

Stadt Leverkusen

Bebauungsplan Nr. 279/II

„Opladen – Kita und Wohnen westlich Sandstraße“

Information über die Äußerungen zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a (3) S. 1 Nr. 2 BauGB und zur 1. Beteiligung der Fachbereiche sowie Information über den Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Stand 30.04.2026

Inhaltsverzeichnis

A)	Äußerungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit	3
A 1	Bürger*in	3
A 2	Bürger*in	15
A 3	Bürger*in	25
A 4	Bürger*in	34
A 5	Bürger*in	35
B)	Äußerungen der Fachbereiche der Stadt Leverkusen	41
B 1	Stadt Leverkusen, Fachbereich 37 – Feuerwehr	41
B 2	Technische Betriebe Leverkusen	43
B 3	Stadt Leverkusen, Fachbereich 32 – Umwelt	47

A) Äußerungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit

A 1 Bürger*in

Per Telefax: 0214/406-6102
Stadt Leverkusen
-Fachbereich Stadtplanung-
Hauptstr. 101
51373 Leverkusen

Vorab per E-Mail: Beteiligungen.FB61@stadt.leverkusen.de

Berger u. a. / Stadt Leverkusen
B-Plan 279/II „Opladen-Kita und Wohnen westlich
Sandstraße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der obigen Angelegenheit vertreten wir [REDACTED]
und die [REDACTED]. Auf uns lautende
Vollmachten liegen bei.

Zu dem öffentlich bekannt gemachten Bebauungsplan 279/II äußern sich unsere Mandanten innerhalb der hierfür gesetzten Frist wie folgt:

I.

Die Historie der Umsetzung des Bebauungsplans 126/II „Sandstraße“ spricht gegen die in der Begründung der angestrebten Planänderung behauptete Dringlichkeit. Der Aufstellungsbeschluss zum Plan 126/II stammt aus 1989. In Kraft getreten ist der Plan dann letztlich am 14.11.1995. Nach wie vor wurde der

I..



Plan nicht umgesetzt. Seit vielen Jahren läuft ein Umlegungsverfahren, ohne dass nennenswerte Fortschritte feststellbar wären.

Wären Erschließung, bauliche Ausnutzung und Bebauung des Areals, in dem die Fläche liegt, die Gegenstand der jetzigen Änderungsplanung ist, so dringlich wie in der Begründung des Planentwurfs angegeben, hätte sich die Umsetzung des 1995 bereits in Kraft getretenen Bebauungsplans 126/II nicht so lange hingezogen, nicht so lange hinziehen können und dürfen. Denn auch seinerzeit wurde ausweislich der Begründung des Plans 126/II mit einem besonderen und gestiegenen Wohnungsbedarf argumentiert, der dann in den vergangenen fast 30 Jahren aber nicht dazu geführt hat, dass beschlossenes Planungsrecht umgesetzt worden wäre.

Mangels Erschließung wurde bislang nur an der Sandstraße gebaut.

Im Rahmen der damaligen Planung zu 126/II wurde die verkehrsmäßige Erschließung über eine Verlängerung der Gebhardstraße geplant, wobei diese Erschließung ausdrücklich als künftige Haupteerschließung dargestellt wurde. Die äußere Erschließung sollte über die Sandstraße und die Opladener Straße bzw. die Düsseldorfer Straße sichergestellt werden. Dabei sah und sieht der Plan 126/II nördlich der in Verlängerung der Gebhardstraße geplanten Haupteerschließungsstraße größere Wohnbauflächen vor, während südlich der geplanten Haupteerschließungsstraße Kita und Wohnungsbau kombiniert werden sollten.

Die Wohnbauflächen des Plangebiets 126/II bleiben auch von der jetzigen Änderungsplanung durch 279/II weitestgehend unverändert. Seinem wesentlichen Inhalt nach löst der Plan 126/II also keinen zusätzlichen Bedarf für eine Erweiterung der Kindertagesstätte aus.

II.

Die Begründung der jetzigen Änderungsplanung zu 279/II verweist auf das Interesse des Grundstückseigentümers (und der Stadt Leverkusen), eine viergruppige Kindertagesstätte sowie einen größeren Wohnungsbau im Mehrfamilienhaussegment zu realisieren. Soweit es um das Interesse des Grundstückseigentümers geht, handelt es sich hierbei um investive (wirtschaftliche) Überlegungen, die gegenüber privaten Belangen

I..



der Nachbarn/Anlieger keinen Vorrang genießen (können). Nicht einmal öffentliche Belange haben automatisch Vorrang vor solchen privaten Belangen.

Die Begründung der Änderungsplanung lässt nicht erkennen, ob auch erwogen wurde, die mögliche dreigruppige Kita gemäß 126/II auf eine nach Angaben der Stadt vor Ort lediglich zweigruppige Kita zurückzuführen und es bei dem quantitativen Ausmaß der hierneben geplanten Wohnnutzung zu belassen. Mit der vorhandenen Flächenkapazität wäre dies realisierbar, wie es in der Begründung ausdrücklich heißt. Verdoppelt man die Kapazität auf eine viergruppige Kita, verdoppelt sich automatisch der Flächenbedarf, ohne dass das Plangebiet als solches einen verdoppelten Bedarf an der Versorgung mit Kitaplätzen auslöst.

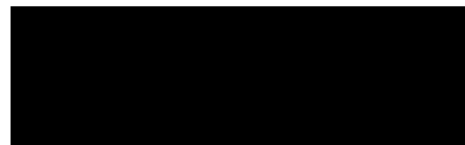
Folgerichtig wird auch nicht mit einem verdoppelten Bedarf in der unmittelbaren Umgebung argumentiert, sondern die Begründung der Änderungsplanung lautet pauschal, der Rechtsanspruch auf einen Kitaplatz erfordere eine viergruppige Kita. Dies bedeutet, dass die Kita schon im Planungsstadium als eine solche von überörtlicher Bedeutung angelegt und gedacht ist, ohne dass sich erkennen ließe, ob die damit einhergehenden Belastungen in der Umgebung noch verträgliche Wohnverhältnisse gewährleisten.

III.

In der Theorie mag es passend erscheinen, eine Kita und Wohnen miteinander zu kombinieren. Dass dies nach Umsetzung der Planung in der täglichen Nutzung Konflikte auslöst, die schon auf der Planungsebene erkannt und gelöst werden müssen, liest man in Ziffer 10 des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses der Stadtentwicklung vom 16.09.2024 nicht.

Eine viergruppige Kita hätte nicht nur das Plangebiet, also die unmittelbare Nachbarschaft, als Einzugsgebiet, sondern würde überörtlich wirken. Dies hat erhebliche Auswirkungen auf den Ziel- und Quellverkehr. Es ist allseits bekannt, dass die meisten Kinder morgens von ihren Eltern mit einem Kraftfahrzeug gebracht und gegen Ende der Betreuungszeit auf gleiche Weise wieder abgeholt werden. Dass das Verkehrskonzept, dass sich gegenüber dem Planstand 126/II offenbar nicht ändern soll, darauf hin geprüft

I..



wurde, ob die gestiegenen Kapazitäten bei der Kita einerseits und die gestiegenen Kapazitäten der geplanten erweiterten Wohnnutzung andererseits von der als Verlängerung der Gebhardstraße geplanten Haupteerschließung überhaupt aufgenommen und dann auch umgebungsverträglich auf die angrenzenden Straßen abgeleitet werden können, ist nicht untersucht und vor allem fraglich.

IV.

In gleicher Weise ist die Verträglichkeit einer viergruppigen Kita mit dann wohl 80 Kindern und einer entsprechend hohen/höheren Anzahl an Mitarbeitern der Einrichtung, für die unmittelbar angrenzende Wohnnutzung im Plangebiet 279/II und für die geplante und bereits vorhandene Wohnnutzung im Plangebiet 126/II nicht geprüft und fraglich.

Wo sind die erforderlichen Parkflächen für die zusätzlichen Kapazitäten der Kita im Hol- und Bringverkehr? Wo sind die zusätzlichen Parkflächen für die zusätzlichen Mitarbeiter einer entsprechend größeren Einrichtung? Welche zusätzlichen Geräuschemissionen gehen von dem Ziel- und Quellverkehr der (größeren) Kita und den zusätzlichen Wohnkapazitäten für die Umgebungsnutzungen aus? Welche zusätzlichen Geräuschemissionen gehen durch eine entsprechend größere Kita für die unmittelbar angrenzende/kombinierte Wohnnutzung einerseits und die geplante sowie bereits vorhandene Bestandswohnnutzung andererseits aus?

Zwangsläufig sind die Emissionen bei entsprechend höherer Kapazität von Kita und Mehrfamilienhauswohnen merklich höher. Stellt man auf die planerische Vergrößerung von drei Gruppen um eine Gruppe auf vier Gruppen ab, ergibt sich eine Steigerung um 1/3 (ausgehend von 3 Gruppen gemäß Plan 126/II).

Zwangsläufig werden hierdurch die Einfamilienhaus-Nutzungen der unmittelbar angrenzenden Bestandsgebäude stärker beeinträchtigt als die in höherer Verdichtung vorhandenen und/oder geplanten anderen Gebäude/Nutzungen. Zu nennen sind hier insbesondere die Wohnnutzungen unserer Mandanten ([REDACTED] und [REDACTED]).

I..



V.

Während der Plan 126/II eine Dachneigung von 35 Grad bis 40 Grad festsetzt und eine Firsthöhe von maximal 11 Metern vorgibt, sprengt die Änderungsplanung 279/II dieses Gefüge, in dem die Bebaubarkeit auf 4,5 Geschosse erhöht wird. Während der Ursprungsplan 126/II noch eine gewisse Homogenität auch im Bereich der Flurstücke 1047, 1069 und 1046 aufweist, ist dies bei der Änderungsplanung 279/II nicht (mehr) der Fall. Bei voller Umsetzung der planerischen Grenzen zur Höhe der Bebauung würde eine solche auf den vorgenannten Flurstücken als „Wand“ bzw. als optischer Riegel Richtung Süden wirken und die nähere Umgebung verunstalten. Das würde sich auch in einer spürbaren Wertminderung der vorhandenen Bestandsbauten/Grundstücke niederschlagen, nicht zuletzt in einer spürbaren Wertminderung betreffend die gegenüberliegenden Flurstücke 

VI.

Die angestrebte Erweiterung der Kita-Kapazität und in gleicher Weise die Erhöhung der Wohnnutzung um zwei zusätzliche Geschosse (viertes Geschoss plus Dach) sind lediglich schlagwortartig mit der Bevölkerungsentwicklung und höherem Wohn- und Kitabedarf begründet, ohne dass Überlegungen zur verträglichen Einbindung einer entsprechend erweiterten Kapazität in die vorhandene Planung von 126/II und die bereits vorhandene Bestandsbebauung erkennbar wären. Es mag abstrakt richtig sein, erhöhte Bedarfe zumindest teilweise mit einer höheren Dichte der Bebauung zu decken. Die Planungen müssen dabei aber verträglich sein und bleiben. Auch ist es widersprüchlich, in Ziffer 3.1 der Planrechtfertigung im Rahmen der Erläuterung zum Aufstellungsbeschluss zu lesen, derzeit vorhandene Bauflächenpotentiale müssten in Gänze der Wohnnutzung zugeführt werden. Dem widerspricht eine Kombination aus viergruppiger Kita und Wohnnutzung an Ort und Stelle nämlich. Denn diese Begründung stützt stattdessen eigentlich nur eine vollständige Ausnutzung der vor Ort vorhandenen Potenziale für (reine) Wohnnutzung, also jedenfalls nicht für eine Erweiterung der Kita-Kapazität.

VII.

Unser heutiges Schreiben übermitteln wir aus Gründen der Fristwahrung einerseits per Fax und andererseits per E-Mail.

/..

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu I. (Dringlichkeit)

Wie in vielen Städten in der Bundesrepublik Deutschland liegt auch in Leverkusen – gegenüber dem bereits vor 30 Jahren bestehenden Bedarf – ein erneut gesteigerter Bedarf an Wohnungen und Kita-Plätzen vor. Der aktuell rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 126/II „Sandstraße“ setzt Flächen für eine ebenerdige 3-gruppige Kita sowie Wohnungsbau bis maximal 3 Vollgeschosse fest. Aufgrund der aktuellen Flächenbedarfe für eine Kita wäre diese nur als 2-gruppige Kita realisierbar. Der heutige Rechtsanspruch auf einen Kita-Platz macht es jedoch notwendig, hier eine maximal 5-gruppige Kita zu realisieren. Wegen des aktuell sehr angespannten Wohnungsmarkts ist es ebenso notwendig, an dieser Stelle mehr Wohnungen zu realisieren, als der Bebauungsplan Nr. 126/II „Sandstraße“ dies bisher zulässt.

Neben dem anhaltenden Bevölkerungswachstum verzeichnet Leverkusen eine Zunahme der Haushalte. Dabei wachsen Einpersonenhaushalte am deutlichsten, gefolgt von den Zweipersonenhaushalten. Der Trend zu kleineren Haushalten mit geringer Personenbelegung wird sich auch in Zukunft fortsetzen. Auch die Einkommenssituation von Haushalten auf der einen Seite und die Wohnkosten (z. B. Zins, Tilgung, Betriebskosten oder Miete) auf der anderen Seite werden die zukünftige Entwicklung des Wohnflächenkonsums und der Nachfrage nach größeren bzw. kleineren Wohnungen maßgeblich beeinflussen. Der Bevölkerungsanstieg und die zunehmende Zahl an Haushalten erhöhen die Nachfrage nach Wohnraum am aktuell angespannten Wohnungsmarkt sowie den Bedarf an Wohnbauflächenentwicklung und führen damit zu einem zusätzlichen Baulandbedarf.

Um die Wohnbevölkerung bis 2035 und darüber hinaus ausreichend mit Wohnraum zu versorgen, fehlen derzeit Wohnbauflächen. Diese können z. B. über eine zumindest in Teilen höhere Dichte der Bebauung und zweitens aus dem Bestand heraus entwickelt werden. Die derzeit vorhandenen Bauflächenpotenziale für den Wohnungsbau müssen vor diesem Hintergrund in Gänze einer Wohnnutzung zugeführt werden, um der wachsenden Wohnbevölkerung gerecht zu werden und den Wohnungsbedarf zu decken. Weiterhin ist zur Deckung des Bedarfes eine verstärkte Aktivierung von Wohnbaupotenzialflächen notwendig. Durch ein entsprechendes Angebot versucht Leverkusen, Haushalte mit Eigentumswünschen in der Stadt zu halten. Gleichfalls bemüht sich die Stadt, den ununterbrochen steigenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum und vor allem im preisreduzierten Mietwohnungsbau zu decken. Detaillierte Informationen über den angespannten Wohnungsmarkt Leverkusen finden sich im Wohnungsmarktbericht 2025

Aufgrund der bisher mangelnden Grundstücksverfügbarkeit, ist bisher keine Realisierung erfolgt. Im Jahr 2013 wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 126/II „Sandstraße“ ein förmliches Umlegungsverfahren eingeleitet, dessen Abgrenzung im Jahr 2015 auf die Flurstücksteile begrenzt wurde, die innerhalb des Geltungsbereichs des vorgenannten Bebauungsplans liegen. Das Umlegungsverfahren war außerordentlich langwierig, da seitens mehrerer Grundstückseigentümer wenig bis gar keine Kooperation vorhanden war. Im Jahr 2019 ist es zum Teilumlegungsbeschluss gekommen, so dass für den Großteil der bisher unbebauten Flächen Grundstücke gebildet werden konnten und nun verfügbar sind. Die Stadt Leverkusen ist entsprechend in die Planung der notwendigen Erschließungsstraßen eingestiegen.

Nun besteht das konkrete Interesse eines Investors, welcher über die erforderlichen Grundstücke verfügt, sowie der Stadt Leverkusen zur Realisierung eines Teilbereichs des Wohngebietes Sandstraße. Durch die Nachverdichtung einer bisher unbebauten, aber bereits über Planungsrecht verfügbaren Fläche entspricht der vorliegende Bebauungsplan Nr. 279/II dem bundesweiten und im BauGB definierten Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ zur Reduzierung des Landschaftsverbrauchs im Außenbereich und kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Durch die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und zusätzlichen Kita-Betreuungsplätzen entsteht eine angemessene Nachverdichtung, die den Bedarfen der Stadt Leverkusen Rechnung trägt. Durch die zentrale Lage im geplanten Wohngebiet „Sandstraße“ und die gute Anbindung an den ÖPNV ist das Grundstück für die vorgesehene Bebauung ideal geeignet. Vor diesem Hintergrund konnte auf eine Untersuchung von Alternativstandorten verzichtet werden.

Aus den vorgenannten Gründen wurde der Bebauungsplan Nr. 279/II aufgestellt.

Das Beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ergibt sich aus der oben beschriebenen Gesetzeslage als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Allein aus der Bezeichnung „beschleunigtes Verfahren“ ist noch keine besondere Dringlichkeit des Vorhabens ableitbar. Diese ergibt sich aus dem oben beschriebenen Mehrbedarf an Wohnraum und Kita-Betreuungsplätzen.

Zu II. (Größe der Kita)

Die Realisierung der Kita liegt sehr wohl im öffentlichen Interesse, da sie zur Bedarfsdeckung im Leverkusener Stadtgebiet beiträgt. Aus den, bereits oben beschriebenen, gestiegenen Flächenbedarfen pro Kind gegenüber den 1980er Jahren sowie dem Rechtsanspruch auf einen Kita-Betreuungsplatz für unter 3-jährige ergeben sich wesentlich höhere Bedarfe. Der Rechtsanspruch bezieht sich auf das gesamte Stadtgebiet, die Verwaltung bemüht sich jedoch um eine wohnortnahe Unterbringung, was häufig an einer mangelnden Flächenverfügbarkeit scheitert. Hierzu befinden sich derzeit mehrere Bebauungsplanverfahren im Stadtgebiet. Da erst ab einer Größe von vier Gruppen von einem angemessenen wirtschaftlichen Betrieb ausgegangen werden kann, realisiert die Stadt Leverkusen Kitas zudem erst ab einer Größe von vier Gruppen.

Aufgrund des oben beschriebenen hohen Bedarfs wurde die im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses beabsichtigte viergruppige Kita inzwischen in eine fünfgruppige Kita geändert. Die erforderlichen Außenflächen und Stellplätze können nachgewiesen werden. Zudem wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung festgestellt, dass durch den Bring- und Holverkehr keine negativen Auswirkungen auf die im gegenüberliegenden Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 126/II „Sandstraße“ mögliche Bebauung entstehen. Dies gilt auch für die bereits in der Nachbarschaft vorhandene Bebauung.

Grundsätzlich sind Kindertagesstätten, unabhängig von ihrer Größe, im Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig.

Zu III. (Nutzungskonflikte, Ziel- und Quellverkehr Kita)

Aus dem ersten Absatz ist nicht ersichtlich, welche Nutzungskonflikte zwischen Kita und Wohnen hier gemeint sind. Bei der Kombination von Wohnen und Kita im selben Gebäude

handelt es sich um ein vielfach praktiziertes Vorgehen. Sollte hier der sogenannte „Kinderlärm“ angesprochen sein, so wird dieser nach der gängigen Rechtsprechung nicht als Lärm beurteilt, durch den eine Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse ausgelöst wird (siehe hierzu nur Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Beschluss vom 27.06.2024 – 2 BV 22.501; Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Beschluss vom 27.11.2013 – 8 S 1813/13; BVerwG, Beschluss vom 05.06.2013 – 7 B 1.13). Zudem folgt aus § 22 Abs. 1a BImSchG, dass Geräuscheinwirkungen, die unter anderem von Kindertageseinrichtungen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung darstellen. Eine äußerste Grenze für die Zumutbarkeit ist ein gesundheitsschädliches Lärmniveau; von einer derart hohen Belastung kann im vorliegenden Fall aber nicht ausgegangen werden.

Nach dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 126/II waren Flächen für eine 3-gruppige ebenerdige Kita vorgesehen. Bei einer in den 1980er Jahren üblichen Gruppengröße von rund 25 Kindern ergeben sich daraus 75 Betreuungsplätze. Nach derzeit gültiger Stellplatzsatzung der Stadt Leverkusen ergibt sich daraus ein Gesamtbedarf von 6,3 Stellplätzen (1 Stellplatz je 12 Kinder), also 7 ganzen Stellplätzen.

Bei heutiger Annahme und Planung von 5 Gruppen à 20 Kinder ergibt sich eine Gesamtzahl von 100 Kindern. Daraus ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 8,3 Stellplätzen, also 9 ganzen Stellplätzen.

Nach dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 126/II war innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 279/II eine BGF [R] oberirdisch Wohnen von rund 3.114 m² möglich. Abzüglich geschätzten 10 % für Verkehrsflächen (VF) ergibt sich daraus ein Wert von 2.803 m². Bei der Vorgabe von 1,2 Stellplätzen je 100 m² BGF (ohne VF) ergibt sich ein Bedarf von 33,6 Stellplätzen. Aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung ist ein Abzug von 20 % möglich. Es ergibt sich also ein Bedarf von 26,9 Stellplätzen oder 27 ganzen Stellplätzen.

Bei voller Ausschöpfung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise und den überbaubaren Grundstücksflächen ist eine rechnerische Geschossflächenzahl (GFZ) von rund 1,7 möglich. Dies entspricht einer BGF [R] oberirdisch von insgesamt rund 6.100 m². Zieht man hiervon die Kita im Erdgeschoss mit einer BGF von maximal 1.200 m² ab, verbleiben für das Wohnen 4.900 m² bzw. ca. 4.410 m² (ohne VF). Es ergibt sich ein Bedarf von 52,9 Stellplätzen. Nach Abzug des ÖPNV-Bonus von 20 % verbleiben 42,3 Stellplätze bzw. 43 ganze Stellplätze.

Für Kita und Wohnen erhöht sich der Stellplatzbedarf also von insgesamt 34 Stellplätzen auf voraussichtlich maximal 52 Stellplätze. Dies entspricht einer Differenz von 18 Stellplätzen. Aufgrund der damit verbundenen – bezogen auf das gesamte Wohngebiet – relativ geringen Vergrößerung des Quell- und Zielverkehrs wurde von der Erarbeitung eines Verkehrsgutachtens abgesehen. Dennoch wurde durch das Verkehrsplanungsbüro BSV aus Aachen eine Stellungnahme erarbeitet, um grundlegende Aussagen zur verkehrlichen Abwicklung der nutzungsspezifischen Bring- und Abholverkehre der Kita vorzulegen. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass bei günstigen Rahmenbedingungen, verstärkt durch entsprechende Ansprache der Eltern durch die Leitung der Einrichtung, die Verkehrsmittelwahl der Eltern positiv beeinflusst und der Anteil derjenigen, die ihre Kinder mit dem Auto bringen und abholen deutlich reduziert werden können. Der Standort bietet hierfür grundsätzlich gute Voraussetzungen.

Konflikte innerhalb der angrenzenden bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen in Folge der Unterbringung des hinzukommenden ruhenden Verkehrs sind nicht zu erwarten, da die nutzungsbedingt erforderlichen Stellplätze innerhalb der privaten Grundstücksflächen herzustellen sind. Der Nachweis dazu ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

Zu IV. (Stellplatzbedarf Kita, Lärmemissionen Kita)

Die gemäß aktueller Stellplatzsatzung der Stadt Leverkusen erforderlichen Stellplätze werden im Rahmen des Vorhabens realisiert. Parkflächen für Bring- und Holverkehr sollen im Vorbereich der Kita umgesetzt werden. Die Stellplätze für die Mitarbeitenden werden in der Tiefgarage angeordnet.

Die mit dem Ziel- und Quellverkehr verbundenen Geräuschemissionen wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung ermittelt, um eine eventuelle Beeinträchtigung und entsprechende Maßnahmen zu ermitteln und über die Festsetzungen des Bebauungsplans gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern. Zudem wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung festgestellt, dass durch den Bring- und Holverkehr keine negativen Auswirkungen auf die im gegenüberliegenden Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 126/II „Sandstraße“ mögliche Bebauung entstehen. Dies gilt auch für die bereits in der Nachbarschaft vorhandene Bebauung.

Bei den Geräuschemissionen durch spielende Kinder handelt es sich nach der gängigen Rechtsprechung nicht um zu untersuchenden Lärm, der eine Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse nach sich zieht (siehe: Zu III.). Letztlich entscheiden sich die neuen Bewohner*innen bewusst für eine Wohnung über bzw. neben der Kindertagesstätte.

Zu V. (Dachform, Gebäudehöhe)

Eine Beeinträchtigung der vorhandenen Bestandsbebauung durch eine höhere Bebauung wird nicht gesehen. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen werden durch das Vorhaben eingehalten. Bei Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen ist eine unzumutbare Verschattung in der Regel nicht zu befürchten. Die Abstandsflächenregelungen sollen gerade eine ausreichende Belichtung gewährleisten (ständige Rechtsprechung, siehe nur OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 27.07.2021 – 7B 33/21). Dennoch entstehende Verschattungen sind als zumutbar einzustufen und damit hinzunehmen. Dass hier eine Ausnahme von dieser Regel gegeben sein soll, ist nicht ersichtlich; entsprechende Umstände werden auch nicht vorgetragen. Eine relevante Verschattung der Bestandsgebäude kann ausgeschlossen werden.

Die Verschattung wäre nur relevant, wenn dadurch gesunde Wohnverhältnisse gestört würden. Bei Einhaltung der Abstandsflächen sowie bei der Lage des Gebäudes liegt der Hauptschatten auf dem eigenen Grundstück und ggf. auf den öffentlichen Grün- bzw. Verkehrsflächen.

Die gestalterische Auswirkung als „Wand“ bzw. „optischer Riegel“ sowie die genannte „Verunstaltung“ der Umgebung können nicht nachempfunden werden. Der südlich angrenzende vorhandene Geschosswohnungsbau verfügt mit sechs Geschossen über eine Attikahöhe von 91,1 m über NHN, was in etwa den hier festgesetzten 91,5 m entspricht. Der östlich an-

grenzend realisierte Neubau ist mit einer Firsthöhe von 84,6 m über NHN – unter Berücksichtigung des bis zu ca. 0,7 m niedrigeren Geländes – rund 6 bis 7 m niedriger als der geplante Neubau. Als höchster und längster Baukörper im neuen Wohngebiet wird der Neubau seiner zentralen Lage im Quartier sowie seiner Sonderstellung als Mischnutzung aus Wohnen und Kita gerecht.

Zu VI. (Höhere Bebauungsdichte)

Bereits unter „Zu V.“ beschrieben, handelt es sich zum überwiegenden Teil lediglich um eine Erhöhung um ein mögliches zusätzliches Geschoss. Ein Dachgeschoss oberhalb des dritten Vollgeschosses war auch im Rahmen der bisherigen Planung zulässig. Lediglich im mittleren Gebäudeteil, wo bisher nur ein Vollgeschoss festgesetzt war, ist eine deutlichere Erhöhung vorgesehen.

Wie bereits im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 126/II „Sandstraße“, wird als Grundflächenzahl (GRZ) das Maß 0,4 festgesetzt. Dies entspricht dem Orientierungswert des § 17 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet (WA). Durch die Ausschöpfung dieses Orientierungswertes soll eine effiziente Grundstücksausnutzung gewährleistet werden.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von oberirdischen Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden. Dies übertrifft die vom Verordnungsgeber vorgegebene Überschreitung von bis zu 50 von Hundert (entspräche in diesem Fall einer GRZ von 0,6). Die Erforderlichkeit ergibt sich unter anderem aufgrund der befestigten Anteile der Außenflächen der geplanten Kita.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von insgesamt 0,8 überschritten werden. Die vom Verordnungsgeber vorgegebene Überschreitung bis zu 50 von Hundert wird hierfür nach oben angehoben, da ansonsten die angestrebte flächige Unterbauung mit Tiefgaragen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs nicht möglich wäre. Dies entspricht der bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 126/II getroffenen Festsetzung, nach der die GRZ durch Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberkante bis 0,8 überschritten werden kann, wenn die nicht überbaubaren Teile dieser Anlage begrünt werden. Auch im vorliegenden Bebauungsplan wird eine Begrünung der nicht überbauten Teile von Tiefgaragen und/oder von unterirdischen Gebäudeteilen festgesetzt. Trotz des hohen Grades an Über- bzw. Unterbauung des Grundstücks werden nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt reduziert und es wird den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprochen.

Durch die Begrünung der Dach- und Tiefgaragenflächen sowie der übrigen unbebauten Grundstücksflächen wird der hohe Versiegelungsgrad gemindert. Dies dient zum einen der Verbesserung des Mikroklimas aufgrund der geringeren Wärmeabstrahlung des Gebäudes. Daneben wird auch den Gesichtspunkten der ökologischen Vielfalt und des Artenschutzes Rechnung getragen. Darüber hinaus ist eine extensive oder intensive Dachbegrünung ein Lieferant von Luftfeuchtigkeit für die Umgebung und leistet einen entscheidenden Beitrag in der Rückhaltung von Niederschlagswasser.

Bei voller Ausschöpfung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise und den überbaubaren Grundstücksflächen ist eine rechnerische Geschossflächenzahl (GFZ) von rund 1,7 möglich, womit der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 126/II festgesetzte Wert von 1,2 erhöht und der Orientierungswert des § 17 BauNVO für ein WA von ebenfalls 1,2 überschritten wird. Diese Überschreitung des Orientierungswertes begründet sich vor allem in dem dringenden und seit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 126/II weiter gestiegenen Bedarf an Wohnraum und Kita-Betreuungsplätzen. Zudem wird die höhere bauliche Dichte gerade für das Plangebiet als städtebaulich angemessen betrachtet, da es sich hierbei um den zentralen Baustein des neuen Wohngebiets handelt, welcher die geschwungene Planstraße als prägendes Element des städtebaulichen Konzeptes baulich fasst. Die höhere Dichte wird der Sonderfunktion des Gebäudes als gemischter Baukörper gerecht. Eine entsprechende Verdichtung ist mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung, vor allem aus folgenden Gründen, vereinbar:

- Die verkehrlichen Belange können geregelt werden.
- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die bauliche Dichte nicht beeinträchtigt.
- Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden weitestgehend verhindert bzw. kompensiert.
- Ein öffentliches Interesse steht der baulichen Verdichtung nicht entgegen.

Insbesondere folgende Umstände sind geeignet, die erhöhte bauliche Dichte auszugleichen:

- Mit der beabsichtigten vergrößerten Kita wird wichtige soziale Infrastruktur für das neue Wohngebiet sowie für die umliegenden Nachbarschaften geschaffen.
- Mit dem aktuell beabsichtigten geförderten Wohnungsbau wird, abhängig von den zur Verfügung stehenden Fördermitteln, ein Beitrag durch Schaffung von dringend benötigtem (preisgünstigen) Wohnraum geleistet.
- Mit den geplanten unmittelbar angrenzenden öffentlichen Grünflächen ist ein wohnortnaher Freiraum vorgesehen, der für alle Bewohner zugänglich ist.
- Zur Reduzierung der mit einer hohen Dichte verbundenen Verkehrs- und Immissionsbelastung sowie um ausreichend Freiraum für Aufenthaltsflächen und Bepflanzungen zu schaffen, sind Stellplätze überwiegend unterirdisch vorgesehen und Zufahrten nur in bestimmten Bereichen entlang der Planstraße zulässig.

In der Planzeichnung wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Attika oder, wenn keine Attika hergestellt wird, die Oberkante des Gebäudes. Für das Wohngebäude wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 91,5 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Dies entspricht einer tatsächlichen Gebäudehöhe von 16,50 m zuzüglich 1,0 m Toleranz zur Gewährleistung einer entsprechenden Flexibilität bzw. für eventuelle Unvorhersehbarkeiten. Damit ist die Realisierung von bis zu 5 Geschossen möglich. Anders als im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 126/II, welcher zwei jeweils zwei- bis dreigeschossige Baukörper mit einem mittigen eingeschossigen Verbindungsbau vorsah, soll zukünftig ein durchgängiger bis zu fünfgeschossiger Baukörper ermöglicht werden.

Der südlich angrenzende vorhandene Geschosswohnungsbau verfügt mit sechs Geschossen über eine Attikahöhe von 91,1 m über NHN, was in etwa den hier festgesetzten 91,5 m

entspricht. Der östlich angrenzend realisierte Neubau ist mit einer Firsthöhe von 84,6 m über NHN – unter Berücksichtigung des bis zu ca. 0,7 m niedrigeren Geländes – rund 6 bis 7 m niedriger als der geplante Neubau. Als höchster und längster Baukörper im neuen Wohngebiet wird der Neubau seiner zentralen Lage im Quartier sowie seiner Sonderstellung als Mischnutzung aus Wohnen und Kita gerecht.

Der beschriebene Widerspruch wird nicht gesehen. Zwar wird in Ziffer 3.1 der Planrechtfertigung im Rahmen der Erläuterungen zum Aufstellungsbeschluss aufgeführt, dass derzeit vorhandene Bauflächenpotenziale in Gänze der Wohnnutzung zugeführt werden müssen. Dies bezieht sich allerdings ausschließlich auf die durch den alten Bebauungsplan bereits als Wohnfläche ausgewiesenen Flächen. Auch nach dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan 126/II ist bereits eine Kindertagesstätte vorgesehen. Die Erhöhung der Kapazität der Kindertagesstätte ist logische Folge der vollen Ausnutzung des Bauflächenpotenzials. Bereits jetzt besteht ein erhöhter Kitabedarf. Sowohl die hier geplante Wohnbebauung als auch der zukünftig im Plangebiet vorgesehene Wohnraum bringen einen weiteren Bedarf an Kita-Plätzen mit sich. Hierbei kann nie eine exakte Abdeckung geplant werden; vielmehr sind auch in Zukunft erforderliche Kapazitäten in Reserve zu bedenken.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Äußerung wird in allen Punkten nicht gefolgt.

A 2 Bürger*in

Stadt Leverkusen
- Fachbereich Stadtplanung-
Hauptstraße 101

51373 Leverkusen

Leverkusen, 02.12.2024

Per E-Mail an:
Beteiligungen.FB61@Stadt.Leverkusen.de

Bebauungsplan 279/II "Opladen - Kita und Wohnen westlich Sandstraße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem öffentlich bekannt gemachten Bebauungsplan 279/II äußeren wir uns innerhalb der hierfür gesetzten Frist wie folgt.

I.

Die angegebene Dringlichkeit oder Notwendigkeit, wie in der Begründung für den Bebauungsplan bzw. die Planänderung des Bebauungsplans 126/II dargestellt, ist für uns nicht ersichtlich. Bereits beim Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans 126/II im Jahr 1989 wurde, ähnlich wie beim aktuellen Bebauungsplan 279/II, auf einen massiven Wohnungsnotstand hingewiesen. Es scheint jedoch, dass damals sowie heute unzutreffende Prognosen als Grundlage dienten, da der Bebauungsplan 126/II bisher nicht umgesetzt wurde. Dies ist, wie bekannt, in den über 30 Jahren seit dem Beschluss nicht geschehen.

II.

Das der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wurde, ist nicht tragbar.

Es wird davon ausgegangen, dass Bezug auf die bereits erfolgte Umweltprüfung des Bebauungsplans 126/II genommen wurde. Diese erfolgte aber im Jahre 1994 und entspricht nach nunmehr 30 Jahren sicherlich nicht mehr den aktuellen Anforderungen an Gesundheits- und Umweltrichtlinien.

III.

Wie Ihnen sicherlich bekannt ist, wurde am 12. Februar 2001 im Rahmen eines Ratsbeschlusses betreffend des Bebauungsplans 126/II eine Abwägung zugunsten einer einheitlichen Bebauung getroffen, unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Bebauung und trotz des damaligen angeblichen massiven Wohnungsnotstands. Die zulässige Geschosszahl für alle Gebäude in dem betreffenden Bebauungsgebiet wurde von drei auf zwei bis drei Geschosse herabgesetzt, wobei die maximale Firsthöhe auf 11 Meter begrenzt wurde. Dies erfolgte gemäß § 1 Abs. 7 BauGB, bei der die privaten und die öffentlichen Belange gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen sind.

IV.

In dem Bebauungsplan 126/II ist für das Plangebiet gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1 Ziffer 5 BauGB im Erdgeschoss als Art der baulichen Nutzung ein Kindergarten festgesetzt. Auf dieser Fläche sollte eine 3-gruppige Kita untergebracht werden. Seitlich an das Erdgeschoss angrenzend ist eine zwei bis dreigeschossige Bebauung für Wohnzwecke zulässig.

Die Planänderung für den Bebauungsplan 279/II wird damit begründet, dass aufgrund der aktuellen Flächenbedarfe für eine Kita diese nur als 2-gruppige Kita realisierbar wäre und der heutige Rechtsanspruch auf einen Kita-Platz es jedoch notwendig mache, hier eine 4-gruppige Kita zu realisieren.

Ebenso wäre es aufgrund des aktuell sehr angespannten Wohnungsmarkts notwendig, an dieser Stelle mehr Wohnungen zu realisieren, als der Bebauungsplan Nr. 126/II „Sandstraße“ dies bisher zulasse.

So soll durch die Erhöhung der Geschossigkeit auf 4+Dach (als 5 Geschosse) mehr Wohnraum als bisher möglich entstehen.

V.

Bezüglich der Begründung den Kindergarten betreffend sind wir sehr verwundert da bei dem Bebauungsplan Nr. 252/I "Hitdorf – Kindertagesstätte Weinhäuserstraße" bei einer vergleichbaren Grund- bzw. Nutzfläche, hier eine 6-gruppige Kita realisiert werden soll.

Benötigen Opladener Kindergärten etwa mehr Platz?

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass auf der Sandstraße bereits 2 Kindergärten vorhanden sind.

VI.

Für weiteren Wohnraum sehen wir keinen Bedarf. Wenn jedoch bei der Stadtplanung weiterhin unzutreffende Prognosen als Grundlage dienen, würden die durch die Planänderung möglichen weiteren Wohneinheiten einen angeblichen Wohnungsnotstand auch nicht lösen. Hierfür wäre es notwendig für alle Grundstücke des Bebauungsplans 126/II die Geschossanzahl auf 4+Dach (5 Geschosse) anzupassen. Die würde aber allen vergleichbaren Bebauungsplänen der Stadt Leverkusen entgegenstehen.

Vielmehr sehen wir hier die Bevorzugung eines Eigentümers, welcher durch die Planänderung sein wirtschaftliches Interesse sowie seine finanziellen Belange über die Belange der anderen Eigentümer, der Natur und Umwelt durchgesetzt hat.

VII.

Wurde jemals die aktuelle Verkehrs- und Parksituation betrachtet?

Aufgrund der viel zu geringen und nicht mehr zeitgemäßen Vorgabe an Parkplätzen je Wohneinheit ergeben sich schon heute starke Beeinträchtigung für die Anwohner der Sandstraße sowie der Verkehrsteilnehmer. Fast die gesamte Sandstraße ist von der Bahnschranke aus in Richtung Düsseldorfer Straße mit parkenden Fahrzeugen belegt. Gerade für Fahrradfahrer führt dies oft zu gefährlichen Situationen, wenn diese trotz Gegenverkehrs von Fahrzeugen überholt werden. Auch für den Buslinienverkehr ist es oft eine Herausforderung, da die auf der rechten Fahrspur geparkten Fahrzeuge die Fahrbahnbreite stark reduzieren. Hinzukommt, dass bei dem aktuell in Bau befindlichem Wohngebäude an der Sandstraße eine Tiefgarage mit Aufzug entsteht. Es ist zu erwarten, dass ein bedeutender Anteil der Bewohner alternative Parkmöglichkeiten in Erwägung ziehen wird, falls bei der Nutzung der Tiefgarage Wartezeiten auftreten sollten und da ohnehin nicht genügend Stellplätze vorgesehen wurden.

VIII.

Sollte der Bebauungsplan 279/II umgesetzt werden, sind Verkehrsprobleme vorprogrammiert. Dies wird durch das Fehlen von Parkplätzen für Bewohner und Mitarbeiter des Kindergartens sowie durch die Bring- und Holfahrten der Eltern verursacht werden. Die geplante Verbindungsstraße zwischen Sandstraße und Gebhardstraße kann dieser Belastung aufgrund ihrer geringen Breite und der geplanten Stellplätze und Grünflächen nicht standhalten. Diese Straße ist nur einspurig nutzbar und bedenken sie die Anzahl von möglichen 80 Fahrzeugen, die innerhalb eines kurzen Zeitfensters Kinder zum Kindergarten bringen und abholen. Weitere Anwohner sind hierbei noch nicht berücksichtigt.

VIII.

Abschließend ist festzustellen, dass weder der Bebauungsplan 126/II noch der Bebauungsplan 279/II die ursprüngliche Zielsetzung verfolgt, sozial geförderten und damit bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Eine mögliche Förderung scheint sich eher auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) zu beziehen als auf die Unterstützung von sozialem Wohnraum. Dies wird verständlich, wenn berücksichtigt wird, dass die neuen Eigentümer, welche die Grundstücke von den ursprünglich betroffenen Eigentümern erworben haben, primär wirtschaftliche Interessen verfolgen.

Dies zeigt sich auch in dem derzeit im Bau befindlichen Wohngebäude an der Sandstraße. Es handelt sich ausschließlich um hochpreisige Wohnungen, die zu einem Quadratmeterpreis von ca. 4.000 € angeboten und entsprechend beworben werden.

Mit freundlichen Grüßen



Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu I. (Dringlichkeit)

Wie in vielen Städten in der Bundesrepublik Deutschland liegt auch in Leverkusen – gegenüber dem bereits vor 30 Jahren bestehenden Bedarf – ein erneut gesteigerter Bedarf an Wohnungen und Kita-Plätzen vor. Der aktuell rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 126/II „Sandstraße“ setzt Flächen für eine ebenerdige 3-gruppige Kita sowie Wohnungsbau bis maximal 3 Vollgeschosse fest. Aufgrund der aktuellen Flächenbedarfe für eine Kita wäre diese nur als 2-gruppige Kita realisierbar. Der heutige Rechtsanspruch auf einen Kita-Platz macht es jedoch notwendig, hier eine maximal 5-gruppige Kita zu realisieren. Wegen des aktuell sehr angespannten Wohnungsmarkts ist es ebenso notwendig, an dieser Stelle mehr Wohnungen zu realisieren, als der Bebauungsplan Nr. 126/II „Sandstraße“ dies bisher zulässt.

Neben dem anhaltenden Bevölkerungswachstum verzeichnet Leverkusen eine Zunahme der Haushalte. Dabei wachsen Einpersonenhaushalte am deutlichsten, gefolgt von den Zweipersonenhaushalten. Der Trend zu kleineren Haushalten mit geringer Personenbelegung wird sich auch in Zukunft fortsetzen. Auch die Einkommenssituation von Haushalten auf der einen Seite und die Wohnkosten (z. B. Zins, Tilgung, Betriebskosten oder Miete) auf der anderen Seite werden die zukünftige Entwicklung des Wohnflächenkonsums und der Nachfrage nach größeren bzw. kleineren Wohnungen maßgeblich beeinflussen. Der Bevölkerungsanstieg und die zunehmende Zahl an Haushalten erhöhen die Nachfrage nach Wohnraum am aktuell angespannten Wohnungsmarkt sowie den Bedarf an Wohnbauflächenentwicklung und führen damit zu einem zusätzlichen Baulandbedarf.

Um die Wohnbevölkerung bis 2035 und darüber hinaus ausreichend mit Wohnraum zu versorgen, fehlen derzeit Wohnbauflächen. Diese können z. B. über eine zumindest in Teilen höhere Dichte der Bebauung und zweitens aus dem Bestand heraus entwickelt werden. Die

derzeit vorhandenen Bauflächenpotenziale für den Wohnungsbau müssen vor diesem Hintergrund in Gänze einer Wohnnutzung zugeführt werden, um der wachsenden Wohnbevölkerung gerecht zu werden und den Wohnungsbedarf zu decken. Weiterhin ist zur Deckung des Bedarfes eine verstärkte Aktivierung von Wohnbaupotenzialflächen notwendig. Durch ein entsprechendes Angebot versucht Leverkusen, Haushalte mit Eigentumswünschen in der Stadt zu halten. Gleichfalls bemüht sich die Stadt, den ununterbrochen steigenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum und vor allem im preisreduzierten Mietwohnungsbau zu decken. Detaillierte Informationen über den angespannten Wohnungsmarkt Leverkusen finden sich im Wohnungsmarktbericht 2025

Aufgrund der bisher mangelnden Grundstücksverfügbarkeit, ist bisher keine Realisierung erfolgt. Im Jahr 1993 wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 126/II „Sandstraße“ ein förmliches Umlegungsverfahren eingeleitet, dessen Abgrenzung im Jahr 2015 auf die Flurstücksteile begrenzt wurde, die innerhalb des Geltungsbereichs des vorgenannten Bebauungsplans liegen. Das Umlegungsverfahren war außerordentlich langwierig, da seitens mehrerer Grundstückseigentümer wenig bis gar keine Kooperation vorhanden war. Im Jahr 2019 ist es zum Teilumlegungsbeschluss gekommen, so dass für den Großteil der bisher unbebauten Flächen Grundstücke gebildet werden konnten und nun verfügbar sind. Die Stadt Leverkusen ist entsprechend in die Planung der notwendigen Erschließungsstraßen eingestiegen.

Nun besteht das konkrete Interesse eines Investors, welcher über die erforderlichen Grundstücke verfügt, sowie der Stadt Leverkusen zur Realisierung eines Teilbereichs des Wohngebietes Sandstraße. Durch die Nachverdichtung einer bisher unbebauten, aber bereits über Planungsrecht verfügenden Fläche entspricht der vorliegende Bebauungsplan Nr. 279/II dem bundesweiten und im BauGB definierten Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ zur Reduzierung des Landschaftsverbrauchs im Außenbereich und kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Durch die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und zusätzlichen Kita-Betreuungsplätzen entsteht eine angemessene Nachverdichtung, die den Bedarfen der Stadt Leverkusen Rechnung trägt. Durch die zentrale Lage im geplanten Wohngebiet „Sandstraße“ und die gute Anbindung an den ÖPNV ist das Grundstück für die vorgesehene Bebauung ideal geeignet. Vor diesem Hintergrund konnte auf eine Untersuchung von Alternativstandorten verzichtet werden.

Aus den vorgenannten Gründen wurde der Bebauungsplan Nr. 279/II aufgestellt.

Das Beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ergibt sich aus der oben beschriebenen Gesetzeslage als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Allein aus der Bezeichnung „beschleunigtes Verfahren“ ist noch keine besondere Dringlichkeit des Vorhabens ableitbar. Diese ergibt sich aus dem oben beschriebenen Mehrbedarf an Wohnraum und Kita-Betreuungsplätzen.

Zu II. (Beschleunigtes Verfahren)

Dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, entspricht der geltenden Rechtslage gemäß §§ 13 und 13a Baugesetzbuch (BauGB). Demnach ist die Durchführung einer Umweltprüfung hier nicht erforderlich. Dennoch sind auch im beschleunigten Ver-

fahren nach § 13a BauGB alle relevanten Umweltbelange darzulegen und entsprechend gegeneinander abzuwägen. Dies ist auch im Rahmen der Begründung zur Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des § 3 (2) BauGB erfolgt.

Zu III. (zulässige Geschosszahl)

Dies ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens Nr. 279/II.

Zur Klarstellung jedoch Folgendes: Die Zahl der zulässigen Geschosse wurde durch die beschriebene rechtsverbindliche Änderung des Bebauungsplans Nr. 126/II nicht herabgesetzt. Stattdessen wurde die zwingende Vorgabe von drei Vollgeschossen geändert in die Festsetzung einer Mindestzahl von zwei und einer Obergrenze von drei Vollgeschossen. Das heißt, dass auch seit der Änderung die Realisierung einer Bebauung mit drei Vollgeschossen (zuzüglich eines Dachgeschosses) möglich ist.

Zu IV. (Änderung der Planung)

Dieser Punkt enthält lediglich eine Beschreibung der vorgesehen Änderung und deren Argumentation. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu V. (Flächenbedarf Kita)

Die Aussage, dass im benannten Bebauungsplan Nr. 252/I „Hitdorf – Kindertagesstätte Weinhäuserstraße“ eine sechsprüppige Kita mit gleicher Grundfläche geplant ist, ist nicht korrekt. Die Kita umfasst hier eine Fläche von rund 0,45 ha gegenüber den im Bebauungsplan Nr. 279/II vorgesehenen rund 0,36 ha.

Zu VI. (Wohnraumbedarf)

Wie bereits im Erläuterungstext zum Aufstellungsbeschluss unter Abschnitt 3 (Planrechtfertigung) dargelegt wurde, besteht im Leverkusener Stadtgebiet ein erhöhter Wohnraumbedarf:

Leverkusen ist in den letzten zehn Jahren enorm gewachsen und hat in diesem Jahr die 170.000 Einwohner-Marke überschritten. Aktuell (Stand: 31.05.2024) leben in der Stadt 170.188 Einwohnerinnen und Einwohner. Jahrelange stabile Bevölkerungsentwicklung wurde ab 2010 zunächst von einem leichten, ab 2014 sogar deutlichen Bevölkerungswachstum abgelöst. In den vergangenen 10 Jahren bis 2023 verlagerten insgesamt 11.509 Personen mehr ihren Wohnsitz nach Leverkusen als von hier weg-zogen. Der durchschnittliche Wanderungsgewinn pro Jahr betrug in diesem Zeitraum rund 1.150 Personen.

Gründe für die positive Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre ist das hohe Zuwanderungsplus sowohl bei den Nah- als auch bei den Fernwanderungen. Der hohe Bevölkerungsanstieg der letzten Jahre als Folge des Ukraine-Krieges, hat sich zwar abgeschwächt, dennoch kann weiterhin ein positives Wachstum verbucht werden und der Wachstumstrend aus den Jahren vor der Covid-19-Pandemie hält weiter an. Der positive Wanderungssaldo ist überwiegend auf den besonders verstärkten Zuzug aus Köln zurückzuführen. Aufgrund der anhaltenden politischen Spannungen kann zukünftig von steigenden Zuzügen insbesondere aus dem Ausland und damit einer stabilen bis wachsenden Bevölkerungszahl ausgegangen werden.

In der letzten Bevölkerungsvorausberechnung von 2021 des Instituts für Information und Technik Nordrhein-Westfalen (kurz: IT.NRW) wird für Leverkusen entgegen dem Landestrend zukünftig weiterhin ein Bevölkerungswachstum erwartet. Insbesondere sollen die Städte entlang der Rheinschiene von einer Bevölkerungszunahme profitieren. Die höchsten Anstiege werden u. a. für die Großstädte Bonn und Köln prognostiziert. Der Zuwanderungsdruck der großen Städte wird sich laut IT.NRW etwas gleich-mäßiger auf die umliegenden Städte verteilen. Die Bevölkerungsvorausberechnung für Leverkusen fällt moderater aus (bis 2040: 0,4 % und bis 2050: 0,6 %) als die Prognosen davor (+ 6,5 %). Die aktuellen politischen Entwicklungen und die zunehmenden Flüchtlingszuwanderungen sind darin nicht berücksichtigt worden.

Neben dem anhaltenden Bevölkerungswachstum verzeichnet Leverkusen eine Zunahme der Haushalte. Dabei wachsen Einpersonenhaushalte am deutlichsten, gefolgt von den Zweipersonenhaushalten. Der Trend zu kleineren Haushalten mit geringer Personenbelegung wird sich auch in Zukunft fortsetzen. Auch die Einkommenssituation von Haushalten auf der einen Seite und die Wohnkosten (z. B. Zins, Tilgung, Betriebskosten oder Miete) auf der anderen Seite werden die zukünftige Entwicklung des Wohnflächenkonsums und der Nachfrage nach größeren bzw. kleineren Wohnungen maßgeblich beeinflussen. Der Bevölkerungsanstieg und die zunehmende Zahl an Haushalten erhöhen die Nachfrage nach Wohnraum am aktuell angespannten Wohnungsmarkt sowie den Bedarf an Wohnbauflächenentwicklung und führen damit zu einem zusätzlichen Baulandbedarf.

Um die Wohnbevölkerung bis 2035 und darüber hinaus ausreichend mit Wohnraum zu versorgen, fehlen derzeit Wohnbauflächen. Diese können z. B. über eine zumindest in Teilen höhere Dichte der Bebauung und zweitens aus dem Bestand heraus entwickelt werden. Die derzeit vorhandenen Bauflächenpotenziale für den Wohnungsbau müssen vor diesem Hintergrund in Gänze einer Wohnnutzung zugeführt werden, um der wachsenden Wohnbevölkerung gerecht zu werden und den Wohnungsbedarf zu decken. Weiterhin ist zur Deckung des Bedarfes eine verstärkte Aktivierung von Wohnbaupotenzialflächen notwendig. Durch ein entsprechendes Angebot versucht Leverkusen, Haushalte mit Eigentumswünschen in der Stadt zu halten. Gleichfalls bemüht sich die Stadt, den ununterbrochen steigenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum und vor allem im preisreduzierten Mietwohnungsbau zu decken. Detaillierte Informationen über den angespannten Wohnungsmarkt Leverkusen finden sich im Wohnungsmarktbericht 2025

Dem erhöhten Wohnraumbedarf soll, wie im vorliegenden Bebauungsplan, durch eine angemessene bauliche Verdichtung Rechnung getragen werden. Hierfür ist eine individuelle Beurteilung der städtebaulichen Angemessenheit von Planungen erforderlich, keine flächendeckende Nachverdichtung. Im vorliegenden Bereich, als verdichteter Kern des Neubaugebiets Sandstraße, wird die vorgesehene maßvolle Erhöhung der geplanten Bebauungsdichte für angemessen erachtet. Hierdurch wird zwar nicht das Problem des Wohnungsnotstands insgesamt gelöst. Vielmehr wird durch die Umsetzung des geplanten Projekts ein wichtiger Beitrag hierzu geleistet. Dabei werden sowohl die Belange der übrigen Eigentümer als auch die Belange der Natur und Umwelt in angemessenem Maße berücksichtigt, sodass eine unangemessene Benachteiligung insbesondere anderer Eigentümer nicht zu erwarten ist. Eine Bevorzugung von Einzeleigentümern kann daraus nicht abgeleitet werden. Sowohl durch die geplante Kita als auch durch den teilweise geförderten Wohnungsbau wird ein Beitrag zur

sozialen Versorgung der Bevölkerung geleistet. Eine Benachteiligung anderer Eigentümer ist ebenso wenig zu erwarten, wie eine Nichtbeachtung von Umweltbelangen.

Zu VII. (Verkehrs- und Parksituation)

Die gemäß aktueller Stellplatzsatzung der Stadt Leverkusen erforderlichen Stellplätze werden im Rahmen des Vorhabens realisiert. Zusätzlich sind in der geplanten Erschließungsstraße des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 126/II „Sandstraße“ öffentliche Parkplätze vorgesehen. Eine Erhöhung des Parkdrucks auf der Sandstraße ist daher durch die Planung nicht zu erwarten.

Die Aussage, dass die privaten Stellplätze bei Auftreten von Wartezeiten nicht genutzt würden, deckt sich nicht mit den Erfahrungen aus vergleichbaren Vorhaben. Zumal aufgrund der geringen Stellplatzzahl nicht mit relevanten Wartezeiten zu rechnen ist.

Nach dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 126/II waren Flächen für eine 3-gruppige ebenerdige Kita vorgesehen. Bei einer in den 1980er Jahren üblichen Gruppengröße von rund 25 Kindern ergeben sich daraus 75 Betreuungsplätze. Nach derzeit gültiger Stellplatzsatzung der Stadt Leverkusen ergibt sich daraus ein Gesamtbedarf von 6,3 Stellplätzen (1 Stellplatz je 12 Kinder), also 7 ganzen Stellplätzen.

Bei heutiger Annahme und Planung von 5 Gruppen à 20 Kinder ergibt sich eine Gesamtzahl von 100 Kindern. Daraus ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 8,3 Stellplätzen, also 9 ganzen Stellplätzen.

Nach dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 126/II war innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 279/II eine BGF [R] oberirdisch Wohnen von rund 3.114 m² möglich. Abzüglich geschätzten 10 % für Verkehrsflächen (VF) ergibt sich daraus ein Wert von 2.803 m². Bei der Vorgabe von 1,2 Stellplätzen je 100 m² BGF (ohne VF) ergibt sich ein Bedarf von 33,6 Stellplätzen. Aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung ist ein Abzug von 20 % möglich. Es ergibt sich also ein Bedarf von 26,9 Stellplätzen oder 27 ganzen Stellplätzen.

Bei voller Ausschöpfung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise und den überbaubaren Grundstücksflächen ist eine rechnerische Geschossflächenzahl (GFZ) von rund 1,7 möglich. Dies entspricht einer BGF [R] oberirdisch von insgesamt rund 6.100 m². Zieht man hiervon die Kita im Erdgeschoss mit einer BGF von maximal 1.200 m² ab, verbleiben für das Wohnen 4.900 m² bzw. ca. 4.410 m² (ohne VF). Es ergibt sich ein Bedarf von 52,9 Stellplätzen. Nach Abzug des ÖPNV-Bonus von 20 % verbleiben 42,3 Stellplätze bzw. 43 ganze Stellplätze.

Für Kita und Wohnen erhöht sich der Stellplatzbedarf also von insgesamt 34 Stellplätzen auf voraussichtlich maximal 52 Stellplätze. Dies entspricht einer Differenz von 18 Stellplätzen. Aufgrund der damit verbundenen – bezogen auf das gesamte Wohngebiet – relativ geringen Vergrößerung des Quell- und Zielverkehrs wurde von der Erarbeitung eines Verkehrsgutachtens abgesehen. Dennoch wurde durch das Verkehrsplanungsbüro BSV aus Aachen eine Stellungnahme erarbeitet, um grundlegende Aussagen zur verkehrlichen Abwicklung der nutzungsspezifischen Bring- und Abholverkehre der Kita vorzulegen. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass bei günstigen Rahmenbedingungen, verstärkt durch entsprechende Ansprache

der Eltern durch die Leitung der Einrichtung, die Verkehrsmittelwahl der Eltern positiv beeinflusst und der Anteil derjenigen, die ihre Kinder mit dem Auto bringen und abholen deutlich reduziert werden können. Der Standort bietet hierfür grundsätzlich gute Voraussetzungen.

Konflikte innerhalb der angrenzenden bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen in Folge der Unterbringung des hinzukommenden ruhenden Verkehrs sind nicht zu erwarten, da die nutzungsbedingt erforderlichen Stellplätze innerhalb der privaten Grundstücksflächen herzustellen sind. Der Nachweis dazu ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

Zu VIII. (Verkehrs- und Parksituation)

Die gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Leverkusen erforderlichen Stellplätze werden im Rahmen des Vorhabens realisiert. Parkflächen für Bring- und Holverkehr sowie Stellplätze für die Mitarbeiter*innen der Kita sollen im Vorbereich der Kita umgesetzt werden. Zusätzlich sind in der geplanten Erschließungsstraße öffentliche Parkplätze vorgesehen.

Die geplante Erschließungsstraße ist zweispurig vorgesehen und entspricht den üblichen Maßen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraße (RASt 06).

Siehe auch „zu VII. (Verkehrs- und Parksituation)“.

Zu IX. (Geförderter Wohnungsbau)

Die Aussage, mit dem vorliegenden Bebauungsplan werde kein geförderter Wohnraum geschaffen, ist nicht korrekt. Wie bereits im Erläuterungstext zum Aufstellungsbeschluss unter Abschnitt 7 (Planung, Städtebauliches Konzept) beschrieben wird, ist ein Anteil an gefördertem Wohnungsbau vorgesehen. Durch die Erhöhung der Geschossigkeit auf fünf mögliche Geschosse soll mehr Wohnraum entstehen als bisher möglich.

Neben dem geförderten Wohnungsbau leistet auch die geplante Kita einen sozialen Beitrag.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Äußerung wird in allen Punkten nicht gefolgt.

A 3 Bürger*in

[REDACTED]

Stadt Leverkusen
- Fachbereich Stadtplanung-
Hauptstraße 101

51373 Leverkusen

Leverkusen, 02.12.2024

Per E-Mail an:
Beteiligungen.FB61@Stadt.Leverkusen.de

Bebauungsplan 279/II
"Opladen - Kita und Wohnen westlich Sandstraße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Nachfolgenden finden Sie fristgemäß und ausführlich unsere Stellungnahme zum o.a. Bebauungsplan, welche im Wesentlichen deckungsgleich mit der Stellungnahme [REDACTED] ist.

Vorweg möchte ich kurz jedoch unseren eigene Einschätzung dieses Bebauungsplanes in wenigen Sätzen darlegen.

In Anbetracht der Tatsache wie evident fadenscheinig, realitätsfremd und sowohl rechtlich, als auch sachlich falsch die Basisannahmen auf die sich der o.a. Bebauungsplan stützt, zumindest uns erscheinen, drängt sich uns der Verdacht auf, dass in mehr, als vertretbarem Ausmaß, wirtschaftliche Interessen einzelner finanziell potenter Akteure und die prekäre Haushaltslage der Stadt Leverkusen, unzulässigen Einfluss auf diesen geplanten Bebauungsplan genommen zu haben scheinen.

Daher widersprechen wir dem geplanten Bebauungsplan in jeder Hinsicht ausdrücklich und führen dazu wie folgt im Detail aus:

I.

Die angegebene Dringlichkeit oder Notwendigkeit, wie in der Begründung für den Bebauungsplan bzw. die Planänderung des Bebauungsplans 126/II dargestellt, ist für uns nicht ersichtlich. Bereits beim Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans 126/II im Jahr 1989 wurde, ähnlich wie beim aktuellen Bebauungsplan 279/II, auf einen massiven Wohnungsnotstand hingewiesen. Es scheint jedoch, dass damals sowie heute unzutreffende Prognosen als Grundlage dienten, da der Bebauungsplan 126/II bisher nicht umgesetzt wurde. Dies ist, wie bekannt, in den über 30 Jahren seit dem Beschluss nicht geschehen.

II.

Das der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wurde, ist nicht tragbar.

Es wird davon ausgegangen, dass Bezug auf die bereits erfolgte Umweltprüfung des Bebauungsplans 126/II genommen wurde. Diese erfolgte aber im Jahre 1994 und entspricht nach nunmehr 30 Jahren sicherlich nicht mehr den aktuellen Anforderungen an Gesundheits- und Umweltrichtlinien.

III.

Wie Ihnen sicherlich bekannt ist, wurde am 12. Februar 2001 im Rahmen eines Ratsbeschlusses betreffend des Bebauungsplans 126/II eine Abwägung zugunsten einer einheitlichen Bebauung getroffen, unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Bebauung und trotz des damaligen angeblichen massiven Wohnungsnotstands. Die zulässige Geschosshöhe für alle Gebäude in dem betreffenden Bebauungsgebiet wurde von drei auf zwei bis drei Geschosse herabgesetzt, wobei die maximale Firsthöhe auf 11 Meter begrenzt wurde. Dies erfolgte gemäß § 1 Abs. 7 BauGB, bei der die privaten und die öffentlichen Belange gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen sind.

IV.

In dem Bebauungsplan 126/II ist für das Plangebiet gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1 Ziffer 5 BauGB im Erdgeschoss als Art der baulichen Nutzung ein Kindergarten festgesetzt. Auf dieser Fläche sollte eine 3-gruppige Kita untergebracht werden. Seitlich an das Erdgeschoss angrenzend ist eine zwei bis dreigeschossige Bebauung für Wohnzwecke zulässig.

Die Planänderung für den Bebauungsplan 279/II wird damit begründet, dass aufgrund der aktuellen Flächenbedarfe für eine Kita diese nur als 2-gruppige Kita realisierbar wäre und der heutige Rechtsanspruch auf einen Kita-Platz es jedoch notwendig mache, hier eine 4-gruppige Kita zu realisieren.

Ebenso wäre es aufgrund des aktuell sehr angespannten Wohnungsmarkts notwendig, an dieser Stelle mehr Wohnungen zu realisieren, als der Bebauungsplan Nr. 126/II „Sandstraße“ dies bisher zulasse.

So soll durch die Erhöhung der Geschossigkeit auf 4+Dach (als 5 Geschosse) mehr Wohnraum als bisher möglich entstehen.

V.

Bezüglich der Begründung den Kindergarten betreffend sind wir sehr verwundert da bei dem Bebauungsplan Nr. 252/I "Hitdorf – Kindertagesstätte Weinhäuserstraße" bei einer vergleichbaren Grund- bzw. Nutzfläche, hier eine 6-gruppige Kita realisiert werden soll.

Benötigen Opladener Kindergärten etwa mehr Platz?

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass auf der Sandstraße bereits 2 Kindergärten vorhanden sind.

VI.

Für weiteren Wohnraum sehen wir keinen Bedarf. Wenn jedoch bei der Stadtplanung weiterhin unzutreffende Prognosen als Grundlage dienen, würden die durch die Planänderung möglichen weiteren Wohneinheiten einen angeblichen Wohnungsnotstand auch nicht lösen. Hierfür wäre es notwendig für alle Grundstücke des Bebauungsplans 126/II die Geschossanzahl auf 4+Dach (5 Geschosse) anzupassen. Die würde aber allen vergleichbaren Bebauungsplänen der Stadt Leverkusen entgegenstehen.

Vielmehr sehen wir hier die Bevorzugung eines Eigentümers, welcher durch die Planänderung sein wirtschaftliches Interesse sowie seine finanziellen Belange über die Belange der anderen Eigentümer, der Natur und Umwelt durchgesetzt hat.

VII.

Wurde jemals die aktuelle Verkehrs- und Parksituation betrachtet?

Aufgrund der viel zu geringen und nicht mehr zeitgemäßen Vorgabe an Parkplätzen je Wohneinheit ergeben sich schon heute starke Beeinträchtigung für die Anwohner der Sandstraße sowie der Verkehrsteilnehmer. Fast die gesamte Sandstraße ist von der Bahnschranke aus in Richtung Düsseldorfer Straße mit parkenden Fahrzeugen belegt. Gerade für Fahrradfahrer führt dies oft zu gefährlichen Situationen, wenn diese trotz Gegenverkehrs von Fahrzeugen überholt werden. Auch für den Buslinienverkehr ist es oft eine Herausforderung, da die auf der rechten Fahrspur geparkten Fahrzeuge die Fahrbahnbreite stark reduzieren. Hinzukommt, dass bei dem aktuell in Bau befindlichem Wohngebäude an der Sandstraße eine Tiefgarage mit Aufzug entsteht. Es ist zu erwarten, dass ein bedeutender Anteil der Bewohner alternative Parkmöglichkeiten in Erwägung ziehen wird, falls bei der Nutzung der Tiefgarage Wartezeiten auftreten sollten und da ohnehin nicht genügend Stellplätze vorgesehen wurden.

VIII.

Sollte der Bebauungsplan 279/II umgesetzt werden, sind Verkehrsprobleme vorprogrammiert. Dies wird durch das Fehlen von Parkplätzen für Bewohner und Mitarbeiter des Kindergartens sowie durch die Bring- und Holfahrten der Eltern verursacht werden. Die geplante Verbindungsstraße zwischen Sandstraße und Gebhardstraße kann dieser Belastung aufgrund ihrer geringen Breite und der geplanten Stellplätze und Grünflächen nicht standhalten. Diese Straße ist nur einspurig nutzbar und bedenken sie die Anzahl von möglichen 80 Fahrzeugen, die innerhalb eines kurzen Zeitfensters Kinder zum Kindergarten bringen und abholen. Weitere Anwohner sind hierbei noch nicht berücksichtigt.

VIII.

Abschließend ist festzustellen, dass weder der Bebauungsplan 126/II noch der Bebauungsplan 279/II die ursprüngliche Zielsetzung verfolgt, sozial geförderten und damit bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Eine mögliche Förderung scheint sich eher auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) zu beziehen als auf die Unterstützung von sozialem Wohnraum. Dies wird verständlich, wenn berücksichtigt wird, dass die neuen Eigentümer, welche die Grundstücke von den ursprünglich betroffenen Eigentümern erworben haben, primär wirtschaftliche Interessen verfolgen.

Dies zeigt sich auch in dem derzeit im Bau befindlichen Wohngebäude an der Sandstraße. Es handelt sich ausschließlich um hochpreisige Wohnungen, die zu einem Quadratmeterpreis von ca. 4.000 € angeboten und entsprechend beworben werden.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted Signature]

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu I. (Dringlichkeit)

Wie in vielen Städten in der Bundesrepublik Deutschland liegt auch in Leverkusen – gegenüber dem bereits vor 30 Jahren bestehenden Bedarf – ein erneut gesteigerter Bedarf an Wohnungen und Kita-Plätzen vor. Der aktuell rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 126/II „Sandstraße“ setzt Flächen für eine ebenerdige 3-gruppige Kita sowie Wohnungsbau bis maximal 3 Vollgeschosse fest. Aufgrund der aktuellen Flächenbedarfe für eine Kita wäre diese nur als 2-gruppige Kita realisierbar. Der heutige Rechtsanspruch auf einen Kita-Platz macht es jedoch notwendig, hier eine maximal 5-gruppige Kita zu realisieren. Wegen des aktuell sehr angespannten Wohnungsmarkts ist es ebenso notwendig, an dieser Stelle mehr Wohnungen zu realisieren, als der Bebauungsplan Nr. 126/II „Sandstraße“ dies bisher zulässt.

Neben dem anhaltenden Bevölkerungswachstum verzeichnet Leverkusen eine Zunahme der Haushalte. Dabei wachsen Einpersonenhaushalte am deutlichsten, gefolgt von den Zweipersonenhaushalten. Der Trend zu kleineren Haushalten mit geringer Personenbelegung wird sich auch in Zukunft fortsetzen. Auch die Einkommenssituation von Haushalten auf der einen Seite und die Wohnkosten (z. B. Zins, Tilgung, Betriebskosten oder Miete) auf der anderen Seite werden die zukünftige Entwicklung des Wohnflächenkonsums und der Nachfrage nach größeren bzw. kleineren Wohnungen maßgeblich beeinflussen. Der Bevölkerungsanstieg und die zunehmende Zahl an Haushalten erhöhen die Nachfrage nach Wohnraum am aktuell angespannten Wohnungsmarkt sowie den Bedarf an Wohnbauflächenentwicklung und führen damit zu einem zusätzlichen Baulandbedarf.

Um die Wohnbevölkerung bis 2035 und darüber hinaus ausreichend mit Wohnraum zu versorgen, fehlen derzeit Wohnbauflächen. Diese können z. B. über eine zumindest in Teilen höhere Dichte der Bebauung und zweitens aus dem Bestand heraus entwickelt werden. Die derzeit vorhandenen Bauflächenpotenziale für den Wohnungsbau müssen vor diesem Hintergrund in Gänze einer Wohnnutzung zugeführt werden, um der wachsenden Wohnbevölkerung gerecht zu werden und den Wohnungsbedarf zu decken. Weiterhin ist zur Deckung des Bedarfes eine verstärkte Aktivierung von Wohnbaupotenzialflächen notwendig. Durch ein

entsprechendes Angebot versucht Leverkusen, Haushalte mit Eigentumswünschen in der Stadt zu halten. Gleichfalls bemüht sich die Stadt, den ununterbrochen steigenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum und vor allem im preisreduzierten Mietwohnungsbau zu decken. Detaillierte Informationen über den angespannten Wohnungsmarkt Leverkusen finden sich im Wohnungsmarktbericht 2025

Aufgrund der bisher mangelnden Grundstücksverfügbarkeit, ist bisher keine Realisierung erfolgt. Im Jahr 1993 wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 126/II „Sandstraße“ ein förmliches Umlegungsverfahren eingeleitet, dessen Abgrenzung im Jahr 2015 auf die Flurstücksteile begrenzt wurde, die innerhalb des Geltungsbereichs des vorgenannten Bebauungsplans liegen. Das Umlegungsverfahren war außerordentlich langwierig, da seitens mehrerer Grundstückseigentümer wenig bis gar keine Kooperation vorhanden war. Im Jahr 2019 ist es zum Teilumlegungsbeschluss gekommen, so dass für den Großteil der bisher unbebauten Flächen Grundstücke gebildet werden konnten und nun verfügbar sind. Die Stadt Leverkusen ist entsprechend in die Planung der notwendigen Erschließungsstraßen eingestiegen.

Nun besteht das konkrete Interesse eines Investors, welcher über die erforderlichen Grundstücke verfügt, sowie der Stadt Leverkusen zur Realisierung eines Teilbereichs des Wohngebietes Sandstraße. Durch die Nachverdichtung einer bisher unbebauten, aber bereits über Planungsrecht verfügenden Fläche entspricht der vorliegende Bebauungsplan Nr. 279/II dem bundesweiten und im BauGB definierten Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ zur Reduzierung des Landschaftsverbrauchs im Außenbereich und kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Durch die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und zusätzlichen Kita-Betreuungsplätzen entsteht eine angemessene Nachverdichtung, die den Bedarfen der Stadt Leverkusen Rechnung trägt. Durch die zentrale Lage im geplanten Wohngebiet „Sandstraße“ und die gute Anbindung an den ÖPNV ist das Grundstück für die vorgesehene Bebauung ideal geeignet. Vor diesem Hintergrund konnte auf eine Untersuchung von Alternativstandorten verzichtet werden.

Aus den vorgenannten Gründen wurde der Bebauungsplan Nr. 279/II aufgestellt.

Das Beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ergibt sich aus der oben beschriebenen Gesetzeslage als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Allein aus der Bezeichnung „beschleunigtes Verfahren“ ist noch keine besondere Dringlichkeit des Vorhabens ableitbar. Diese ergibt sich aus dem oben beschriebenen Mehrbedarf an Wohnraum und Kita-Betreuungsplätzen.

Zu II. (Beschleunigtes Verfahren)

Dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, entspricht der geltenden Rechtslage gemäß §§ 13 und 13a Baugesetzbuch (BauGB). Demnach ist die Durchführung einer Umweltprüfung hier nicht erforderlich. Dennoch sind auch im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB alle relevanten Umweltbelange darzulegen und entsprechend gegeneinander abzuwägen. Dies ist auch im Rahmen der Begründung zur Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des § 3 (2) BauGB erfolgt.

Zu III. (zulässige Geschosszahl)

Dies ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens Nr. 279/II.

Zur Klarstellung jedoch Folgendes: Die Zahl der zulässigen Geschosse wurde durch die beschriebene rechtsverbindliche Änderung des Bebauungsplans Nr. 126/II nicht herabgesetzt. Stattdessen wurde die zwingende Vorgabe von drei Vollgeschossen geändert in die Festsetzung einer Mindestzahl von zwei und einer Obergrenze von drei Vollgeschossen. Das heißt, dass auch seit der Änderung die Realisierung einer Bebauung mit drei Vollgeschossen (zuzüglich eines Dachgeschosses) möglich ist.

Zu IV. (Änderung der Planung)

Dieser Punkt enthält lediglich eine Beschreibung der vorgesehen Änderung und deren Argumentation. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu V. (Flächenbedarf Kita)

Die Aussage, dass im benannten Bebauungsplan Nr. 252/I „Hitdorf – Kindertagesstätte Weinhäuserstraße“ eine sechsstufige Kita mit gleicher Grundfläche geplant ist, ist nicht korrekt. Die Kita umfasst hier eine Fläche von rund 0,45 ha gegenüber den im Bebauungsplan Nr. 279/II vorgesehenen rund 0,36 ha.

Zu VI. (Wohnraumbedarf)

Wie bereits im Erläuterungstext zum Aufstellungsbeschluss unter Abschnitt 3 (Planrechtfertigung) dargelegt wurde, besteht im Leverkusener Stadtgebiet ein erhöhter Wohnraumbedarf:

Leverkusen ist in den letzten zehn Jahren enorm gewachsen und hat in diesem Jahr die 170.000 Einwohner-Marke überschritten. Aktuell (Stand: 31.05.2024) leben in der Stadt 170.188 Einwohnerinnen und Einwohner. Jahrelange stabile Bevölkerungsentwicklung wurde ab 2010 zunächst von einem leichten, ab 2014 sogar deutlichen Bevölkerungswachstum abgelöst. In den vergangenen 10 Jahren bis 2023 verlagerten insgesamt 11.509 Personen mehr ihren Wohnsitz nach Leverkusen als von hier weg-zogen. Der durchschnittliche Wanderungsgewinn pro Jahr betrug in diesem Zeitraum rund 1.150 Personen.

Gründe für die positive Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre ist das hohe Zuwanderungsplus sowohl bei den Nah- als auch bei den Fernwanderungen. Der hohe Bevölkerungsanstieg der letzten Jahre als Folge des Ukraine-Krieges, hat sich zwar abgeschwächt, dennoch kann weiterhin ein positives Wachstum verbucht werden und der Wachstumstrend aus den Jahren vor der Covid-19-Pandemie hält weiter an. Der positive Wanderungssaldo ist überwiegend auf den besonders verstärkten Zuzug aus Köln zurückzuführen. Aufgrund der anhaltenden politischen Spannungen kann zukünftig von steigenden Zuzügen insbesondere aus dem Ausland und damit einer stabilen bis wachsenden Bevölkerungszahl ausgegangen werden.

In der letzten Bevölkerungsvorausberechnung von 2021 des Instituts für Information und Technik Nordrhein-Westfalen (kurz: IT.NRW) wird für Leverkusen entgegen dem Landestrend zukünftig weiterhin ein Bevölkerungswachstum erwartet. Insbesondere sollen die Städte entlang der Rheinschiene von einer Bevölkerungszunahme profitieren. Die höchsten

Anstiege werden u. a. für die Großstädte Bonn und Köln prognostiziert. Der Zuwanderungsdruck der großen Städte wird sich laut IT.NRW etwas gleich-mäßiger auf die umliegenden Städte verteilen. Die Bevölkerungsvorausberechnung für Leverkusen fällt moderater aus (bis 2040: 0,4 % und bis 2050: 0,6 %) als die Prognosen davor (+ 6,5 %). Die aktuellen politischen Entwicklungen und die zunehmenden Flüchtlingszuwanderungen sind darin nicht berücksichtigt worden.

Neben dem anhaltenden Bevölkerungswachstum verzeichnet Leverkusen eine Zunahme der Haushalte. Dabei wachsen Einpersonenhaushalte am deutlichsten, gefolgt von den Zweipersonenhaushalten. Der Trend zu kleineren Haushalten mit geringer Personenbelegung wird sich auch in Zukunft fortsetzen. Auch die Einkommenssituation von Haushalten auf der einen Seite und die Wohnkosten (z. B. Zins, Tilgung, Betriebskosten oder Miete) auf der anderen Seite werden die zukünftige Entwicklung des Wohnflächenkonsums und der Nachfrage nach größeren bzw. kleineren Wohnungen maßgeblich beeinflussen. Der Bevölkerungsanstieg und die zunehmende Zahl an Haushalten erhöhen die Nachfrage nach Wohnraum am aktuell angespannten Wohnungsmarkt sowie den Bedarf an Wohnbauflächenentwicklung und führen damit zu einem zusätzlichen Baulandbedarf.

Um die Wohnbevölkerung bis 2035 und darüber hinaus ausreichend mit Wohnraum zu versorgen, fehlen derzeit Wohnbauflächen. Diese können z. B. über eine zumindest in Teilen höhere Dichte der Bebauung und zweitens aus dem Bestand heraus entwickelt werden. Die derzeit vorhandenen Bauflächenpotenziale für den Wohnungsbau müssen vor diesem Hintergrund in Gänze einer Wohnnutzung zugeführt werden, um der wachsenden Wohnbevölkerung gerecht zu werden und den Wohnungsbedarf zu decken. Weiterhin ist zur Deckung des Bedarfes eine verstärkte Aktivierung von Wohnbaupotenzialflächen notwendig. Durch ein entsprechendes Angebot versucht Leverkusen, Haushalte mit Eigentumswünschen in der Stadt zu halten. Gleichfalls bemüht sich die Stadt, den ununterbrochen steigenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum und vor allem im preisreduzierten Mietwohnungsbau zu decken. Detaillierte Informationen über den angespannten Wohnungsmarkt Leverkusen finden sich im Wohnungsmarktbericht 2025

Dem erhöhten Wohnraumbedarf soll, wie im vorliegenden Bebauungsplan, durch eine angemessene bauliche Verdichtung Rechnung getragen werden. Hierfür ist eine individuelle Beurteilung der städtebaulichen Angemessenheit von Planungen erforderlich, keine flächendeckende Nachverdichtung. Im vorliegenden Bereich, als verdichteter Kern des Neubaugebiets Sandstraße, wird die vorgesehene maßvolle Erhöhung der geplanten Bebauungsdichte für angemessen erachtet. Hierdurch wird zwar nicht das Problem des Wohnungsnotstands insgesamt gelöst. Vielmehr wird durch die Umsetzung des geplanten Projekts ein wichtiger Beitrag hierzu geleistet. Dabei werden sowohl die Belange der übrigen Eigentümer als auch die Belange der Natur und Umwelt in angemessenem Maße berücksichtigt, sodass eine unangemessene Benachteiligung insbesondere anderer Eigentümer nicht zu erwarten ist. Eine Bevorzugung von Einzeleigentümern kann daraus nicht abgeleitet werden. Sowohl durch die geplante Kita als auch durch den teilweise geförderten Wohnungsbau wird ein Beitrag zur sozialen Versorgung der Bevölkerung geleistet. Eine Benachteiligung anderer Eigentümer ist ebenso wenig zu erwarten, wie eine Nichtbeachtung von Umweltbelangen.

Zu VII. (Verkehrs- und Parksituation)

Die gemäß aktueller Stellplatzsatzung der Stadt Leverkusen erforderlichen Stellplätze werden im Rahmen des Vorhabens realisiert. Zusätzlich sind in der geplanten Erschließungsstraße des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 126/II „Sandstraße“ öffentliche Parkplätze vorgesehen. Eine Erhöhung des Parkdrucks auf der Sandstraße ist daher durch die Planung nicht zu erwarten.

Die Aussage, dass die privaten Stellplätze bei Auftreten von Wartezeiten nicht genutzt würden, deckt sich nicht mit den Erfahrungen aus vergleichbaren Vorhaben. Zumal aufgrund der geringen Stellplatzzahl nicht mit relevanten Wartezeiten zu rechnen ist.

Nach dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 126/II waren Flächen für eine 3-gruppige ebenerdige Kita vorgesehen. Bei einer in den 1980er Jahren üblichen Gruppengröße von rund 25 Kindern ergeben sich daraus 75 Betreuungsplätze. Nach derzeit gültiger Stellplatzsatzung der Stadt Leverkusen ergibt sich daraus ein Gesamtbedarf von 6,3 Stellplätzen (1 Stellplatz je 12 Kinder), also 7 ganzen Stellplätzen.

Bei heutiger Annahme und Planung von 5 Gruppen à 20 Kinder ergibt sich eine Gesamtzahl von 100 Kindern. Daraus ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 8,3 Stellplätzen, also 9 ganzen Stellplätzen.

Nach dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 126/II war innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 279/II eine BGF [R] oberirdisch Wohnen von rund 3.114 m² möglich. Abzüglich geschätzten 10 % für Verkehrsflächen (VF) ergibt sich daraus ein Wert von 2.803 m². Bei der Vorgabe von 1,2 Stellplätzen je 100 m² BGF (ohne VF) ergibt sich ein Bedarf von 33,6 Stellplätzen. Aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung ist ein Abzug von 20 % möglich. Es ergibt sich also ein Bedarf von 26,9 Stellplätzen oder 27 ganzen Stellplätzen.

Bei voller Ausschöpfung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise und den überbaubaren Grundstücksflächen ist eine rechnerische Geschossflächenzahl (GFZ) von rund 1,7 möglich. Dies entspricht einer BGF [R] oberirdisch von insgesamt rund 6.100 m². Zieht man hiervon die Kita im Erdgeschoss mit einer BGF von maximal 1.200 m² ab, verbleiben für das Wohnen 4.900 m² bzw. ca. 4.410 m² (ohne VF). Es ergibt sich ein Bedarf von 52,9 Stellplätzen. Nach Abzug des ÖPNV-Bonus von 20 % verbleiben 42,3 Stellplätze bzw. 43 ganze Stellplätze.

Für Kita und Wohnen erhöht sich der Stellplatzbedarf also von insgesamt 34 Stellplätzen auf voraussichtlich maximal 52 Stellplätze. Dies entspricht einer Differenz von 18 Stellplätzen. Aufgrund der damit verbundenen – bezogen auf das gesamte Wohngebiet – relativ geringen Vergrößerung des Quell- und Zielverkehrs wurde von der Erarbeitung eines Verkehrsgutachtens abgesehen. Dennoch wurde durch das Verkehrsplanungsbüro BSV aus Aachen eine Stellungnahme erarbeitet, um grundlegende Aussagen zur verkehrlichen Abwicklung der nutzungsspezifischen Bring- und Abholverkehre der Kita vorzulegen. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass bei günstigen Rahmenbedingungen, verstärkt durch entsprechende Ansprache der Eltern durch die Leitung der Einrichtung, die Verkehrsmittelwahl der Eltern positiv beeinflusst und der Anteil derjenigen, die ihre Kinder mit dem Auto bringen und abholen deutlich reduziert werden können. Der Standort bietet hierfür grundsätzlich gute Voraussetzungen.

Konflikte innerhalb der angrenzenden bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen in Folge der Unterbringung des hinzukommenden ruhenden Verkehrs sind nicht zu erwarten, da die nutzungsbedingt erforderlichen Stellplätze innerhalb der privaten Grundstücksflächen herzustellen sind. Der Nachweis dazu ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

Zu VIII. (Verkehrs- und Parksituation)

Die gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Leverkusen erforderlichen Stellplätze werden im Rahmen des Vorhabens realisiert. Parkflächen für Bring- und Holverkehr sowie Stellplätze für die Mitarbeiter*innen der Kita sollen im Vorbereich der Kita umgesetzt werden. Zusätzlich sind in der geplanten Erschließungsstraße öffentliche Parkplätze vorgesehen.

Die geplante Erschließungsstraße ist zweispurig vorgesehen und entspricht den üblichen Maßen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraße (RASt 06).

Siehe auch „zu VII. (Verkehrs- und Parksituation)“.

Zu IX. (Geförderter Wohnungsbau)

Die Aussage, mit dem vorliegenden Bebauungsplan werde kein geförderter Wohnraum geschaffen, ist nicht korrekt. Wie bereits im Erläuterungstext zum Aufstellungsbeschluss unter Abschnitt 7 (Planung, Städtebauliches Konzept) beschrieben wird, ist ein Anteil an gefördertem Wohnungsbau vorgesehen. Durch die Erhöhung der Geschossigkeit auf fünf mögliche Geschosse soll mehr Wohnraum entstehen als bisher möglich.

Neben dem geförderten Wohnungsbau leistet auch die geplante Kita einen sozialen Beitrag.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Äußerung wird in allen Punkten nicht gefolgt.

A 4 Bürger*in

Von: [REDACTED]
An: BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de
Cc: [REDACTED]
Betreff: Bebauungsplan 279/II
Datum: Dienstag, 3. Dezember 2024 18:19:00

ACHTUNG: Diese E-Mail stammt von extern. Bitte seien Sie vorsichtig im Umgang mit Anhängen und Links.

Sehr geehrte Damen und Herren,

als vom o.g. Plan betroffener Eigentümer schließe ich mich der Argumentation des Herrn [REDACTED] vom 01.12.2024 inhaltlich an.

Ich bitte um Bestätigung.

Mit freundlichem Gruß

[REDACTED]

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Siehe Abwägungsvorschläge zu den vorgenannten Äußerungen A 3

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Äußerung wird in allen Punkten nicht gefolgt.

Leverkusen, den 17.12.2024

Stadt Leverkusen
Der Oberbürgermeister
Friedrich-Ebert-Platz 1
51373 Leverkusen
FAX: 0214 / 406-6102

Einwendungen bezüglich des Bebauungsplanes 279/II „Opladen-Kita und Wohnen westlich Sandstraße“

Sehr geehrte Damen und Herren,
Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

Hiermit werden form- und fristgerecht Einwendungen bezüglich des Bebauungsplanes 279/II „Opladen-Kita und Wohnen westlich Sandstraße“ erhoben

Begründung:

Nach hiesiger Auffassung handelt es sich **nicht** um eine Innenbereichsplanung, sondern um eine Außenbereichsplanung.

Ansonsten könnte gleichsam eine Planung gemäß § 34 BauGB ohne Bebauungsplanverfahren erfolgen.

Die Notwendigkeit und Zulässigkeit eines beschleunigten Verfahrens ist insbesondere im Außenbereich nicht ersichtlich und demnach unbegründet.

Im vorliegenden Verfahren wurde eine Offenlage ohne frühzeitige Bürgerbeteiligung von nicht einmal 3 Wochen durchgeführt.

Die Vorgehensweise wird gleichsam als nicht zulässig und nicht begründet zurückgewiesen.

Bei der Planung handelt es sich um eine Bebauung in nicht bzw. wenig integrierter Lage mit mangelnden Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs und unzureichenden Anbindungen an den lokalen und überörtlichen ÖPNV.

Dies wird zwangsläufig zu einem Anstieg des motorisierten Individualverkehrs führen und führt somit zu einem Verstoß gegen das städtische Mobilitätskonzept.

Weiterhin sollen bislang unversiegelte Außenbereichsflächen mit zum Teil wertvollen Ackerflächen versiegelt werden.

Unversiegelte Landschaftsräume dienen in einem urban stark verdichteten Stadtteil wie Opladen der Kaltluftentstehung und Frischluftventilation, die im Angesicht der rasant fortschreitenden Klimaerwärmung existentiell und unabdingbar sind, damit urbane Räume in Zukunft überhaupt bewohnbar sein können.

Darüber hinaus dienen unversiegelte Freiflächen der Kohlenstoffspeicherung und notwendigen Versickerung von Regenwasser.

Die o.g. Maßnahme verstößt somit gleichsam gegen das Klimaanpassungskonzept der Stadt Leverkusen sowie gegen die Klimaschutzgesetze des Landes NRW sowie des Bundes.

Eine nachzuweisende CO² - Bilanz der avisierten Baumaßnahmen sind gleichsam nicht erkennbar.

Weiterhin dürfte die Planung einer dreigeschossigen Kita mit der pädagogischen Zielsetzung von überschaubaren und kleinteiligen Lern- und Erziehungseinheiten nicht in Einklang zu bringen sein.

Die Schaffung von sozial gefördertem Wohnraum wäre wünschenswert, erscheint aber angesichts der angespannten Lage im Bausektor (hohe Kreditzinsen, Preissteigerungen bei den Baumaterialien) wenig realistisch, da bereits rein privat finanzierte Bauvorhaben derzeit kaum realisiert werden.

Zudem setzt die Stadt Leverkusen (politisch) beschlossenen sozial geförderten Wohnungsbau nicht konsequent gegenüber privaten Grundstückseigentümern bzw. Bauvorhabenträgern um, wie ab Beispiel der Bebauung an der von Diergardt-Straße in Schlebusch (ehemals von der Caritas betriebenes Wohnheim für suchtkranke Menschen) belegt werden kann.

Darüber hinaus ist der Bedarf an Kita-Plätzen zum Zeitpunkt der Realisierung des Bauvorhabens bereits wieder degressiv.

Das genannte Vorhaben wird daher aus den o.g. Gründen abgelehnt.

 n Grüßen,

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der Aussage, es handele sich nicht um eine Innenbereichsplanung, wird widersprochen. Da es sich bei dem Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans 279/II „Opladen – Kita und Wohnen westlich Sandstraße“ um den Teil eines bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (Nr. 126/II „Sandstraße“) handelt, handelt es sich sehr wohl um einen Innenbe-

reich, keinen Außenbereich. Dementsprechend soll der Bebauungsplan Nr. 279/II als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden.

Aufgrund des bereits vorliegenden rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 126/II kann hier keine Planung gemäß § 34 BauGB erfolgen, sondern es ist – aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen – eine Bebauungsplanänderung bzw. die Neuaufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Bei der durchgeführten Beteiligung handelt es sich nicht – wie in der Äußerung formuliert – um die Offenlage, sondern um die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a (3) S. 1 Nr. 2 BauGB. Diese wurde durchgeführt, obwohl gemäß § 13a (2) S. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 (2) S. 1 Nr. 1 BauGB im Beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB abgesehen werden kann. Der Vorwurf der Unzulässigkeit und der fehlenden Begründung wird daher zurückgewiesen.

Die Planung erfolgt im Teilbereich eines bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Die dort geplanten Nutzungen sind auch nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits grundsätzlich zulässig. Im Umfeld befindet sich bereits heute eine Wohnbebauung mit ähnlichen oder sogar größeren Distanzen zu den nächsten Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs. In unmittelbarer Nähe des Plangebiets an der Sandstraße befindet sich mit den beiden Bushaltestellen „Im Staderfeld“ und „Ulrichstraße“ der beiden Linien 253 und 255 eine ÖPNV-Anbindung an den Chempark sowie das Leichlinger, Opladener und Leverkusener Zentrum mit Verknüpfungen zu den dortigen Schienennahverkehrshalten. In den Hauptverkehrszeiten verkehren hier vier Busse je Richtung und Stunde.

Der in der Äußerung genannte Anstieg des motorisierten Individualverkehrs und dessen verträgliche Abwicklung werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch ein Verkehrsgutachten untersucht. Ein Verstoß gegen das städtische Mobilitätskonzept ist hier nicht erkennbar.

Nach dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 126/II waren Flächen für eine 3-gruppige ebenerdige Kita vorgesehen. Bei einer in den 1980er Jahren üblichen Gruppengröße von rund 25 Kindern ergeben sich daraus 75 Betreuungsplätze. Nach derzeit gültiger Stellplatzsatzung der Stadt Leverkusen ergibt sich daraus ein Gesamtbedarf von 6,3 Stellplätzen (1 Stellplatz je 12 Kinder), also 7 ganzen Stellplätzen.

Bei heutiger Annahme und Planung von 5 Gruppen à 20 Kinder ergibt sich eine Gesamtzahl von 100 Kindern. Daraus ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 8,3 Stellplätzen, also 9 ganzen Stellplätzen.

Nach dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 126/II war innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 279/II eine BGF [R] oberirdisch Wohnen von rund 3.114 m² möglich. Abzüglich geschätzten 10 % für Verkehrsflächen (VF) ergibt sich daraus ein Wert von 2.803 m². Bei der Vorgabe von 1,2 Stellplätzen je 100 m² BGF (ohne VF) ergibt sich ein Bedarf von 33,6 Stellplätzen. Aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung ist ein Abzug von 20 % möglich. Es ergibt sich also ein Bedarf von 26,9 Stellplätzen oder 27 ganzen Stellplätzen.

Bei voller Ausschöpfung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise und den überbaubaren Grundstücksflächen ist eine rechnerische Geschossflächenzahl (GFZ) von rund 1,7 möglich. Dies entspricht einer BGF [R] oberirdisch von insgesamt rund 6.100 m². Zieht man hiervon die Kita im Erdgeschoss mit einer BGF von maximal 1.200 m² ab, verbleiben für das Wohnen 4.900 m² bzw. ca. 4.410 m² (ohne VF). Es ergibt sich ein Bedarf von 52,9 Stellplätzen. Nach Abzug des ÖPNV-Bonus von 20 % verbleiben 42,3 Stellplätze bzw. 43 ganze Stellplätze.

Für Kita und Wohnen erhöht sich der Stellplatzbedarf also von insgesamt 34 Stellplätzen auf voraussichtlich maximal 52 Stellplätze. Dies entspricht einer Differenz von 18 Stellplätzen. Aufgrund der damit verbundenen – bezogen auf das gesamte Wohngebiet – relativ geringen Vergrößerung des Quell- und Zielverkehrs wurde von der Erarbeitung eines Verkehrsgutachtens abgesehen. Dennoch wurde durch das Verkehrsplanungsbüro BSV aus Aachen eine Stellungnahme erarbeitet, um grundlegende Aussagen zur verkehrlichen Abwicklung der nutzungsspezifischen Bring- und Abholverkehre der Kita vorzulegen. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass bei günstigen Rahmenbedingungen, verstärkt durch entsprechende Ansprache der Eltern durch die Leitung der Einrichtung, die Verkehrsmittelwahl der Eltern positiv beeinflusst und der Anteil derjenigen, die ihre Kinder mit dem Auto bringen und abholen deutlich reduziert werden können. Der Standort bietet hierfür grundsätzlich gute Voraussetzungen.

Konflikte innerhalb der angrenzenden bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen in Folge der Unterbringung des hinzukommenden ruhenden Verkehrs sind nicht zu erwarten, da die nutungsbedingt erforderlichen Stellplätze innerhalb der privaten Grundstücksflächen herzustellen sind. Der Nachweis dazu ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich nicht um Außenbereichsflächen, sondern um ein bereits rechtsverbindlich festgesetztes Baugebiet. Die Flächen können daher im planungsrechtlichen Sinne nicht mehr als Ackerflächen betrachtet werden. Dennoch wurde z.B. im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP, Stufe 1) untersucht, ob planungsrelevante Arten betroffen sind. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung der in der Untersuchung genannten und in den Bebauungsplan aufgenommenen Hinweise Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgeschlossen werden können. Diese beinhalten zum einen zeitliche Vorgaben zur Baufeldfreimachung und zum anderen Hinweise zur Beleuchtung.

Aufgrund der bereits vorgenannten rechtsverbindlichen Ausweisung als Baugebiet können die Flächen auch nicht mehr als Kaltluftentstehungsgebiete betrachtet werden. Um die Beeinträchtigungen der klimatischen Verhältnisse im Plangebiet und dessen Umfeld durch die anstehende Planung zu vermindern, wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Möglichkeiten zur Anpassung an den Klimawandel sowie Maßnahmen zur Begrenzung möglicher Auswirkungen auf den Klimawandel untersucht. Demnach soll auf Grundlage der planungsrechtlichen Festsetzungen der ruhende Verkehr zum überwiegenden Teil innerhalb der geplanten Tiefgarage untergebracht werden, so dass ein größtmöglicher Verzicht auf oberirdische Stellplätze erzielt werden kann. Hierdurch kann der Oberflächenversiegelung entgegen gewirkt werden. Der obere Abschluss von Tiefgaragen ist zudem intensiv zu begrünen und zu bepflanzen. Hierdurch sollen Aufheizungseffekte minimiert und die Verdunstungsrate von anfallendem Niederschlagswasser durch die vorhergehende Auffangmöglichkeit in der Vegetationsschicht erhöht werden. Die Begrünung der nicht über- oder unterbauten bzw. versiegelten Grundstücksflächen bietet auch zukünftig die Möglichkeit zur Kaltluftentstehung.

Auch die geplante extensive Dachbegrünung, die Begrünung geschlossener Fassaden von überdachten Fahrradabstellanlagen, die Festsetzungen zu Einfriedungen und Eingrünung sowie die festgesetzten Baumpflanzungen sorgen durch die Verdunstung von Niederschlagswasser für die Entstehung von Kaltluft und sind somit mikroklimatisch wirksam. Zudem tragen sie zur Erhöhung der Schadstoffabsorption bei. Nicht zuletzt dienen die Bäume als Schattenspende an heißen Sommertagen. Darüber hinaus trägt die Festsetzung eines Hellbezugswertes für Fassaden von > 40 % zu einer geringeren Aufheizung bei intensiver Sonneneinstrahlung bei. Insgesamt kompensieren diese Maßnahmen somit zu einem gewissen Anteil die Verschlechterung der Klimafunktionen durch die Neubebauung.

Der Eingriff in das Schutzgut Klima ist auf Grundlage der planungsrechtlich berücksichtigten Maßnahmen als verträglich anzusehen, da voraussichtlich keine wesentlichen Beeinträchtigungen für das Meso- oder Makroklima im Stadtgebiet bewirkt werden.

Mit dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 279/II handelt es sich um ein Grundstück, welches nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wird. Daher ist das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich gemäß § 44 LWG NRW in Verbindung mit § 55 (2) WHG ortsnahe zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Wie jedoch im Rahmen eines auf der vorgenannten Baugrunderkundung aufbauenden Hydrogeologischen Gutachtens aus dem Jahr 2021 nachgewiesen wurde, ist der lokale Untergrund wegen der mangelhaften Durchlässigkeit und der möglichen hohen Grundwasserstände (Schichten- und Stauwasserlinsen) für eine unterirdische Versickerung (Rigole oder Rohrri-gole) nicht geeignet. Aus gutachterlicher Sicht kann die Ableitung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers daher nur über das Kanalnetz erfolgen.

Um hier dennoch für eine Entlastung zu sorgen, ist das Ziel der Planung eine größtmögliche Bereitstellung von Flächen, die der Aufnahme- und Verdunstungsfähigkeit von anfallendem Niederschlagswasser und damit der möglichen Verringerung und Verzögerung des Wasserabflusses dienen sollen. Dies soll durch die Festsetzung der zwingend herzustellenden extensiven und intensiven Dachbegrünungen erreicht werden. Hierdurch soll, wie bereits genannt, ein Beitrag zur Minderung der Oberflächenversiegelung und zur Erhöhung der Auf-fang- und Verdunstungsrate von anfallendem Niederschlagswasser geleistet werden. Durch die Herstellung von Dachbegrünungen wird das Wasser zunächst vom Schichtaufbau bis zur Wassersättigung aufgenommen und durch Transpiration der Pflanzen und Verdunstung aus dem Schichtaufbau wieder an die Atmosphäre abgegeben. Der Wasserabfluss überschüssigen Wassers erfolgt hierbei mit deutlicher Verzögerung.

Ein Überflutungsnachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens soll auch für Starkregenereignisse entsprechende Retentionsvolumen nachweisen.

Aus den vorgenannten Gründen ist ein Verstoß gegen das Klimaanpassungskonzept der Stadt Leverkusen sowie gegen die Klimaschutzgesetze des Landes NRW und des Bundes nicht erkennbar.

Eine CO₂-Bilanz der avisierten Baumaßnahmen ist gesetzlich nicht erforderlich.

Die Kita ist nicht, wie in der Äußerung formuliert, dreigeschossig vorgesehen. Im Erläuterungstext zum Aufstellungsbeschluss und zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit war sie noch zweigeschossig geplant (im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss). Mittlerweile wurde die Planung dahingehend geändert, dass die Kita lediglich im Erdgeschoss angeordnet wird.

Mit der Planung ist ein Anteil an gefördertem Wohnungsbau vorgesehen.

Für die Behauptung, dass der Bedarf an Kita-Plätzen zum Zeitpunkt der Realisierung des Bauvorhabens bereits wieder degressiv ist, gibt es keine sachliche Grundlage. Zumal durch das Vorhaben selbst ein eigener Bedarf entsteht.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Äußerung wird in allen Punkten nicht gefolgt.

B) Äußerungen der Fachbereiche der Stadt Leverkusen

B 1 Stadt Leverkusen, Fachbereich 37 – Feuerwehr

372.1

01.12.2024

7505-210
7505-302

FB 61 - Stadtplanung -

Aktenzeichen: 37-St-2024-00810
Ihr Zeichen: 2024/2913
hier : Stellungnahme nach § 4 BauGB

Bebauungsplan: Bebauungsplan Nr. 279/II "Hitdorf-Kita und Wohnen westlich
Vorgang: Sandstraße"

Die eingereichten Planunterlagen wurden zur brandschutztechnischen Beurteilung nach § 4 Abs. 1 bzw. Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vorgelegt.

Die Prüfung erstreckt sich auf folgende Punkte:

- Löschwasserversorgung,
- Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen,
- Lage und Anordnung der zum Anleitern bestimmten Stellen,
- Lage und Anordnung von Löschwasser-Rückhalteinrichtungen,
- Anlagen, Einrichtungen und Geräte für die Brandbekämpfung und für den Rauch- und Wärmeabzug bei Bränden,
- Anlagen und Einrichtungen für die Brandmeldung und die Alarmierung im Brandfall,
- Betriebliche Maßnahmen zur Brandverhütung und –Bekämpfung sowie zur Rettung von Menschen und Tieren.

Zur Prüfung vorgelegte Unterlagen:

- | | |
|----------------------------|----------------|
| • Vorlage 2024/2913 | vom 16.08.2024 |
| • Planzeichnung M = 1:1000 | vom April 2024 |
| • Textliche Erläuterungen | vom 29.07.2024 |

Aus brandschutztechnischer Sicht wird wie folgt Stellung genommen:

Löschwasserversorgung

Durch die Gemeinde ist gem. Brandschutzhilfeeistungsgesetz BHKG NRW eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung sicherzustellen. Dazu ist das o.g. Gebiet unter Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes W 405 und in Abhängigkeit der geplanten Nutzungen gleichmäßig mit Löschwasser und Löschwasserentnahmestellen zu versorgen. Weitere Anforderungen dazu können über objektspezifische Bauanträge entstehen.

Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen für die Feuerwehr sowie Zufahrten, Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr
Die zukünftige Bebauung muss gemäß § 5 BauO NRW und der "Muster-Richtlinie für Flächen

für die Feuerwehr" für die Feuerwehr Leverkusen zugänglich sein. Dazu benötigen Gebäude, die ganz oder in Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Feuerwehr-Zufahrten nach o.g. Richtlinie.

Aus der Höhe der geplanten Gebäude können sich weitere Anforderungen ergeben, z.B. "Feuerwehr-Aufstellflächen" für Drehleiterfahrzeuge zur Sicherstellung eines zweiten Rettungsweges.

■■■■■■■■■■

Ø 372.1 z. V.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Hinweise bezüglich des Brandschutzes werden zur Kenntnis genommen. Bezüglich der ausreichenden Löschwasserversorgung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine entsprechende Anfrage an den zuständigen Versorgungsbetrieb gestellt.

Die übrigen genannten Anforderungen bezüglich der Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen für die Feuerwehr sowie Zufahrten, Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr werden im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt. Ein entsprechender Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

B 2 Technische Betriebe Leverkusen

TBL-693/Stadtentwässerung

21.05.2024

☎ - 69 54

61.3 /

B-Plan Nr. 279/II „Opladen – Kita und Wohnen westlich Sandstraße“ – 1. Beteiligung der Fachbereiche

Mit Schreiben vom 16.05.2024 wurden die TBL aufgefordert zum oben genannten Bebauungsplan im Hinblick auf die Entwässerung Stellung zu nehmen.

Die TBL nehmen wie folgt Stellung.

1. Vorhandene Kanalsituation

Das B-Plangebiet 279/II ist ein Teilgebiet des B-Plans 126/II. Er befindet sich im Stadtteil Opladen, westlich der Sandstraße. Das B-Plangebiet ist derzeit an keine öffentliche Kanalisation angebunden.

Das B-Plangebiet soll zukünftig über Planstraße 1 mit einem öffentlichen Schmutzwasserkanal erschlossen werden, der das Schmutzwasser in den Mischwasserkanal in der Sandstraße einleitet.

Die TBL haben für die Erschließung des B-Plangebietes 126/II eine Planung für die Verlegung eines Schmutzwasserkanal erarbeitet und hierfür am 16.04.2024 einen Baubeschluss (VR 842) gefasst. Dieser Baubeschluss wurde mit dem Hinweis gefasst, dass sich derzeit noch nicht alle für die Erschließung und damit auch für den Kanalbau benötigten Grundstücke im Eigentum der Stadt befinden und die Bautätigkeiten erst erfolgen können, wenn von der Stadt die Eigentumsverhältnisse geklärt sind.

Für die Erschließung des B-Plangebietes 279/II wäre nur ein Teil des mit VR 842 beschlossenen Kanalbaus erforderlich. Auch hier wäre noch zu klären, wo sich der Anschlusspunkt SW aus dem B-Plangebiet befindet und ob mit dem vorliegenden Beschluss ein Teilausbau Kanal umgesetzt werden kann.

Bis zur Klärung der Gesamtsituation können die TBL nicht tätig werden.

Das auf den zukünftigen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser soll über Mulden vor Ort versickert werden. Eine möglicherweise erforderliche Teilerschließung der Straße ist mit dem zuständigen FB 66 abzustimmen.

2. Anschluss von Schmutzwasser (SW)

Der Anschluss von Schmutzwasser ist nach Erstellung des Schmutzwasserkanal ohne Mengenbegrenzung möglich. Es sind lediglich die Vorgaben der Entwässerungssatzung der TBL für Rückstausicherungen und für ggfs. weitere geplante Hausanschlusssammlleitungen zu beachten.

3. Anschluss von Niederschlagswasser (NW)

Das Niederschlagswasser der neuen Flächen des B-Planes 279/II ist auf jeden Fall nach Maßgabe von § 44 LWG in Verbindung mit § 55 WHG ortsnah zu versickern. Darum dürfen die neuen Gebäude nur mit Schmutzwasser (SW) an das zukünftige öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.

4. Klimaschutz

Es sollte mit diesem B-Plangebiet begonnen werden, städtebaulich einen zusätzlichen Hauptfokus auf die Niederschlagsentwässerung zu legen, d.h. Regenwasser zu speichern bzw. zwischenspeichern, um es dann nach und nach entweder zu nutzen oder zu versickern.

Auch empfiehlt es sich, über begrünte Dächer oder Fassaden nachzudenken. Diese Dächer bieten gute RW-Rückhaltungen mit entsprechenden kleinen Abflussbeiwerten und begrünte Fassaden verbessern wegen der Verdunstung das Kleinklima.

5. Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100

Auf Grund der Größe des B-Plangebietes ist im Zuge der weiteren Planungen ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 für das gesamte B-Plangebiet zu erarbeiten.

gez. 

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu 1. Vorhandene Kanalsituation

Die Hinweise bezüglich der vorhandenen Kanalsituation werden zur Kenntnis genommen. Der Anschlusspunkt Schmutzwasser sowie die Möglichkeit eines Teilausbaus des beschlossenen Schmutzwasserkanals sollen zeitnah geklärt werden.

Bezüglich der Erschließung fand bereits eine Abstimmung mit dem Fachbereich 66 statt.

Zu 2. Anschluss von Schmutzwasser

Der Hinweis bezüglich des Anschlusses von Schmutzwasser wird zur Kenntnis genommen.

Zu 3. Anschluss von Niederschlagswasser

Mit dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 279/II handelt es sich um ein Grundstück, welches nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wird. Daher ist das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich gemäß § 44 LWG NRW in Verbindung mit § 55 Abs. 2 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öf-

fentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Wie jedoch im Rahmen eines auf der vorgenannten Baugrunderkundung aufbauenden Hydrogeologischen Gutachtens aus dem Jahr 2021 nachgewiesen wurde, ist der lokale Untergrund wegen der mangelhaften Durchlässigkeit und der möglichen hohen Grundwasserstände (Schichten- und Stauwasserlinsen) für eine unterirdische Versickerung (Rigole oder Rohrri-gole) nicht geeignet. Aus gutachterlicher Sicht kann die Ableitung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers daher nur über das Kanalnetz erfolgen.

Um hier dennoch für eine Entlastung zu sorgen, ist das Ziel der Planung eine größtmögliche Bereitstellung von Flächen, die der Aufnahme- und Verdunstungsfähigkeit von anfallendem Niederschlagswasser und damit der möglichen Verringerung und Verzögerung des Wasserabflusses dienen sollen. Dies soll durch die Festsetzung der zwingend herzustellenden extensiven und intensiven Dachbegrünungen erreicht werden. Hierdurch soll, wie bereits genannt, ein Beitrag zur Minderung der Oberflächenversiegelung und zur Erhöhung der Auffang- und Verdunstungsrate von anfallendem Niederschlagswasser geleistet werden. Durch die Herstellung von Dachbegrünungen wird das Wasser zunächst vom Schichtaufbau bis zur Wassersättigung aufgenommen und durch Transpiration der Pflanzen und Verdunstung aus dem Schichtaufbau wieder an die Atmosphäre abgegeben. Der Wasserabfluss überschüssigen Wassers erfolgt hierbei mit deutlicher Verzögerung.

Zu 4. Klimaschutz

Die Anregungen zum Klimaschutz werden zur Kenntnis genommen. Eine Speicherung von Niederschlagswasser, z.B. in Form von Zisternen, ist möglich.

Wie bereits unter „Zu 3. Anschluss Niederschlagswasser“ beschrieben, ist das Ziel der Planung eine größtmögliche Bereitstellung von Flächen, die der Aufnahme- und Verdunstungsfähigkeit von anfallendem Niederschlagswasser und damit der möglichen Verringerung und Verzögerung des Wasserabflusses dienen sollen. Dies soll durch die Festsetzung der zwingend herzustellenden extensiven und intensiven Dachbegrünungen erreicht werden. Hierdurch soll, wie bereits genannt, ein Beitrag zur Minderung der Oberflächenversiegelung und zur Erhöhung der Auffang- und Verdunstungsrate von anfallendem Niederschlagswasser geleistet werden. Durch die Herstellung von Dachbegrünungen wird das Wasser zunächst vom Schichtaufbau bis zur Wassersättigung aufgenommen und durch Transpiration der Pflanzen und Verdunstung aus dem Schichtaufbau wieder an die Atmosphäre abgegeben. Der Wasserabfluss überschüssigen Wassers erfolgt hierbei mit deutlicher Verzögerung. Fassadenbegrünungen sind im Rahmen des Bebauungsplans zulässig.

Zu 5. Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100

Auf Grund der Größe des Plangebietes (Grundstücke mit einer abflusswirksamen Fläche > 800 m²) ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 (Ausgabe Juni 2025) zu erarbeiten. Hierdurch soll ein entsprechender Überflutungsschutz im Fall von Starkregenereignissen nachgewiesen werden. Dies wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Äußerung wird in den Punkten 1, 2 zur Kenntnis genommen, im Punkt 3 nicht gefolgt, in den Punkten 4 und 5 gefolgt.

322-Bz

24.06.2024

Tel. 32 42

61 –

Bebauungsplan 279/II „Opladen – Kita und Wohnen westlich Sandstraße“

- 1. Beteiligung der Fachbereiche

Nach Prüfung der eingestellten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

Untere Naturschutzbehörde (32 63)

Nach Durchsicht der Unterlagen gibt es aus der Sicht Unteren Naturschutzbehörde (UNB) für die Belange des Natur-, Landschafts- und Artenschutzes keine Bedenken hinsichtlich eines Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan (B-Plan) 279/II "Opladen – Kita und Wohnen westlich Sandstraße".

I) Schutzgutbezogene Informationen:

Die vom B-Plan 279/II "Opladen – Kita und Wohnen westlich Sandstraße" betroffene Fläche liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans und weist das behördenverbindliche Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen“ auf. Es sind keine Schutzgebiete oder gesetzlich geschützten Biotope vom Geltungsbereich des B-Plans 279/II betroffen. Der B-Plan 279/II überplant einen Teilbereich des seit 14.11.1995 rechtskräftigen B-Plan 126/II „Sandstraße“. Der Flächennutzungsplan weist den Geltungsbereich als Wohnbaufläche aus.

II) Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Bei allen Bauleitverfahren und baurechtlichen Genehmigungen müssen die vom Gesetzgeber vorgegebenen Artenschutzbelange beachtet werden. Dafür ist auf Basis eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum einem besonderen Prüfverfahren unterzogen wird. Die Maßstäbe für die Prüfung der Artenschutzbelange ergeben sich aus den in § 44 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formulierten Zugriffsverboten. Demnach ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders Geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Damit keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz bei Umsetzung des B-Plans ausgelöst werden bzw. gewährleistet ist, dass der B-Plan vollzugsfähig ist, fordert die UNB die Erstellung einer ASP. Die ASP muss der UNB nach Fertigstellung zur Prüfung vorgelegt werden und gegebenenfalls dargestellte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen müssen Bestandteil der textlichen Festsetzungen bzw. der Baugenehmigungen werden.

III) Rechtliche Grundlagen:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG NRW)
- Landschaftsplan der Stadt Leverkusen
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)
- Baugesetzbuch (BauGB)

IV) Anregungen und Hinweise

Es sind eine ASP zu erstellen und der UNB zur Prüfung vorzulegen. Inwieweit sich aus der ASP Restriktionen und Auflagen ergeben kann erst nach Vorlage und Prüfung durch die UNB beurteilt werden. Prinzipiell sind Gehölzrodungen und Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Untere Bodenschutzbehörde – Altlasten (32 38)

I) Schutzgutbezogene Informationen

Ausweislich der im Zuge der Erfüllung der Nachforschungspflicht eingesehenen und ausgewerteten Unterlagen [Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK), GIS Leverkusen „OSIRIS“, Topographische Karte TK 25, Deutschen Grundkarte DGK 5] liegen nach heutigem Kenntnisstand für den Geltungsbereich des B-Plans 279/II "Opladen-Kita und Wohnen westlich Sandstraße" keine Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor. Die Tatsache, dass nach heutigem Kenntnisstand schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten für den angefragten Bereich nicht bekannt sind, schließt nicht aus, dass im Zuge der Bautätigkeit Bodenbelastungen vorgefunden werden können.

II) Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Gesetzliche Grundlagen u.a.:

- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Landesbodenschutzgesetz NRW (LBodSchG) NRW
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Altlastenerlass NRW

III) Anregungen und Hinweise

Aus Sicht der UBB bestehen bezüglich des Themas „Altlasten und sonstige schädliche Bodenveränderungen“ keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Realisierung des B-Plans 279/II "Opladen- Kita und Wohnen westlich Sandstraße".

Untere Bodenschutzbehörde – vorsorgender Bodenschutz 32 39)

I) Schutzgutbezogene Informationen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 279/II befindet sich im Stadtteil Opladen. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Der betroffene Bereich ist aktuell unversiegelt und erfüllt die Bodenfunktionen gemäß § 2 Abs. 2 BBodSchG in besonderem Maße.

Aus der Karte der schutzwürdigen Böden von NRW (Maßstab 1:50.000, Geologischer Dienst, 2018) ist zu entnehmen, dass im überplanten Bereich der Bodentyp „Parabraunerde“ vorkommt, der nachfolgend beschrieben wird:

Bodentyp	: <u>Parabraunerde</u>
Hauptbodenart nach BBodSchV	: tonig-schluffig
Schutzwürdigkeit	: fruchtbare Böden mit sehr hoher Funktions- erfüllung als Regulations- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit
Wertezahl der Bodenschätzung	: 65 bis 75, hoch

Die innerhalb des Plangebietes vorkommende „Parabraunerde“ stellt einen Boden dar, dem bei der Erfüllung und Aufrechterhaltung verschiedenster natürlicher Bodenfunktionen ein sehr hohes Maß an Bedeutung für das gesamte Ökosystem beizumessen ist. Es handelt sich um einen besonders schutzwürdigen Boden.

II) Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Gesetzliche Grundlagen u.a.:

- Gesetzliche Grundlagen u.a.:
- BBodSchG
- BBodSchV
- LBodSchG NRW
- BauGB

III) Anregungen und Hinweise

Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes bestehen grundsätzliche Bedenken gegen die bei Realisierung des Bebauungsplans vorgesehene Umnutzung der Fläche. Es werden natürliche Böden für Erschließung und Bebauung in Anspruch genommen, nachhaltig beeinträchtigt, teils versiegelt und zerstört.

Zur Erfüllung der gesetzlichen Pflichten zum vorsorgenden Bodenschutz, die sich aus dem Bundesbodenschutzgesetz, der Bundesbodenschutzverordnung sowie dem Landesbodenschutzgesetz ableiten, sind vor Realisierung des Planvorhabens Maßnahmen zum Bodenschutz erforderlich. Es ist ein Konzept mit Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu erstellen, um den zwangsläufig mit dem Bauprozess einhergehenden erheblichen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG entgegenzuwirken. Wesentlicher Bestandteil des Konzeptes ist eine bodenkundliche Baubegleitung mit konkreten Angaben zum Bodenmanagement (schonender Umgang mit Böden von der Erschließung bis zur hochwertigen Verwendung von Überschussmassen). Der Schutz der angrenzenden, nicht zum Geltungsbereich gehörenden landwirtschaftlich genutzten Böden ist vor negativen Einwirkungen, wie Befahren, Verdichten etc. zu gewährleisten. Die Erstellung des Konzeptes einschließlich der Bestandsaufnahme des natürlich vorkommenden Bodens ist durch einen Fachgutachter vorzunehmen. Weiterhin ist die Umsetzung der im Konzept beschriebenen Maßnahmen durch einen Fachgutachter während der gesamten Bauphase zu begleiten.

Umweltvorsorge / Umweltplanung – Klima/Luft (32 45)

Nach Durchsicht der vorliegenden Unterlagen gibt aus klimatischer und lufthygienischer Sicht keine Bedenken hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplans 279/II „Opladen – Kita und Wohnen westlich Sandstraße“.

I) Schutzgutbezogene Informationen

Es liegen keinerlei Erkenntnisse vor, welche Überschreitungen der aktuellen Grenzwerte für Stickstoffdioxid (NO₂) sowie der Feinstaubfraktionen PM₁₀ und PM_{2.5} gemäß der 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (39. BImSchV) im Plangebiet oder der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets erwarten lassen. Die insgesamt gute Durchlüftungssituation sowie die verhältnismäßig geringe Verkehrsbelastung im Bereich um das Plangebiet führen dazu, dass Überschreitungen der Grenzwerte der 39. BImSchV auch nach Realisierung der Planung auszuschließen sind.

Das Umfeld des aktuell landwirtschaftlich genutzten Plangebiets zeichnet sich entsprechend des Stadtklimagutachtens für die Stadt Leverkusen (2024) durch eine günstige nächtliche Durchlüftung und Abkühlung aus, während tagsüber von einer mittleren bioklimatischen Belastung auszugehen ist.

II) Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Die einschlägigen Regelungen der folgenden Gesetze und Verordnungen sind zu berücksichtigen:

Unter anderem:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Landesbauordnung NRW (BauO NRW)
- Klimaschutzgesetz Nordrhein-Westfalen
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (39. BImSchV)

Weitere Vorgaben und Ziele in Leverkusen:

- Luftreinhalteplan für das Stadtgebiet Leverkusen
- Klimaanpassungskonzept für die Stadt Leverkusen
- städtisches Leitbild Grün
- Integriertes Klimaschutzkonzept Stadt Leverkusen
- Ausrufung des Climate Emergency bzw. „Klimanotstand“ nach Ratsbeschluss vom 01.07.2019
- Mitgliedschaft Klima-Bündnis (Europäische Kommunen in Partnerschaft mit indigenen Völkern - Für lokale Antworten auf den globalen Klimawandel)
- Teilnahme am European Energy Award
- Teilnahme am European Climate Adaptation Award
- Klimabausteine

III) Anregungen und Hinweise

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 126/II „Sandstraße“ trifft bereits Festsetzungen zur Reduzierung der Versiegelung (GRZ 0,4) sowie zu Fassadenbegrünung und Dachbegrünung von Stellplätzen.

Im Hinblick auf den fortschreitenden Klimawandel sowie die nutzungsbedingte Betroffenheit von vulnerablen Bevölkerungsgruppen sollten aufbauend auf den bereits rechtskräftigen Festsetzungen weitere Maßnahmen zur Reduzierung einer zunehmenden thermischen Belastung im und um das Plangebiet getroffen werden.

Geprüft und wenn möglich festgesetzt werden sollten demnach Maßnahmen, welche sich günstig auf die klimatische Situation des Plangebietes auswirken, wie Gebäuddebegrünung, eine Reduzierung des Versiegelungsgrads auf das notwendige Minimum, die Begrünung von Freiflächen, Baumpflanzungen, Verschattung von versiegelten Flächen sowie die Reduzierung von Wärmeabstrahlung von Oberflächen durch Verschattung und die Verwendung von (hellen) Materialien mit hohen Albedowerten.

Umweltvorsorge / Umweltplanung – öffentlicher Verkehrslärm [REDACTED] **32 48)**

I) Schutzgutbezogenen Informationen

Die Geräuschverhältnisse werden im Wesentlichen durch die westlich vom Plangebiet verlaufende Bundesautobahn A3 sowie die Sandstraße bestimmt.

Es ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ im Plangebiet am Tag und in der Nacht für ein allgemeines Wohngebiet großräumig überschritten werden.

II) Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Nach dem Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) bzw. die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB) zu berücksichtigen. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, gewährleisten.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen die von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts unberührt bleiben, festgesetzt werden.

Nach § 41 BImSchG haben aktive Schallschutzmaßnahmen grundsätzlich Vorrang vor passiven Maßnahmen

Als Bewertungsmaßstab für die Berücksichtigung des Schallschutzes im Rahmen der städtebaulichen Planung wird die DIN 18005 herangezogen.

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 heißt es zu der Problematik der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte:

„In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen einer Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen, insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“

III) Anregungen/Hinweise

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan ist ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen, in dem die konkreten Beurteilungspegel nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS19) ermittelt werden. Neben den Anforderungen an die Außenbauteile ist auch zu beurteilen, welchen Immissionen die Außenspielbereiche unterliegen und ob eine ungestörte Kommunikation möglich ist.

Untere Wasserbehörde [REDACTED] 32 15)

Für die Innenentwicklung in Opladen bezüglich der Errichtung von Wohnraum und Einrichtungen zur Sicherstellung der KITA-Plätze, soll der B-Plan 279/II aufgestellt werden. Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde werden zum B-Plan nachfolgende Hinweise und Anregungen vorgetragen:

1. Der Planbereich befindet sich außerhalb von wasserwirtschaftlich relevanten Schutzgebieten, sodass hier das Thema der Versiegelung von Flächen und damit die GW-Neubildung bzw. Auswirkungen auf den GW-Körper zu betrachten sind.
2. Abwasserbehandlung und -ableitung
Grundsätzlich ist die entwässerungstechnische Erschließung sicherzustellen. Bezüglich der Niederschlagswasserableitung und -behandlung sind in jedem Fall die Versickerung/ Dachbegrünung etc. zu prüfen. Die Rahmenbedingungen hierfür sollten im FB 61 bekannt sein. Andernfalls können diese Informationen bei der UWB, Herrn Sidiropulos, abgefragt werden.

Weitere Anregungen werden nach jetzigem Kenntnisstand nicht vorgetragen.

Untere Abfallwirtschaftsbehörde [REDACTED] **32 24)**

I) Ver- und Entsorgung

Zum jetzigen Zeitpunkt enthalten die Planungen keine genaueren Informationen zur Abfallentsorgung.

Im weiteren Verlauf ist für die Kita ein Standplatz nach den Maßgaben des § 18 Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Leverkusen (AES) zu planen. Dementsprechend darf der Standplatz u. a. nicht weiter als 15 m von der für das Müllfahrzeug anfahrbaren Straße entfernt sein.

Der Standplatz ist ausreichend groß zu planen. Dabei sind mindestens die Fraktionen Restmüll, gelber Sack/Tonne, Papier/Kartonage zu berücksichtigen. Da die Veranlagung mit Behältern für Restmüll bedarfsabhängig (§ 11 Abs. 8 AES) erfolgt, sind hier die Besonderheiten der jeweiligen Kindertagesstätte zu berücksichtigen (max. Platzzahl, zu betreuenden Kindern unter 3 Jahren, Verpflegungskonzept, etc.).

Für die Wohnbebauung ist ebenfalls eine gute Erreichbarkeit durch das Müllfahrzeug sicherzustellen. Dies ist bei der Erschließung des neuen Gebiets im weiteren Verlauf zu berücksichtigen.

Aufgrund des durch die Wohnbebauung zu erwartenden Bevölkerungszuwachs ist zudem eine Wertstoffinsel für Altglas und Alttextilien in die Planungen einzubeziehen.

II) Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

- § 17 KrWG
- § 47 KrWG
- §§ 5, 6 LKrWG
- VerpackG
- Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Leverkusen (AES)

Untere Immissionsschutzbehörde [REDACTED] **32 30)**

I) Schutzgutbezogene Informationen

Im Rahmen der Behördenbeteiligung sind zur Prüfung und Beurteilung der relevanten Themenstellungen nachfolgende Unterlagen vorgelegt worden:

- Anlage 01 Geltungsbereich, Stand 04.2024
- Anlage 02 Geltungsbereich, Stand 04.2024
- Anlage 03 Entwurfserläuterung zur 1. FB-Beteiligung,

II) Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

- Bundes-Immissionsschutzgesetz
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)

III) Anregungen/Hinweise

Zur Abwägung, ob mit immissionsschutzrechtlichen Konflikten durch Lärm zu rechnen ist, ist eine Geräuschemissionsprognose gemäß TA Lärm zu erstellen. Sollten in der Kita auch schutzbedürftige Räume geplant sein (z. B. Schlafräume für Kinder), dann sind auch (anlagenbezogene) Geräuscheinwirkungen, die von außen auf die Kita einwirken, zu ermitteln und in der Prognose zu berücksichtigen. Von besonderer Beachtung sind die Immissionsorte in den angrenzenden Wohngebieten. Sofern der Bauherr, als auch der spätere Betreiber, die Stadt Leverkusen sein sollte, ist die für die Stellungnahme zum Immissionsschutz zuständige Behörde Dez. 53 der BR Köln.

Für Rückfragen stehen die v. g. Mitarbeiter gerne zur Verfügung.



Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu Untere Naturschutzbehörde

Die Hinweise bezüglich des Natur-, Landschafts- und Artenschutzes werden zur Kenntnis genommen.

Die schutzgutbezogenen Informationen werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt. Entsprechende Hinweise zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG wurden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zu Untere Bodenschutzbehörde – Altlasten

Die schutzgutbezogenen Informationen werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Zu Untere Bodenschutzbehörde – vorsorgender Bodenschutz

Die schutzgutbezogenen Informationen werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Die Anregung der Erarbeitung eines Konzeptes mit Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen im Vorfeld des Planvorhabens wird zur Kenntnis genommen. Dieses ist jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Mit der Planung ist eine Überbauung des Bodens durch Gebäude und Nebenanlagen sowie eine Unterbauung durch eine Tiefgarage verbunden, die über das bisher zulässige Maß der baulichen Nutzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 126/II hinausgeht.

Wie bereits im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 126/II „Sandstraße“, wird als Grundflächenzahl (GRZ) das Maß 0,4 festgesetzt. Dies entspricht dem Orientierungswert des § 17 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet (WA). Durch die Ausschöpfung dieses Orientierungswertes soll eine effiziente Grundstücksausnutzung gewährleistet werden.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von oberirdischen Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden. Dies übertrifft die vom Verordnungsgeber vorgegebene Überschreitung von bis zu 50 von Hundert (entspräche in diesem Fall einer GRZ von 0,6). Die Erforderlichkeit ergibt sich unter anderem aufgrund der befestigten Anteile der Außenflächen der geplanten Kita.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von insgesamt 0,8 überschritten werden. Die vom Verordnungsgeber vorgegebene Überschreitung bis zu 50 von Hundert wird hierfür nach oben angehoben, da ansonsten die angestrebte flächige Unterbauung mit Tiefgaragen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs nicht möglich wäre. Dies entspricht der bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 126/II getroffenen Festsetzung, nach der die GRZ durch Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberkante bis 0,8 überschritten werden kann, wenn die nicht überbaubaren Teile dieser Anlage begrünt werden. Auch im vorliegenden Bebauungsplan wird eine Begrünung der nicht überbauten Teile von Tiefgaragen und/oder von unterirdischen Gebäudeteilen festgesetzt. Trotz des hohen Grades an Über- bzw. Unterbauung des Grundstücks werden nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt reduziert und es wird den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprochen.

Durch die Begrünung der Dach- und Tiefgaragenflächen sowie der übrigen unbebauten Grundstücksflächen wird der hohe Versiegelungsgrad gemindert. Dies dient zum einen der Verbesserung des Mikroklimas aufgrund der geringeren Wärmeabstrahlung des Gebäudes. Daneben wird auch den Gesichtspunkten der ökologischen Vielfalt und des Artenschutzes Rechnung getragen. Darüber hinaus ist eine extensive oder intensive Dachbegrünung ein Lieferant von Luftfeuchtigkeit für die Umgebung und leistet einen entscheidenden Beitrag in der Rückhaltung von Niederschlagswasser.

Dementsprechend geht Boden in diesem Bereich dauerhaft verloren, der nicht mehr für Austauschvorgänge zwischen Boden und Atmosphäre zur Verfügung steht. Zudem geht der Boden als Standort für die langfristige Entwicklung möglicher Biotope verloren. Dieser Eingriff ist bei der geplanten Nutzung lediglich durch eine kompakte Bauform sowie durch Wiederaufbau von Boden auf der Tiefgarage zu mindern. Darüber hinaus verbleibende Eingriffe in den Boden gelten bei der vorliegenden Innenentwicklung als bereits gegeben oder zulässig, so dass eine Kompensation nicht erforderlich ist.

Zu Umweltvorsorge/Umweltplanung – Klima/Luft

Die schutzgutbezogenen Informationen werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Den Anregungen zur Aufnahme weiterer Maßnahmen zur Reduzierung einer zunehmenden thermischen Belastung, aufbauend auf den bereits rechtskräftigen Festsetzungen, wird durch die Festsetzung von Dachbegrünung, zusätzlichen Baumpflanzungen und einer Begrünung von geschlossenen Fassaden überdachter Fahrradabstellanlagen sowie durch die Festsetzung eines Hellbezugswertes ($> 40 \%$) für verwendete Farben gefolgt.

Zu Umweltvorsorge/Umweltplanung – öffentlicher Verkehrslärm

Der Anregung der Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens wird gefolgt. Entsprechende daraus erfolgende Festsetzungen zum passiven Schallschutz werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zu Untere Wasserbehörde

Die Hinweise/Anregungen bezüglich wasserwirtschaftlich relevanten Schutzgebieten und der Abwasserbehandlung bzw. -ableitung werden zur Kenntnis genommen.

Mit dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 279/II handelt es sich um ein Grundstück, welches nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wird. Daher ist das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich gemäß § 44 LWG NRW in Verbindung mit § 55 Abs. 2 WHG ortsnahe zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Wie jedoch im Rahmen eines auf der vorgenannten Baugrunderkundung aufbauenden Hydrogeologischen Gutachtens aus dem Jahr 2021 nachgewiesen wurde, ist der lokale Untergrund wegen der mangelhaften Durchlässigkeit und der möglichen hohen Grundwasserstände (Schichten- und Stauwasserlinsen) für eine unterirdische Versickerung (Rigole oder Rohrrigole) nicht geeignet. Aus gutachterlicher Sicht kann die Ableitung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers daher nur über das Kanalnetz erfolgen.

Um hier dennoch für eine Entlastung zu sorgen, ist das Ziel der Planung eine größtmögliche Bereitstellung von Flächen, die der Aufnahme- und Verdunstungsfähigkeit von anfallendem Niederschlagswasser und damit der möglichen Verringerung und Verzögerung des Wasserabflusses dienen sollen. Dies soll durch die Festsetzung der zwingend herzustellenden ex-

tensiven und intensiven Dachbegrünungen erreicht werden. Hierdurch soll, wie bereits genannt, ein Beitrag zur Minderung der Oberflächenversiegelung und zur Erhöhung der Auffang- und Verdunstungsrate von anfallendem Niederschlagswasser geleistet werden. Durch die Herstellung von Dachbegrünungen wird das Wasser zunächst vom Schichtaufbau bis zur Wassersättigung aufgenommen und durch Transpiration der Pflanzen und Verdunstung aus dem Schichtaufbau wieder an die Atmosphäre abgegeben. Der Wasserabfluss überschüssigen Wassers erfolgt hierbei mit deutlicher Verzögerung.

Auf Grund der Größe des Plangebietes (Grundstücke mit einer abflusswirksamen Fläche > 800 m²) ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 (Ausgabe Juni 2025) zu erarbeiten. Hierdurch soll ein entsprechender Überflutungsschutz im Fall von Starkregenereignissen nachgewiesen werden.

Zu Untere Abfallwirtschaftsbehörde

Die Hinweise/Anregungen bezüglich Abfallentsorgung werden zur Kenntnis genommen und sollen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt werden. Im Rahmen der Planung sind ausreichend groß dimensionierte Stellplätze für Abfallbehälter im Vorbereich der Häuser an der Planstraße vorgesehen.

Zu Untere Immissionsschutzbehörde

Die Hinweise/Anregungen bezüglich des Immissionsschutzes werden zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende schalltechnische Untersuchung wurde erarbeitet. Für den Fall, dass die genannten schutzbedürftigen Räume in der Kita vorgesehen werden sollen, so erfolgt ein entsprechender Nachweis des Lärmschutzes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Den Anregungen bezüglich Artenschutz, Klima/Luft, Lärmschutz und Abwasserbehandlung bzw. -ableitung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gefolgt.

Die Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz und zur Abfallentsorgung werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.