

Stadt Leverkusen

**Anlage 4 zur
Vorlage 2026/0255**

Bebauungsplan Nr. 279/II

**„Opladen – Kita und Wohnen westlich
Sandstraße“**



Begründung

- Begründung zur Veröffentlichung im Internet (öffentlichen Auslegung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 28.04.2026

Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung - 61

Erstellt in Zusammenarbeit mit:

URBANOPHIL.KOELN Stadtplanung – Philipp Skoda, Stadtplaner BDA



Inhaltsverzeichnis

Teil A Begründung	4
1 Geltungsbereich	4
2 Anlass und Ziel der Planung	5
2.1 Anlass der Planung	5
2.2 Ziel der Planung	5
3 Planrechtfertigung	5
4 Verfahren	7
4.1 Verfahrensart	7
4.2 Verfahrensschritte	7
4.2.1 Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	7
5 Planungsbindungen	8
5.1 Regionalplan	8
5.2 Flächennutzungsplan	8
5.3 Planungsrecht, rechtsverbindliche Bebauungspläne	9
5.4 Landschaftsplan	10
5.5 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene	10
5.6 Grundwasser, Wasserschutzgebiet	10
5.7 Oberflächengewässer, Hochwasserschutz	11
5.8 Abwasserbehandlung und -ableitung	11
5.9 Boden, Altlasten	12
5.10 Erdbebengefährdung	14
5.11 Luft, Klima	14
5.12 Denkmalschutz	14
5.13 Eigentumsverhältnisse	14
6 Fachplanungen	14
6.1 Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept	14
6.2 Gesamtstädtisches Mobilitätskonzept	15
7 Bestand, Ausgangssituation	15
8 Planung, Städtebauliches Konzept	16
9 Gutachten	19
10 Begründung der Festsetzungen	20
10.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	20
10.1.1 Art der baulichen Nutzung	20
10.1.2 Maß der baulichen Nutzung	21
10.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	23
10.1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	23
10.1.5 Verkehrsflächen	24



10.1.6	Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	25
10.1.7	Flächen mit Pflanzbindung	27
10.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	28
10.2.1	Dachformen, Dachneigungen	28
10.2.2	Befestigung von Stellplätzen	29
10.2.3	Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter	29
10.2.4	Wärmepumpen	29
10.2.5	Einfriedungen	29
10.2.6	Hinweisschilder	30
10.2.7	Zahl der Stellplätze	30
11	Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	31
Teil B	Umweltbelange und Auswirkungen	32
12	Umweltbelange	32
12.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen	32
12.1.1	Tiere	32
12.1.2	Pflanzen	34
12.2	Schutzgut Mensch/Bevölkerung	34
12.2.1	Lärmschutz	34
12.3	Schutzgut Boden/Fläche	36
12.4	Schutzgut Wasser	37
12.5	Schutzgut Luft und Luftqualität	38
12.6	Schutzgut Klima, Klimaanpassung und Klimaschutz	39
12.7	Schutzgut Landschaft und Ortsbild	40
12.8	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	41
Teil C	Auswirkung der Planung, Abwägung und Sonstiges	42
13	Auswirkungen der Planung	42
14	Ökologische Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung	45
15	Städtebauliche Kennziffern	46
16	Bodenordnung	46
17	Kosten und Durchführung der Planung	46
18	Städtebaulicher Vertrag	46
19	Standortalternativenprüfung	46
20	Quellenverzeichnis	46



Teil A Begründung

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 279/II „Opladen – Kita und Wohnen westlich Sandstraße“ befindet sich im Stadtteil Opladen westlich der Sandstraße und nördlich der Gebhardstraße.

Der Geltungsbereich wird in etwa

- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 1068;
- im Osten, Süden und Westen durch die nördliche Grenze des Flurstücks 1070 (alle Gemarkung Opladen, Flur 1) begrenzt.

Er umfasst in der Gemarkung Opladen, Flur 1 die Flurstücke 1046, 1047 und 1069.

Das Plangebiet ist ca. 0,36 ha groß. Die genaue Abgrenzung ist der folgenden Planzeichnung zu entnehmen:

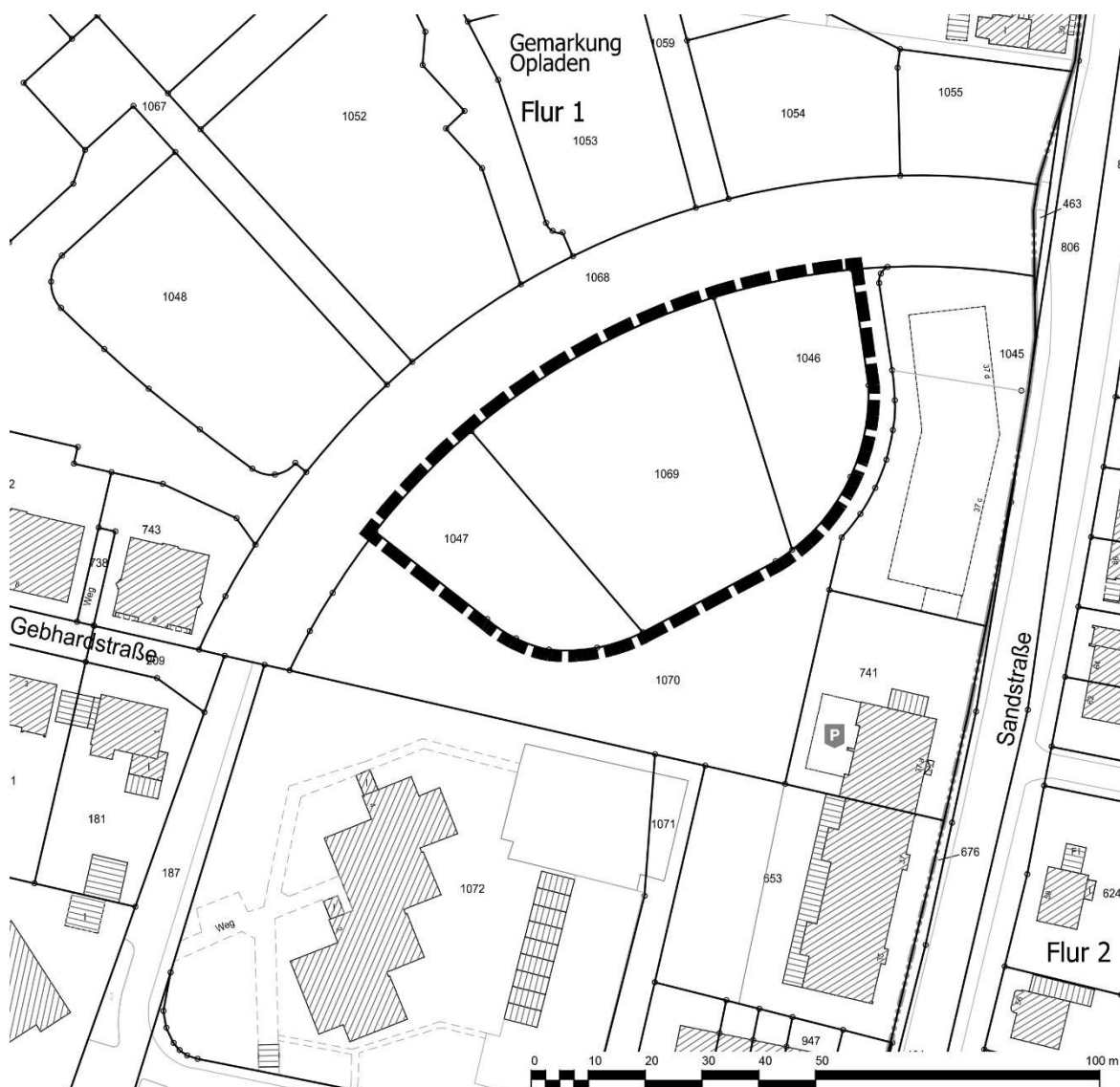


Abbildung 1: Geltungsbereich (maßstabslos)



2 Anlass und Ziel der Planung

2.1 Anlass der Planung

Der Grundstückseigentümer und die Stadt Leverkusen sind daran interessiert, in Leverkusen-Opladen im Bereich westlich der Sandstraße und nördlich der Gebhardstraße eine 4-5-gruppige Kindertagesstätte (Kita) sowie Wohnungsbau im Mehrfamilienhaussegment zu realisieren. Nach der aktuellen Planung soll ein Teil der geplanten Wohnungen als öffentlich geförderter Wohnraum hergestellt werden.

2.2 Ziel der Planung

Folgende Ziele werden vorrangig durch die Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt:

- Schaffung von (gefördertem) Wohnraum
- Realisierung einer 4-5-gruppigen Kita

Bei der Planung handelt es sich um die Überplanung eines Teilbereichs des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 126/II im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Durch die Nachverdichtung einer bisher unbebauten, aber bereits über Planungsrecht verfügenden Fläche entspricht der vorliegende Bebauungsplan Nr. 279/II damit dem bundesweiten und im BauGB definierten Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ zur Reduzierung des Landschaftsverbrauchs im Außenbereich. Um darüber hinaus weiteren Nachhaltigkeitszielen gerecht zu werden, sollen im Rahmen der Planung zusätzliche Maßnahmen wie eine Dachbegrünung realisiert werden.

3 Planrechtfertigung

Aktuell gilt im Plangebiet der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 126/II „Sandstraße“. Dieser 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 – im Sinne des Grundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ – mehr Wohnungen zu realisieren, als der Bebauungsplan Nr. 126/II „Sandstraße“ dies bisher zulässt.

Dazu ist es notwendig, das Planungsrecht zu ändern; hier in Form eines Bebauungsplans der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB).

3.1 Bevölkerungsentwicklung und Wohnbaulandbedarf in Leverkusen

Die Stadt Leverkusen verzeichnet seit einigen Jahren ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum, nachdem zuvor eine längere Phase weitgehend stabiler Entwicklung bestand. Hauptursache hierfür ist ein anhaltender Zuzug aus dem Ausland sowie insbesondere aus dem regionalen Umfeld, während die natürliche Bevölkerungsentwick-



lung weiterhin durch ein Geburtendefizit geprägt ist. Auch künftig ist aufgrund wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Rahmenbedingungen von einer stabilen bis leicht steigenden Bevölkerungszahl auszugehen.

Prognosen, unter anderem von IT.NRW, gehen davon aus, dass Städte entlang der Rheinschiene weiterhin wachsen werden, wenn auch moderater als in früheren Annahmen. Dabei wird erwartet, dass sich der Zuwanderungsdruck aus den großen Zentren zunehmend auf umliegende Städte wie Leverkusen verteilt. Aktuelle (politische) Entwicklungen, etwa durch internationale Migration, sind in den Prognosen teilweise noch nicht berücksichtigt.

Parallel zum Bevölkerungswachstum steigt die Zahl der Haushalte. Insbesondere kleinere Haushaltsformen, wie Ein- und Zweipersonenhaushalte, nehmen zu. Dieser Trend führt zu veränderten Anforderungen an den Wohnungsmarkt, da die Nachfrage nach kleineren, zugleich aber auch bezahlbaren Wohnungen wächst. Zusätzlich beeinflussen Einkommensentwicklungen sowie steigende Wohnkosten die Wohnraumnachfrage und den Flächenbedarf.

Der Wohnungsmarkt in Leverkusen ist bereits heute deutlich angespannt. Eine hohe Nachfrage trifft auf ein begrenztes Angebot an verfügbaren Flächen sowie eine vergleichsweise geringe Bautätigkeit in den vergangenen Jahren. Wirtschaftliche und politische Unsicherheiten sowie gestiegene Baukosten erschweren zudem die Umsetzung neuer Projekte. In der Folge steigen die Mieten, insbesondere im preisgünstigen Segment, während gleichzeitig der Bestand an gefördertem Wohnraum abnimmt. Weiterführende Informationen hierzu bietet der aktuelle Wohnungsmarktbericht der Stadt Leverkusen.

Um den zukünftigen Bedarf und vor allem im preisreduzierten Mietwohnungsbau zu decken, ist eine deutliche Intensivierung des Wohnungsneubaus und die Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen erforderlich. Neben der Aktivierung vorhandener Potenziale spielt dabei auch eine effizientere Flächennutzung, etwa durch dichtere Bebauung oder Innenentwicklung, eine wichtige Rolle. Ziel ist es, sowohl den Bedarf der wachsenden Bevölkerung zu decken als auch unterschiedliche Wohnformen anzubieten, um zielgruppenorientierten Bedarfen in der Stadt gerecht zu werden.

3.2 Demografischer Wandel

Leverkusen ist – wie viele Kommunen – vom demografischen Wandel geprägt. Eine alternde Bevölkerung sowie ein anhaltendes Geburtendefizit führen zu Veränderungen in der Altersstruktur. Besonders die Zahl älterer und hochbetagter Menschen nimmt zu, während die jüngeren Altersgruppen vergleichsweise stabil bleiben.

Diese Entwicklung hat direkte Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. Der Bedarf an barrierearmen und altersgerechten Wohnungen steigt deutlich, während gleichzeitig kleinere Haushalte weiter zunehmen. Studien zeigen, dass das Angebot an entsprechend angepasstem Wohnraum bislang nicht ausreicht (vgl. einschlägige Wohnungsmarktgutachten, z. B. GEWOS).

Zudem verstärken steigende Mietpreise, geringe Leerstandsquoten und eine niedrige Umzugsdynamik den Druck auf den Wohnungsmarkt. Besonders betroffen sind Haushalte mit geringem Einkommen, darunter Studierende, Auszubildende, Familien oder Alleinerziehende. Aber auch mittlere Einkommensgruppen geraten zunehmend unter



Druck, da bezahlbarer Wohnraum knapper wird. Ein weiteres Problem stellt der Rückgang geförderter Wohnungen dar, da bestehende Bindungen auslaufen und nicht ausreichend neue geschaffen werden.

Leverkusen muss die gesamte Neubautätigkeit zukünftig deutlich intensivieren, um den Nachholbedarf abzudecken und gleichzeitig den notwendigen Neubau befriedigen zu können. Wichtige Ziele sind deshalb die kontinuierliche Ausweitung des Wohnungsneubaus und eine Durchmischung der Strukturen (Einfamilien-/ Mehrfamilienhäuser), um eine Entspannung der Märkte und eine Begrenzung der Miet- und Preisentwicklung zu erreichen.

Der Standort ist aus städtebaulicher Sicht für Geschosswohnungsbau geeignet.

Das neue Wohnquartier ist von Bedeutung für die weitere Entwicklung Leverkusens als Wohnstandort, zumal diese Flächen durch einen Investor kurzfristig dem Markt zur Verfügung gestellt werden können.

4 Verfahren

4.1 Verfahrensart

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird der neue Bebauungsplan Nr. 279/II „Opladen – Kita und Wohnen westlich Sandstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Es besteht kein sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen, die gerade aufgestellt werden, die Grundfläche (GRZ 1) umfasst weniger als 20.000 m² und es handelt sich nicht um ein Vorhaben, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Da zum einen die Realisierung der Kita möglichst kurzfristig erfolgen soll und zum anderen die Öffentlichkeit durch die Änderung nur wenig betroffen ist, wurde auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB verzichtet. Stattdessen wurden eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a (3) S. 1 Nr. 2 BauGB vorgenommen.

Ein Umweltbericht ist nicht notwendig, gleichwohl wurden alle Umweltbelange abgearbeitet.

4.2 Verfahrensschritte

4.2.1 Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Am 24.09.2024 wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Leverkusen der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 279/II „Opladen – Kita und Wohnen westlich Sandstraße“ gefasst (Vorlage Nr. 2024/2913); der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 39 vom 13.11.2024 bekannt gemacht.

Im nächsten Verfahrensschritt ist der Beschluss über die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgesehen.

5 Planungsbindungen

5.1 Regionalplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Regionalplans Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln.¹ Dieser stellt für das Plangebiet einen allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.



Abbildung 2: Ausschnitt (maßstabslos) aus dem Regionalplan Köln (Blatt 05: Köln, Leverkusen und Rheinisch-Bergischer Kreis) mit Abgrenzung des Plangebietes

5.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.² Eine Änderung ist nicht notwendig.

¹ Vgl. Bezirksregierung Köln: Regionalplan Köln, Stand September 2025.

² Vgl. Stadt Leverkusen: Flächennutzungsplan Leverkusen, bekannt gemacht am 13.03.2006.

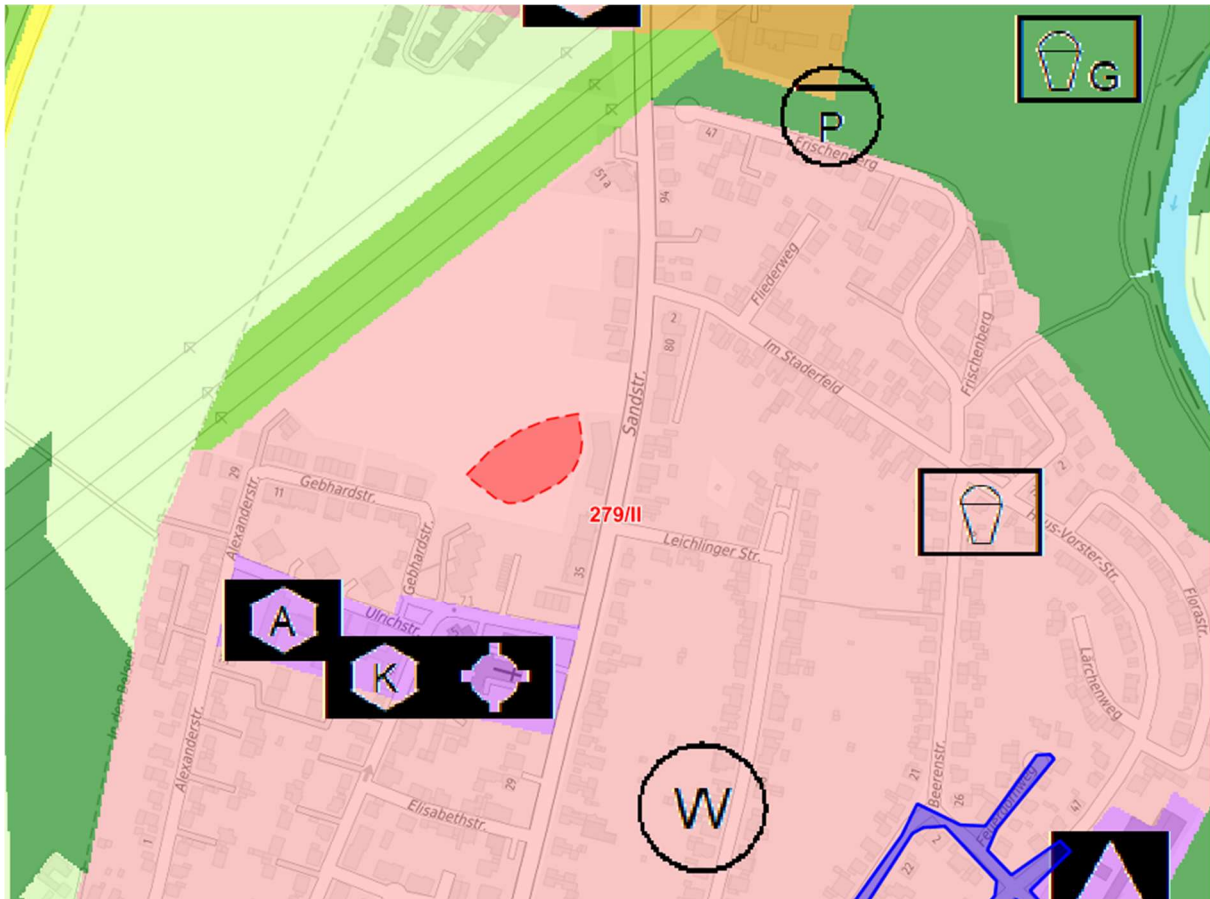


Abbildung 3: Ausschnitt (maßstabslos) aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen (2006) mit Abgrenzung des Plangebietes

5.3 Planungsrecht, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des räumlich deutlich größeren rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 126/II „Sandstraße“. Dieser setzt Flächen für eine ebenerdige 3-gruppige Kita sowie Wohnungsbau bis maximal 3 Vollgeschosse im Rahmen einer Fläche für den Gemeinbedarf bzw. eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) fest.

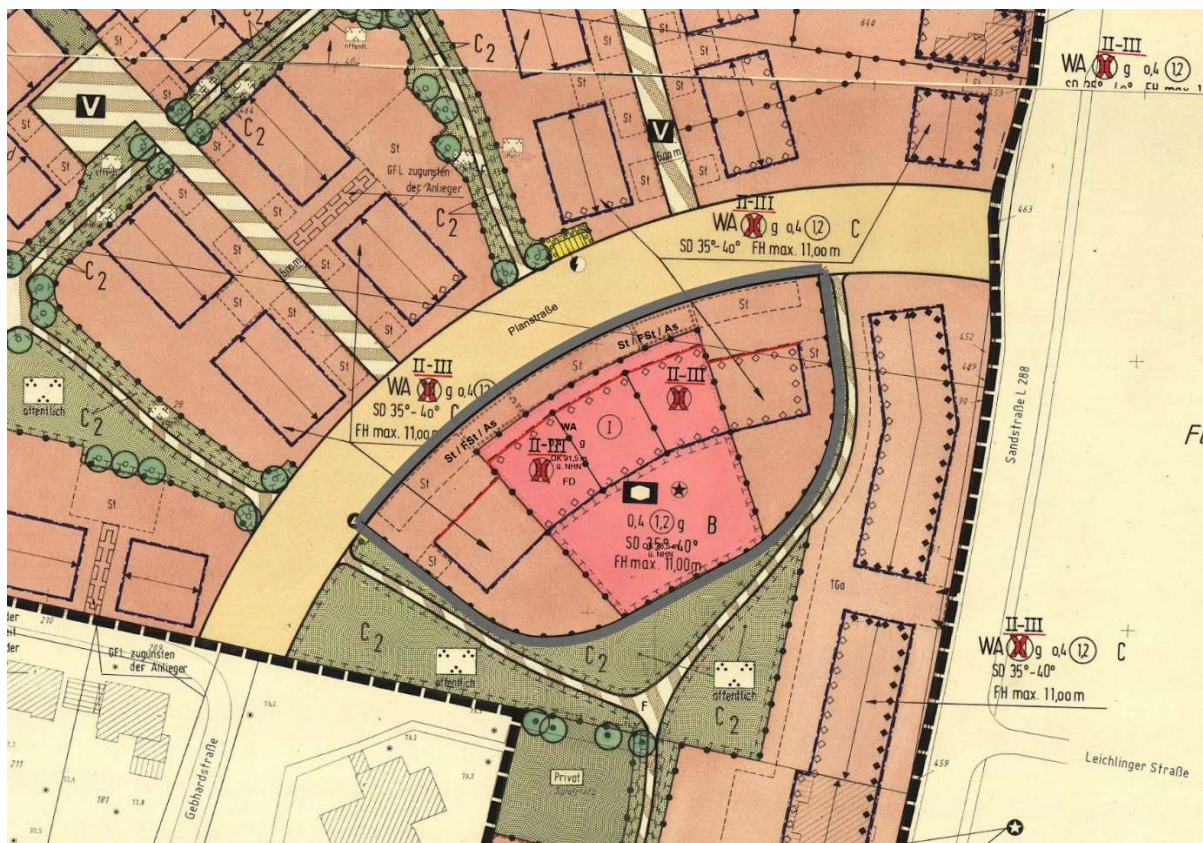


Abbildung 4: Ausschnitt (maßstabslos) aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 126/II "Sandstraße" mit Abgrenzung des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 279/II

5.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans und weist das behördenverbindliche Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen“ auf.

5.5 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene

Schutzgebiete nach EU-Recht weisen Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten mit Bedeutung für die europäische Staatengemeinschaft (Natura-2000) auf. Neben den Schutzgebieten nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) sind dies Vogelschutzgebiete gemäß der Vogelschutzrichtlinie.

Das Plangebiet ist nicht als FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Auch befindet sich kein entsprechendes Schutzgebiet im Regelvorsorgebereich von 300 m um das Plangebiet. Gemäß Verwaltungsvorschrift (VV) Habitatschutz liegt der „Regelvorsorgebereich Bauleitplanung“ bei 300 m und beschreibt das wirkungsrelevante Umfeld von Bebauungsplänen.

5.6 Grundwasser, Wasserschutzgebiet

Laut dem vom Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen bereitgestellten Fachinformationssystem ELWAS-WEB sind für den



Geltungsbereich des Plangebietes keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen.³ Ebenso befinden sich innerhalb des Plangebietes sowie im unmittelbaren Umfeld keine Grundwassermessstellen.

5.7 Oberflächengewässer, Hochwasserschutz

Laut dem vom Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen bereitgestellten Fachinformationssystem ELWAS-WEB sind für den Geltungsbereich des Plangebietes keine Oberflächengewässer und Quellbereiche ausgewiesen.⁴

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines durch die Bezirksregierung Köln nach § 83 LWG NRW festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Die Hochwassergefahrenkarte NRW zeigt für das Plangebiet zudem keine Gefährdung bei Hochwasserereignissen an.⁵

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

5.8 Abwasserbehandlung und -ableitung

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

Die Technischen Betriebe der Stadt Leverkusen (TBL) haben für die Erschließung des Geltungsbereiches des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans 126/II „Sandstraße“ eine Planung für die Verlegung eines Schmutzwasserkanals erarbeitet und hierfür am 16.04.2024 einen Baubeschluss (VR 842) gefasst. Für die Erschließung des vorliegenden Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 279/II „Opladen – Kita und Wohnen westlich Sandstraße“ wäre nur ein Teil des mit Baubeschluss beschlossenen Kanalbaus erforderlich.

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

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 Landeswassergesetz (LWG) NRW in Verbindung mit § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ortsnahe zu versickern, zu versickern oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser

³ Vgl. Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (2026): ELWAS-WEB – Wasserdaten NRW, zugegriffen am 08.03.2026.

⁴ Vgl. Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (2026): ELWAS-WEB – Wasserdaten NRW, zugegriffen am 08.03.2026.

⁵ Vgl. Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen: Hochwasserkarten.NRW, zugegriffen am 08.03.2026.



in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Wie jedoch im Rahmen eines 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.⁶

5.9 Boden, Altlasten

Die Fläche des Plangebiets wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Der betroffene Bereich ist aktuell unversiegelt und erfüllt die Bodenfunktion gemäß § 2 Abs. 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in besonderem Maße.

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

Bodentyp:	Parabraunerde
Hauptbodenart nach Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV):	tonig-schluffig
Schutzwürdigkeit:	Fruchtbare Böden mit sehr hoher Funktionserfüllung 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.

Zur Vorbereitung des Planvorhabens wurde am 24.02.2021 eine Baugrunderkundung mit 8 Rammkernsondierungen (RKS) durchgeführt.⁷ Diese kommt zu den folgenden Ergebnissen:

Gelände

Das Gelände ist relativ eben ausgebildet. Die mittlere Geländehöhe liegt bei ca. 73,5 m über Normalhöhennull (NHN).

Geologie

Im Untergrund stehen Sande und Kiessande der Mittelterrasse des Rheins über Sandablagerungen aus dem Tertiär an. Darüber lagern Hochflutablagerungen, welche sich aus sandigen Schluffen und schluffigen Sanden zusammensetzen. Den Abschluss nach oben bildet der durch Ackerbau überprägte humose Oberboden.

⁶ Vgl. Ingenieurteam Dr. Hemling, Gräfe & Becker Baugrund GmbH (2021): BV Sandstraße in Leverkusen (Opladen) – Hydrogeologisches Gutachten, S. 4.

⁷ Vgl. Ingenieurteam Dr. Hemling, Gräfe & Becker Baugrund GmbH (2021): BV Sandstraße in Leverkusen (Opladen) – Bericht zur Baugrunderkundung (1. Fortschreibung), S. 2-3.



Nach DIN EN 1998-1/NA in Zusammenhang mit der vorliegenden Karte der Erdbebenzonen liegt das Grundstück (Gemarkung: Opladen) in der Erdbebenzone 0. Der lokale Untergrund ist in die Untergrundklasse T und die Baugrundklasse C (stark verwitterte Festgesteine oder grobkörnige bzw. gemischtkörnige Lockergesteine in mitteldichter Lagerung bzw. in mindestens steifer Konsistenz oder feinkörnige Lockergesteine in mindestens steifer Konsistenz) einzustufen.

Geologie

Das zu bebauende Grundstück befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Der bislang höchste dokumentierte Grundwasserstand liegt bei ca. 70,0 m über NHN = 3,0 m unter Gelände.

Bei den Geländeuntersuchungen wurden vereinzelt Grundwasserstände bis 1,6 m unter Gelände gemessen, was einem Wasserstand bei ca. 72 m über NHN entspricht.

Insbesondere aufgrund des begrenzten Beobachtungszeitraumes (Momentaufnahme während der Sondierungsarbeiten) können auch höhere Wasserstände, wenn auch seltener, nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung eines angemessenen Sicherheitszuschlages von + 1,0 m ergibt sich damit ein Bemessungsgrundwasserstand von HGW = 73,0 m über NHN, also 0,5 m unterhalb der mittleren Geländeoberkante (GOK).

Es muss sich hierbei nicht um einen großflächigen und zusammenhängenden Grundwasserkörper handeln. Es können auch einzelne Schicht- und Stauwasserlinsen vorhanden sein. Für die Abdichtung des Baukörpers ist der Unterschied unerheblich, nicht jedoch für eine evtl. erforderliche Wasserhaltung. Es wird daher dringend angeraten die Grundwassersituation im Baggerschurf weiter zu erkunden.

Laboranalytik

Im Zuge der vorgenannten Baugrunderkundung wurden meterweise bzw. bei Schichtwechsel Proben entnommen. Aus diesen wurde eine repräsentative Mischprobe zusammengestellt und diese einem chemischen Labor zur weiterführenden Analytik eingereicht.⁸ In der folgenden Tabelle sind die Ergebnisse der Untersuchung zusammengefasst:

Datum der Geländearbeiten / Probennahme 24.02.2021					
Probe	Bodenart	Quelle	Tiefe	Laborprogramm	Ergebnis
MP1	Lehm mit wenig Kies	RKS 1-8	0,4-2,2 m	LAGA / TR _{Boden} 2004	Z0 Lehm/ Schluff

Altlasten

Ausweislich der im Zuge der Erfüllung der Nachforschungspflicht eingesehenen und ausgewerteten Unterlagen [Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK), GIS Leverkusen „OSIRIS“, Topografische Karte TK 25, Deutsche Grundkarte DGK 5] liegen für das Plangebiet keine Erkenntnisse, Hinweise oder Verdachtsmomente zu Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen sowie dadurch bedingten Beeinträchtigungen vor. Dies schließt nicht aus, dass im Zuge der Bautätigkeit Bodenbelastungen vorgefunden werden können.

⁸ Vgl. Ingenieurteam Dr. Hemling, Gräfe & Becker Baugrund GmbH (2021): BV Sandstraße in Leverkusen (Opladen) – Stellungnahme Laboranalytik / abfalltechnische Bewertung, S. 1.



5.10 Erdbebengefährdung

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 0/R und der geologischen Untergrundklasse T. Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch dringend empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten, Ausgabe April 2005, Beuth Verlag GmbH, Berlin) für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen, Schulen etc. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.11 Luft, Klima

Für das Stadtgebiet von Leverkusen wurde ein Luftreinhalteplan aufgestellt, der zum 01.01.2020 in Kraft trat. Konkrete Vorgaben für das Plangebiet ergeben sich daraus nicht.

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 Plangebietes erwarten lassen.

5.12 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes oder im näheren Umfeld befinden sich keine Denkmäler oder Denkmalsbereiche.

5.13 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Plangebiets wurden vom Investor in der Zwischenzeit erworben.

6 Fachplanungen

6.1 Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept

Die Stadt Leverkusen hat durch die TÜV Rheinland Industrie Service GmbH (TÜV Rheinland) ein gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept erarbeiten lassen, welches im September 2015 als gemeindliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde. Die verbindliche Umsetzung der Inhalte erfolgt über die förmlichen Bauleitpläne und sonstige städtebauliche Instrumente.

Gemäß dem gesamtstädtischen Seveso-II-Konzept befindet sich das Plangebiet nicht innerhalb der ermittelten angemessenen Abstände/Sicherheitsabstände. Dementsprechend ergeben sich dadurch keine Planungsvorgaben für dieses Verfahren.

Die Seveso-II-Richtlinie wurde inzwischen durch die Seveso-III-Richtlinie, gültig seit Juni 2015, abgelöst, um das Sicherheitsniveau bei Industrieunfällen durch Anpassung an die GHS-Verordnung (neue Gefahrenklassen) zu erhöhen. Die Seveso-III-Richtlinie

präzisiert Pflichten zu Inspektionen, Bürgerinformation und Koordination der Behörden, während der bürokratische Aufwand gestrafft wurde.

6.2 Gesamtstädtisches Mobilitätskonzept

Die Stadt Leverkusen hat das gesamtstädtische Mobilitätskonzept 2030+ (2020) neu aufgestellt. Aus dem Konzept geht allgemein das Ziel der Stärkung des Umweltverbundes hervor. Die vorliegende Planung kommt durch die beabsichtigte wohnortnahe Bereitstellung von Kita-Plätzen und die Schaffung von Fahrradstellplätzen diesem Ziel nach. Das Plangebiet ist kein direkter Bestandteil der Handlungsfelder und/oder Maßnahmensteckbriefe des gesamtstädtischen Mobilitätskonzepts. Unter der Maßnahme 4.2 Stadtverträgliche Geschwindigkeitsregelungen wird für die Sandstraße als städtebaulich sensibler Bereich und Teil des vorgeschlagenen „Langsamstraßennetzes“ (Maßnahme 4.1.5) die Einführung einer Tempo-30-Zone vorgeschlagen.

7 Bestand, Ausgangssituation

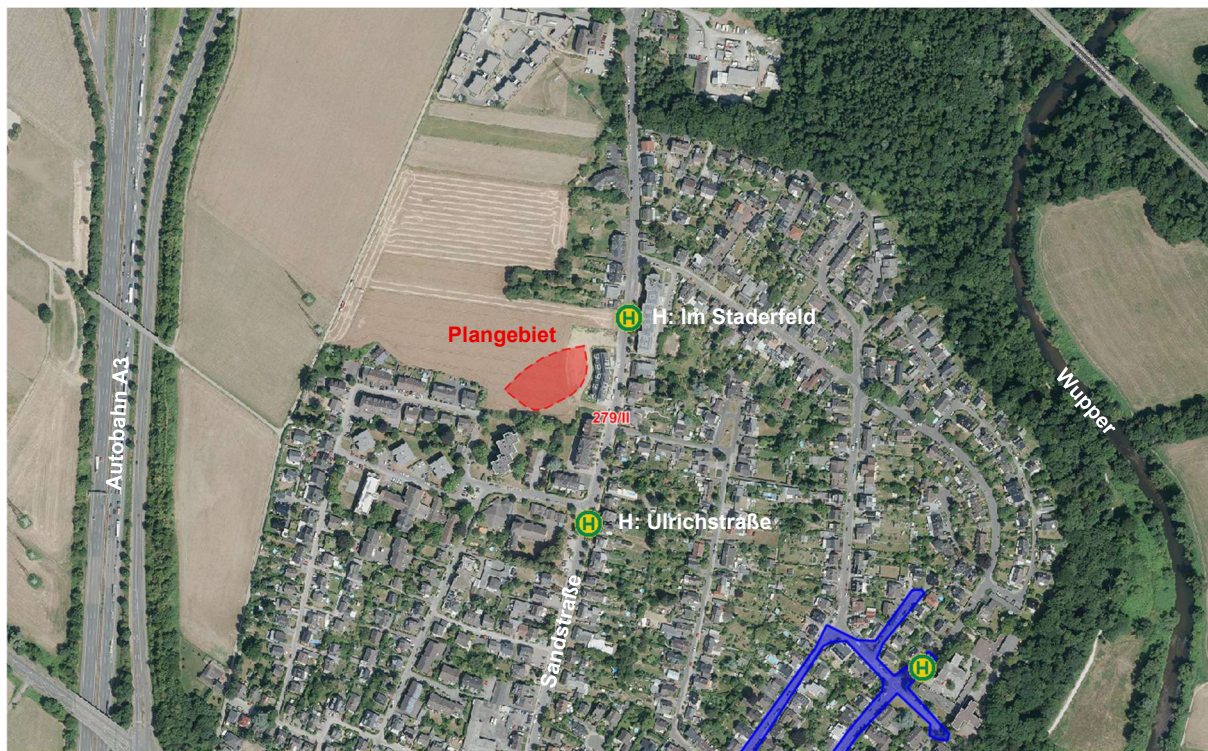


Abbildung 5: Luftbild mit Plangebiet (maßstabslos)

Nutzung Plangebiet

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand des Stadtteils Opladen, westlich der Sandstraße. Zurzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Der Fachbereich Tiefbau plant aktuell die Erschließungsstraßen für den Bebauungsplan Nr. 126/II „Sandstraße“. Über diese Erschließung wird auch das aktuelle Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 279/II angeschlossen.



Nutzung Umgebung

Die umgebende Bebauung sind größtenteils mehrgeschossige Wohnnutzungen meistens mit Satteldach. Südlich angrenzend befinden sich auch Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, wie z. B. eine Kirche, eine Kita sowie ein Seniorenwohnheim.

Verkehr

Das Plangebiet wird erschlossen über die neue Planstraße, welche östlich an die Sandstraße und südlich an die Gebhardstraße anbindet. Über die Sandstraße und im weiteren Verlauf über die Düsseldorfer Straße besteht Anbindung an das Ortszentrum von Opladen sowie an die Bundesautobahn A3 Richtung Düsseldorf und Oberhausen bzw. Köln und Frankfurt. Richtung Norden stellt die Sandstraße eine Verbindung in die Nachbarstadt Leichlingen her.

ÖPNV-Anbindung

Der Standort ist durch 2 Buslinien Richtung Opladen und Leverkusen-Mitte sowie Richtung Leichlingen gut an den ÖPNV angebunden. Die nächsten Bushaltestellen sind die Haltestelle „Im Staderfeld“ an der Sandstraße etwas nördlich der Einmündung der Planstraße und die Haltestelle „Ulrichstraße“ an der Sandstraße im Bereich der Einmündung der Ulrichstraße. Beide Haltestellen liegen jeweils weniger als 300 m entfernt.

Technische Ver- und Entsorgung

Die Technische Ver- und Entsorgung des Plangebiets wird über die Planstraße sichergestellt. Hierdurch ist ein Anschluss an die umliegenden Versorgungsnetze sowie ein Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation gewährleistet (siehe hierzu auch Abschnitt 5.8 Abwasserbehandlung und -ableitung).

8 Planung, Städtebauliches Konzept

Trotz der vorgesehenen Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 126/II „Sandstraße“, insbesondere in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung, bleibt die Planung ein integraler Bestandteil des städtebaulichen Gesamtkonzeptes. Dieses beruht auf dem Ergebnis des ersten Preisträgers eines damals durchgeführten Wettbewerbes. In der Begründung des vorgenannten rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 126/II heißt es dazu:

Die Gesamtkonzeption nimmt mit der gewählten strahlenförmigen Baukörperanordnung eine Verzahnung zwischen Siedlungsbereich und umgebendem Freiraum vor. Die überbaubaren Bereiche sowie die festgesetzten großzügigen Grünräume werden durch zwei Stichstraßen erschlossen, die in die geplante kreisförmige Planstraße (Verlängerung der Gebhardstraße) einmünden. An diesen Stichstraßen sind Geschosswohnungsbau, 2- und 3-geschossig, sowie Familienheime vorgesehen. Als ergänzende Erschließungsstruktur führt ein Fußwegenetz durch die geplanten Wohn- und Grünflächen. Dabei kommt auch den räumlichen Festsetzungen der Grünflächen u.a. als Luftschneisen besondere Bedeutung zu.

Der dem Bebauungsplan 279/II „Opladen – Kita und Wohnen westlich Sandstraße“ zugrundeliegende städtebauliche Entwurf wurde vom Kölner Architekturbüro Römer Kögeler und Partner Architekten PartGmbH erarbeitet. Dieser sieht – im Gegensatz zur vormals geplanten Bebauung aus zwei jeweils zwei- bis dreigeschossigen Seitenflü-

geln und einem mittigen eingeschossigen Verbindungsbau – nun einen zusammenhängenden Baukörper vor. Aufgrund der Festsetzung der Gebäudehöhe kann ein Baukörper mit bis zu fünf Geschossen realisiert werden. Statt des bisher geschwungenen bzw. zur Straße vor- und zurücktretenden Verlaufs der Bauflucht wird diese – bis auf einen zentralen Knick – begradigt.



Abbildung 6: Städtebaulicher Entwurf von Römer Kögeler und Partner Architekten (Stand 17.03.2026, maßstabslos)

Gliederung und Nutzungsstruktur

Geplant ist, im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ein Mehrfamilienwohngebäude mit voraussichtlich 40 Wohneinheiten zu errichten. Im Erdgeschoss soll die Errichtung einer 4- bis 5-gruppigen Kindertagesstätte (Kita) mit bis zu 100 Betreuungsplätzen ermöglicht werden. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ermöglichen ein Gebäude mit bis zu rund 5.720 m² oberirdischer Brutto-Grundfläche (BGF) [R]. Um die beabsichtigte Planung und den Charakter des Wohngebietes nicht zu konterkarieren, werden Nutzungen, die sich hiermit weniger vertragen, im Bebauungsplan ausgeschlossen bzw. – im Fall von Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke – nur ausnahmsweise zugelassen (siehe Abschnitt 10.1.1, Art der baulichen Nutzung).

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses war eine 4-gruppige Kita geplant, die nur im westlichen Teilbereich und dort über das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss angeordnet war. Im weiteren Verlauf des Planverfahrens hat sich gezeigt, dass aufgrund des hohen Bedarfs an Kitaplätzen auch die Errichtung einer 5-gruppigen Kita möglich wäre. Der Bebauungsplan möchte daher ausdrücklich auch die Errichtung einer 5-gruppigen Kita ermöglichen. Im Bereich der Wohnnutzung ist aktuell auch ein Anteil an gefördertem Wohnungsbau vorgesehen.

Zur Umsetzung dieser Planung soll die im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 126/II „Sandstraße“ festgesetzte Gemeinbedarfsfläche in ein Allgemeines Wohn-



gebiet (WA) geändert werden. Zudem wird die überbaubare Grundstücksfläche angepasst, wobei sich der „Fußabdruck“ an der bisherigen Planung orientiert. Aufgrund des sehr angespannten Wohnungsmarkts soll durch die Erhöhung der Geschossigkeit auf bis zu fünf Geschosse mehr Wohnraum als bisher möglich sein.

Verkehr und Erschließung

Die Erschließung des Vorhabens erfolgt nach wie vor über die Planstraße des Bebauungsplans Nr. 126/II „Sandstraße“. Hierfür liegt städtischerseits eine Erschließungsplanung vor. Diese sieht innerhalb des rund 16 m breiten Straßenquerschnitts folgende Aufteilung vor (von außen nach innen): Ein 2 bis 2,5 m breiter Gehweg mit wassergebundener Decke, ein 2 bis 2,5 m breiter Streifen mit einer begrünten Entwässerungsmulde mit Rigole und einzelnen Straßenbäumen sowie die rund 7 m breite Fahrbahn, die durch alternierend auf der Fahrbahn angeordnete Parkplätze teilweise auf 4,5 m verengt wird. Vier Gehwegüberfahrten dienen zur Erschließung der Zufahrten von Tiefgarage, ebenerdigen Stellplätzen und Feuerwehr-Aufstellflächen bzw. Sandaustausch der Kita innerhalb Plangebietes. Auch die Zufahrt zu den von der Planstraße abgehenden Stichstraßen auf der gegenüberliegenden Straßenseite soll durch Gehwegüberfahrten erfolgen.

Zur Berechnung des Mindestbedarfs an notwendigen Stellplätzen wurde eine örtliche Bauvorschrift in die Festsetzungen aufgenommen, die die einen großen Teil der Regelungen der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Leverkusen vom 30.08.2021 für das Plangebiet dauerhaft festschreibt. Damit die optimale Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes dauerhaft sichergestellt werden kann, wurde geregelt, dass die als örtliche Bauvorschrift festgesetzten Inhalte der Stellplatzsatzung aus dem Jahr 2021 auch dann noch weiter anzuwenden sind, wenn die Stellplatzsatzung in Zukunft angepasst werden sollte. Der Bebauungsplan Nr. 126/II „Sandstraße“ sah vor, dass straßenbegleitend eine Vielzahl von oberirdischen Stellplätzen möglich waren. An dieser Festsetzung konnte aufgrund der jetzt vorgelegten Straßenplanung nicht festgehalten werden. Daher sollen die privaten Stellplätze überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht werden, deren Zufahrt im östlichen Grundstücksbereich vorgesehen ist. Darüber hinaus sind im Vorbereich des Gebäudes 9 ebenerdige Pkw-Stellplätze vorgesehen, von denen voraussichtlich die 5 westlichen Stellplätze für den Bring- und Holverkehr der Kita zur Verfügung gestellt werden sollen. Zudem sollen hier Fahrradstellplätze sowie Müllabstellflächen untergebracht werden. Weitere Fahrradstellplätze sind im Rahmen einer überdachten Fahrradabstellanlage im rückwärtigen Grundstücksbereich vorgesehen.

Im östlichen Bereich des Grundstücks soll neben der Tiefgaragenzufahrt zudem eine ebenerdige Zufahrt für den Sandaustausch der Kita-Spielfläche sowie für die Feuerwehr errichtet werden.

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Stellungnahme zur Verkehrsabwicklung im Zusammenhang mit dem Bringen und Abholen der Kinder an der geplanten Kindertagesstätte erarbeitet, welche in Abschnitt 13, Auswirkungen der Planung – Verkehrliche Auswirkungen, dargestellt wird.⁹

⁹ Vgl. BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Beier GmbH (2026): Stellungnahme zur Verkehrsabwicklung im Zusammenhang mit dem Bringen und Abholen der Kinder an der geplanten Kindertagesstätte „Sandstraße“ in Leverkusen, S. 7-8.



Private Grün- und Freiflächen

Die nicht für Erschließung bzw. Nebenanlagen erforderlichen Grundstücksflächen sollen überwiegend begrünt werden. Dies gilt auch für die Flächen oberhalb der Tiefgarage (intensive Dachbegrünung) und für die obersten Dachflächen (extensive Dachbegrünung). Einfriedungen in Form von Heckenpflanzungen, die Eingrünung der Stellplätze für Abfallbehälter in den Hauseingangsbereichen sowie die Begrünung von geschlossenen Fassaden des geplanten Fahrradhauses im rückwärtigen Grundstücksbereich tragen zu einem grünen Gesamterscheinungsbild bei. Mindestens 5 zu pflanzende standortgerechte Bäume im Straßenraum und im rückwärtigen Grundstücksbereich erhöhen die Gestaltqualität sowie den ökologischen und klimatischen Wert der Planung. Zudem sorgen die Bäume auch für eine benötigte Verschattung, insbesondere im Außenbereich der Kita und in der erforderlichen Spielfläche gemäß Kleinkinderspielplatzsatzung der Stadt Leverkusen.

Die Außenfläche der Kita mit insgesamt rund 870 m² erstreckt sich überwiegend auf den rückwärtigen nach Süden ausgerichteten Grundstücksbereich. Durch eine Einfriedung getrennt und über einen Fußweg von der Planstraße erschlossen befinden sich die Kleinkinderspielfläche mit rund 200 m² und das geplante Fahrradhaus im südöstlichen Grundstücksbereich. Bänke ermöglichen hier zudem den Aufenthalt und die Begegnung der Nachbarschaft.

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befinden sich die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 126/II geplanten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“. Optional ist eine Anbindung von Spielfläche und Fahrradhaus an den innerhalb der südöstlichen Parkfläche verlaufenden Fußweg möglich.

9 Gutachten

Im Rahmen des Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 279/II „Opladen – Kita und Wohnen westlich Sandstraße“ wurden folgende Gutachten und Fachplanungen erstellt:

- Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung): L+S Landschaft + Siedlung AG (2025): B-Plan 279/II „Opladen – Kita und Wohnen westlich Sandstraße“ – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe I)
- Schalltechnische Untersuchung: Peutz Consult GmbH (2026): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren Nr. 279/II "Opladen – Kita und Wohnen westlich Sandstraße"
- Verkehr: BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Beier GmbH (2026): Stellungnahme zur Verkehrsabwicklung im Zusammenhang mit dem Bringen und Abholen der Kinder an der geplanten Kindertagesstätte „Sandstraße“ in Leverkusen
- Bericht zur Baugrunderkundung: Ingenieurteam Dr. Hemling, Gräfe & Becker Baugrund GmbH (2021): BV Sandstraße in Leverkusen (Opladen) – Bericht zur Baugrunderkundung (1. Fortschreibung)
- Stellungnahme Laboranalytik / abfalltechnische Bewertung: Ingenieurteam Dr. Hemling, Gräfe & Becker Baugrund GmbH (2021): BV Sandstraße in Leverkusen (Opladen) – Stellungnahme Laboranalytik / abfalltechnische Bewertung



- Entwässerungsgutachten: Ingenieurteam Dr. Hemling, Gräfe & Becker Baugrund GmbH (2021): BV Sandstraße in Leverkusen (Opladen) – Hydrogeologisches Gutachten

10 Begründung der Festsetzungen

10.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1.1 Art der baulichen Nutzung

Unter der vordringlichen Zielsetzung neuen Wohnraum bereitzustellen wird das Plangebiet ausschließlich als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche, wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 126/II „Sandstraße“ wird daher bewusst verzichtet. Die vorgesehene Kindertagesstätte ist innerhalb eines WA zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird für das WA festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 3 „Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ nur ausnahmsweise zulässig sind. Dies gilt nicht für Anlagen für soziale Zwecke. Diese Einschränkung erfolgt, weil städtebauliche Gründe gegen deren allgemeine Zulassung sprechen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der überbaubaren Grundstücksfläche ist die Ansiedlung von klassischen Sportanlagen kaum möglich. Dies gilt insbesondere mit Blick auf die Gebietsverträglichkeit vor dem Hintergrund der geplanten Wohnnutzung. Abstände zwischen den Nutzungen wären kaum möglich. Anlagen für kirchliche Zwecke wären vorliegend mit Blick auf den An- und Abfahrtsverkehr und die Parkmöglichkeiten problematisch. Aufgrund seiner Lage innerhalb eines Wohnstandortes wird das Plangebiet auch nicht als geeignet für die Errichtung von Anlagen für gesundheitliche Zwecke gesehen. Der festgestellte Bedarf für eine Kindertagesstätte soll durch die allgemein zulässigen Anlagen für soziale Zwecke gedeckt werden können.

Wie bereits im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 126/II „Sandstraße“, wird in den planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, dass die in einem WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

nicht Bestandteile des Bebauungsplans sind. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes wird durch die allgemein zulässigen Nutzungen geprägt. Auch wenn der der Ausschluss aller Ausnahmen regelmäßig keiner Begründung bedarf, ist der Ausschluss vorliegend auch mit der Struktur des Plangebietes zu begründen. Ein Nebeneinander der ausgeschlossenen Nutzungen und der allgemein zulässigen Nutzung ist im Rahmen des dargestellten Baufensters kaum möglich. Der Ausschluss dieser Nut-



zungen ist somit in dem Ziel der Planung begründet, hier vorrangig Wohnen zuzulassen und insbesondere das geplante Vorhaben aus einem Geschosswohnungsbau mit integrierter Kita zu realisieren.

10.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

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 Ordnungsgeber vorgegebene Überschreitung von bis zu 50 von Hundert (entspricht in diesem Fall einer GRZ von 0,6). Die Erforderlichkeit ergibt sich unter anderem aufgrund der befestigten Anteile der Außenflächen der geplanten Kita und den wasserdurchlässigen Zuwegungsflächen im rückwärtigen Grundstücksbereich.

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 Ordnungsgeber 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 (siehe Abschnitt 10.1.7, Flächen zum Anpflanzen sowie mit Pflanzbindung). 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.

Höhe der baulichen Anlagen

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.

Um darüber hinaus eine gewisse Flexibilität in der Bauausführung zu ermöglichen, ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtung, wie z.B. Treppenhäuser, Lüftungsanlagen oder Anlagen zur Nutzung der Solarenergie, um max. 2 m zulässig. Um sowohl das Ortsbild, als auch das architektonische Erscheinungsbild der Gebäude nicht erheblich zu beeinträchtigen, sind technische Aufbauten und aufgeständerte Solaranlagen mindestens um 2 m von der darunterliegenden Gebäudeaußenwand zurückzusetzen.

Bauliche Verdichtung

Auf die Festsetzung der GFZ wurde verzichtet, da mit der Festsetzung der GRZ, der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen das Maß der baulichen Dichte ausreichend bestimmt ist.



10.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Wie bereits im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 126/II „Sandstraße“, soll mit der Festsetzung einer geschlossenen Bauweise die Realisierung eines durchgängigen Baukörpers gewährleistet werden, welcher die geschwungene Planstraße als zentraler Baukörper des neuen Quartiers räumlich fasst.

Auch orientiert sich die überbaubare Grundstücksfläche des Wohngebäudes an der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 126/II festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche mit ihrem straßenbegleitenden Verlauf. Allerdings wird diese auf Grundlage des beabsichtigten Entwurfes mit angepasster Abgrenzung festgesetzt. Statt des bisher geschwungenen bzw. zur Straße vor- und zurücktretenden Verlaufs wird dieser – bis auf einen zentralen Knick – begradigt. Die Dimensionierung der überbaubaren Grundstücksfläche orientiert sich an dem in Abschnitt 8, Planung, Städtebauliches Konzept, dargestellten Baukörper. Gleichzeitig wird ein geringfügiger, aber verträglicher und angemessener Spielraum zugestanden.

Anders als im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 126/II wird für die straßenzugewandte Fassade keine Baulinie festgesetzt. Stattdessen werden ausschließlich Baugrenzen festgesetzt, um ein gewisses Maß an Flexibilität zu gewährleisten.

Es werden Festsetzungen zur Überschreitung der Baugrenzen durch Vordächer (straßenseitig), Balkone (straßenabgewandt) und Terrassen getroffen. Dies ermöglicht im Zuge der Umsetzung der Planung einen städtebaulich verträglichen Gestaltungsspielraum bei gleichzeitiger Wahrung der angestrebten Qualität.

10.1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Um eine gestalterische Beeinträchtigung durch oberirdische Pkw-Stellplätze zu reduzieren, sollen diese überwiegend in der geplanten Tiefgarage untergebracht werden. Um darüber hinaus die städtebauliche Ordnung im Plangebiet zu wahren, sind die



Tiefgarage sowie oberirdische Pkw-Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der dafür festgesetzten Flächen (TGa, St) zulässig. Oberirdische Garagen und Carports sind aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

Mit der Zulässigkeit der Tiefgarage auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen soll dem Ziel einer möglichst ausreichenden Unterbringungsmöglichkeit des baurechtsrechtlich erforderlichen ruhenden Verkehrs innerhalb des Plangebiets Rechnung getragen werden. Während die oberirdischen Pkw-Stellplätze im Vorbereich der Häuser vor allem für den Bring- und Holverkehr der Kita zur Verfügung stehen sollen, ist die Unterbringung der erforderlichen privaten Stellplätze zum überwiegenden Teil in der Tiefgarage vorgesehen.

Neben den genannten oberirdischen Pkw-Stellplätzen sind im Vorbereich der Häuser einzelne Fahrradstellplätze für Besucher sowie Stellplätze für Abfallbehälter vorgesehen, jeweils ins Hauseingangsnähe. Um gestalterische Beeinträchtigungen des Vorgartenbereichs zu vermeiden, wird festgesetzt, dass innerhalb dieses in der Planzeichnung definierten Bereichs derartige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO ausschließlich innerhalb der dafür festgesetzten Flächen (FSt = Fahrradstellplätze; As = Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter) zulässig sind. Überdachte Fahrradstellplätze sowie Geräte- und Gartenhäuser werden innerhalb dieses Bereichs ausgeschlossen.

Für die Bewohner bzw. Mitarbeiter der Kita sollen Fahrradstellplätze in einer gemeinsamen überdachten Fahrradabstellanlage im rückwärtigen Grundstücksbereich eingerichtet werden.

Um ausreichende Flexibilität, insbesondere für die Einrichtung der vorgesehenen Kita mit ihren Außenflächen sowie bei der infrastrukturellen Versorgung, zu gewährleisten, sind Kinderspielanlagen von Kindertagesstätten sowie Anlagen zur Ver- und Entsorgung (Strom, Gas, Wärme, Wasser, Telekommunikation) von den vorgenannten Festsetzungen zu Nebenanlagen ausgenommen. Um gestalterische Beeinträchtigungen zu vermeiden sind Geräte- und Gartenhäuser nur außerhalb des in der Planzeichnung definierten Vorgartenbereichs und nur bis zu einer Größe von je 30 m³ zulässig.

10.1.5 Verkehrsflächen

Bis auf die geplanten Grundstückszufahrten mit entsprechendem Spielraum, werden entlang der angrenzenden Planstraße Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Hierdurch sollen ein möglichst ruhiger Verkehrsablauf sichergestellt und zusätzliche Abbiegeverkehre vermieden werden. Zudem soll damit auch eine zusätzliche Versiegelung und der Verlust von öffentlichen Parkplätzen im Straßenraum verhindert werden.



10.1.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

10.1.6.1 *Passiver Schallschutz*

Wie die schalltechnische Untersuchung der Peutz Consult GmbH¹⁰ ergeben hat, werden die höchsten Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet an der Nordfassade, unmittelbar zur Planstraße mit Beurteilungspegeln von bis zu 58 dB(A) im Tageszeitraum und 52 dB(A) im Nachtzeitraum erreicht. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden hier, um bis zu 3 dB tags und 7 dB nachts, überschritten. Die Schwelle von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts als verwaltungsrechtlicher Beginn der Gesundheitsgefährdung wird eingehalten.

Aufgrund der festgestellten Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 sind Schallschutzmaßnahmen bezüglich des Verkehrslärms erforderlich. Hier ist grundsätzlich eine Vielzahl von Maßnahmen möglich. Diese können sich sowohl auf die eigentliche Schallquelle, auf den Übertragungsweg zwischen Schallquelle und Empfänger als auch auf den Bereich des eigentlichen Empfängers beziehen.

Bei Lärmschutzmaßnahmen wird zwischen aktiven und passiven Maßnahmen unterschieden, wobei sich aktive Maßnahmen auf die eigentliche Schallquelle bzw. den Schallausbreitungsweg beziehen und passive Maßnahmen auf den Bereich des Empfängers beschränkt sind.

In der Lärmschutzplanung gilt der Grundsatz, dass aktive Schallschutzmaßnahmen vor passiven Schallschutzmaßnahmen zu bevorzugen sind. Da die außerhalb des Geltungsbereichs befindliche Sandstraße hier die maßgebliche Schallquelle darstellt, scheiden wirksame aktive Schallschutzmaßnahmen jedoch aus. Zumal aktive Schallschutzmaßnahmen, wie eine Lärmschutzwand oder ein Lärmschutzwall, aufgrund der unmittelbar angrenzenden Wohngrundstücke nicht umsetzbar sind. Zum Schutz der Empfängerseite vor erhöhten Schallimmissionen aus Verkehrslärm sind verschiedene passive Schallschutzmaßnahmen möglich. Dies sind z. B.:

- Akustisch günstige Orientierung der Räume (Schlafräume, Aufenthaltsräume an lärmarmen Seite, etc.)
- Einbau schalldämmender Fenster
- Erhöhung der Schalldämmung der Fassade
- Akustisch günstige Ausbildung bzw. Anordnung der Freibereiche (Terrassen, Balkone)
- Erhöhung der Schallabsorption in lärmempfindlichen Räumen

Die Dimensionierung der schalltechnischen Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen erfolgt auf Grundlage der baurechtlich eingeführten Version der DIN 4109:

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (DIN 4109:2018)

Zur Festlegung von passiven Lärmschutzmaßnahmen gemäß der DIN 4109 sind die sogenannten "maßgeblichen Außenlärmpegel" heranzuziehen. Hierbei unterscheiden

¹⁰ Vgl. Peutz Consult GmbH (2026): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren Nr. 279/II "Opladen – Kita und Wohnen westlich Sandstraße", S. 22.



sich die maßgeblichen Außenlärmpegel von den berechneten Beurteilungspegeln zum Zeitraum des Tages durch einen Zuschlag von 3 dB.

Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag und Nacht weniger als 10 dB, so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel aus dem Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB zuzüglich des Zuschlages von 3 dB.

Für alle Räume, die prinzipiell regelmäßig zum Schlafen genutzt werden könnten, ist die Schalldämmung der Außenbauteile auf den jeweils höheren Wert des maßgeblichen Außenlärmpegels (Tageszeitraum / Nachtzeitraum) zu dimensionieren; dies ist in der Regel der maßgebliche Außenlärmpegel für den Nachtzeitraum.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird festgesetzt, dass bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume Schalldämmmaße gemäß DIN 4109 einzuhalten sind.

Die Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen, Büroräumen und ähnlichen Räumen sind in Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von ≤ 60 dB(A) mit einem gesamten, bewerteten Bau-Schalldämmmaß ($R_{w,ges}$) von mindestens 30 dB auszuführen; für Außenbauteile in Bettenräumen in Krankenhäusern und Sanatorien gilt ein gesamtes, bewertetes Bau-Schalldämmmaß ($R_{w,ges}$) von mindestens 35 dB.

Im gesamten Plangebiet sind die Anforderungen an das gesamte, bewertete Bau-Schalldämmmaß ($R_{w,ges}$) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteils aus der Differenz des maßgeblichen Außenlärmpegels (L_a) und den in der DIN 4109 niedergelegten Werten entsprechend der nachfolgenden Tabelle einzuhalten. Hier ist im gesamten Plangebiet ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 67 dB(A) zugrunde zu legen.

Raumart	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume	Büroräume und ähnliche Räume
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämmmaß ($R_{w,ges}$) in dB;	$L_a - 25$	$L_a - 30$	$L_a - 35$

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße $R_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.

Fensterunabhängige Belüftung

Ein wichtiger Aspekt im Zusammenhang mit Schallschutzmaßnahmen bei hohen Verkehrslärmbelastungen sind schallgedämpfte Lüftungen. Aufgrund der heute vorhandenen aus energetischen Gesichtspunkten notwendigen Luftdichtheit der Fenster, ist bei



geschlossenen Fenstern kein ausreichender Luftaustausch mehr gegeben. Grundsätzlich kann für Aufenthaltsräume tags unter schalltechnischen Gesichtspunkten eine Querlüftung, d.h. kurzzeitiges komplettes Öffnen der Fenster und anschließendes Verschließen durchgeführt werden. Damit ist der Schallschutz bei geschlossenen Fenstern gegeben, nur kurzzeitig werden Fenster zum Lüften geöffnet.

Für Schlafräume nachts kann aber keine Stoß- bzw. Querlüftung erfolgen. Hier ist bei einem Beurteilungspegel von $> 45 \text{ dB(A)}$ nachts keine natürliche Fensterlüftung ohne geeignete Schallschutzmaßnahmen möglich, da der Innenpegel sonst $> 30 \text{ dB(A)}$ betragen würde.

Dies betrifft hier alle Fassaden. Daher wird festgesetzt, dass für schutzbedürftige Aufenthaltsräume eine ausreichende Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen ist.

Gutachterlicher Nachweis

Der Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden getroffen werden, sofern durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel bzw. Beurteilungspegel von $\leq 45 \text{ dB(A)}$ nachts vorliegt.

10.1.6.2 Maßnahmen zum Schutz vor sommerlicher Überwärmung

Zur Förderung des Klimaschutzes und zur Reduzierung von Aufheizeffekten bei intensiver Sonneneinstrahlung sind für Fassaden ausschließlich helle, abgetönte und aufeinander abgestimmte Farben mit einem Hellbezugswert $> 40 \%$ zulässig.

10.1.7 Flächen mit Pflanzbindung

Baumpflanzungen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass mindestens je vier ebenerdig angelegte Stellplätze ein standortgerechter Baum in der Mindestqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm, zu pflanzen ist. Zusätzlich sind drei standortgerechte Bäume in der Mindestqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm, zu pflanzen. Dabei sind Baumscheiben in einer Größe von mind. 6 m^2 anzulegen und mit Bodendeckern zu bepflanzen. Pro Baumpflanzung ist ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 20 m^3 nachzuweisen. Die Bäume und die Begrünung sind dauerhaft zu unterhalten.

Damit sollen ein Beitrag zur Begrünung der Außenflächen sowie ein ökologischer bzw. klimatischer Beitrag geleistet werden. Baumstandorte bieten einen Lebensraum für die Tierwelt, schaffen einen attraktiven Freiraum, binden Schadstoffe aus der Luft und mindern Aufheizungseffekte im direkten Standortumfeld. Zudem können die Bäume auch zur Gestaltung und Schattenbildung in der Außenfläche der Kita beitragen.

Begrünung der privaten Grundstücke

Um einen ökologischen, klimatischen und gestalterischen Beitrag zu leisten sowie die Aufenthaltsqualität zu erhöhen, wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme von Terrassen, (Fahrrad-)Stellplätzen, Spielflächen, Zu-



und Gehwegen sowie sonstigen Nebenanlagen, unversiegelt zu belassen, dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch anzulegen sind. Die unversiegelte und begrünte Fläche ist mit Rasen, Bodendeckern, Stauden, Sträuchern und/oder Bäumen zu bepflanzen. Insbesondere Schotterflächen, Splittflächen, Kiesflächen, Steinflächen und sonstige Versiegelungen des Gartens und Vorgartenbereichs sind nicht zulässig.

Dach- und Fassadenbegrünung

Dach- und Fassadenbegrünungen wirken sich positiv auf das Mikroklima sowie auf das thermische, lufthygienische und energetische Potenzial (verbesserte Wärmedämmung) eines Gebäudes aus. Insbesondere bei Dachbegrünungen werden große Teile der Niederschlagsmengen in der Vegetationsschicht aufgefangen und durch Verdunstung wieder abgegeben, wodurch in Folge dessen ein verzögerter und reduzierter Abfluss von Niederschlagswasser erreicht und die Kanalisation entlastet wird. Zudem bieten Dach- und Fassadenbegrünungen einen Lebensraum für spezialisierte Pflanzen- und Tierarten.

Um den vorgenannten Punkten Rechnung zu tragen und als Teilausgleich für den baulichen Eingriff, wird im Bebauungsplan eine extensive Dachbegrünung für die obersten Dachflächen der Flachdächer von Haupt- und Nebenanlagen (z.B. überdachte Fahrradstellplätze) mit einer standortgerechten Vegetation festgesetzt. Die Dachbegrünung muss mindestens 70 % der Dachfläche bedecken. Dies gilt auch für etwaige Nebenanlagen (Fahrradhaus). Zur Wahrung einer gewissen Flexibilität für technische bzw. entwurfliche Anforderungen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, für Rettungs- und Wartungszwecke oder für Dachfenster genutzt werden, sowie Flächen zur notwendigen Erschließung und für Terrassen von der Begrünungspflicht ausgenommen. Dies gilt nicht für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, da diese oberhalb der Dachbegrünung errichtet werden können.

Zudem wird festgesetzt, dass der obere Abschluss der Tiefgaragen (TGa) und/oder der unterirdischen Gebäudeteile intensiv zu begrünen ist, soweit diese nicht mit Gebäuden, Terrassen, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden. Hierfür werden entsprechende Stärken der Vegetationstragschicht festgesetzt, die bei Baumpflanzungen größer ausfallen.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass für die geschlossenen Seiten von überdachten Fahrradabstellanlagen eine bodengebundene Fassadenbegrünung herzustellen ist. Um einen Konflikt mit der möglicherweise angrenzenden Außenfläche der Kita bzw. der Kleinkinderspielfläche des Wohnungsbaus zu vermeiden, werden für die Fassadenbegrünung ausschließlich ungiftige, nicht wehrhafte (ohne Dornen und Stacheln) Arten zugelassen.

Die Begrünungen sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

10.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

10.2.1 Dachformen, Dachneigungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind ausschließlich Flachdächer mit bis zu 8° Neigung zulässig. Hierdurch wird die Dachform des südlich angrenzenden Bestandsgebäudes an der Gebhardstraße sowie weiter in der unmittelbaren Umgebung vorhandenen Gebäude (z.B. Sandstraße 74-82, Ulrichstraße 6-10) aufgenommen. Das Gebäude erhält damit eine zeitgenössische architektonische Formensprache.



Durch die Festsetzung von Flachdächern auch für die überdachte Fahrradabstellanlage soll diese untergeordnete bauliche Anlage neben dem Hauptbaukörper städtebaulich weniger dominant in Erscheinung treten und sich städtebaulich in den geplanten Kontext einfügen.

Aufgrund der mit dem Flachdach einfacher realisierbaren Dachbegrünung und flexibler auszurichtenden Solaranlagen wird mit der Wahl dieser Dachform zudem klimatischen und ökologischen Aspekten Rechnung getragen.

10.2.2 Befestigung von Stellplätzen

Um die Vorbereiche des Gebäudes ansprechend zu gestalten sowie um einen Beitrag zur Versickerung von Niederschlagswasser zu leisten, wird festgesetzt, dass die Befestigung von ebenerdigen Stellplätzen ausschließlich in ganz oder teilweise wasserdurchlässiger, versickerungsfähiger Ausführung (z.B. breittufiges Pflaster, Natur- und Formstein im Sandbett, Rasenpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken etc.) herzustellen ist.

10.2.3 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Um die Vorbereiche des Gebäudes ansprechend zu gestalten und die Eingangsbereiche des Wohngebäudes und der Kita nicht zu beeinträchtigen, wird festgesetzt, dass Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter dauerhaft so abzuschirmen und einzugrünen sind, dass die Behälter von der öffentlichen Erschließungsfläche her nicht sichtbar sind.

10.2.4 Wärmepumpen

Aus dem vorgenannten Grund (siehe Abschnitt 10.2.4, Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter) wird zudem festgesetzt, dass Wärmepumpen dauerhaft abzuschirmen sind. Die Abschirmungen sind dauerhaft zu bepflanzen, so dass sie von der öffentlichen Erschließungsfläche her nicht sichtbar sind.

10.2.5 Einfriedungen

Aller Voraussicht nach werden aus Sicherheitsgründen für den Bereich der Kita Einfriedungen erforderlich sein. Daher werden diese im Bebauungsplan zugelassen. Aus gestalterischen Gründen wird jedoch festgesetzt, dass Einfriedungen in Form von Stabgitter- oder Maschendrahtzaun grundsätzlich nur in Verbindung mit einer direkt angrenzenden, durchgängigen und gleichhohen Heckenpflanzung zulässig sind. Integrierte Sichtschutzstreifen sind nicht zulässig. Um eine zu starke Abschottung sowie eine Versiegelung zu vermeiden, sind Einfriedungen in Form von Mauern ebenfalls nicht zulässig. Durch die Festsetzung von Heckenpflanzungen kann ein Beitrag zur Eingrünung des Plangebiets sowie zum Artenschutz geleistet werden, da Hecken Insekten und Kleinstlebewesen einen ökologisch wertvollen Lebens- und Rückzugsraum bieten.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche dürfen Einfriedungen eine Höhe von max. 1,20 m, an den übrigen Grundstücksgrenzen von max. 2,00 m aufweisen. Hierdurch soll, neben der gestalterisch unerwünschten Abschottung der Gebäude, insbesondere im Über-



gang zum angrenzenden öffentlichen Raum die Sicherheit für alle Bevölkerungsgruppen erhöht werden. Die Begrenzung auf maximal 1,20 m Höhe sichert dabei den dauerhaften Erhalt von Sichtbeziehungen aus dem öffentlichen Raum heraus in den Korridor der angrenzenden privaten Grundstücksfläche und reduziert so die Möglichkeit für Tatgelegenheiten. Da eine Höhe von 1,20 m den Anforderungen der Kita möglicherweise nicht gerecht wird, dürfen Einfriedungen von Kindertagesstätten zur öffentlichen Verkehrsfläche ausnahmsweise eine Höhe von maximal 1,80 m aufweisen.

10.2.6 Hinweisschilder

Durch ein Hinweisschild soll auf die Nutzung des Gebäudes aufmerksam gemacht werden können. Dies ist insbesondere für die geplante Kita von Interesse. Um dennoch eine gestalterische Beeinträchtigung der Fassaden zu vermindern und eine sicherheitsgefährdende Beeinträchtigung der Verkehrsteilnehmer auszuschließen, wird diesbezüglich die folgende Festsetzung getroffen:

Hinweisschilder für die in diesem Bebauungsplan allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO sind zulässig. Reine Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Hinweisschilder dürfen nur an der straßenzugewandten Fassade in Form von Schriftzügen, Einzelbuchstaben und/oder einzelnen Symbolen angebracht werden. Sie müssen mit Abstand zur Fassade (max. 10 cm) montiert werden und dürfen hinterleuchtet oder angestrahlt sein. Die zulässige Montagehöhe der einzelnen Werbeanlagen ist auf max. 2,70 m beschränkt. Die Fläche für Hinweisschilder ist auf insgesamt maximal 2 m² begrenzt.

Folgende Hinweisschilder sind nicht zulässig:

- Blinklichtanlagen, Wechsellichtanlagen, Lauflichtanlagen,
- Projektoren,
- Anlagen mit der Möglichkeit, Motive zu wechseln (Wendeanlagen) und
- Angestrahlte Anlagen, wenn die Lichtquelle bewegt oder in der Helligkeit verändert wird.

10.2.7 Zahl der Stellplätze

Als örtliche Bauvorschrift wird für das gesamte Plangebiet festgesetzt, dass ein großer Teil der Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Leverkusen vom 30.08.2021 (Stellplatzsatzung 2021) für das Plangebiet dauerhaft abschließend gilt.

Dadurch soll die optimale Umsetzung des städtebaulichen Konzepts dauerhaft gesichert werden. Die aktuellen gesamtstädtischen Regelungen sind auch für das Plangebiet angemessen. Ihre Festschreibung soll dort langfristige Planungssicherheit schaffen, indem sie sicherstellt, dass die Stellplatzanforderungen sich nicht in einer Weise ändern, die im Rahmen des städtebaulichen Konzepts nur schwer umzusetzen wäre.

Die Übernahme der Inhalte der Stellplatzsatzung 2021 beschränkt sich auf diejenigen Bestimmungen und Anlagenbestandteile, die mit Blick auf die getroffenen Festsetzungen und die tatsächlichen Verhältnisse im Plangebiet voraussichtlich relevant werden könnten.



11 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Der vorliegende Bebauungsplan enthält keine Kennzeichnungen und nachrichtlichen Übernahmen. Die in den Bebauungsplan aufgenommenen Hinweise dienen der möglichst umfassenden Information für Bauwillige und für die Bauaufsichtsbehörde.



Teil B Umweltbelange und Auswirkungen

12 Umweltbelange

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB und kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Demnach konnte im Rahmen des Verfahrens unter anderem auf eine Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichts sowie die Angabe verfügbarer umweltbezogener Informationen verzichtet werden.

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffsregelung nicht anzuwenden, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig zu bewerten sind, da mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 126/II „Sandstraße“ bereits Planungsrecht besteht. Gleichwohl sind die Belange des Umweltschutzes zu erfassen, zu bewerten und mit in die Abwägung einzustellen, soweit sie im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung voraussichtlich berührt werden.

Um die Umweltbelange im Zusammenhang des Bauleitplanverfahrens zu erfassen, werden mögliche Auswirkungen im Rahmen einer Schutzgutbetrachtung beschrieben und bewertet.

12.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

12.1.1 Tiere

Eine Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe 1 (ASP 1) wurde durch die L+S Landschaft + Siedlung AG erarbeitet.¹¹ Mit ihr wird bewertet, ob im Zuge der Realisierung des Vorhabens Betroffenheiten von Arten, die unter die Schutzbestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) fallen, anzunehmen sind und es damit zu artenschutzrechtlichen Konflikten kommen könnte. Die ASP 1 kommt zu dem folgenden Ergebnis:

Vor dem Hintergrund der Messtischblattquadrantenabfrage beim Landesamt für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen (LANUK NRW) und unter Berücksichtigung bestehender Artenschutzgutachten sind Vorkommen von planungsrelevanten Säugetier-, Fledermaus-, Vogel-, Reptilien- und Amphibienarten im Vorhabenbereich potenziell möglich. Unter Ausschluss der Arten, deren Verbreitungsgebiet außerhalb des Untersuchungsgebietes liegt oder deren Lebensraumansprüche im Gebiet nicht erfüllt werden, sowie der Erkenntnisse aus der Geländebegehung ergibt sich folgendes Bild:

- Fledermausvorkommen sind im Vorhabenbereich aufgrund fehlender Quartiere nur im Rahmen von Jagd- und Transferflügen möglich. Es befinden sich keine essenziellen Jagdhabitats im Vorhabenbereich. Es ergeben sich lediglich durch die Ausbreitung der Lichteinwirkungen potenzielle Konflikte.
- In Bezug auf Vögel können, neben allgemein verbreiteten Vogelarten, 15 planungsrelevante Vogelarten vorkommen. Von den 15 planungsrelevanten Vögeln können 4 Arten (Feldlerche, Kiebitz, Rebhuhn und Wachtel) potenziell als Brutvögel außerhalb des Untersuchungsraumes auf den angrenzenden Ackerflächen

¹¹ Vgl. L+S Landschaft + Siedlung AG (2025): B-Plan 279/II „Opladen – Kita und Wohnen westlich Sandstraße“ – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe I), S. 21-23.



auftreten, wenngleich die Biotop- und Lebensraumstruktur für diese Arten als ungünstig eingeschätzt wird. Artenschutzrechtliche Konflikte können sich für Bodenbrüter der allgemein verbreiteten Brutvogelarten ergeben, wenn Baufeldfreimachungen während der Brutzeit der Vögel durchgeführt werden.

- Das Vorkommen von planungsrelevanten Amphibien und Reptilien im Vorhabensbereich kann ausgeschlossen werden.
- Das Vorkommen der Haselmaus kann im Vorhabensbereich ausgeschlossen werden.

Aufgrund dieser Ausgangssituation sind folgende Maßnahmen zu den zeitlichen Vorgaben für die Baufeldfreimachung sowie zur Beleuchtung zu berücksichtigen:

Zeitliche Vorgaben zur Baufeldfreimachung

Ein Brutvorkommen von planungsrelevanten Offenlandarten wird im Vorhabensbereich nicht erwartet. Für die häufigen Brutvogelarten können Bodenbruten aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Daher darf, zur generellen Vermeidung der Inanspruchnahme und Zerstörung von Nestern sowie zur Vermeidung der Verletzung oder Tötung von Tieren, die Baufeldfreimachung einschließlich dem Abschieben von Oberboden nur außerhalb der Brutzeiten der Arten, d.h. zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres, erfolgen. Abweichungen sind nach fachlicher Begründung (z.B. definitiver Ausschluss von Bruten) in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde möglich.

Hinweise zur Beleuchtung

Zur Minimierung betriebsbedingter Lichteinwirkungen mit möglicher Relevanz für Tierarten bei der Konzeption der Außenbeleuchtung sollten die folgenden Maßnahmen berücksichtigt werden.

Die Maßnahmen sind auf den Fledermausschutz abgestellt, entsprechen aber insgesamt den allgemeinen Anforderungen an entsprechende Maßnahmen zum Schutz von Arten und der Biodiversität insgesamt:

- Begrenzung des Gesamtumfangs der Außenbeleuchtung auf das unbedingt erforderliche Maß, ggf. Einsatz von bewegungsabhängiger Beleuchtungssteuerung.
- Begrenzung der Leuchtpunkthöhe und Beleuchtungsstärke auf das unbedingt erforderliche Maß. Vorzugsweise sind mehrere schwächere, niedrig angebrachte Lichtquellen zu verwenden als wenige hohe, aber dafür stärkere Lichtquellen.
- Konzentration der Beleuchtung (Lichtkegel) auf die zu beleuchtenden Bereiche durch Verwendung vollständig geschlossener, nur nach unten ausgerichteter Lampentypen mit einer Lichtabschirmung (Abblendung) nach oben und nach hinten.
- Verwendung von insektenverträglichen Leuchtmitteln mit geringem UV-Anteil und einem eingeschränkten Spektralbereich (Spektralbereich 590 bis 630 nm, z. B. entsprechende LEDs).

Insgesamt kann bei Einhaltung der vorgenannten Maßnahmen das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG in Bezug auf alle potenziell vorkommenden Vogel- und Fledermausarten vermieden werden. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.



12.1.2 Pflanzen

Bei dem Plangebiet handelt es sich bisher um den Teil einer Ackerfläche. Bäume oder weitere schutzwürdige Pflanzen sind nicht vorhanden.

Der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 126/II lässt für das Plangebiet eine GRZ 2 von 0,6 zu. Tiefgaragen sind bisher nicht zulässig. Dies bedeutet, dass nach bestehendem Planungsrecht, 40 % der Grundstücksfläche unversiegelt bleiben würden. Pflanzgebote bestehen jedoch nur für Einfriedungen in Form von Hecken, Begrünungen von Nordfassaden, Dachbegrünung von überdachten Stellplätzen sowie Baumpflanzungen (ein ortsständiger Laubbaum je begonnene vier ebenerdige Stellplätze). Zudem werden für die Vorgartenbereiche, die nicht durch Flächen für Stellplätze belegt sind, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Gemäß dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 279/II 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. Zudem lässt der Bebauungsplan eine Tiefgarage und, damit zusammenhängend, eine höhere GRZ 2 von bis zu 0,8 zu. Gleichzeitig setzt er für die unterbauten Flächen eine intensive Dachbegrünung vor. Für die obersten Dachflächen wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme von Terrassen, (Fahrrad-) Stellplätzen, Spielflächen, Zu- und Gehwegen sowie sonstigen Nebenanlagen, unversiegelt zu belassen, dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch anzulegen sind. Die Festsetzung zu Baumpflanzungen aus dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 126/II wird übernommen und konkretisiert. Zudem wird für geschlossen Fassaden von überdachten Fahrradabstellanlagen eine Fassadenbegrünung festgesetzt.

Trotz der erhöhten GRZ sind mit dem Bebauungsplan Nr. 279/II daher keine Reduktion der Bepflanzung und demnach keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten.

12.2 Schutzgut Mensch/Bevölkerung

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind vornehmlich auf Lärm-, Licht- und Geruchsimmissionen sowie weitere Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zurückzuführen. Darüber hinaus ist die Freizeit- und Erholungseignung eines Gebiets ein wichtiges Kriterium zur Beurteilung des Schutzguts Mensch.

Licht- und Geruchsimmissionen sowie sonstige Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im vorliegenden Fall nicht zu erwarten. Daher wurden im Rahmen des Planverfahrens ausschließlich die lärmbezogenen Auswirkungen gutachterlich untersucht. Dies wird im folgenden Abschnitt dargestellt.

12.2.1 Lärmschutz

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



Zur Untersuchung der schalltechnischen Auswirkungen wurde eine schalltechnische Untersuchung durch die Peutz Consult GmbH erarbeitet.¹² Diese kommt zu den folgenden Ergebnissen:

Gewerbelärm gemäß TA Lärm

Durch die Nutzung der eine fünfgruppigen Kita (hier mit 95 Kindern gerechnet) wird im Sinne einer worst-case Betrachtung von 4 Pkw-Bewegungen am Tag je Kind ausgegangen (380 Bewegungen am Tag). Dies unterstellt, dass jedes Kind einzeln mit einem Pkw am Morgen gebracht und nachmittags wieder mit dem Pkw abgeholt wird.

Bei 380 Fahrten am Tag ergibt sich nach der RLS-19 ein längenbezogener Schallleistungspegel von $L_{W'} = 63,5 \text{ dB(A)/m}$. In einem Abstand von weniger als 1 m zur Fahrbahnmitte wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) eingehalten.

Aus den Verkehrsräuschen des Kita-Bring- und Holverkehrs resultieren daher keine Anforderungen an zusätzliche Minderungsmaßnahmen.

Weiterhin erfolgte eine Betrachtung des Bring- und Holverkehrs der Kita nach den Vorgaben der TA Lärm. Gemäß einer Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags an allen betrachteten Immissionsorten eingehalten. An der geplanten Wohnbebauung im 1. Obergeschoß ergeben sich aus der Nutzung der Stellplatzanlagen für den Bring- und Holverkehr der Kita unter den dargestellten überschätzenden Nutzungsansätzen Beurteilungspegel von bis zu 54 dB(A), sodass der angestrebte Immissionsrichtwert hier ausgeschöpft wird. Auch die kurzzeitig zulässigen Geräuschspitzen an den betrachteten Immissionsorten zum Tageszeitraum werden eingehalten. Eine Nutzung der Kita mit Bring- und Holverkehr zum Nachtzeitraum wurde nicht bewertet.

Verkehrslärm

Die höchsten Verkehrslärmimmissionen an der geplanten Bebauung liegen zum Tageszeitraum an der Nord- und Südfassade mit Beurteilungspegeln von bis zu 58 dB(A) und zum Nachtzeitraum bei bis zu 52 dB(A) an der Nordfassade vor. An dem Plangebäude wird somit der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts im Allgemeinen Wohngebiet (WA) tags um bis zu 3 dB und nachts um bis zu 7 dB überschritten.

Die Schwelle von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts als verwaltungsrechtlicher Beginn der Gesundheitsgefährdung wird hier eingehalten.

Schließlich wurde im Rahmen der Untersuchung durch die Peutz Consult GmbH¹³ festgestellt, dass durch die Nutzungen der Tiefgarage 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. Diese Aussage kann auch auf die Auswirkungen des Bring- und Holverkehrs übertragen werden.¹⁴

¹² Vgl. Peutz Consult GmbH (2026): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren Nr. 279/II "Opladen – Kita und Wohnen westlich Sandstraße", S. 22.

¹³ Vgl. Peutz Consult GmbH (2026): Schalltechnische Einschätzung der Tiefgarage im Bebauungsplanverfahren Nr. 279/II "Opladen – Kita und Wohnen westlich Sandstraße", S. 11.

¹⁴ Vgl. Peutz Consult GmbH (2026): Schalltechnische Einschätzung der Tiefgarage im Bebauungsplanverfahren Nr. 279/II "Opladen – Kita und Wohnen westlich Sandstraße", S. 11.



Lärmschutzmaßnahmen

Auf Grundlage der berechneten Verkehrslärmimmissionen ergeben sich Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109:2018 in Form von maßgeblichen Außenlärmpegeln je nach Fassadenorientierung bis 65 dB(A). Daraus resultiert überschlägig ein erforderliches Schalldämm-Maß bei einer Wohnnutzung von erf. $R_{w,ges} = 35$ dB.

Bei Fenstern zu Schlafräumen ist zusätzlich zu beachten, dass bei einem Beurteilungspegel aus Verkehrslärm von > 45 dB(A) nachts keine natürliche Fensterlüftung ohne geeignete Schallschutzmaßnahmen möglich ist, da der Innenpegel sonst > 30 dB(A) betragen würde. Dies betrifft alle Fassaden an allen Plangebäuden. Hier sind geeignete Minderungsmaßnahmen, wie bspw. schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen, zu empfehlen.

Die beschriebenen Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 sowie eine fensterunabhängige Belüftung werden im Bebauungsplan festgesetzt (siehe Abschnitt 10.1.6.1, Passiver Schallschutz). Unter diesen Voraussetzungen sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

12.3 Schutzgut Boden/Fläche

Die Fläche des Plangebiets wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Der betroffene Bereich ist aktuell unversiegelt und erfüllt die Bodenfunktion gemäß § 2 Abs. 2 BBodSchG in besonderem Maße.

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.

Zur Vorbereitung des Planvorhabens wurde am 24.02.2021 eine Baugrunderkundung mit 8 Rammkernsondierungen (RKS) durchgeführt.¹⁵ Im Untergrund stehen Sande und Kiessande der Mittelterrasse des Rheins über Sandablagerungen aus dem Tertiär an. Darüber lagern Hochflutablagerungen, welche sich aus sandigen Schluffen und schluffigen Sanden zusammensetzen. Den Abschluss nach oben bildet der durch Ackerbau überprägte humose Oberboden.

Im Zuge der vorgenannten Baugrunderkundung wurden meterweise bzw. bei Schichtwechsel Proben entnommen. Aus diesen wurde eine repräsentative Mischprobe zusammengestellt und diese einem chemischen Labor zur weiterführenden Analytik eingereicht.¹⁶ In der folgenden Tabelle sind die Ergebnisse der Untersuchung zusammengefasst:

Datum der Geländearbeiten / Probennahme 24.02.2021					
Probe	Bodenart	Quelle	Tiefe	Laborprogramm	Ergebnis
MP1	Lehm mit wenig Kies	RKS 1-8	0,4-2,2 m	LAGA / TR _{Boden} 2004	Z0 Lehm/ Schluff

¹⁵ Vgl. Ingenieurteam Dr. Hemling, Gräfe & Becker Baugrund GmbH (2021): BV Sandstraße in Leverkusen (Opladen) – Bericht zur Baugrunderkundung (1. Fortschreibung), S. 2-3.

¹⁶ Vgl. Ingenieurteam Dr. Hemling, Gräfe & Becker Baugrund GmbH (2021): BV Sandstraße in Leverkusen (Opladen) – Stellungnahme Laboranalytik / abfalltechnische Bewertung, S. 1.



Für das Plangebiet liegen darüber hinaus keine Erkenntnisse, Hinweise oder Verdachtsmomente zu Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen sowie dadurch bedingten Beeinträchtigungen vor.

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. Entsprechend 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.

12.4 Schutzgut Wasser

Laut dem vom Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen bereitgestellten Fachinformationssystem ELWAS-WEB sind für den Geltungsbereich des Plangebietes keine Oberflächengewässer und Quellbereiche sowie keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen.¹⁷ Ebenso befinden sich innerhalb des Plangebietes sowie im unmittelbaren Umfeld keine Grundwassermessstellen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines durch die Bezirksregierung Köln nach § 83 LWG NRW festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Die Hochwassergefahrenkarte NRW zeigt für das Plangebiet zudem keine Gefährdung bei Hochwasserereignissen an.¹⁸

Zur Vorbereitung des Planvorhabens wurde am 24.02.2021 eine Baugrunderkundung mit 8 Rammkernsondierungen (RKS) durchgeführt.¹⁹ Diese kommt zu den folgenden Ergebnissen:

Der bislang höchste dokumentierte Grundwasserstand liegt bei ca. 70,0 m über NHN = 3,0 m unter Gelände.

Bei den Geländeuntersuchungen wurden vereinzelt Grundwasserstände bis 1,6 m unter Gelände gemessen, was einem Wasserstand bei ca. 72 m über NHN entspricht.

Insbesondere aufgrund des begrenzten Beobachtungszeitraumes (Momentaufnahme während der Sondierungsarbeiten) können auch höhere Wasserstände, wenn auch seltener, nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung eines

¹⁷ Vgl. Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (2026): ELWAS-WEB – Wasserdaten NRW, zugegriffen am 08.03.2026.

¹⁸ Vgl. Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen: Hochwasserkarten.NRW, zugegriffen am 08.03.2026.

¹⁹ Vgl. Ingenieurteam Dr. Hemling, Gräfe & Becker Baugrund GmbH (2021): BV Sandstraße in Leverkusen (Opladen) – Bericht zur Baugrunderkundung (1. Fortschreibung), S. 2-3.



angemessenen Sicherheitszuschlages von + 1,0 m ergibt sich damit ein Bemessungsgrundwasserstand von $HGW = 73,0$ m über NHN, also 0,5 m unterhalb der mittleren Geländeoberkante (GOK).

Es muss sich hierbei nicht um einen großflächigen und zusammenhängenden Grundwasserkörper handeln. Es können auch einzelne Schicht- und Stauwasserlinsen vorhanden sein. Für die Abdichtung des Baukörpers ist der Unterschied unerheblich, nicht jedoch für eine evtl. erforderliche Wasserhaltung. Es wird daher dringend angeraten die Grundwassersituation im Baggerschurf weiter zu erkunden.

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 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.²⁰

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.

Auf Grund der Größe des Plangebietes (Grundstücke mit einer abflusswirksamen Fläche $> 800 \text{ m}^2$) 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.

12.5 Schutzgut Luft und Luftqualität

Eine Verschlechterung der Luftqualität oder Geruchsemissionen sind aufgrund der beabsichtigten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet nicht zu erwarten.

Es liegen keinerlei Erkenntnisse vor, welche Überschreitungen der aktuellen Grenzwerte für Stickstoffdioxid (NO_2) sowie der Feinstaubfraktionen PM_{10} und $\text{PM}_{2.5}$ gemäß

²⁰ Vgl. Ingenieurteam Dr. Hemling, Gräfe & Becker Baugrund GmbH (2021): BV Sandstraße in Leverkusen (Opladen) – Hydrogeologisches Gutachten, S. 4.



der 39. BImSchV im Plangebiet oder der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes 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 der Realisierung der Planung auszuschließen sind.

12.6 Schutzgut Klima, Klimaanpassung und Klimaschutz

Das Umfeld des aktuell landwirtschaftlich genutzten Plangebietes zeichnet sich durch 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.

Auf Basis der Flächennutzung, der Bebauungsdichte, des Versiegelungsgrades, der Oberflächenstruktur, des Reliefs sowie der Vegetationsart stellt die Klimatopkarte des Landesamtes für Natur, Umwelt und Klima des Landes Nordrhein-Westfalen (LANUK NRW) für das Plangebiet das Klimatop 2 „Freilandklima“ dar.²¹

Bei Umsetzung der Planung kommt es zu einer Neuversiegelung der Fläche, die – vor allem im Zusammenhang mit der Umsetzung der benachbarten Baugebiete des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 126/II – voraussichtlich zu einer Verschlechterung der Klimafunktionen führt. Das in der oben genannten Klimatopkarte ausgewiesene Klimatop 2 wird sich, entsprechend der bereits vorhandenen angrenzenden Baugebiete, voraussichtlich in das Klimatop 5 „Vorstadtklima“ ändern.

Um hierbei 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 entgegengewirkt 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 Schattenspender 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.

²¹ Vgl. Landesamt für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen: Klimaatlas NRW, zugegriffen am 08.03.2026.



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.

Darüber hinaus liefern die folgenden Aspekte der Planung einen Beitrag zum Klimaschutz:

- Die überwiegende Ost-West-Ausrichtung des Baukörpers trägt zu einer deutlich höheren Sonneneinstrahlung und somit zu einem geringeren Heizbedarf während der Heizzeit bei, was aber auch zu einer Überhitzung der Wohnungen an heißen Sommertagen führen kann.
- Positiv hierauf wirkt sich auch die Tatsache aus, dass die Erschließung mit den Hauseingängen von der Nordseite erfolgt. Die zu beheizenden Wohnräume können sich entsprechend zur Südseite orientieren.
- Im Vergleich zu dem im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 126/II zweigeteilten Baukörper entsteht nun ein zusammenhängender Baukörper mit einem besseren A/V-Verhältnis (Außenflächen/Volumen). Dadurch reduziert sich der Wärmeverlust und es wird weniger Heizenergie benötigt.
- Durch die Festsetzung von Flachdächern können Solaranlagen im optimalen Winkel zur Sonne ausgerichtet werden und so eine möglichst effiziente Energiegewinnung leisten.

Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden werden aktuell durch das GebäudeEnergieGesetz (GEG) (künftig: Gebäude-Modernisierungs-Gesetz – GMG) geregelt. Damit besteht auf Ebene der Bauleitplanung grundsätzlich kein zusätzlicher Regelungsbedarf. Aufgrund des GEG sind neben architektonischen und baulichen auch die anlagentechnischen Einflüsse zu berücksichtigen. Für ein eigenständiges wirtschaftliches lokales Energiekonzept ist das Vorhaben zu klein.

12.7 Schutzgut Landschaft und Ortsbild

Aktuell prägen die vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen das örtliche Landschafts- bzw. Ortsbild. Auf der östlich angrenzenden Grundstücksfläche wurde in den letzten Jahren bereits ein Geschosswohnungsbau realisiert. Auch für das Plangebiet selbst sowie für die angrenzenden Flächen ist die Entwicklung eines neuen Wohngebietes geplant. Mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 126/II „Sandstraße“ aus dem Jahr 1995 besteht hierfür entsprechendes Planungsrecht.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 126/II wird für das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans 279/II eine zusammenhängende Bebauung aus zwei jeweils zwei- bis dreigeschossigen Seitenflügeln und einem mittigen eingeschossigen Verbindungsbau festgesetzt. Die dem geschwungenen Verlauf der Planstraße folgende Bauflucht tritt an den Seiten des Baukörpers von der Planstraße zurück.

Mit der vorliegenden Planung soll nun ein zusammenhängender Baukörper mit leicht veränderter Bauflucht und durchgehend vier bis fünf Geschossen bzw. einer Gebäudehöhe von bis zu 17,50 m ermöglicht werden. Der südlich angrenzende vorhandene Geschosswohnungsbau an der Gebhardstraße 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. Durch das ermöglichte höhere Maß der baulichen Nutzung wird ein Beitrag zur Bedarfsdeckung von (preisgünstigem) Wohnraum sowie Kita-Betreuungsplätzen geleistet.

Durch die Festsetzungen zur Begrünung von Grundstücksflächen sowie durch die bauordnungsrechtlichen (gestalterischen) Festsetzungen werden zudem negative gestalterische Auswirkungen der Planung vermindert.

Dauerhafte Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes sind vor diesem Hintergrund nicht zu erwarten.

12.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Derzeit sind keine konkreten Hinweise auf Bodendenkmäler innerhalb des Plangebietes vorhanden. Zudem befinden sich keine Bau- oder Naturdenkmäler innerhalb des Plangebietes sowie in der näheren Umgebung. Folglich ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter oder auf das kulturelle Erbe zu erwarten. Dennoch wird ein Hinweis zur allgemeinen Meldepflicht und zum Veränderungsverbot bei Bodendenkmalfunden gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) in den Bebauungsplan aufgenommen.



Teil C Auswirkung der Planung, Abwägung und Sonstiges

13 Auswirkungen der Planung

Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Umsetzung eines möglichen höheren Maßes der baulichen Nutzung als im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 126/II, wird ein Beitrag geleistet, dem anhaltend hohen Bedarf an (preisgünstigem) Wohnraum und Kita-Betreuungsplätzen Rechnung zu tragen. 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. Für das Plangebiet wird eine nutzungsverträgliche städtebauliche Verdichtung ermöglicht. Negative Auswirkungen auf die vorhandenen und geplanten Nutzungen im angrenzenden und näheren Umfeld sind in Folge der Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung nicht zu erwarten.

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.

Mit der geplanten Kita befindet sich eine wichtige Einrichtung der sozialen Infrastruktur innerhalb des Plangebiets. Weitere Infrastruktureinrichtungen sowie Freizeit- und Kultureinrichtungen aus dem öffentlichen oder privaten Sektor befinden sich im näheren Umfeld des Plangebiets sowie im Ortszentrum von Opladen. Die zusätzlichen Bewohner können zur Stärkung des Ortszentrums von Opladen als Einzelhandels- und Versorgungsschwerpunkt beitragen.

Verkehrliche Auswirkungen

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.²² Die Stellungnahme beruht auf dem städtebaulichen Konzept von Römer Kögeler und Partner Architekten (siehe Abschnitt 8, Planung, Städtebauliches Konzept) und kommt zu den folgenden Ergebnissen:

Der Einzugsbereich der geplanten Kita ergibt sich aus dem näheren Umfeld von Leverkusen-Opladen, geht aber auch darüber hinaus.

Für die Kinder aus den angrenzenden Wohngebieten ist damit zu rechnen, dass wesentliche Anteile der Elternverkehre hier nicht nur mit dem Kfz abgewickelt werden, sondern die Wege zu Fuß und mit dem Fahrrad o.ä. zurückgelegt werden.

Aufgrund der in der Praxis beobachteten vermehrten Nutzung von Fahrrädern unterschiedlicher Bauformen und Größen (Transporträder, Anhänger, Kinderfahrradanhängern, ...), Buggys, „Spielgeräten“, Kinderrädern, ergibt sich bisweilen ein ganz erheblicher Bedarf an sicheren Abstellmöglichkeiten. Dies nicht zuletzt, wenn aufgrund der familiären Arbeitsteilung Bringen und Abholen nicht durch dieselbe Person erfolgt, das Transportmittel und Sicherungseinrichtungen (Kindersitze, Kinderfahrradhelme, Regenschutzkleidung, ...) für das Kind aber tagsüber in der Kindertagesstätte verbleiben müssen.

Um die Fahrradmobilität zu nutzen, werden im Zuge der Planung ausreichend Stellplätze für Fahrräder und Lastenräder mit Anhänger vorgesehen.

Bei günstigen Rahmenbedingungen, verstärkt durch entsprechende Ansprache der Eltern durch die Leitung der Einrichtung, kann die Verkehrsmittelwahl der Eltern positiv beeinflusst werden und der Anteil derjenigen, die ihre Kinder mit dem Auto bringen und abholen deutlich reduziert werden. Der Standort bietet hierfür grundsätzlich die 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.

²² Vgl. BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Beier GmbH (2026): Stellungnahme zur Verkehrsabwicklung im Zusammenhang mit dem Bringen und Abholen der Kinder an der geplanten Kindertagesstätte „Sandstraße“ in Leverkusen, S. 7-8.



Schließlich wurde im Rahmen der Untersuchung durch die Peutz Consult GmbH festgestellt, dass durch die Nutzungen der Tiefgarage 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. Diese Aussage kann auch auf die Auswirkungen des Bring- und Holverkehrs übertragen werden.

Umweltauswirkungen

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden die umweltrelevanten Belange einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege geprüft (siehe Abschnitt 12, Umweltbelange). Grundlage der Prüfung sind die Ziele des Bebauungsplans sowie die allgemeinen Grundsätze und Ziele für die einzelnen Schutzgüter aus den jeweiligen Fachgesetzen. Es wird dargelegt, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten sind.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Lärmauswirkungen untersucht und Empfehlungen zur Festsetzung im Bebauungsplan formuliert.²³ Mit der Umsetzung dieser Festsetzungen sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Von der Neuplanung gehen keine wesentlichen Störungen aus. Dies gilt auch mit Blick auf die im gegenüberliegenden Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 126/II „Sandstraße“ mögliche Bebauung und die sonstige Nachbarschaft.

Während der Bauarbeiten zur Realisierung der Planvorhaben ist mit nachbarlichen Beeinträchtigungen durch Baustellenverkehre sowie durch die Ausführung der Bautätigkeiten selbst (z.B. durch Lärm und Staub) zu rechnen. Ggf. notwendige Schutzmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellte Artenschutzprüfung (ASP, Stufe 1) kommt zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung der darin genannten und in den Bebauungsplan aufgenommenen Hinweise Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden können.²⁴

Abwägung

Bei der Planung handelt es sich um die Überplanung eines Teilbereichs des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 126/II im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. 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.

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

²³ Vgl. Peutz Consult GmbH (2026): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren Nr. 279/II "Opladen – Kita und Wohnen westlich Sandstraße", S. 18-21.

²⁴ Vgl. L+S Landschaft + Siedlung AG (2025): B-Plan 279/II „Opladen – Kita und Wohnen westlich Sandstraße“ – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe I), S. 23.



Rechtsanspruch auf einen Kita-Platz macht es jedoch notwendig, hier eine mindestens 4-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 (siehe Abschnitt 3, Planrechtfertigung). Die höhere bauliche Dichte und mögliche Überschreitung des GFZ-Orientierungswertes gemäß § 17 BauNVO wird 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 zudem der Sonderfunktion des Gebäudes als gemischter Baukörper gerecht.

Durch die zentrale Lage im geplanten Wohngebiet „Sandstraße“ und die gute Anbindung an den ÖPNV ist das Grundstück für die vorgesehene Bebauung ideal geeignet. Das Plangebiet ist durch die Bushaltestellen „Im Staderfeld“ und „Ulrichstraße“ mit jeweils unter 300 m in einer angemessenen und fußläufigen Entfernung erreichbar. Der ruhende Verkehr kann vollständig innerhalb des Plangebietes abgebildet werden. Durch die Bereitstellung von Parkplätzen für den Bring- und Holverkehr der Kita auf dem eigenen Grundstück können die umliegenden Wohnstraßen weitestgehend vom Bring- und Holverkehr freigehalten werden. Die Verkehrssicherheit des Fuß- und Radverkehrs ist durch die beabsichtigte Planung der Planstraße gegeben. Sowohl das Wohngebäude als auch die Kita können sicher zu Fuß und per Rad erreicht werden.

Mit den zur Planung erstellten Untersuchungen und Gutachten sind die potenziell schädlichen Einwirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter, u.a. den Menschen, fachkundig betrachtet worden. Dabei sind keine Konflikte ersichtlich geworden, die der Umsetzung der Planung entgegenstehen würden. Dies gilt auch mit Blick auf die im gegenüberliegenden Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 126/II „Sandstraße“ mögliche Bebauung und die sonstige Nachbarschaft.

Wie Bodenuntersuchungen ergeben haben, 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.

Ein Überflutungsnachweis ist im Rahmen der Genehmigungsplanung vorgesehen.

Die angrenzende Planstraße wird auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 126/II geplant und wird kurzfristig von Seiten der Stadt Leverkusen entwickelt.

14 Ökologische Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung

Im beschleunigten Bauleitplanverfahren gemäß § 13a BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ökologische Maßnahmen zum Ausgleich oder zum Ersatz sind daher nicht erforderlich und es besteht keine Pflicht zur Ermittlung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.



15 Städtebauliche Kennziffern

Größe des Plangebiets/Grundstücks:	rd. 3.570 m ²
Überbaubare Grundstücksfläche:	rd. 1.428 m ²
Freiflächen:	rd. 2.142 m ²

16 Bodenordnung

Eine Umlegung ist nicht erforderlich.

17 Kosten und Durchführung der Planung

Alle Kosten zum Planverfahren werden anteilig durch die Grundstückseigentümer getragen. Es ist beabsichtigt, die gesamte Planung durch den Grundstückseigentümer kurzfristig zu realisieren.

18 Städtebaulicher Vertrag

Mit dem Grundstückseigentümer wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zur Übernahme der Planungskosten abgeschlossen.

19 Standortalternativenprüfung

Eine Standortalternativenprüfung entfällt aufgrund einer mangelnden Flächenverfügbarkeit.

20 Quellenverzeichnis

- Regionalplan: Bezirksregierung Köln: Regionalplan Köln, Stand September 2025.
- Flächennutzungsplan: Stadt Leverkusen: Flächennutzungsplan Leverkusen, bekannt gemacht am 13.03.2006.
- Luftreinhalteplan: Bezirksregierung Köln: Luftreinhalteplan für das Stadtgebiet Leverkusen, 01/2020.
- Wasserdaten: Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (2026): ELWAS-WEB – Wasserdaten NRW, zugegriffen am 08.03.2026.
- Hochwassergefahrenkarte: Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen: Hochwasserkarten.NRW, zugegriffen am 08.03.2026.
- Klimatopkarte: Landesamt für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen: Klimaatlas NRW, zugegriffen am 08.03.2026.



- Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung): L+S Landschaft + Siedlung AG (2025): B-Plan 279/II „Opladen – Kita und Wohnen westlich Sandstraße“ – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe I).
- Schalltechnische Untersuchung: Peutz Consult GmbH (2026): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren Nr. 279/II "Opladen – Kita und Wohnen westlich Sandstraße".
- Ergänzende schalltechnische Untersuchung: Peutz Consult GmbH (2026): Schalltechnische Einschätzung der Tiefgarage im Bebauungsplanverfahren Nr. 279/II "Opladen – Kita und Wohnen westlich Sandstraße".
- Verkehr: BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Beier GmbH (2026): Stellungnahme zur Verkehrsabwicklung im Zusammenhang mit dem Bringen und Abholen der Kinder an der geplanten Kindertagesstätte „Sandstraße“ in Leverkusen.
- Bericht zur Baugrunderkundung: Ingenieurteam Dr. Hemling, Gräfe & Becker Baugrund GmbH (2021): BV Sandstraße in Leverkusen (Opladen) – Bericht zur Baugrunderkundung (1. Fortschreibung).
- Stellungnahme Laboranalytik / abfalltechnische Bewertung: Ingenieurteam Dr. Hemling, Gräfe & Becker Baugrund GmbH (2021): BV Sandstraße in Leverkusen (Opladen) – Stellungnahme Laboranalytik / abfalltechnische Bewertung.
- Entwässerungsgutachten: Ingenieurteam Dr. Hemling, Gräfe & Becker Baugrund GmbH (2021): BV Sandstraße in Leverkusen (Opladen) – Hydrogeologisches Gutachten.

Leverkusen,

Stadt Leverkusen

Fachbereich Stadtplanung

Gez. Stefan Karl