

Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2026/0255

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-279/II-Fri/extern
Dezernat/Fachbereich/AZ

28.05.2026
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bauausschuss	15.06.2026	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	23.06.2026	Beratung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 279/II "Opladen - Wohnen und Kita westlich Sandstraße"
- Kenntnisnahme über Äußerungen zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit (Abwägung)
- Beschluss über Veröffentlichung im Internet (öffentliche Auslegung)

Beschlussentwurf:

1. Die während der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung eingegangenen Äußerungen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der Beschlussentwurf der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen. Die Anlage 2 der Vorlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.
Rechtsgrundlage: § 13a Abs.3 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
2. Dem Entwurf des Bebauungsplans einschließlich Begründung (Anlagen 1, 3 und 4 der Vorlage) wird in der vorliegenden Fassung zugestimmt. Die Öffentlichkeit wird an der Planung beteiligt. Der Entwurf des Bebauungsplans, einschließlich Begründung, wird für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch von 30 Tagen im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt.
Rechtsgrundlage: § 3 Abs.2 BauGB, § 13a BauGB

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

gezeichnet:
In Vertretung
Lünenbach

I) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren

☒ **Nein** (sofern keine Auswirkung = entfällt die Aufzählung/Punkt beendet)

☐ **Ja – ergebniswirksam**

Produkt: Sachkonto:
Aufwendungen für die Maßnahme: €
Fördermittel beantragt: ☐ Nein ☐ Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

☐ **Ja – investiv**

Finanzstelle/n: Finanzposition/en:
Auszahlungen für die Maßnahme: €
Fördermittel beantragt: ☐ Nein ☐ Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt

- ☐ Ansätze sind ausreichend
☐ Deckung erfolgt aus Produkt/Finanzstelle
in Höhe von €

Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:

- ☐ Personal-/Sachaufwand: €
☐ Bilanzielle Abschreibungen: €
Hierunter fallen neben den üblichen bilanziellen Abschreibungen auch einmalige bzw. Sonderabschreibungen.
☐ Aktuell nicht bezifferbar

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:

☐ **Erträge (z. B. Gebühren, Beiträge, Auflösung Sonderposten):** €
Produkt: Sachkonto

Einsparungen ab Haushaltsjahr:

☐ Personal-/Sachaufwand: €
Produkt: Sachkonto

☐ ggf. Hinweis Dez. II/FB 20:

II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
☒ ja ☐ nein	☒ ja ☐ nein	☐ ja ☐ nein	☒ ja ☐ nein

Begründung:

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. Er umfasst in der Gemarkung Opladen, Flur 1 die Flurstücke 1046, 1047 und 1069. Das Plangebiet ist ca. 0,36 ha groß.

Planungsanlass und Ziel 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. Folgende Ziele werden vorrangig durch die Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt: Schaffung von (gefördertem) Wohnraum und Realisierung einer 4 bis 5-gruppigen Kita. Aktuell gilt im Plangebiet der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 126/II „Sandstraße“. Dieser setzt Flächen für eine ebenerdige 3-gruppige Kita sowie Wohnungsbau bis maximal drei Vollgeschosse fest.

Aufgrund der aktuellen Flächenbedarfe für eine Kita wäre diese nur als 2-gruppige Kita realisierbar. Sowohl der heutige Rechtsanspruch auf einen Kita-Platz als auch die Abgängigkeit der Kita Sandstraße 73 machen 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 BauGB.

Verfahrensstand und weiteres Vorgehen:

Das förmliche Bebauungsplanverfahren nach § 30 BauGB wurde mit dem Aufstellungsbeschluss vom 24.09.2024 (siehe Vorlage Nr. 2024/2913) eingeleitet. Da zum einen die Realisierung 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. Der aktuelle Verfahrensschritt ist nun zur Beteiligung der Öffentlichkeit der Beschluss zur Veröffentlichung im Internet (öffentliche Auslegung) gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

Prüfung der Umweltbelange:

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

Hinweis:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans in Originalgröße (Anlage 1 der Vorlage) sowie alle anderen Anlagen können im Ratsinformationssystem Session in farbiger und vergrößerter Darstellung eingesehen werden.

Anlage/n:

Anlage 1_BP 279-II_BPlan

Anlage 2_BP 279-II_Abwägung_Geschwärzt

Anlage 3_BP 279-II_Textliche Festsetzungen

Anlage 4_BP 279-II_Begründung

Anlage 5_BP 279-II_Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe I)

Anlage 6_BP 279-II_Schall-Gutachten

Anlage 7_BP 279-II_Schall-Gutachten(2)

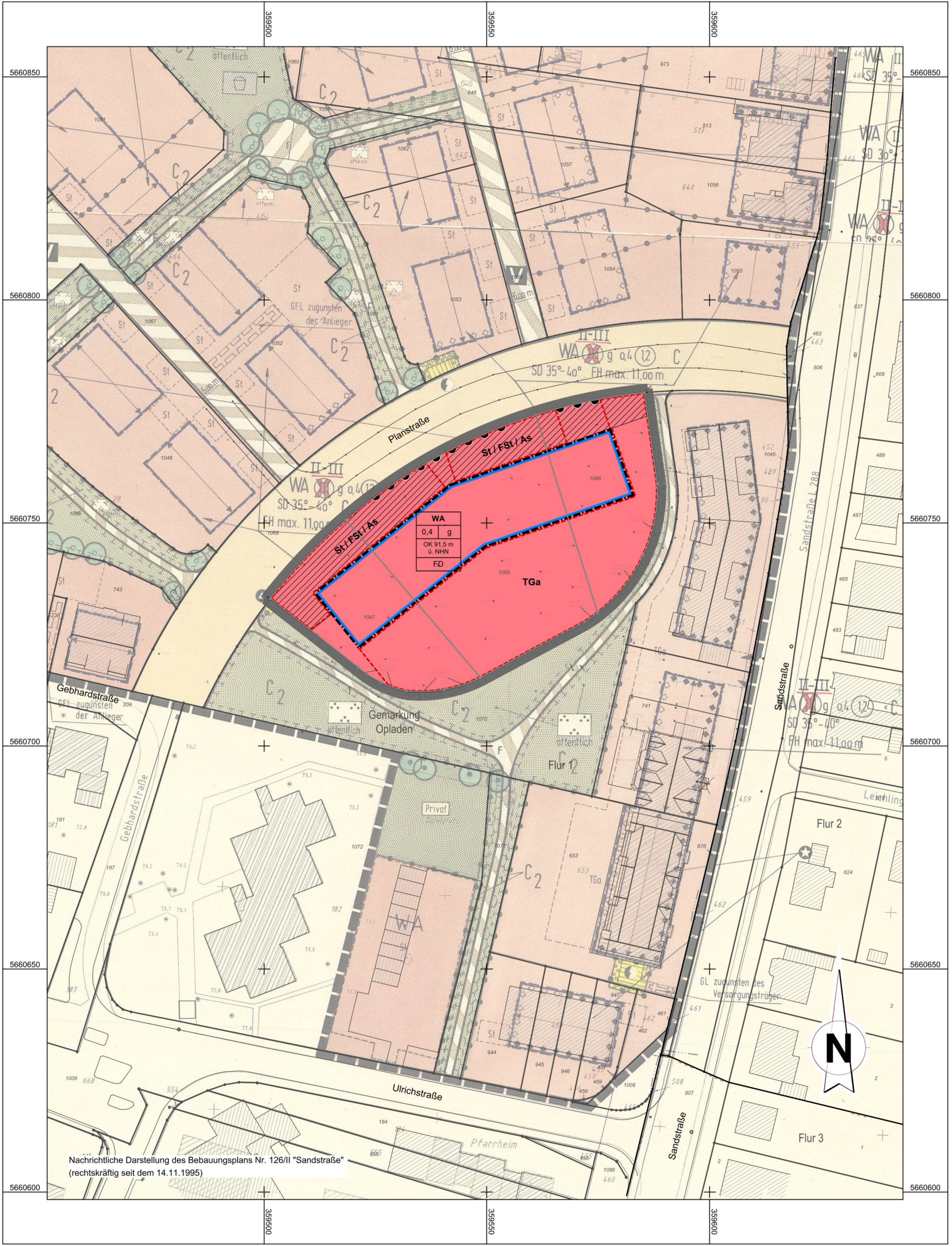
Anlage 8_BP 279-II_Bring-Hol-Konzept

Anlage 9_BP 279-II_Hydrogeologisches Gutachten

Anlage 10_BP 279-II_Bodengutachten

Anlage 11_BP 279-II_Stellungnahme Chemie

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



A Textuelle Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

- Art der baulichen Nutzung**
 - Allgemeines Wohngebiet (WA) (gem. § 4 BauNVO)**
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird für das Allgemeine Wohngebiet (WA) festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Nebenanlagen, unverriegelt zu belassen, dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Die unverriegelte und begrünte Fläche ist mit Rasen, Bodendeckern, Stauden, Sträuchern und/oder Bäumen zu bepflanzen. Insbesondere Schotterflächen, Kiesflächen, Steinflächen und sonstige Versiegelungen des Gartens und Vorgartensbereichs sind nicht zulässig.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht abtönende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Tankstellen
nicht Bestandteile des Bebauungsplans sind.
 - Höhe der baulichen Anlagen (gem. § 16 Abs. 3 i.V.m. § 18 BauNVO)**
Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Attika oder, wenn keine Attika hergestellt wird, die Oberkante des Gebäudes. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtung, wie z.B. Treppenhäuser, Lüftungsanlagen oder Anlagen zur Nutzung der Solarenergie, ist um max. 2 m zulässig.
Technische Aufbauten und aufgestandene Solarenergie sind mindestens um 2 m von der darunterliegenden Gebäudeaußenwand zurückzusetzen.
 - Grundflächenzahl (GRZ) (gem. § 19 Abs. 4 S. 2 und 3 BauNVO)**
Die zulässige Grundfläche darf 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.
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
 - Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 23 Abs. 3 S. 3 i.V.m. Abs. 2 S. 3 BauNVO)**
Die Baugrenzen dürfen an der straßenzugewandten Seite durch Vordächer bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschritten werden.
Die Baugrenzen dürfen an der straßenabgewandten Seite durch Balkone bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschritten werden.
Die Baugrenzen dürfen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,00 m überschritten werden.
 - Stellplätze und Garagen (gem. § 12 Abs. 6 BauNVO)**
Stellplätze (St) und Tiefgaragen (TGA) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Oberirdische Garagen und Carports sind ausgeschlossen.
 - Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO Abs. 1 und 2 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**
Innerhalb des in der Planzeichnung definierten Vorgartensbereichs sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO ausschließlich innerhalb der dafür festgesetzten Flächen (FS) zur zulässigen Ausführung herzustellen. Diese dürfen überbaubare Flächen sowie Geräte- und Gartenhäuser nur bis zu einer Größe von je 30 m² zulässig. Die Größe von überbaubaren Flächen außerhalb des Vorgartensbereichs wird ausdrücklich nicht beschränkt. Von den vorgenannten Festsetzungen ausgenommen sind Kinderspielflächen von Kinderspielleständen sowie Anlagen zur Ver- und Entsorgung (Strom, Gas, Wärme, Wasser, Telekommunikation).
 - Anlagen und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
6.1 Passiver Schallschutz
Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (DIN 4109:2018) Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind für die Außenbereiche schutzbedürftiger Räume Schallschuttmass (R_{wa}) (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018, Beuth Verlag Berlin) einzuhalten.
Im gesamten Plangebiet sind die Anforderungen an das gesamte, bewertete Bau-Schallschuttmass (R_{wa}) der Außenbereiche von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteils aus der Differenz des maßgeblichen Außenlärms (L_a) und den in der DIN 4109 niedergelegten Werten entsprechend der nachfolgenden Tabelle einzuhalten. Hier ist im gesamten Plangebiet ein maßgeblicher Außenlärmspegel von 67 dB(A) zugrunde zu legen.

Raumart	Bewertetes R _{wa} in Schallschuttmass (R _{wa}) in dB	Bewertetes R _{wa} in Schallschuttmass (R _{wa}) in dB
Bettzimmer in Krankenhäusern und Sanatorien	L _a -25	L _a -30
Büro- und ähnliche Räume	L _a -30	L _a -35

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schallschuttmass R_{wa} sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der Raum- aus der Gesamtheit der Außenfläche eines Raumes S_a zur Grundfläche des Raumes S_g nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturkoeffizient K_g nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für die Außenbereiche, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.
6.2 Maßnahmen zum Schutz vor sommerlicher Überwärmung
Für schutzbedürftige Außenräume ist eine ausreichende Belüftung durch geschaltete Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.
6.3 Gutschriftlicher 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 Außenlärmspegel bzw. Beurteilungsspegel von ≤ 45 dB(A) nachfolgt.
6.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Baumpflanzungen
Je vier ebenmäßig angelegte Stellplätze ist ein standortgerechter Baum in der Mindestqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm, zu pflanzen. Zusätzlich sind drei standortgerechte Bäume in der Mindestqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm, zu pflanzen. Dabei sind Baumarten in einer Größe von mind. 6 m anzupflanzen und mit Bodendeckern zu pflanzen. Pro Baumpflanzung ist ein
- Begrünung der privaten Grundstücke**
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme von Terrassen, (Fahrrad-)Stellplätzen, Spielplätzen, Zäunen und Gehwegen sowie sonstigen Nebenanlagen, unverriegelt zu belassen, dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Die unverriegelte und begrünte Fläche ist mit Rasen, Bodendeckern, Stauden, Sträuchern und/oder Bäumen zu bepflanzen. Insbesondere Schotterflächen, Kiesflächen, Steinflächen und sonstige Versiegelungen des Gartens und Vorgartensbereichs sind nicht zulässig.
- Dachbegrünung**
Die obersten Dachflächen der Flachdächer von Haupt- und Nebenanlagen (z.B. überbaute Fahrradabstellplätze) sind mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Dafür ist das Dach mit einer durchwurzelbaren Magerstratrafuge mit einer Mindestaufbauhöhe von 10 cm zuzugleich einer Drainschicht zu versehen. Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate der Dachbegrünung sind gemäß der FLL-Richtlinie für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen (Ausgabe 2018 bzw. die entsprechenden Neuauflagen) auszuführen (FLL e.V. Bonn). Die Dachbegrünung muss mindestens 70 % der Dachfläche bedecken. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.
Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, für Rettungs- und Wartungszwecke oder für Dachfenster genutzt werden, sowie Flächen zur notwendigen Erschließung und für Terrassen, Dachflächen, auf denen Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien errichtet werden, dürfen von der Begrünung ausgenommen werden.
Der obere Abschluss der Tiefgaragen (TGA) und/oder der unterirdischen Gebäudebereiche, soweit diese nicht mit Gebäuden, Terrassen, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, ist intensiv zu begrünen. Die Vegetationsdrähten sind mit einer mindestens 40 cm tiefen Bodensubstratschicht zuzugleich einer Filter- und Drainschicht auszubilden. Für Baumpflanzungen ist eine Schicht der Bodensubstratschicht von mindestens 120 cm zuzugleich einer Filter- und Drainschicht bei kleinen- und mittelgroßen Bäumen (Bäumen 2. Ordnung) bzw. von mindestens 150 cm zuzugleich einer Filter- und Drainschicht bei großkronigen Bäumen (Bäumen 1. Ordnung) vorzusehen. Die Pflanzfläche muss mindestens 25 m² pro Baum betragen. Der Wurzelraum muss je Baum mindestens 25 m² betragen.
- Fassadenbegrünung**
Für die geschlossenen Seiten von überbauten Fahrradabstellanlagen ist eine bodengebundene Fassadenbegrünung herzustellen. Es sind ausschließlich ungifte, nicht wehrhafte (ohne Dornen und Stacheln) Arten zu verwenden. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NW)**
8.1 Dachform
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind ausschließlich Flachdächer mit bis zu 8° Neigung zulässig.
8.2 Befestigung von Stellplätzen
Die Befestigung von ebenen Stellplätzen ist ausschließlich in ganz oder teilweise wasserundurchlässiger, versickerungsfähiger Ausführung herzustellen (z.B. breittufiges Pflaster, Natur- und Formen im Sandbett, Rasterpflaster, Schotterrasen, Rasengesteine, wassergebundene Decken etc.).
8.3 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter
Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind dauerhaft so abzumachen und einzurichten, dass die Behälter von der öffentlichen Erschließungsfläche her nicht sichtbar sind.
8.4 Wärmepumpen
Wärmepumpen sind dauerhaft so abzumachen und zu bepflanzen, dass sie von der öffentlichen Erschließungsfläche her nicht sichtbar sind.
8.5 Einfriedungen
Einfriedungen in Form von Stablaten- oder Maschendrahtzaun sind grundsätzlich nur in Verbindung mit einer direkt angrenzenden, durchgängigen und gleich hohen Heckenpflanzung zulässig. Integrierte Stablatenzustreben sind nicht zulässig. Einfriedungen in Form von Mauern sind nicht zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche dürfen Einfriedungen eine Höhe von max. 1,20 m, an den übrigen Grundstücksgrenzen von max. 2,00 m aufweisen. Ausnahmefälle müssen öffentlich-rechtlich zu sichern und vom Bauherrn schriftlich festgelegt werden. Die Einfriedung ist so zu gestalten, dass sie die öffentliche Verkehrsfläche einer Höhe von max. 1,80 m aufweisen.
8.6 Hinweisschilder
Hinweisschilder für die in diesem Bebauungsplan allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO sind 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 Hinweisschilder ist auf max. 2,70 m beschränkt. Die Fläche für Hinweisschilder ist auf insgesamt maximal 2 m² begrenzt.
Folgende Hinweisschilder sind auf max. 2,70 m begrenzt:
- Blinklichtanlagen, Wechsellichtanlagen, Lauflichtanlagen,
- Projektoren,
- Anlagen mit der Möglichkeit, Beleuchtung zu wechseln (Wendelanlagen) und
- Angestrahlte Anlagen, wenn die Lichtquelle bewegt oder in der Helligkeit verändert wird.
8.7 Zahl der Stellplätze
Gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 i.V.m. § 48 Abs. 1 BauO NRW 2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172) (BauO NRW 2018), wird für das gesamte Plangebiet als örtliche Bauvorschrift festgesetzt: Es gelten die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Leverkusen vom 30.08.2021 (Stellplatzsatzung 2021) in dem im Folgenden wiedergegebenen Umfang:
§ 2 Herstellungspflicht und Begriffe
(1) Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangverkehr mittels Kraftfahrzeug oder Fahrrad zu erwarten ist, müssen Stellplätze (notwendige Kfz-Stellplätze) und Fahrradabstellplätze (notwendige Fahrradabstellplätze) hergestellt werden. Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen gilt dies nur insoweit, falls ein Mehrbedarf an notwendigen Stellplätzen oder Fahrradabstellplätzen ausgemittelt wird.
(2) Stellplätze sind Flächen, die den Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche dienen und die Mindestmaße der Sonderbauordnung in der jeweils geltenden Fassung aufweisen. Hierzu zählen auch Garagen. Garagen sind ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Fahrradabstellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Fahrrädern außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche dienen, und die
1. von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen/Aufzüge entsprechend der geltenden Richtlinien barrierefrei, verkehrssicher und leicht erreichbar sind,
2. einen sicheren Stand der Fahrräder und deren Sicherung gegen Diebstahl ermöglichen und
3. einen leicht zugänglich sind.
(3) Notwendige Stellplätze und Fahrradabstellplätze müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. Benutzbarkeit der baulichen oder sonstigen Anlagen fertiggestellt sein. Notwendige Stellplätze können auch in Form von Garagen nachgewiesen werden.
§ 3 Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze
(1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze ergibt sich aus Anlage 1 zu dieser Satzung und den nachfolgenden Regelungen. Alternativen sind im Verkehrsgutachten oder ein vergleichbar ausgearbeitetes Gutachten vom Bauherrn vorgelegt oder von der zuständigen Behörde eingefordert werden.
(2) Für bauliche und sonstige Anlagen, deren Nutzungsart in Anlage 1 nicht aufgeführt ist, richtet sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze nach den voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf. Dabei sind die in Anlage 1 festgelegbaren Nutzungsarten festzulegen. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze ist nach der Ermittlung der Anzahl der Stellplätze und Fahrradabstellplätze nachfolgend zu berechnen. Diese sind anschließend in der Einzelfallberechnung von Seiten der zur Herstellung von Stellplätzen Verpflichteten zu überprüfen. Absatz 1 Satz 2 gilt entsprechend.
(3) Die Herstellungspflicht notwendiger Stellplätze kann, je nach Qualität der ÖPNV-Anbindung des betreffenden Standortes, wie folgt reduziert werden:

ÖPNV-Qualität	Kriterien	Reduzierung notwendiger Stellplätze um ...
Sehr gut	Hauptpunkt des schienenbegleitenden Verkehrs - in max. 500 m Fußläufiger Entfernung oder Bushaltestelle mit Schienenbus-Direktanbindung an SPNV-Hauptknoten - in max. 300 m Fußläufiger Entfernung - und - Fahrrad zu einem SPNV-Hauptknoten max. 10 Minuten - Bedienung der Haltestelle durch Linienbusse mit 15 Minuten (Mo-Sa zwischen 06-19 Uhr) Bushaltestelle - in max. 300 m Fußläufiger Entfernung oder Hauptpunkt Schleubus (KVB Linie 4) - in max. 300 m Fußläufiger Entfernung - und - 15 Minuten-Teilbedienung (Mo-Sa zwischen 06-19 Uhr) Mobilstation/Mobilpunkt - vorgesehene ÖPNV-Hauptknoten der Qualitätsstufe „gut“, die zusätzlich als Mobilstation/Garage der Mobil Station NRW ausgebaut sind * mit Ausnahme des Hauptpunkts Schleubus (KVB Linie 4)	30 % 20 % 5 % zusätzlich

(4) Die Reduzierung notwendiger Stellplätze nach Satz 1 ist jeweils im Einzelfall durch den zur Herstellung notwendiger Stellplätze Verpflichteten bei Bauantrag nachzuweisen. Dieser Nachweis ist vor der zuständigen Behörde zu prüfen.
(5) Bei baulichen Anlagen mit verschiedenen Nutzungen bemisst sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze nach dem größten gleichzeitigen Bedarf, wenn die wechselseitige Benutzung sichergestellt ist. § 4 Abs. 1 gilt auch für die wechselseitige Nutzung.
(6) Ergeben sich bei der Ermittlung der Anzahl der Stellplätze oder der Fahrradabstellplätze Nachkommastellen, ist auf ganze Zahlen aufzurunden.
(7) Entsteht in Folge einer Änderung oder Nutzungsänderung, die dem Wohnen dient, ein Mehrbedarf an notwendigen Stellplätzen, so muss der entstehende Mehrbedarf an notwendigen Stellplätzen nicht hergestellt zu werden, soweit nicht mehr als 50 m Wohnfläche und nicht mehr als eine Wohnfläche durch die Nutzungsänderung oder die Änderung geschaffen werden. Sollten die vorgenannten Voraussetzungen überschritten werden, ist die Anzahl notwendiger Stellplätze vollständig herzustellen. Die vorstehende Ausnahme kann nur einmal pro Grundstück in Anspruch genommen werden und ist als Bauzeit einzuhalten.
(8) Die Herstellung von Stellplätzen auf dem betreffenden Grundstück oder auf einem anderen Grundstück in unmittelbarer Entfernung (siehe § 4 Abs. 1 & 4) aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich, so ist die Möglichkeit zur Ablösung der notwendigen Stellplätze gemäß § 5 gegeben.
(9) Die Pflicht zur Herstellung der notwendigen Stellplätze kann, gemäß den besonderen Maßnahmen der Anlage 2, um maximal 30 % ausgesetzt werden, solange und soweit nachgewiesen wird, dass der Stellplatzbedarf durch diese Maßnahmen nachhaltig verringert wird und soweit die in Anlage 2 definierten Voraussetzungen gegeben sind. Die besonderen Maßnahmen sind öffentlich-rechtlich zu sichern und vom Bauherrn schriftlich festgelegt werden, solange laufend nachzuweisen. Wird eine Maßnahme nach Satz 1 über die gesamte Dauer einer befristeten Aussetzung vorliegen, gilt die Stellplatzherstellungspflicht als erfüllt. Die Aussetzung ist zu widerrufen, wenn innerhalb des Aussetzungszeitraumes der Nachweis, dass die Voraussetzungen für die Aussetzung der Stellplatzpflicht erfüllt sind, nicht mehr erbracht wird. Der Widerruf der Aussetzung aufgrund der Nichterhaltung der vereinbarten besonderen Maßnahmen oder der Nichterhaltung der Nachweispflicht zieht eine nachträgliche Herstellungs- oder Ablösungspflicht nach sich. Notwendige Stellplätze sind vollständig herzustellen und nur, wenn eine Herstellung dieser unzumutbar wäre, abzulösen. Die Höhe der Ablösumme bemisst sich an der zum Zeitpunkt des erstmaligen Entstehens der Herstellungspflicht geltenden Höhe der Ablösumme für notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradabstellplätze nach § 5.
(10) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze kann gemäß Absatz 3 und Absatz 10 zusammengezogen um maximal 40 % reduziert werden.
§ 4 Anforderungen an Stellplätze und Fahrradabstellplätze
(1) Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Entfernung (tatsächliche Entfernung bei Wohngebäuden max. 300 m, bei Nicht-Wohngebäuden max. 500 m) davon auf einem geeigneten Grundstück, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist, herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Wenn Gründe des Verkehrs dies erfordern, kann die Stellplatzherstellung auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück herzustellen sind.
(2) Stellplätze und Fahrradabstellplätze müssen so angeordnet und ausgeführt werden, dass ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und Lärm oder Gerüche das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung nicht über das zumutbare Maß hinaus stören. Stellplätze sind nach der Verordnung über Bau und Betrieb von Sonderbauten (Sonderbauverordnung SBAuV), in der jeweils gültigen Fassung, herzustellen.
(3) Notwendige Stellplätze müssen ohne Überbauung anderer Stellplätze ungehindert erreichbar sein. Hinterineinanderliegende notwendige Stellplätze sind nur bei Erfordernis herzustellen.
(4) Notwendige Fahrradabstellplätze sind auf dem Baugrundstück mit Nähe zum Eingangsbereich und nur in Ausnahmefällen in unmittelbarer Entfernung herzustellen. Die Herstellung der Fahrradabstellplätze ist so zu gestalten, dass die Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist, herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Wenn Gründe des Verkehrs dies erfordern, kann die Stellplatzherstellung auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück herzustellen sind. Die soziale Kontrolle der Fahrradabstellplätze ist durch deren gute Einsehbarkeit und Beleuchtung zu gewährleisten. Notwendige Fahrradabstellplätze für den Besucheranleger einer Nutzung nach Anlage 1 müssen in Ergänzung zu § 2 Absatz 2 Satz 4
1. eine Fläche von mindestens 1,5 m² pro Fahrrad zusätzlich der jeweils notwendigen Verkehrsfläche haben,
2. einen Antriebsmechanismus für die Fahrräder haben,
3. dem Fahrrad durch einen Anlehnepunkt einen sicheren Stand ermöglichen, mindestens im Abstand von 1,20 m voneinander angeordnet werden, wenn mehrere Anlehnepunkte nebeneinander aufgestellt werden und

- Im Abstand von 1,50 m voneinander angeordnet werden, wenn die Doppelanordnung von Fahrrädern an mehreren nebeneinander liegenden Anlehnepunkten ermöglicht werden soll.**
Notwendige Fahrradabstellplätze für Bewohner, Beschäftigte, Schüler, Studierende oder sonstige dauerhafte Nutzer einer Einrichtung nach Anlage 1 müssen darüber hinaus
1. im Abstand von 10 notwendigen Fahrradabstellplätzen überdeckt werden und
2. bei jedem 11. notwendigen Fahrradabstellplatz eine zusätzliche Fläche von mindestens 1,5 m² zum Abstellen von Lastenrädern oder Kinderfahrrädern vorweisen, sodass sich eine Abstellfläche von insgesamt 3 m² zuzüglich der jeweils notwendigen Verkehrsfläche ergibt.
Notwendige Fahrradabstellplätze für Bewohner sind in abschließbaren und witterungsgeschützten Räumen oder Fahrradboxen herzustellen und so zu dimensionieren, dass ein Einleihen, Ausleihen und Abstellen der Fahrräder ohne weitere Rangiervorgänge oder das Umrümpfen von anderen Fahrrädern möglich ist. Solche Räume oder Fahrradboxen sind in Ergänzung zu Absatz (5) mit Steckdosen (230V) zum Aufladen von elektrisch unterstützten betriebenen Fahrrädern auszustatten.
(5) Für notwendige Kfz-Stellplätze, die im Zusammenhang mit der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen herzustellen sind, gilt das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEG) in der jeweils gültigen Fassung.
(6) Wo einer Anzahl von 20 notwendigen Fahrradabstellplätzen sind für mindestens 10 % der herzustellenden Fahrradabstellplätze die Voraussetzungen für eine Elektrifizierung in Form von vorbereiteter Infrastruktur (Leerrohre) zu schaffen. § 3 Abs. (6) gilt entsprechend.
§ 5 Ablösung
(1) Ist die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Fahrradabstellplätze aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich, so kann auf die Herstellung von Stellplätzen oder Fahrradabstellplätzen verzichtet werden, wenn die zur Herstellung von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen Verpflichteten an die Stadt Leverkusen einen Ablösbetrag nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze zahlen.
(2) Die Herstellungskosten für notwendige Stellplätze betragen [...] 15.000 EUR [...] (3) Vorbehalten der Regelungen der Abs. 4 und 6 beträgt der je Stellplatz zu zahlende Geldebetrag 100 vom Hundert der Ablösbeträge nach Abs. 1 und somit [...] 15.000 EUR [...] (4) Ausnahmen von Abs. 3 bestehen bei
1. [...] 2. [...] 3. Wohnbauvorhaben, die nach dem Wohnraum-Förderungsgezet in der jeweils geltenden Fassung gefordert werden
4. [...] 5. Bauvorhaben, die für öffentliche Zwecke genutzt werden sollen
6. [...] (7) Die Höhe des Ablösbetrages für notwendige Fahrradabstellplätze ist [...] 12.000 EUR [...] gilt.
(7) Die Höhe des Ablösbetrages für notwendige Fahrradabstellplätze ist [...] 1.600 EUR [...] festgelegt.
(Anlagen siehe unten)

- Im Abstand von 1,50 m voneinander angeordnet werden, wenn die Doppelanordnung von Fahrrädern an mehreren nebeneinander liegenden Anlehnepunkten ermöglicht werden soll.**
Notwendige Fahrradabstellplätze für Bewohner, Beschäftigte, Schüler, Studierende oder sonstige dauerhafte Nutzer einer Einrichtung nach Anlage 1 müssen darüber hinaus
1. im Abstand von 10 notwendigen Fahrradabstellplätzen überdeckt werden und
2. bei jedem 11. notwendigen Fahrradabstellplatz eine zusätzliche Fläche von mindestens 1,5 m² zum Abstellen von Lastenrädern oder Kinderfahrrädern vorweisen, sodass sich eine Abstellfläche von insgesamt 3 m² zuzüglich der jeweils notwendigen Verkehrsfläche ergibt.
Notwendige Fahrradabstellplätze für Bewohner sind in abschließbaren und witterungsgeschützten Räumen oder Fahrradboxen herzustellen und so zu dimensionieren, dass ein Einleihen, Ausleihen und Abstellen der Fahrräder ohne weitere Rangiervorgänge oder das Umrümpfen von anderen Fahrrädern möglich ist. Solche Räume oder Fahrradboxen sind in Ergänzung zu Absatz (5) mit Steckdosen (230V) zum Aufladen von elektrisch unterstützten betriebenen Fahrrädern auszustatten.
(5) Für notwendige Kfz-Stellplätze, die im Zusammenhang mit der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen herzustellen sind, gilt das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEG) in der jeweils gültigen Fassung.
(6) Wo einer Anzahl von 20 notwendigen Fahrradabstellplätzen sind für mindestens 10 % der herzustellenden Fahrradabstellplätze die Voraussetzungen für eine Elektrifizierung in Form von vorbereiteter Infrastruktur (Leerrohre) zu schaffen. § 3 Abs. (6) gilt entsprechend.
§ 5 Ablösung
(1) Ist die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Fahrradabstellplätze aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich, so kann auf die Herstellung von Stellplätzen oder Fahrradabstellplätzen verzichtet werden, wenn die zur Herstellung von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen Verpflichteten an die Stadt Leverkusen einen Ablösbetrag nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze zahlen.
(2) Die Herstellungskosten für notwendige Stellplätze betragen [...] 15.000 EUR [...] (3) Vorbehalten der Regelungen der Abs. 4 und 6 beträgt der je Stellplatz zu zahlende Geldebetrag 100 vom Hundert der Ablösbeträge nach Abs. 1 und somit [...] 15.000 EUR [...] (4) Ausnahmen von Abs. 3 bestehen bei
1. [...] 2. [...] 3. Wohnbauvorhaben, die nach dem Wohnraum-Förderungsgezet in der jeweils geltenden Fassung gefordert werden
4. [...] 5. Bauvorhaben, die für öffentliche Zwecke genutzt werden sollen
6. [...] (7) Die Höhe des Ablösbetrages für notwendige Fahrradabstellplätze ist [...] 12.000 EUR [...] gilt.
(7) Die Höhe des Ablösbetrages für notwendige Fahrradabstellplätze ist [...] 1.600 EUR [...] festgelegt.
(Anlagen siehe unten)

Verfahrensvermerke

Aufstellung (§ 2 BauGB)
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 24.09.2024 den Beschluss zur Aufstellung gefasst.
Der Beschluss des Ausschusses ist am 13.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB)
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am [...] den Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht geneigt und die öffentliche Auslegung für die Dauer von [...] wöchentlich beschlossen.
Nach ordnungsgemäßer Bekanntmachung am [...] wurde der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB vom [...] einmündlich [...] öffentlich ausgelegt und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.
Leverkusen, den [...] Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung
Im Auftrag

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am [...] über die vorgebrachten Stellungnahmen entschieden, den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit dem BauNVO 2017 sowie § 70 GOW geneigt und die Satzungsänderung gebilligt.

Ausfertigung
Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am [...] über den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom [...] überein.
Die Satzung wird hermit ausfertigt.
Leverkusen, den [...] Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung
Im Auftrag

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Der Beschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom [...] wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am [...] ortsüblich bekannt gemacht.
Dem Bebauungsplan wurde eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB beigefügt.
Die Satzung ist am [...] in Kraft getreten.
Leverkusen, den [...] Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung
Im Auftrag

Blattschnitt-Übersicht
M 1:5000

Legende

Bestand Katastergrundlage

Gebäude
Bordstein
Höhe über NNH
Vorhandene Flächengrenzlinie
Vorhandene Flächengrenzlinie
Vorhandene Flächengrenzlinie

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 1 bis 11 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet (WA) (gem. § 4 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO)
Grundflächenzahl (GRZ)
Geschossflächenzahl (GFZ)
Maximal zulässige Gebäudehöhe: Oberkante über Normalhöhenlinie (NNH)
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO)
Geschlossene Bauweise
Baugrenze
Flachdach
Verkehrsfächchen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichnungen
Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22)
Tiefgarage
Stellplätze
Fahrradabstellplätze
Stellplätze für Fußgänger
Bereich des öffentlichen Verkehrs

B Hinweise

1. Artenschutz
Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuweisen, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen:
Zum Schutz von Brutvögeln und Fledern und Rodungsarbeiten ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28.02.02 des Folgejahres zulässig. Zu den Rodungsarbeiten gehört auch das Entfernen von Gebüschen, Hecken, Stauden, Sträuchern oder ähnlichen Strukturen in Bodennähe sowie das Abschneiden von Oberböden.
Zur Minimierung betriebsbedingter Lichtwirkungen mit möglicher Relevanz für Tiere ist bei der Konzeption der Außenbeleuchtung sollen die folgenden Maßnahmen berücksichtigt werden:
- Begrenzung des Gesamtumfangs der Außenbeleuchtung auf das unbedingt erforderliche Maß, ggf. Einsatz von bewegungsabhängiger Beleuchtungsmitteln
- Begrenzung der Leuchtpunktgröße und Beleuchtungsstärke auf das unbedingt erforderliche Maß. Vorzugsweise sind mehrere schwächere, niedrig angeordnete 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 ausgerichtet 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).

2. Erdbebengefährdung
Die Gemarkung Opladen der Stadt Leverkusen ist nach der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untereinheiten der Bundesrepublik Deutschland Nordrhein-Westfalen, 1:50000 (Karte zu DIN 4140) der Erdbebenzone 0b in der geologischen Karte der Untereinheiten 2 zuzuordnen.
DIN 4140:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998 ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang baurechtlich nicht einheitlich. Anwendungsregeln, die nicht durch DIN 4140 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5, Gründungen.
Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4140 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch dringend empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4140 für Bauwerke der

3. Bodenklimatschutz
Gemäß § 15 Bodenklimatschutzgesetz (DSchG NW) wird auf die Auswirkungen der Entwicklung von Bodenklimata hingewiesen.
Bei der Vergabe von Ausschreibungen, Kanalisations- und Erschließungsmaßnahmen sowie bei der Errichtung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Bauherren auf ihre Angelegenheiten bei der Stadt Leverkusen (Unter der Bodenklimatschutzbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodenklimatschutz hingewiesen werden.
Beim Auftragen archäologischer Bodennähe und Befunde sind die Stadt Leverkusen als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodenklimatschutz im Rheinland, Außenstelle Oberhof, Gut Eichenhof, 51149 Opladen, Telefon 02206-9030-0, Fax 02206-9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodenklimat- und Entdeckungssätze sind zunächst unverändert zu erhalten.

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

5. DIN-Normen und außerstaatliche Regelwerke
Die in den textlichen Festsetzungen angegebenen DIN-Vorschriften, die die Stellplatzsatzung der Stadt Leverkusen vom 30.08.2021, außerstaatlichen Regelwerke können bei der Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung, Eberfelder Haus, Hauptstraße 101, 51373 Leverkusen zu den allgemeinen Öffnungszeiten nach Terminsplan eingehenden werden oder bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, bezogen werden.

(zu A) Anlagen 1 und 2 der Stellplatzsatzung / Rechtsgrundlagen

Anlage 1: grundsätzliche Mindestanforderungen an verschiedenen Nutzungen und Nutzungen

Nutzungsart	Mindestanforderungen	Maximalanforderungen
1.1. Kfz-Stellplätze	1 Stellplatz je 100 m ² Verkehrsfläche (bei 100 m ² Verkehrsfläche 1 Stellplatz)	1 Stellplatz je 100 m ² Verkehrsfläche (bei 100 m ² Verkehrsfläche 1 Stellplatz)
1.2. Fahrradabstellplätze	1 Stellplatz je 100 m ² Verkehrsfläche (bei 100 m ² Verkehrsfläche 1 Stellplatz)	1 Stellplatz je 100 m ² Verkehrsfläche (bei 100 m ² Verkehrsfläche 1 Stellplatz)
1.3. Garagen	1 Garage je 100 m ² Verkehrsfläche (bei 100 m ² Verkehrsfläche 1 Garage)	1 Garage je 100 m ² Verkehrsfläche (bei 100 m ² Verkehrsfläche 1 Garage)
1.4. Tiefgaragen	1 Tiefgarage je 100 m ² Verkehrsfläche (bei 100 m ² Verkehrsfläche 1 Tiefgarage)	1 Tiefgarage je 100 m ² Verkehrsfläche (bei 100 m ² Verkehrsfläche 1 Tiefgarage)
1.5. Stellplätze für Fußgänger	1 Stellplatz je 100 m ² Verkehrsfläche (bei 100 m ² Verkehrsfläche 1 Stellplatz)	1 Stellplatz je 100 m ² Verkehrsfläche (bei 100 m ² Verkehrsfläche 1 Stellplatz)
1.6. Stellplätze für Kinderwagen	1 Stellplatz je 100 m ² Verkehrsfläche (bei 100 m ² Verkehrsfläche 1 Stellplatz)	1 Stellplatz je 100 m ² Verkehrsfläche (bei 100 m ² Verkehrsfläche 1 Stellplatz)
1.7. Stellplätze für Rollstühle	1 Stellplatz je 100 m ² Verkehrsfläche (bei 100 m ² Verkehrsfläche 1 Stellplatz)	1 Stellplatz je 100 m ² Verkehrsfläche (bei 100 m ² Verkehrsfläche 1 Stellplatz)
1.8. Stellplätze für Behinderte	1 Stellplatz je 100 m ² Verkehrsfläche (bei 100 m ² Verkehrsfläche 1 Stellplatz)	1 Stellplatz je 100 m ² Verkehrsfläche (bei 100 m ² Verkehrsfläche 1 Stellplatz)
1.9. Stellplätze für Moped	1 Stellplatz je 100 m ² Verkehrsfläche (bei 100 m ² Verkehrsfläche 1 Stellplatz)	1 Stellplatz je 100 m ² Verkehrsfläche (bei 100 m ² Verkehrsfläche 1 Stellplatz)
1.10. Stellplätze für Motorroller	1 Stellplatz je 100 m ² Verkehrsfläche (bei 100 m ² Verkehrsfläche 1 Stellplatz)	1 Stellplatz je 100 m ² Verkehrsfläche (bei 100 m ² Verkehrsfläche 1 Stellplatz)
1.11. Stellplätze für Kleinkraftwagen	1 Stellplatz je 100 m ² Verkehrsfläche (bei 100 m ² Verkehrsfläche 1 Stellplatz)	1 Stellplatz je 100 m ² Verkehrsfläche (bei 100 m ² Verkehrsfläche 1 Stellplatz)
1.12. Stellplätze für Moped	1 Stellplatz je 100 m ² Verkehrsfläche (bei 100 m ² Verkehrsfläche 1 Stellplatz)	1 Stellplatz je 100 m ² Verkehrsfläche (bei 100 m ² Verkehrsfläche 1 Stellplatz)
1.13. Stellplätze für Motorroller	1 Stellplatz je 100 m ² Verkehrsfläche (bei 100 m ² Verkehrsfläche 1 Stellplatz)	1 Stellplatz je 100 m ² Verkehrsfläche (bei 100 m ² Verkehrsfläche 1 Stellplatz)
1.14. Stellplätze für Kleinkraftwagen	1 Stellplatz je 100 m ² Verkehrsfläche (bei 100 m ² Verkehrsfläche 1 Stellplatz)	1 Stellplatz je 100 m ² Verkehrsfläche (bei 100 m ² Verkehrsfläche 1 Stellplatz)
1.15. Stellplätze für Moped	1 Stellplatz je 100 m ² Verkehrsfläche (bei 100 m ² Verkehrsfläche 1 Stellplatz)	1 Stellplatz je 100 m ² Verkehrsfläche (bei 100 m ² Verkehrsfläche 1 Stellplatz)
1.16. Stellplätze für Motorroller	1 Stellplatz je 100 m ² Verkehrsfläche (bei 100 m ² Verkehrsfläche 1 Stellplatz)	1 Stellplatz je 100 m ² Verkehrsfläche (bei 100 m ² Verkehrsfläche 1 Stellplatz)
1.17. Stellplätze für Kleinkraftwagen	1 Stellplatz je 100 m ² Verkehrsfläche (bei 100 m ² Verkehrsfläche 1 Stellplatz)	1 Stellplatz je 100 m ² Verkehrsfläche (bei 100 m ² Verkehrsfläche 1 Stellplatz)
1.18. Stellplätze für Moped	1 Stellplatz je 100 m ² Verkehrsfläche (bei 100 m ² Verkehrsfläche 1 Stellplatz)	1 Stellplatz je 100 m ² Verkehrsfläche (bei 100 m ² Verkehrsfläche 1 Stellplatz)
1.19. Stellplätze für Motorroller	1 Stellplatz je 100 m ² Verkehrsfläche (bei 100 m ² Verkehrsfläche 1 Stellplatz)	1 Stellplatz je 100 m ² Verkehrsfläche (bei 100 m ² Verkehrsfläche 1 Stellplatz)
1.20. Stellplätze für Kleinkraftwagen	1 Stellplatz je 100 m ² Verkehrsfläche (bei 100 m ² Verkehrsfläche 1 Stellplatz)	1 Stellplatz je 100 m ² Verkehrsfläche (bei 100 m ² Verkehrsfläche 1 Stellplatz)
1.21. Stellplätze für Moped	1 Stellplatz je 100 m ² Verkehrsfläche (bei 100 m ² Verkehrsfläche 1 Stellplatz)	1 Stellplatz je 100 m ² Verkehrsfläche (bei 100 m ² Verkehrsfläche 1 Stellplatz)
1.22. Stellplätze für Motorroller	1 Stellplatz je 100 m ² Verkehrsfläche (bei 100 m ² Verkehrsfläche 1 Stellplatz)	1 Stellplatz je 100 m ² Verkehrsfläche (bei 100 m ² Verkehrsfläche 1 Stellplatz)
1.23. Stellplätze für Kleinkraftwagen</		



Stadt Leverkusen

Bebauungsplan Nr. 279/II

„Opladen – Kita und Wohnen westlich Sandstraße“

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

Stand 30.04.2026

Inhaltsverzeichnis

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

A) Äußerungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit

A 1 Bürger*in

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

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

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

I.

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

/..



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

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

Mangels Erschließung wurde bislang nur an der Sandstraße gebaut.

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

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

II.

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

I..

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

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

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

III.

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

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

I..



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

IV.

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

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

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

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

I..



V.

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

VI.

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

VII.

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

l..

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu I. (Dringlichkeit)

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

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

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

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

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

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

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

Zu II. (Größe der Kita)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zu IV. (Stellplatzbedarf Kita, Lärmemissionen Kita)

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

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

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

Zu V. (Dachform, Gebäudehöhe)

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

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

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

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

Zu VI. (Höhere Bebauungsdichte)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Äußerung wird in allen Punkten nicht gefolgt.

A 2 Bürger*in

Stadt Leverkusen
- Fachbereich Stadtplanung-
Hauptstraße 101

51373 Leverkusen

Leverkusen, 02.12.2024

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

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

I.

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

II.

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

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

III.

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

IV.

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

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

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

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

V.

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

Benötigen Opladener Kindergärten etwa mehr Platz?

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

VI.

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

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

VII.

Wurde jemals die aktuelle Verkehrs- und Parksituation betrachtet?

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

VIII.

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

VIII.

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

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

Mit freundlichen Grüßen



Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu I. (Dringlichkeit)

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

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

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

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

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

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

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

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

Zu II. (Beschleunigtes Verfahren)

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

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

Zu III. (zulässige Geschosszahl)

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

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

Zu IV. (Änderung der Planung)

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

Zu V. (Flächenbedarf Kita)

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

Zu VI. (Wohnraumbedarf)

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

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

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

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

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

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

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

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

Zu VII. (Verkehrs- und Parksituation)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zu VIII. (Verkehrs- und Parksituation)

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

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

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

Zu IX. (Geförderter Wohnungsbau)

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

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

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Äußerung wird in allen Punkten nicht gefolgt.

A 3 Bürger*in

[REDACTED]

Stadt Leverkusen
- Fachbereich Stadtplanung-
Hauptstraße 101

51373 Leverkusen

Leverkusen, 02.12.2024

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

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

I.

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

II.

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

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

III.

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

IV.

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

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

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

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

V.

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

Benötigen Opladener Kindergärten etwa mehr Platz?

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

VI.

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

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

VII.

Wurde jemals die aktuelle Verkehrs- und Parksituation betrachtet?

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

VIII.

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

VIII.

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

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

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted Signature]

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu I. (Dringlichkeit)

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

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

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

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

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

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

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

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

Zu II. (Beschleunigtes Verfahren)

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

Zu III. (zulässige Geschosszahl)

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

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

Zu IV. (Änderung der Planung)

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

Zu V. (Flächenbedarf Kita)

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

Zu VI. (Wohnraumbedarf)

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

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

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

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

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

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

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

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

Zu VII. (Verkehrs- und Parksituation)

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

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

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

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

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

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

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

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

Zu VIII. (Verkehrs- und Parksituation)

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

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

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

Zu IX. (Geförderter Wohnungsbau)

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

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

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Äußerung wird in allen Punkten nicht gefolgt.

A 4 Bürger*in

Von: [REDACTED]
An: BETEILIGUNGEN.FR61@stadt.leverkusen.de
Cc: [REDACTED]
Betreff: Bebauungsplan 279/II
Datum: Dienstag, 3. Dezember 2024 18:19:00

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Ich bitte um Bestätigung.

Mit freundlichem Gruß

[REDACTED]

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Siehe Abwägungsvorschläge zu den vorgenannten Äußerungen A 3

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Äußerung wird in allen Punkten nicht gefolgt.

A 5 Bürger*in

Leverkusen, den 17.12.2024

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

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

Sehr geehrte Damen und Herren,
Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

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

Begründung:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

 n Grüßen,

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mit der Planung ist ein Anteil an gefördertem Wohnungsbau vorgesehen.

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

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Äußerung wird in allen Punkten nicht gefolgt.

B) Äußerungen der Fachbereiche der Stadt Leverkusen

B 1 Stadt Leverkusen, Fachbereich 37 – Feuerwehr

372.1

01.12.2024

7505-210
7505-302

FB 61 - Stadtplanung -

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

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

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

Die Prüfung erstreckt sich auf folgende Punkte:

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

Zur Prüfung vorgelegte Unterlagen:

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

Aus brandschutztechnischer Sicht wird wie folgt Stellung genommen:

Löschwasserversorgung

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

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

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

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

■■■■■■■■■■

Ø 372.1 z. V.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

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

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

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

B 2 Technische Betriebe Leverkusen

TBL-693/Stadtentwässerung

21.05.2024

☎ - 69 54

61.3 /

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

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

Die TBL nehmen wie folgt Stellung.

1. Vorhandene Kanalsituation

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

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

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

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

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

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

2. Anschluss von Schmutzwasser (SW)

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

3. Anschluss von Niederschlagswasser (NW)

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

4. Klimaschutz

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

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

5. Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100

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

gez. 

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu 1. Vorhandene Kanalsituation

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

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

Zu 2. Anschluss von Schmutzwasser

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

Zu 3. Anschluss von Niederschlagswasser

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

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

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

Zu 4. Klimaschutz

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

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

Zu 5. Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100

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

Beschlussvorschlag der Verwaltung

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

322-Bz

24.06.2024

Tel. 32 42

61 –

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

- 1. Beteiligung der Fachbereiche

Nach Prüfung der eingestellten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

Untere Naturschutzbehörde (32 63)

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

I) Schutzgutbezogene Informationen:

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

II) Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

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

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

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

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

III) Rechtliche Grundlagen:

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

IV) Anregungen und Hinweise

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

Untere Bodenschutzbehörde – Altlasten (32 38)

I) Schutzgutbezogene Informationen

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

II) Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Gesetzliche Grundlagen u.a.:

- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

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

III) Anregungen und Hinweise

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

Untere Bodenschutzbehörde – vorsorgender Bodenschutz 32 39)

I) Schutzgutbezogene Informationen

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

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

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

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

II) Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Gesetzliche Grundlagen u.a.:

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

III) Anregungen und Hinweise

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

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

Umweltvorsorge / Umweltplanung – Klima/Luft (32 45)

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

I) Schutzgutbezogene Informationen

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

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

II) Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

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

Unter anderem:

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

Weitere Vorgaben und Ziele in Leverkusen:

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

III) Anregungen und Hinweise

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

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

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

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

I) Schutzgutbezogenen Informationen

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

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

II) Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

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

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

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

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

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

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

III) Anregungen/Hinweise

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

Untere Wasserbehörde [REDACTED] 32 15)

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

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

Weitere Anregungen werden nach jetzigem Kenntnisstand nicht vorgetragen.

Untere Abfallwirtschaftsbehörde [REDACTED] 32 24)

I) Ver- und Entsorgung

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

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

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

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

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

II) Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

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

Untere Immissionsschutzbehörde [REDACTED] 32 30)

I) Schutzgutbezogene Informationen

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

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

II) Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

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

III) Anregungen/Hinweise

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

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



Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu Untere Naturschutzbehörde

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

Die schutzgutbezogenen Informationen werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

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

Zu Untere Bodenschutzbehörde – Altlasten

Die schutzgutbezogenen Informationen werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Zu Untere Bodenschutzbehörde – vorsorgender Bodenschutz

Die schutzgutbezogenen Informationen werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

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

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

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

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

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

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

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

Zu Umweltvorsorge/Umweltplanung – Klima/Luft

Die schutzgutbezogenen Informationen werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

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

Zu Umweltvorsorge/Umweltplanung – öffentlicher Verkehrslärm

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

Zu Untere Wasserbehörde

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

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

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

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

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

Zu Untere Abfallwirtschaftsbehörde

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

Zu Untere Immissionsschutzbehörde

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

Beschlussvorschlag der Verwaltung

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

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



Stadt Leverkusen

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

Textliche Festsetzungen

Bearbeitung: Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung
URBANOPHIL.KOELN Stadtplanung – Philipp Skoda, Stadtplaner BDA

Stand 27.04.2026

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

A) Textliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (gem. § 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird für das Allgemeine Wohngebiet (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.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird für das Allgemeine Wohngebiet (WA) festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

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

nicht Bestandteile des Bebauungsplans sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe der baulichen Anlagen (gem. § 16 Abs. 3 i. V. m. § 18 BauNVO)

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Attika oder, wenn keine Attika hergestellt wird, die Oberkante des Gebäudes.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtung, wie z.B. Treppentürme, Lüftungsanlagen oder Anlagen zur Nutzung der Solarenergie, ist um max. 2 m zulässig.

Technische Aufbauten und aufgeständerte Solaranlagen sind mindestens um 2 m von der darunterliegenden Gebäudeaußenwand zurückzusetzen.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ) (gem. § 19 Abs. 4 S. 2 und 3 BauNVO)

Überschreitung durch oberirdische Stellplätze und Nebenanlagen

Die zulässige Grundfläche darf 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.

Überschreitung durch unterirdische bauliche Anlagen

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 23 Abs. 3 S. 3 i.V.m. Abs. 2 S. 3 BauNVO)

Die Baugrenzen dürfen an der straßenzugewandten Seite durch Vordächer bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschritten werden.

Die Baugrenzen dürfen an der straßenabgewandten Seite durch Balkone bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschritten werden.

Die Baugrenzen dürfen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,00 m überschritten werden.

4. Stellplätze und Garagen (gem. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze (St) und Tiefgaragen (TGa) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Oberirdische Garagen und Carports sind ausgeschlossen.

5. Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO Abs. 1 und 2 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Innerhalb des in der Planzeichnung definierten Vorgartenbereichs sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO ausschließlich innerhalb der dafür festgesetzten Flächen (FSt, As) zulässig. Innerhalb dieser Flächen sind keine überdachten Fahrradstellplätze sowie Geräte- und Gartenhäuser zulässig.

Ansonsten sind Geräte- und Gartenhäuser nur bis zu einer Größe von je 30 m³ zulässig. Die Größe von überdachten Fahrradstellplätzen außerhalb des Vorgartenbereichs wird ausdrücklich nicht beschränkt. Von den vorgenannten Festsetzungen ausgenommen sind Kinderspielanlagen von Kindertagesstätten sowie Anlagen zur Ver- und Entsorgung (Strom, Gas, Wärme, Wasser, Telekommunikation).

6. Anlagen und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Passiver Schallschutz

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

Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume Schalldämmmaße gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018, Beuth Verlag GmbH, Berlin) einzuhalten.

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

Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume ist eine ausreichende Belüftung durch schalldämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.

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 ≤ 45 dB(A) nachts vorliegt.

6.2 Maßnahmen zum Schutz vor sommerlicher Überwärmung

Zulässig sind nur helle, abgetönte und aufeinander abgestimmte Farben mit einem Hellbezugswert > 40 %.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.1 Baumpflanzungen

Je vier ebenerdig angelegte Stellplätze ist je ein standortgerechter Baum in der Mindestqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm, zu pflanzen. 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 m² anzulegen und mit Bodendeckern zu bepflanzen. Pro Baumpflanzung ist ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 20 m³ nachzuweisen. Die Bäume und die Begrünung sind dauerhaft zu unterhalten.

7.2 Begrünung der privaten Grundstücke

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme von Terrassen, (Fahrrad-)Stellplätzen, Spielflächen, Zu- und Gehwegen sowie sonstigen Nebenanlagen, unversiegelt zu belassen, dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. 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.

7.3 Dachbegrünung

Die obersten Dachflächen der Flachdächer von Haupt- und Nebenanlagen (z.B. überdachte Fahrradstellplätze) sind mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Dafür ist das Dach mit einer durchwurzelbaren Magersubstratauflage mit einer Mindestaufbaudicke von 10 cm zuzüglich einer Drainschicht zu versehen. Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate der Dachbegrünung sind gemäß der „FLL-Richtlinie für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen“, (Ausgabe 2018 bzw. die entsprechenden Neuauflagen) auszuführen (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsaufbau e.V., Bonn). Die Dachbegrünung muss mindestens 70 % der Dachfläche bedecken.

Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, für Rettungs- und Wartungszwecke oder für Dachfenster genutzt werden, sowie Flächen zur notwendigen Erschließung und für Terrassen. Dachflächen, auf denen Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien errichtet werden, dürfen nicht von der Begrünung ausgenommen werden.

Der obere Abschluss der Tiefgaragen (TGa) und/oder der unterirdischen Gebäudeteile, soweit diese nicht mit Gebäuden, Terrassen, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, ist intensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht ist mit einer mindestens 40 cm tiefen Bodensubstratschicht zuzüglich einer Filter- und Drainschicht auszubilden. Für Baumpflanzungen ist eine Stärke der Bodensubstratschicht von mindestens 120 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht bei klein- und mittelkronigen Bäumen (Bäumen 2. Ordnung) bzw. von mindestens 150 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht bei großkronigen Bäumen (Bäumen 1. Ordnung) vorzusehen. Die Pflanzfläche muss mindestens 25 m² pro Baum betragen. Der Wurzelraum muss je Baum mindestens 25 m³ betragen.

7.4 Fassadenbegrünung

Für die geschlossenen Seiten von überdachten Fahrradabstellanlagen ist eine bodengebundene Fassadenbegrünung herzustellen. Es sind ausschließlich ungiftige, nicht wehrhafte (ohne Dornen und Stacheln) Arten zu verwenden.

Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NW)

8.1 Dachform

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind ausschließlich Flachdächer mit bis zu 8° Neigung zulässig.

8.2 Befestigung von Stellplätzen

Die Befestigung von ebenerdigen Stellplätzen ist ausschließlich in ganz oder teilweise wasserdurchlässiger, versickerungsfähiger Ausführung herzustellen (z.B. breitfugiges Pflaster, Natur- und Formstein im Sandbett, Rasenpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken etc.).

8.3 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind dauerhaft so abzuschirmen und einzugrünen, dass die Behälter von der öffentlichen Erschließungsfläche her nicht sichtbar sind.

8.4 Wärmepumpen

Wärmepumpen sind dauerhaft so abzuschirmen und die Abschirmung so zu bepflanzen, dass sie von der öffentlichen Erschließungsfläche her nicht sichtbar sind.

8.5 Einfriedungen

Einfriedungen in Form von Stabgitter- oder Maschendrahtzäunen sind grundsätzlich nur in Verbindung mit einer direkt angrenzenden, durchgängigen und gleichhohen Heckenpflanzung zulässig. Integrierte Sichtschutzstreifen sind nicht zulässig. Einfriedungen in Form von Mauern sind nicht zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche dürfen Einfriedungen eine Höhe von max. 1,20 m, an den übrigen Grundstücksgrenzen von max. 2,00 m aufweisen. Ausnahmsweise dürfen Einfriedungen von Kindertagesstätten zur öffentlichen Verkehrsfläche eine Höhe von max. 1,80 m aufweisen.

8.6 Hinweisschilder

Hinweisschilder für die in diesem Bebauungsplan allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO sind 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.

8.7 Zahl der Stellplätze

Gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 i. V. m. § 48 Abs. 1 BauO NRW 2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172) (BauO NRW 2018), wird für das gesamte Plangebiet als örtliche Bauvorschrift festgesetzt:

Es gelten die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Leverkusen vom 30.08.2021 (Stellplatzsatzung 2021) in dem im Folgenden wiedergegebenen Umfang:

§ 2 Herstellungspflicht und Begriffe

(1) ¹Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeug oder Fahrrad zu erwarten ist, müssen Stellplätze (notwendige Kfz-Stellplätze) und Fahrradabstellplätze (notwendige Fahrradabstellplätze) hergestellt werden. ²Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen gilt dies nur insoweit, falls ein Mehrbedarf an notwendigen Stellplätzen oder Fahrradabstellplätzen ausgelöst wird.

(2) ¹Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche dienen und die Mindestmaße der Sonderbauverordnung in der jeweils geltenden Fassung aufweisen. ²Hierzu zählen auch Garagen. ³Garagen sind ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. ⁴Fahrradabstellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Fahrrädern außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche dienen, und die

1. von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen/Aufzüge entsprechend der geltenden Richtlinien barrierefrei, verkehrssicher und leicht erreichbar sind,
2. einen sicheren Stand der Fahrräder und deren Sicherung gegen Diebstahl ermöglichen und
3. einzeln leicht zugänglich sind.

(3) ¹Notwendige Stellplätze und Fahrradabstellplätze müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. Benutzbarkeit der baulichen oder sonstigen Anlagen fertiggestellt sein. ²Notwendige Stellplätze können auch in Form von Garagen nachgewiesen werden.

(5) Die Regelungen zur Herstellung von Stellplätzen für Menschen mit Behinderung, deren Anzahl sowie deren Anforderungen nach §§ 13, 88 Sonderbauverordnung NRW in der jeweils geltenden Fassung bleiben unberührt.

§ 3 Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze

(1) ¹Die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze ergibt sich aus Anlage 1 zu dieser Satzung und den nachfolgenden Regelungen. ²Alternativ kann ein Verkehrsgutachten oder ein vergleichbar aussagekräftiges Gutachten vom Bauherrn vorgelegt oder von der zuständigen Behörde eingefordert werden.

(2) ¹Für bauliche und sonstige Anlagen, deren Nutzungsart in Anlage 1 nicht aufgeführt ist, richtet sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze nach dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf. ²Dabei sind die in Anlage 1 für vergleichbare Nutzungen festgesetzten Zahlen als Orientierungswerte heranzuziehen.

³Diese sind anschließend in einer Einzelfallberechnung von Seiten der zur Herstellung von Stellplätzen Verpflichteten zu überprüfen. ⁴Absatz 1 Satz 2 gilt entsprechend.

(3) ¹Die Herstellungspflicht notwendiger Stellplätze kann, je nach Qualität der ÖPNV-Anbindung des betreffenden Standortes, wie folgt reduziert werden:

ÖPNV-Qualität	Kriterien	Reduzierung notwendiger Stellplätze um ...
Sehr gut	Haltepunkt des schienengebundenen Verkehrs* - in max. 500 m fußläufiger Entfernung <i>oder</i> Bushaltestelle mit Schnellbus-Direktanbindung an SPNV-Haltepunkt - in max. 300 m fußläufiger Entfernung und - Fahrzeit zu einem SPNV-Haltepunkt max. 10 Minuten - Bedienung der Haltestelle durch Linienbusverkehr mind. alle 10 Minuten (Mo-Sa zwischen 06-19 Uhr)	30 %
gut	Bushaltestelle <i>oder</i> Haltepunkt Schlebusch (KVB Linie 4) - in max. 300 m fußläufiger Entfernung - mind. 15 Minuten-Taktbedienung (Mo-Sa zwischen 06-19 Uhr)	20 %
Haltepunkte mit Mobilstationen	Mobilstation/Mobilpunkt - vorgenannte ÖPNV-Haltepunkte der Qualitätsstufe „gut“, die zusätzlich als Mobilstationen (im Sinne der Mobil Station NRW) ausgebaut sind.	5 % zusätzlich

*mit Ausnahme des Haltepunkts Schlebusch (KVB Linie 4)

²Die Reduzierung notwendiger Stellplätze nach Satz 1 ist jeweils im Einzelfall durch den zur Herstellung notwendiger Stellplätze Verpflichteten bei Bauantrag nachzuweisen. ³Dieser Nachweis ist von der zuständigen Behörde zu prüfen.

(4) ¹Bei baulichen Anlagen mit verschiedenartigen Nutzungen bemisst sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze nach dem größten gleichzeitigen Bedarf, wenn die wechselseitige Benutzung sichergestellt ist. ²§ 4 Abs. 1 gilt auch für die wechselseitige Nutzung.

(5) ¹Steht die Gesamtanzahl der nach Richtzahlentabelle in Anlage 1 ermittelten notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze in einem offensichtlichen Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf, so kann die sich ergebende Anzahl der Stellplätze und Fahrradabstellplätze entsprechend erhöht oder gemindert werden. ²Ein offensichtliches Missverhältnis ist durch den Bauherrn mittels Verkehrsgutachten oder eines gleichsam aussagekräftigen Gutachtens zu belegen.

(6) Ergeben sich bei der Ermittlung der Anzahl der Stellplätze oder der Fahrradabstellplätze Nachkommastellen, ist auf ganze Zahlen aufzurunden.

(7) ¹Entsteht in Folge einer Änderung oder Nutzungsänderung, die dem Wohnen dient, ein Mehrbedarf an notwendigen Stellplätzen, so muss der entstehende Mehrbedarf an notwendigen Stellplätzen nicht hergestellt zu werden, soweit nicht mehr als 50 m² Wohnfläche und nicht mehr als eine Wohneinheit durch die Nutzungsänderung oder die Änderung geschaffen werden. ²Sollten die vorgenannten Voraussetzungen überschritten werden, ist die Anzahl notwendiger Stellplätze vollumfänglich herzustellen. ³Die vorstehende Ausnahme kann nur einmal pro Grundstück in Anspruch genommen werden und ist als Baulast einzutragen.

(9) Ist die Herstellung von Stellplätzen auf dem betreffenden Grundstück oder auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung (siehe § 4 Abs. 1 & 4) aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich, so ist die Möglichkeit zur Ablösung der notwendigen Stellplätze gemäß § 5 gegeben.

(10) ¹Die Pflicht zur Herstellung der notwendigen Stellplätze kann, gemäß den besonderen Maßnahmen der Anlage 2, um maximal 30 % ausgesetzt werden, solange und soweit nachgewiesen wird, dass der Stellplatzbedarf durch diese Maßnahmen nachhaltig verringert wird und soweit die in Anlage 2 definierten Voraussetzungen gegeben sind. ²Die besonderen Maßnahmen sind öffentlich-rechtlich zu sichern und vom Bauherrn bzw. Eigentümer eigenständig sowie laufend nachzuweisen. ³Wird eine Maßnahme nach Satz 1 über die gesamte Dauer einer befristeten Aussetzung vorgehalten, gilt die Stellplatzherstellungspflicht als erfüllt. ⁴Die Aussetzung ist zu widerrufen, wenn innerhalb des Aussetzungszeitraumes der Nachweis, dass die Voraussetzungen für die Aussetzung der Stellplatzpflicht erfüllt sind, nicht mehr erbracht wird. ⁵Der Widerruf der Aussetzung aufgrund der Nichtvorhaltung der vereinbarten besonderen Maßnahmen oder der Nichteinhaltung der Nachweispflicht zieht eine nachträgliche Herstellungs- oder Ablösepflicht nach sich. ⁶Notwendige Stellplätze sind vollständig herzustellen und nur, wenn eine Herstellung dieser unzumutbar wäre, abzulösen. ⁷Die Höhe der Ablösesumme bemisst sich an der zum Zeitpunkt des erstmaligen Entstehens der Herstellungspflicht) geltenden Höhe der Ablösesumme für notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradabstellplätze nach § 5.

(11) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze kann gemäß Absatz 3 und Absatz 10 zusammengenommen um maximal 40 % reduziert werden.

§ 4 Anforderungen an Stellplätze und Fahrradabstellplätze

(1) ¹Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung (fußläufige Entfernung bei Wohngebäuden max. 300 m, bei Nicht-Wohngebäuden max. 500 m) davon auf einem geeigneten Grundstück, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist, herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. ²Wenn Gründe des Verkehrs dies erfordern, kann im Einzelfall bestimmt werden, dass die Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück herzustellen sind.

(2) ¹Stellplätze und Fahrradabstellplätze müssen so angeordnet und ausgeführt werden, dass ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und Lärm oder Gerüche das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung nicht über das zumutbare Maß hinaus stören. ²Stellplätze sind nach der Verordnung über Bau und Betrieb von Sonderbauten (Sonderbauverordnung – SBauVO), in der jeweils gültigen Fassung, herzustellen.

(3) ¹Notwendige Stellplätze müssen ohne Überquerung anderer Stellplätze ungehindert erreichbar sein. ²Hintereinanderliegende notwendige Stellplätze sind nur bei Einfamilienhäusern zulässig.

(4) ¹Notwendige Fahrradabstellplätze sind auf dem Baugrundstück mit Nähe zum Eingangsbereich und nur in Ausnahmefällen in zumutbarer Entfernung (fußläufige Entfernung max. 100 m) davon auf einem geeigneten Grundstück, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist, herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. ²Wenn Gründe des Verkehrs dies erfordern, kann im Einzelfall bestimmt werden, dass die Fahrradabstellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück herzustellen sind. ³Die soziale Kontrolle der Fahrradabstellplätze ist durch deren gute Einsehbarkeit und Beleuchtung zu gewährleisten. ⁴Notwendige Fahrradabstellplätze für den Besucheranteil einer Nutzung nach Anlage 1 müssen in Ergänzung zu § 2 Absatz 2 Satz 4

1. eine Fläche von mindestens 1,5 m² pro Fahrrad zuzüglich der jeweils notwendigen Verkehrsfläche haben,
2. eine Anschließmöglichkeit für den Fahrradrahmen haben,
3. dem Fahrrad durch einen Anlehnbügel einen sicheren Stand ermöglichen,
4. mindestens im Abstand von 1,20 m voneinander angeordnet werden, wenn mehrere Anlehnbügel nebeneinander aufgestellt werden und
5. im Abstand von 1,50 m voneinander angeordnet werden, wenn die Doppelaufstellung von Fahrrädern an mehreren nebeneinander liegenden Anlehnbügeln ermöglicht werden soll.

⁵Notwendige Fahrradabstellplätze für Bewohner, Beschäftigte, Schüler, Studierende oder sonstige dauerhafte Nutzer einer Einrichtung nach Anlage 1 müssen darüber hinaus

1. ab einer Anzahl von 10 notwendigen Fahrradabstellplätzen überdacht werden und

2. bei jedem 11. notwendigen Fahrradabstellplatz eine zusätzliche Fläche von mindestens 1,5 m² zum Abstellen von Lastenrädern oder Kinderanhängern vorweisen, sodass sich eine Abstellfläche von insgesamt 3 m² zuzüglich der jeweils notwendigen Verkehrsfläche ergibt.

⁶Notwendige Fahrradabstellplätze für Bewohner sind in abschließbaren und witterungsgeschützten Räumen oder Fahrradboxen herzustellen und so zu dimensionieren, dass ein Einfahren, Ausfahren und Abstellen der Fahrräder ohne weitere Rangiervorgänge oder das Umräumen von anderen Fahrrädern möglich ist. ⁷Solche Räume oder Fahrradboxen sind in Ergänzung zu Absatz (5) mit Steckdosen (230V) zum Aufladen von elektrisch unterstützten/betriebenen Fahrrädern auszustatten.

(5) Für notwendige Kfz-Stellplätze, die im Zusammenhang mit der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen herzustellen sind, gilt das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) in der jeweils gültigen Fassung.

(6) ¹Ab einer Anzahl von 20 notwendigen Fahrradabstellplätzen sind für mindestens 10 % der herzustellenden Fahrradabstellplätze die Voraussetzungen für eine Elektrifizierung in Form von vorbereitender Infrastruktur (Leerrohre) zu schaffen. ²§ 3 Abs. (6) gilt entsprechend.

§ 5 Ablösung

(1) ¹Ist die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Fahrradabstellplätze aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich, so kann auf die Herstellung von Stellplätzen oder Fahrradabstellplätzen verzichtet werden, wenn die zur Herstellung von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen Verpflichteten an die Stadt Leverkusen einen Ablösebetrag nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze zahlen.

(2) Die Herstellungskosten für notwendige Stellplätze betragen [...]

[...]

[...] 15.000 EUR [...].

(3) Vorbehaltlich der Regelungen der Abs. 4 und 6 beträgt der je Stellplatz zu zahlende Geldbetrag 100 vom Hundert der Ablösebeträge nach Abs. 1 und somit

[...]

[...] 15.000 EUR [...].

(4) Ausnahmen von Abs. 3 bestehen bei

1. [...]

2. [...]

3. Wohnbauvorhaben, die nach dem Wohnraum-Förderungsgesetz in der jeweils geltenden Fassung gefördert werden

4. [...]

5. Bauvorhaben, die für öffentliche Zwecke genutzt werden sollen

6. [...]

für die unter Zugrundelegung eines Vomhundertsatzes von 80 vom Hundert der Herstellungskosten der je Stellplatz zu zahlende Betrag von

[...]

[...] 12.000 EUR [...]

gilt.

(7) Die Höhe des Ablösungsbetrages für notwendige Fahrradabstellplätze ist [...]

[...]

[...] 600 EUR [...]

festgelegt.

Anlage 1: gesamtstädtische Richtzahlentabelle zu verschiedenen Nutzungen und Nutzungsarten

Nr.	Nutzungsart / Nutzung	Zahl der Pkw-Stellplätze	Zahl der Fahrradabstellplätze
		Richtzahlen für Leverkusen	Richtzahlen für Leverkusen
1	Wohngebäude und Wohnheime		
1.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	1,5 je Wohneinheit	3 je Wohneinheit
1.2	Mehrfamilienhäuser (ab 3 WE)	1,2 je 100 m ² BGF ¹	3 je 100 m ² BGF ¹
1.3	Kinder- und Jugendwohnheime ⁴	1 Stellplatz je 8 Betten (davon 50 % Besucheranteil)	1 Abstellplatz je 2 Betten (davon 20 % Besucheranteil)
1.4	Pflegeheime ⁵ , Seniorenwohnheime ⁵ , Wohnheime für Menschen mit Behinderung ⁴	1 Stellplatz je 6 Betten (davon 50 % Besucheranteil)	1 Abstellplatz je 10 Betten, jedoch mindestens 3 Abstellplätze (davon 50 % Besucheranteil)
	Studierenden- und sonstige Wohnheime	1 Stellplatz je 3 Betten, jedoch mindestens 2 Stellplätze (davon 10 % Besucheranteil)	1 Abstellplatz je Bett (davon 10 % Besucheranteil)
2	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen		
2.1	Büro- und Verwaltungsgebäude (allgemein)	1 Stellplatz je 35 m ² Nutzfläche ² (davon 10 % Besucheranteil)	1 Abstellplatz je 30 m ² Nutzfläche ² (davon 10 % Besucheranteil)
2.3	Gebäude mit erheblichem Besucher/innenverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen o.Ä.)	1 Stellplatz je 25 m ² Nutzfläche ² , jedoch mindestens 3 Stellplätze (davon 75 % Besucheranteil)	1 Abstellplatz je 20 m ² Nutzfläche ² (davon 75 % Besucheranteil)
3	Verkaufsstätten		
3.1	Verkaufsstätten des täglichen Bedarfs bis 800 m ² Verkaufsfläche	1 Stellplatz je 40 m ² Verkaufsnutzfläche ³ , jedoch mindestens 2 Stellplätze (davon 75 % Besucheranteil)	1 Abstellplatz je 40 m ² Verkaufsnutzfläche ³ (davon 75 % Besucheranteil). Ab einer Anzahl von 10 notwendigen Fahrradabstellplätzen ist für jeden 10. Fahrradabstellplatz eine Fläche

			von mind. 2,5 m ² für das Abstellen von Lastenrädern vorzusehen.
3.3	Sonstige Verkaufsflächen bis 800 m ² Verkaufsfläche	1 Stellplatz je 50 m ² Verkaufsnutzfläche ³ , jedoch mindestens 2 Stellplätze (davon 75 % Besucheranteil)	1 Abstellplatz je 50 m ² Verkaufsnutzfläche ³ (davon 75 % Besucheranteil) Ab einer Anzahl von 10 notwendigen Fahrradabstellplätzen ist für jeden 10. Fahrradabstellplatz eine Fläche von mind. 2,5 m ² für das Abstellen von Lastenrädern vorzusehen.
5	Sportstätten		
5.1	Sportplätze	1 Stellplatz je 250 m ² Sportfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 8 Zuschauer-/Besucherplätze	1 Abstellplatz je 250 m ² Sportfläche, zusätzlich 1 Abstellplatz je 15 Zuschauer-/Besucherplätze
5.2	Spiel- und Sporthallen	1 Stellplatz je 50 m ² Hallenfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 8 Zuschauer-/Besucherplätze	1 Abstellplatz je 50 m ² Hallenfläche, zusätzlich 1 Abstellplatz je 15 Zuschauer-/Besucherplätze
5.3	Hallenbäder	1 Stellplatz je 8 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stellplatz je 8 Besucher-/Zuschauerplätze	1 Abstellplatz je 8 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Abstellplatz je 8 Zuschauer-/Besucherplätze
5.4	Fitnesscenter	1 Stellplatz je 15 m ² Sportfläche (davon 90% Besucheranteil)	1 Abstellplatz je 15 m ² Sportfläche (davon 90 % Besucheranteil)
5.5	Tennisanlagen	1 Stellplatz je Spielfeld, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Besucher-/Zuschauerplätze	1 Abstellplatz je Spielfeld, zusätzlich 1 Abstellplatz je 20 Zuschauer-/Besucherplätze
6	Gaststätten, Vergnügungsstätten und Beherbergungsbetriebe		
6.1	Gaststätten und Restaurants	1 Stellplatz je 10 m ² Gastraum (davon 75% Besucheranteil)	1 Abstellplatz je 10 m ² Gastraum (davon 75 % Besucheranteil)
6.2	Schnellrestaurants	1 Stellplatz je 18 m ² Nutzfläche ² (davon 90 % Besucheranteil)	1 Abstellplatz je 40 m ² Nutzfläche ² (davon 90 % Besucheranteil)
8	Bildungseinrichtungen, Einrichtungen der Jugendförderung		
8.1	Kindergärten, Kindertagesstätten	1 Stellplatz je 12 Kinder, jedoch mindestens 2 Stellplätze (davon 60 % Besucheranteil)	1 Abstellplatz je 8 Kinder, jedoch mindestens 2 Abstellplätze (davon 60 % Besucheranteil und 50% mit min. 2,5m ² Rangierfläche)
8.7	Jugendzentren	1 Stellplatz je 150 m ² Nutzfläche ² (davon 90 % Besucheranteil)	1 Abstellplatz je 12 m ² Nutzfläche ² (davon 90 % Besucheranteil)
9	Gewerbliche Anlagen		
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe		
9.1.3	Nutzungen mit hoher Beschäftigtendichte z.B. Handwerksbetriebe, Druckerei, Produktion von Sicherheitstechnik, Autozulieferer; Anhaltspunkt: ab 200 Beschäftigte pro ha Nutzfläche	1 Stellplatz je 3 Beschäftigte oder wenn unbekannt je 30 m ² Nutzfläche ² (davon 20 % Besucheranteil)	1 Abstellplatz je 3 Beschäftigte oder wenn unbekannt je 50 m ² Nutzfläche ² (davon 20 % Besucheranteil)

10	Verschiedenes		
10.3	Sonnenstudios	1 Stellplatz je 4 Sonnenbänke, jedoch mindestens 2 Stellplätze (davon 90 % Besucheranteil)	1 Abstellplatz je 4 Sonnenbänke, jedoch mindestens 2 Abstellplätze (davon 90 % Besucheranteil)

Fußnoten zu Anlage 1:

¹ Der Begriff der BGF (Bruttogrundfläche) ist grundsätzlich gemäß der Regelung der DIN 277 zu definieren (Bruttogrundfläche = Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks mit Nutzungen nach DIN 277-2:2005-02, Tabelle 2 Nr.1 – 9, und deren konstruktive Umschließung). Hierbei muss allerdings berücksichtigt werden, dass für die hier erforderliche Betrachtung die VF (Verkehrsfläche) von der BGF (Bruttogrundfläche) abgezogen werden muss (da sonst Stellplätze für Verkehrsflächen hergestellt werden würden).

² Der Begriff Nutzfläche ist grundsätzlich entsprechend der Regelung der DIN 277 zu definieren (Nutzfläche = Summe der Grundfläche mit Nutzungen (derjenige Teil der Netto-Raumfläche [NRF], der der Nutzung des Bauwerks aufgrund seiner Zweckbestimmung dient)).

³ Grundfläche aller dem Kundenverkehr dienenden Räume mit Ausnahme von Fluren, Treppenträumen, Toiletten, Waschräumen und Garagen.

⁴ Grundlage ist der Betreuungsschlüssel gemäß der Allgemeinen Leistungsvereinbarung nach § 7 des Rahmenvertrages II NRW (Anlage II): 1 Betreuer je 1-8 Kindern; plus weiteres Personal (Heimleitung, Hausmeister, Reinigung, Hauswirtschaft, Verwaltung, Zivildienstleistende, Teilnehmende am FSJ).

⁵ Grundlage ist der Betreuungsschlüssel gemäß Übergangsregelung nach § 92c SGB XI für vollstationäre Pflegeeinrichtungen: 1 Pflegekraft je 2-8 Personen (je nach Pflegestufe). Bei Seniorenwohnheimen ohne Pflegebedarf können die Zahlen ggf. abweichen.

Anlage 2: Besondere Maßnahmen zur Verringerung des Stellplatzbedarfs

Besondere Maßnahme zur Verringerung des Stellplatzbedarfs	Reduzierung der Anzahl notwendiger Kfz-Stellplätze sowie Anwendbarkeit
ÖPNV-Vergünstigungen Angebot von vergünstigten Ticketformen für die hauptsächlich Nutzenden der Stellplätze des Bauvorhabens. Mögliche Ticketformen: JobTicket, SemesterTicket oder andere Vergünstigungen von Zeitkarten.	Bis zu 10 % Anwendbar auf Anlagen mit einer nach Richtzahltabelle (siehe Anlage 1) ermittelten Anzahl notwendiger Stellplätze von mindestens 20.
Radverkehrsförderung Vorhalten besonderer Serviceangebote für Radfahrende am bzw. im Bauvorhaben. Mögliche Angebote: Werkzeugstation, Reparaturmöglichkeiten, qualifizierte Abstellanlagen (z.B. abschließbare Abstellmöglichkeiten wie Fahrradboxen oder Fahrradkäfige, Vorrichtungen für Spezialräder), Spinde, Umkleiden, Duschen, Trockenräume, Fahrradwaschanlagen, o.ä..	Bis zu 5 % Anwendbar auf Anlagen mit einer nach Richtzahltabelle (siehe Anlage 1) ermittelten Anzahl notwendiger Stellplätze von mindestens 20.
Förderung Fahrradverleih Vorhalten und Betrieb einer in das bestehende Verleihsystem der wupsi GmbH integrierten Fahrradverleihstation auf dem Baugrundstück.	Bis zu 5 % Anwendbar auf Anlagen mit einer nach Richtzahltabelle (siehe Anlage 1) ermittelten Anzahl notwendiger Stellplätze von mindestens 20.
Schaffung von Fahrradabstellplätzen Es besteht die Möglichkeit bis zu einem Viertel der notwendigen Kfz-Stellplätze durch die Schaffung von zusätzlichen Fahrradabstellplätzen zu ersetzen. Dabei müssen für jeden ersetzten Kfz-Stellplatz vier Fahrradabstellplätze hergestellt werden.	Ersatz von je einem notwendigen Kfz-Stellplatz durch vier zusätzliche Fahrradabstellplätze. Anwendbar auf maximal 10% der nach Richtzahltabelle (siehe Anlage 1) ermittelten notwendigen Kfz-Stellplätze. Notwendige Fahrradabstellplätze können keine Kfz-Stellplätze ersetzen.

Förderung Carsharing

Vorhalten von Stellplätzen sowie Fahrzeugen für ein Carsharing-Angebot auf dem Baugrundstück in Verbindung mit vergünstigten Zugriffsmöglichkeiten für die Beschäftigten / Bewohnenden / sonstigen Nutzenden des Bauvorhabens. Das Carsharing-Angebot ist, soweit möglich, in vorhandene Systeme zu integrieren.

Je Carsharing-Fahrzeug inkl. reserviertem Stellplatz Ersatz von 3 notwendigen Kfz-Stellplätzen. Anwendbar auf Anlagen mit einer nach Richtzahltabelle (siehe Anlage 1) ermittelten Anzahl notwendiger Stellplätze von mindestens 10. Anwendbar auf maximal 10% der nach Richtzahltabelle (siehe Anlage 1) ermittelten notwendigen Kfz-Stellplätze.

Die hier wiedergegebenen Bestimmungen der Stellplatzsatzung 2021 regeln die in § 48 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW 2018 genannten Materien für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes abschließend und ausschließlich. Die hier wiedergegebenen Bestimmungen gelten im Plangebiet ungeachtet der allgemeinen Geltungsdauer der Stellplatzsatzung 2021 abschließend und ausschließlich fort.

B) Hinweise

1. Artenschutz

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen:

- Zum Schutz von Brutvögeln sind Fäll- und Rodungsarbeiten ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28./29.02. des Folgejahres zulässig. Zu den Rodungsarbeiten gehört auch das Entfernen von Gebüsch, Holzstapeln, Schnittguthauten oder ähnlichen Strukturen in Bodennähe sowie das Abschieben von Oberboden.
- 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).

2. Erdbebengefährdung

Die Gemarkung Opladen der Stadt Leverkusen ist nach der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland – Nordrhein-Westfalen, 1:350000 (Karte zu DIN 4149)“ der Erdbebenzone 0/R in geologischer Untergrundklasse T zuzuordnen.

DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen

werden. Es wird jedoch dringend empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 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.

3. Bodendenkmalschutz

Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) wird auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen.

Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf ihre Anzeigepflicht bei der Stadt Leverkusen (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege hingewiesen werden.

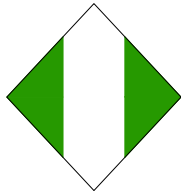
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde sind die Stadt Leverkusen als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.

4. Starkregen

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

5. DIN-Normen und außerstaatliche Regelwerke

Die in den textlichen Festsetzungen angegebenen DIN-Vorschriften, die Stellplatzsatzung der Stadt Leverkusen vom 30.08.2021 und außerstaatlichen Regelwerke können bei der Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung, Elberfelder Haus, Hauptstraße 101, 51373 Leverkusen zu den allgemeinen Öffnungszeiten nach Terminabsprache eingesehen werden oder bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, bezogen werden.



Stadt Leverkusen

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:

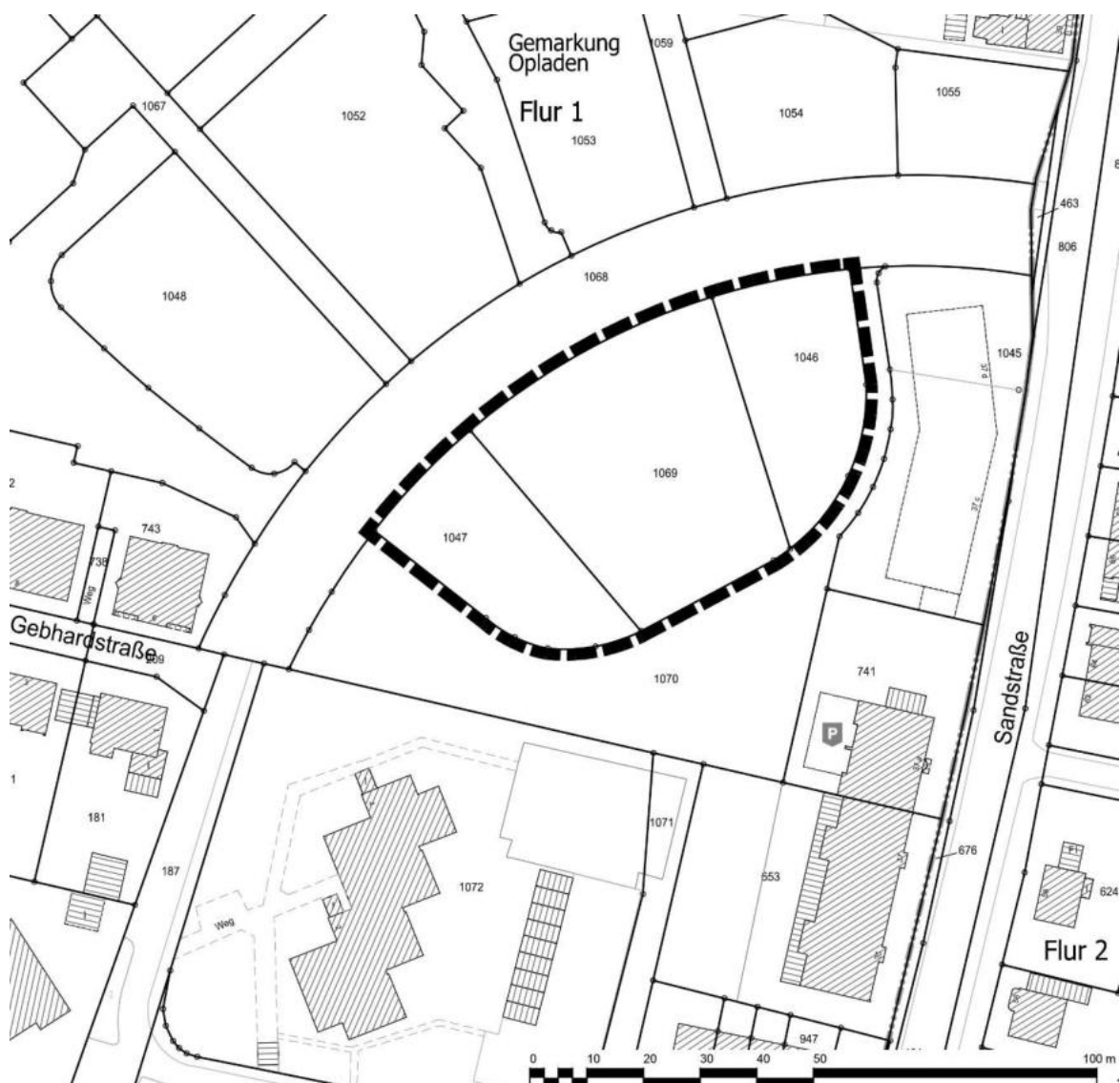


Abbildung 1: Geltungsbereich (maßstabslos)



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.

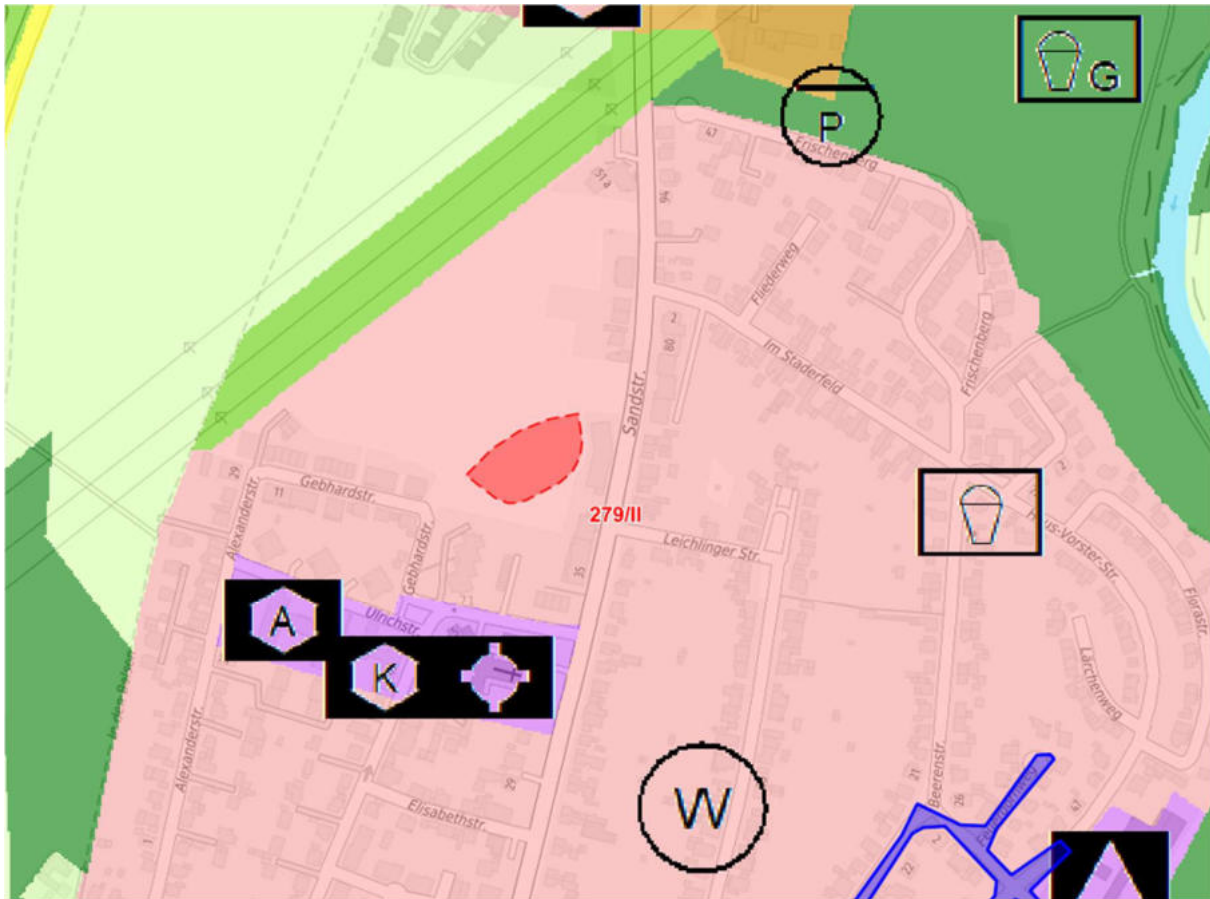


Abbildung 3: Ausschnitt (maßstabslos) aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen (2006) mit Abgrenzung des Plangebietes

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.

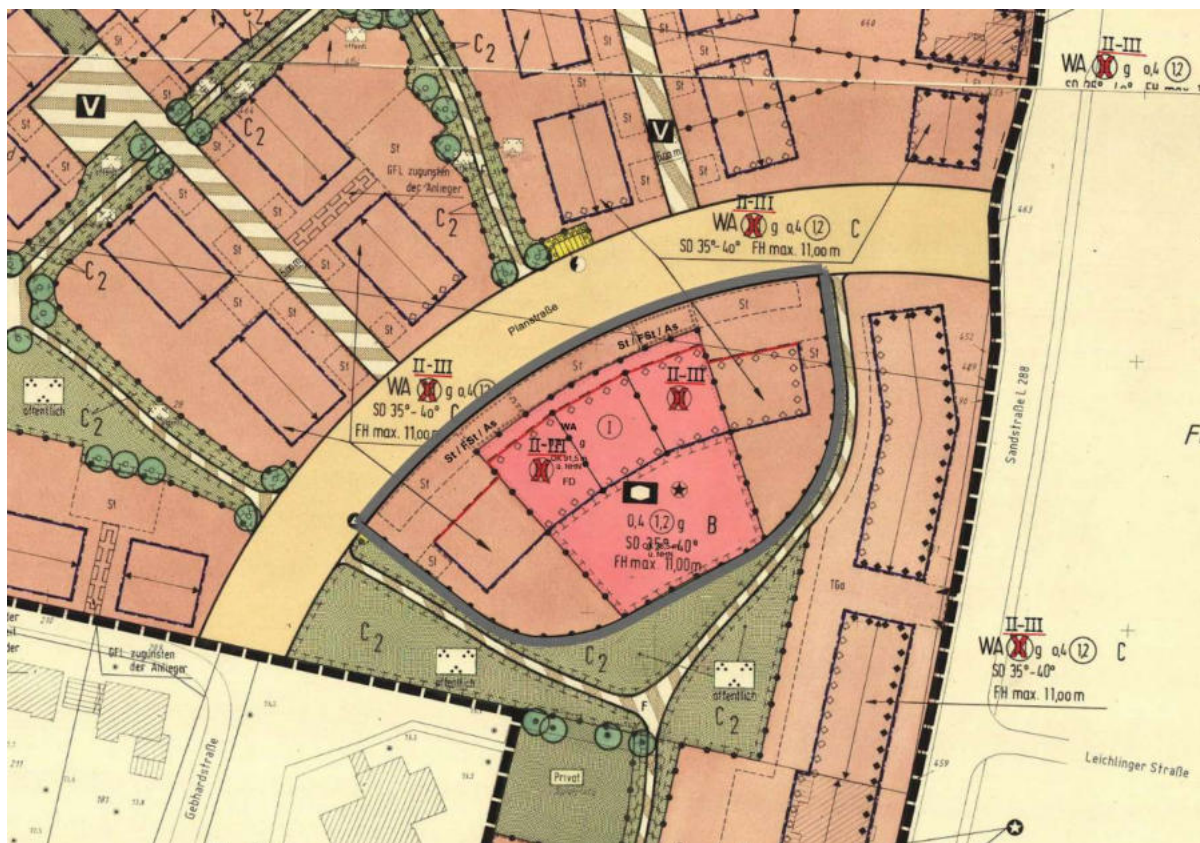


Abbildung 4: Ausschnitt (maßstabslos) aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 126/II "Sandstraße" mit Abgrenzung des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 279/II

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 Denkmalbereiche.

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 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