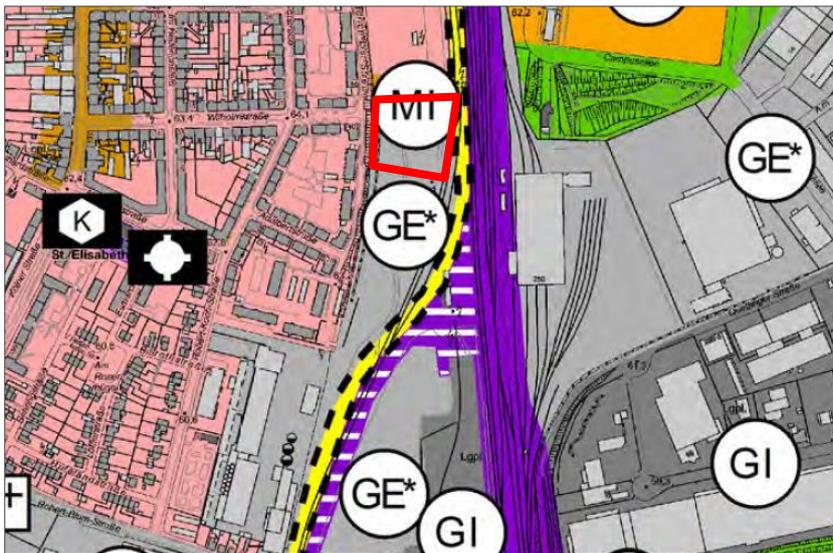


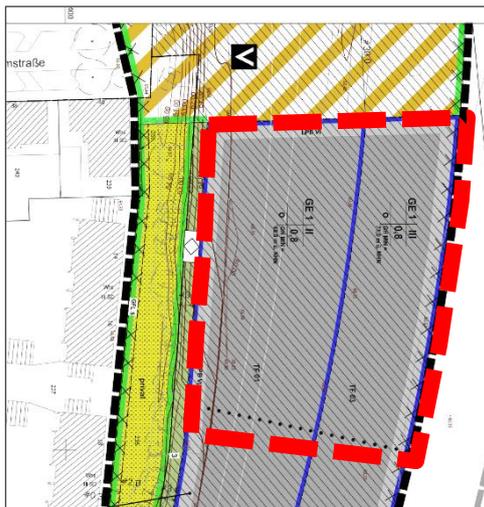
Abb. 3 – Ausschnitt (o.M.) aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen.  
Q.: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW 2020

## 4.3 Planfeststellungsbeschluss zum RRX

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II befindet sich nicht im Bereich der Bahnstrecke 2670/2650 (Streckenabschnitt Köln-Mülheim – Düsseldorf-Benrath) und ist somit nicht direkt von den Ausbaumaßnahmen betroffen.

## 4.4 Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Für den Änderungsbereich wird in der bisherigen Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II "Opladen – nbso/Westseite – Quartiere" ein „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GE 1) festgesetzt.



Gemäß der Festsetzung sind mitunter auch die ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässigen Nutzungen hier bisher ausgeschlossen.

Abb. 4 – Ausschnitt des bisher im Änderungsbereich rechtswirksamen B-Planes Nr. 208 B/II (o. M.).  
Q.: Planzeichnung auf Grundlage der Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW  
© Geobasis NRW 2017-20

#### 4.5 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten und Entwicklungsräumen des Landschaftsplanes der Stadt Leverkusen.

#### 4.6 Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept

Gemäß des gesamtstädtischen Seveso-II-Konzeptes befindet sich der Geltungsbereich der vorliegenden Planung außerhalb von potenziellen Gefahrenbereichen. Somit sind in diesem Bereich keine weitergehenden (Schutz-)Maßnahmen erforderlich.

#### 4.7 Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten

Das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Leverkusen (CIMA Beratung + Management GmbH, Köln 2018) sieht für Opladen sowohl für den „Zentralen Versorgungsbereich“ als auch die damit städtebaulich und funktional in unmittelbarem Zusammenhang stehenden, angrenzenden Quartiere einen »Ausschluss« von Spielhallen, Wettbüros und Erotikbetrieben vor.

#### 4.8 Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung des Einzelhandels

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des im Einzelhandelskonzept (CIMA Beratung + Management GmbH, Köln 2017) definierten zentralen Versorgungsbereiches. Die vorliegende Planung betrifft den Einzelhandel bzw. die Wirtschaft insofern, dass sich die im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 208 B/II vorgesehene Gewerbefläche um den Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung (4.150 m<sup>2</sup>) verkleinert.

#### **4.9 Realnutzung**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II umfasst Teile einer ehemaligen Bahnfläche (Gütergleisstrecke 2324 – Duisburg – Wedau – Niederlahnstein). Das hier verlaufende Gütergleis ist östlich der „Europa-Allee“ neuverlegt worden. Die Fläche war gemäß der ursprünglichen Planung zunächst für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Außer für eine temporäre Nutzung der Baumateriallage- rung, findet auf dem Areal bisher keine nennenswerte Nutzung statt.

#### **4.10 Denkmalschutz**

Belange des Denkmalschutzes sind im Rahmen des vorliegenden Verfahrens nicht betroffen.

#### **4.11 Infrastruktur**

Aufgrund des Konversionsprozesses (ehem. Bahngelände wird zum Stadtquartier) ist die Infrastruktur in der direkten Umgebung erst am Entstehen. Etwa 330 m (Luftlinie) westlich des Plangebietes befindet sich mit der „Kölner Straße“ der zentrale Versor- gungsbereich von Opladen.

#### **4.12 Verkehr**

Einen Anschluss an das städtische Verkehrsnetz für den motorisierten Verkehr findet das Plangebiet über die östlich verlaufende „Europa-Allee“. Die nächstgelegenen Hal- tepunkte des Nahverkehrs sind die Bushaltestelle „Bahnstadt West“ an der Ecke „Humboldtstraße“/„Augustastrasse“ (ca. 250 m fußläufig) sowie der Bahnhof-Opladen in 750 m Entfernung. Fußläufig und ebenfalls aus der Radfahrerperspektive betrach- tet, ist das Plangebiet über den Henkelmännchenplatz mit den Quartieren westlich der „Friedrich-List-Straße“ gut verbunden.

#### **4.13 Technische Ver- und Entsorgung**

Ein Anschluss der Änderungsfläche an das bestehende Gas-, Wasser- und Stromnetz der Stadt ist möglich. Die Entwässerung des Niederschlags erfolgt in dem Bereich im Regelfall über das örtliche Mischwasserkanalsystem. Gemäß der Entwässerungssat- zung der Stadt Leverkusen besteht eine Anschlusspflicht an die Kanalisation.

#### **4.14 Bodenbelastungen**

Im Geltungsbereich der vorliegenden Planung sind aufgrund der vorangegangenen Nutzungen verschiedene Bodenbelastungen zu vermuten.

(Eine Bodenuntersuchung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens soll zum Sach- verhalt detaillierte Ergebnisse liefern.)

## **5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

Das städtebauliche Konzept ist in seiner Grundeigenschaft ein Machbarkeitsmodell auf Basis der zur Planaufstellung bekannten Parameter (z. B. Nutzungen und ihr Flächenbedarf). Auf dem städtebaulichen Konzept basiert die Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen.

Im vorliegenden Fall berücksichtigt das städtebauliche Konzept vor allem den notwendigen Flächenverbrauch für eine Kindertagesstätte mit bis zu acht Gruppen (je 20 Kinder) und einem angemessen großen Außenspielbereich. Des Weiteren soll sich das städtebauliche Konzept den örtlichen Gegebenheiten anfügen.

### **5.1 Städtebaulicher Entwurf**

Der bisher erarbeitete städtebauliche Entwurf sieht es vor, den neuen Henkelmännchenplatz über eine städtebauliche Kante einzufassen. Die für das Plangebiet austarrierte Gebäudestellung ist zudem das kumulierte Ergebnis bestimmter Sachverhalte und wird in der Planzeichnung des Bebauungsplanes über die Baugrenzen definiert. Voll ausgeschöpft erlaubt der Plan einen Flügelbau in Form eines um 180° gedrehten „L“-Buchstaben. Hauptgründe für diese Gebäudestellung sind vor allem die lärmabschirmende Funktion zur „Europa-Allee“ und dem nahen Gewerbe, die Schaffung eines nach Süden orientierten und geschützten Außenspielbereiches sowie die Bildung der vorgenannten städtebaulichen Kante am Henkelmännchenplatz.

### **5.2 Verkehrskonzept**

Das Plangebiet soll für den motorisierten Verkehr über die „Europa-Allee“ erschlossen werden. Um in dem Bereich des Plangebietes den Verkehrsfluss der „Europa-Allee“ nicht zu stark zu beeinträchtigen, soll sich die Zu-/Ausfahrt etwa 70 m südlich des Henkelmännchenplatzes befinden. Das ist der weiteste im Plangebiet umsetzbare Abstand. Der vorgesehene Parkplatz der Kindertagesstätte bietet 21 Stellplätze. Ein Großteil der Stellplätze (voraussichtlich bis zu 70%) wird von Fahrzeugen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Einrichtung belegt sein. Etwa sechs Stellplätze werden damit für den Besucherverkehr zur Verfügung stehen.

### **5.3 Technische Ver- und Entsorgung**

(Wird im laufenden Aufstellungsverfahren konkretisiert/ergänzt.)

## **6 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Zur planungsrechtlichen Sicherung der vorgesehenen Errichtung einer Kindertagesstätte wird im Geltungsbereich der vorliegenden Planung „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Auf die Regelung der Grundflächen- sowie der Geschossflächenzahl (GRZ + GFZ) wird in der vorliegenden Planung verzichtet. Die durch die Baugrenzen (und Baulinien) gebildete überbaubare Fläche entspricht vollausgenutzt einem GRZ-Wert von 0,3 und ist damit für die städtebauliche Steuerung ausreichend.

(Angaben zu max. Gebäudehöhen werden im laufenden Aufstellungsverfahren konkretisiert/ergänzt.)

### **6.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Als Bauweise wird im Plangebiet die besondere Bauweise (a) festgesetzt, weil das sogenannte Baufenster durchaus Gebäudelängen von über 50 m erlaubt. Das sog. Baufenster wird durch Baugrenzen und/oder Baulinien gebildet. Während innerhalb von Baugrenzen der Gebäudestandort frei gewählt werden kann, muss an einer Baulinie gebaut werden. Im vorliegenden Fall soll über die Baulinie der Henkelmännchenplatz an seiner südlichen Seite eingefasst werden.

### **6.4 Verkehrsflächen**

In der Planzeichnung ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Diese Fläche gehört zum Zufahrtsbereich der festgesetzten Stellplatzanlage [St].

### **6.5 Flächen für Versorgungsanlagen**

(Vorerst keine vorgesehen.)

### **6.6 Immissionsschutz**

(Angaben zum Immissionsschutz werden im laufenden Aufstellungsverfahren konkretisiert/ergänzt.)

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- 1. Dachformen**
- 2. Dachneigungen**
- 3. Fassaden/Materialien/Farben**
- 4. Einfriedungen**
- 5. Nebenanlagen**
- 6. Terrassen und Terrassenüberdachungen**
- 7. Werbeanlagen**

## **III. Kennzeichnungen und Hinweise**

- 1. Kennzeichnungen**
- 2. Hinweise**
  - a) Maßnahmen zum Bodenschutz**
  - b) Kampfmittel**
  - c) Entwässerung und Beseitigung von Niederschlagswasser**
  - d) Grundwassernutzung**
  - e) Denkmalpflege**

(Die vorgenannten Punkte werden im weiteren Aufstellungsverfahren bearbeitet.)

## **Teil B – UMWELTBELANGE**

Das Baugesetzbuch sieht vor, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB im Rahmen der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Ausarbeitung eines ausführlichen Umweltberichtes ist in dem Fall nicht erforderlich.

### **1 EINLEITUNG**

Das Plangebiet ist bereits im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Gesamtplan Nr. 208 B/II ausführlich auf die einzelnen Umweltschutzgüter und ihren Zustand bezogen dargestellt worden. Aufgrund der überschaubaren Größe (4.150 m<sup>2</sup>) des Plangebietes und des einheitlichen Bildes als temporäre Baubrache, wird der Umweltzustand des Plangebietes zur Zeit des vorliegenden Bauleitplanverfahrens hier nur kurz zusammengefasst.

#### **1.1 Kurzdarstellung der Inhalte der Bebauungsplanänderung**

In der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II war im Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung ein nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet vorgesehen. Durch die festgesetzte Nutzungseinschränkung war die Errichtung einer Kindertagesstätte in dem Bereich bisher nicht möglich.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Kindertagesstätte in Opladen geschaffen werden. Die vorgenannte Änderung bestimmt zunächst die Nutzungsart „Fläche für Gemeinbedarf“ für das Plangebiet. Das durch die Baugrenzen und eine Baulinie gebildete Baufenster gibt anders als in der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes einen engeren Rahmen vor. Hauptziel der Baufensterformgebung ist vor allem die erwünschte schalldämmende Ausrichtung zur „Europa-Allee“ und nahen Bahngleisen. Zudem soll der Henkelmännchenplatz an seiner Südseite baulich eingefasst werden.

Weiter wird im südöstlichen Teil des Plangebietes eine Fläche für PKW-Stellplätze samt zugehöriger Erschließung festgesetzt. Die übrige Fläche des Plangebietes soll den nötigen Raum für eine ausreichend bemessene Außenspielfläche bieten. Mit der Umsetzung der vorliegenden Planung wird im Änderungsbereich weniger Boden versiegelt, als das gemäß der ursprünglichen Planfassung möglich war.

Die Plangebietsgröße von 4.150 m<sup>2</sup> ist auf eine Kindertagesstätte mit bis zu acht Gruppen ausgerichtet.

## **1.2 Umweltziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen**

Wie zu Beginn des Abschnittes Umweltbelange (TEIL B) beschrieben, wird das Änderungsverfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt.

Die gesetzlichen Rahmenbedingungen für das 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 (2) Nr. 1 in Verbindung mit § 13 (3) Satz 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.

Darüber hinaus gelten gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind damit nicht ausgleichspflichtig.

## **2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### **2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes**

Die Fläche des Plangebietes ist nach Aufgabe der ursprünglichen Nutzung als Bahngelände durch Bauarbeiten einer stetigen Wandlung ausgesetzt gewesen. Zur Zeit der Planaufstellung der 2. Änderung ist die Fläche des Plangebietes oberflächlich freigeräumt. Vereinzelt sind dennoch Erdmieten und Bauschutt auf dem Gelände vorzufinden. Der im Plangebiet verbliebene Boden ist teilweise durch Spuren von Baumaschinen gezeichnet. Insgesamt liegt das Gelände des Plangebietes etwas tiefer als der neue Henkelmännchenplatz (im Norden) und die „Europa-Allee“ (im Osten). Die Fläche ist insgesamt vom Menschen überprägt. Die Pioniervegetation hatte bisher keine Möglichkeit das Gelände über einen längeren Zeitraum für sich einzunehmen.

## **2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

In Folge einer Nichtdurchführung der vorliegenden Planänderung würde in dem Bereich die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II mit seinen Festsetzungen gelten. Demnach wäre es ein Bereich in dem sich ein nutzungseingeschränktes Gewerbe mit Büros und sonstigen Betrieben entwickeln soll.

Mit der Nichtdurchführung der vorliegenden Änderung wäre von einer höheren Versiegelung des Bodens im Änderungsbereich auszugehen, da dies die Festsetzungen der Planursprungsfassung für die Gewerbefläche (GE 1) erlauben.

## **2.3 Prognose bei Durchführung der Planung**

Im Folgenden werden die potenziellen Auswirkungen bei Durchführung der Planung bezogen auf die Schutzgüter betrachtet.

### **2.3.1 Schutzgut Mensch**

Wie bereits im Bauleitplanverfahren zum ursprünglichen Gesamtplan (Bebauungsplan Nr. 208 B /II) festgestellt worden ist, bringt die Konversion des ehemaligen Bahngeländes zu einem neuen Stadtquartier einige positive Veränderungen für das „Schutzgut Mensch“ mit sich.

Das Plangebiet ist 2016 bereits auf die vom Verkehr (Schiene + Straße) und Gewerbe ausgehenden Schallemissionen untersucht worden.

Als Ergebnis dieser Untersuchung werden im ursprünglichen Bebauungsplan 208 B/II „nbso/Westseite – Quartiere“ Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen. Für das Plangebiet wird der Lärmpegelbereich VI festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage der DIN 4109 (1989).

Die Ergebnisse dieser schalltechnischen Untersuchung weisen im Osten des Plangebietes am Tag Beurteilungspegel von bis zu 69 dB(A) auf. Das Plangebiet unterliegt somit einer erheblichen Lärmbelastung. Der Nachtwert ist für die angestrebte Nutzung nicht relevant.

Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II werden die zu erwartenden Lärmemissionen bezogen auf die vorgesehene Nutzung zielgerichteter untersucht. Eine differenzierte Auseinandersetzung mit dem Thema „Lärmschutz“ kann erst mit Vorlage der neuen Untersuchung erfolgen.

### **Schutzgut Tier und Pflanzenwelt**

Durch die Novellierungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 12.12.2007 und 01.03.2010 wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europäischen Vorgaben zum Artenschutz angepasst. Aus den Regelungen der §§ 44 (1), (5),

(6) und 45 (7) BNatSchG ergibt sich die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen der Bauleitplanung.

Das Plangebiet ist Teil einer städtischen Konversionsmaßnahme (ehem. Bahnflächen werden zum Stadtquartier) und ist vom Menschen stark überprägt. Zur Zeit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II wird die Fläche mitunter zum Lagern von Baumaterialien genutzt.

Der Änderungsbereich ist bereits im Rahmen des Verfahren zum Gesamtplan Nr. 208 B/II) in den Jahren 2013/14 artenschutzrechtlich untersucht worden.

Dabei ist in der damaligen artenschutzrechtlichen Prüfung eine Betroffenheit der Kreuzkröte, einzelnen Fledermausarten sowie mehreren europäischen Vogelarten festgestellt worden. Aufgrund der stetigen Veränderungen durch Baumaßnahmen im Bereich der neuen „Europa-Allee“ und des Henkelmännchenplatzes, wird das Plangebiet des Änderungsbereiches für das vorliegende Bauleitplanverfahren zusätzlich von Sachverständigen untersucht werden. Damit soll überprüft werden, ob durch die vorliegende Planung ggf. Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind.

### **2.3.2 Schutzgut Boden**

Der Änderungsbereich liegt in einem Gebiet, in dem gemäß der geologischen Übersichtskarte (1:500.000 – geoportal.nrw) ein Sand-Kies-Boden (Mittelterrassen des Quartärs) verzeichnet ist. Gemäß der Bodenkarte 1:50.000 NRW müsste im Plangebiet der Bodentyp „Braunerde“ (schwach schluffiger Sand) vorzufinden sein. Dieser Bodentyp besitzt ein hohes Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte und ist gering verdichtungsempfindlich. Da aber das Plangebiet durch seine Jahrzehnte währende Nutzung als Bahnanlage vom Menschen überprägt ist, sind hier die natürlicherweise anstehenden Braunerden nicht mehr vorhanden. Gemäß der zur Gütergleisverlegung durchgeführten Untersuchungen ist im Plangebiet eine Mischung aus Bahnschotter, umgelagerten Böden, Schlackematerialien sowie Ziegel- und Betonresten vorzufinden. Aufgrund der vormaligen Nutzung des Geländes als Bahnanlage, ist von Belastungen des Bodens auszugehen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur vorliegenden Planung wird der Boden im Plangebiet zielgerichteter von Sachverständigen auf mögliche Belastungen untersucht. Erst nach dieser Analyse werden weitere Aussagen zum Umgang mit dem Boden getroffen werden können.

### **2.3.3 Schutzgut Wasser**

#### **Grundwasser**

Wie bereits im Verfahren zum ursprünglichen Gesamtplan festgestellt, befindet sich auch das Plangebiet der vorliegenden Änderung im Einzugsbereich von Rhein und Wupper. Als Überschwemmungsgebiet der vorgenannten Gewässer ist der Änderungsbereich jedoch nicht betroffen. Im Plangebiet findet keine Trinkwasserförderung statt. Die nächstgelegenen Wasserschutz-zonen (Trinkwasser) befinden sich in Rheindorf (Zone III A) und im benachbarten Langenfeld/Reusrath (Zone III B).

Der Grundwasserflurabstand soll im Plangebiet theoretisch zwischen 6 m und 15 m (zumeist zwischen 7 m – 10 m) unter Geländeoberkante (GOK) liegen. Bei den Untersuchungen zur Gütergleisverlegung ist bis zu einer Tiefe von 8 m kein Grundwasser angetroffen worden. Saisonal wird im Plangebiet Stau- bzw. Schichtenwasser oberhalb der lokal anzutreffenden Hochflutlehme vermutet. Die Gesteinsschichten im Plangebiet weisen grundsätzlich gute Filtereigenschaften auf. Zugleich weist das Aufschüttungsmaterial des ehemaligen Bahnareals eine geringe Wasserhaltefähigkeit auf. Für den Eisenbahnstandort Opladen besteht per Allgemeinverfügung ein Verbot der Grundwasserförderung. Es liegen hier Belastungen der oberen Grundwasserschichten mit Herbiziden vor. Auch weiterer Schadstoffeintrag durch Zersetzungsprozesse im Boden lässt sich nicht ausschließen. In Analysen der Grundwassermessstellen konnte bisher (Bauleitplanverfahren der Ursprungsplanung) nicht auf Einträge der im Boden untersuchten Schadstoffe ins Grundwasser geschlossen werden.

#### **Oberflächenwasser**

Im Plangebiet ist kein Oberflächenwasser vorhanden.

### **2.3.4 Schutzgut Klima und Luft**

Das Plangebiet ist der makroklimatisch maritim beeinflussten Zone des norddeutschen Tieflandes der Köln-Bonner Rheinebene zuzuordnen. In dieser Zone herrschen milde Winter und mäßig warme Sommer vor. Die innerstädtische Lage bestimmt das Mesoklima des Plangebietes. Im Änderungsbereich sind keine Flächen bekannt die über das Mikroklima hinaus Bedeutung für die Kalt- und Frischluftproduktion aufweisen. Hinsichtlich der Lufthygiene sind die Bundesautobahnen 3 und 1 im nahen Umfeld (1,1 – 1,7 km) sowie die etwa 0,5 km südlich des Plangebietes verlaufende L288 (Fixheider Straße) als mögliche Quellen der Luftverschmutzung zu benennen. Die neue östlich des Plangebietes verlaufende „Europa-Allee“ ist ebenfalls eine potenzielle Quelle für Luftverschmutzung.

Im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II ist das Plangebiet im Jahr 2019 aus lufthygienischer Sicht zusätzlich näher betrachtet worden.

Die Ergebnisse der Ausbreitungsberechnung der Untersuchung belegen, dass nach der Realisierung der Planung die beurteilungsrelevanten Luftschadstoffe Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und Feinstaub (Abrieb und Aufwirbelung) in allen beurteilungsrelevanten Bereichen deutlich unter den Grenzwerten der 39. BImSchV (*Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen*) liegen und oftmals die Vorbelastungswerte nur unwesentlich überschreiten.

Die in der Untersuchung ermittelten Schadstoffkonzentrationen im Plangebiet liegen ebenfalls deutlich unter den Grenzwerten. Aus Vorsorgegesichtspunkten sollten die Außenspielflächen der künftigen Nutzung (KITA) jedoch möglichst nicht am östlichen Rand des Grundstückes liegen. Aus lufthygienischer Sicht resümiert die Untersuchung die Umsetzung der Planung als unbedenklich.

Im Plangebiet sind bauliche Grundsätze des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EnEV) bzw. des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) bei den Gebäuden ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie.

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (klimagerechte Stadtentwicklung). Dieser Grundsatz des neuen Absatzes 5 des § 1a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

### **2.3.5 Schutzgut Landschaftsbild**

Bei dem Plangebiet handelt es sich (zur Zeit dieser Planaufstellung) um eine Baubrauche, die seit dem Rückbau der hier ehemals verlaufenden Gütergleise einem bisher wiederkehrenden Wandlungsprozess ausgesetzt ist. Durch die Baumaßnahmen am neuen Henkelmännchenplatz sowie der „Europa-Allee“ ist das Plangebiet mitunter zur Lagerung von Baumaterialien beansprucht worden. Aus diesem Grund haben sich im Plangebiet bisher kaum Prozesse der Wiederinanspruchnahme durch Pionierpflanzen verfestigt. Die Fläche ist durch die Baumaßnahmen vegetationsarm. Das Plangebiet ist nach Aufgabe der vormaligen Nutzung trotz eines topografischen Höhenunterschieds dem Siedlungsrand der westlich der „Friedrich-List-Straße“ höher gelegenen Stadtquartiere zuzuordnen. Die Fläche ist im Norden durch den neuen Henkelmännchenplatz und die im Osten verlaufende „Europa-Allee“ mit ihren regelmäßigen Baumpflanzungen eingefasst. Im Westen befindet sich die mit Büschen bewachsene Bö-

schungskante der „Friedrich-List-Straße“, die derzeit noch ab heutigem Plangebietsbodenniveau von ca. 60 m ü. N.N. einen Höhenunterschied von etwa 4 m zur vorgeannten Straße (auf 64 m ü. N.N.) überbrückt.

Der derzeitige Zustand des Plangebietes hat keinen ins Gewicht fallenden landschaftsästhetischen Wert. Mit der Umsetzung der Planung wird das Landschaftsbild im Plangebiet eine geordnete urbane Struktur erhalten. Die vormalige Nutzung (als Bahnfläche) wird nicht mehr zu erkennen sein.

### **2.3.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

Für das Plangebiet des Änderungsbereiches sind keine Bau- und Naturdenkmäler bekannt. Das westlich der „Friedrich-List-Straße“ befindliche Quartier ist als Denkmalbereich „Eisenbahnersiedlung“ geschützt, zugleich von der Planung selbst nicht betroffen

## **Teil C – AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **Bodenordnung**

Im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Das Grundstück ist zur Zeit der Planaufstellung im städtischen Besitz. Mit der Umsetzung der Planung wird der Bereich des Plangebietes (4.150 m<sup>2</sup>) voraussichtlich vom ursprünglichen Flurstück 666 (Flur 8, Gemarkung Opladen) abgetrennt. Damit wird es eine neue Nummernfolge erhalten.

### **Kosten der Durchführung der Planung**

Die durch die Umsetzung der Planung anfallenden Kosten werden durch die späteren Bauherren, Eigentümer bzw. Träger der Einrichtung getragen.

### **Gutachten**

Bei Veräußerung des Grundstückes werden die im Bauleitplanverfahren angefallenen Kosten für Untersuchungen/Gutachten mitgerechnet.

**Flächenbilanz**

<b>Gesamtplangebiet:</b>	<b>4.150 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
Fläche für Gemeinbedarf:	3.597 m <sup>2</sup>	88 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:	235 m <sup>2</sup>	5 %
Stellplatzflächen:	318 m <sup>2</sup>	7 %

Leverkusen, \_\_\_\_\_

Im Auftrag

Stefan Karl

Stadt Leverkusen

Fachbereich Stadtplanung