



STADT LEVERKUSEN

Teilaufhebung
Bebauungsplan Nr. 208 A/II, III
„Opladen – nbso/Westseite - Neue Bahnallee und
Alkenrath – westlich Schlebuschrath“

Erläuterungen zur Aufstellung

Stand 21.12.2015



INHALT

Teil A: Grundlagen und Planung

1.	Geltungsbereich	3
2.	Verfahren	3
3.	Planungsanlass	4
3.1	Allgemeines	4
3.2	Aufhebungsgegenstand	5
4.	Planungsziele	5
5.	Umweltbelange	6
6.	Auswirkungen der Teilaufhebung	6
7.	Planvollzug	6
7.1	Bodenordnung	6
7.2	Flächenbilanz	7



1. Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Teilaufhebungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 208 A/II, III „Opladen – nbso/Westseite – Neue Bahnallee und Alkenrath – westlich Schlebuschrath“ befindet sich im Stadtteil Opladen im südöstlich an die Ortslage angrenzenden Bereich und umfasst ca. 0,19 ha (s. Planzeichnung).

Der Bereich stellt sich wie folgt dar:

- im Norden durch die Grenze der benötigten Straßenverkehrsfläche zur Anbindung an die Fixheider Straße (L 288) (südliche Geltungsbereichsgrenze 1. Änderung Bebauungsplanes Nr. 208 A/II, III),
- im Osten beinhaltet der Geltungsbereich die Flächen für die seinerzeit geplante Anbindung mittels Kreisverkehr an die Robert-Blum-Straße,
- im Südosten befinden sich Teile der Robert-Blum-Straße im Aufhebungsbereich und
- im Süden verläuft die Grenze entlang des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 208 A/II, III.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der Teilaufhebung orientiert sich im Wesentlichen an den für die Straßenbaumaßnahme im Bereich der Fixheider Straße (L 288) nicht mehr erforderlichen Flächen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 208 A/II, III werden im Geltungsbereich der Teilaufhebung aufgehoben.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2. Verfahren

Für das gesamte Areal der nbso-Westseite liegt ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 208/II „Opladen – nbso/Westseite“ vor. Aufgrund der Größe des Plangebietes, der zeitlichen Abfolgen sowie der Komplexität des gesamten Bebauungsplanverfahrens ist das Gesamtgebiet untergliedert in verschiedene Teil-Bebauungspläne.

Einen Teilbereich hiervon bildet der Bebauungsplan Nr. 208 A/II, III „Opladen – nbso/Westseite – Neue Bahnallee und Alkenrath – westlich Schlebuschrath“, der mit Bekanntmachung am 01.07.2015 in Kraft getreten ist.

Aufgrund einer zwischenzeitlich geänderten Verkehrsplanung im Anschlussbereich der Fixheider Straße (L 288) zur „Neuen Bahnallee“ ist zur planungsrechtlichen Sicherung das Bebauungsplanverfahren, die Aufstellung und Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 A/II, III (Vorlage Nr. 2015/0886) vorgesehen. Hiermit kann der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 208 A/II, III insgesamt ver-



kleinert werden, da die südliche Teilfläche nicht mehr für verkehrliche Zwecke benötigt wird.

Mit der Teilaufhebung wird in einem Teilbereich der Bebauungsplan Nr. 125/II "Karl-Ulitzka-Straße" aus dem Jahr 1993 wieder rechtswirksam, der von dem Bebauungsplan Nr. 208 A/II, III überdeckt wird. Im übrigen Bereich besteht kein rechtswirksamer Bebauungsplan.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, soll zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 208 A/II, III der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst werden.

Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB abgesehen, da sich die Aufhebung nur unwesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete auswirkt sowie keine nennenswerten nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen zu erwarten sind.

3. Planungsanlass

3.1 Allgemeines

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

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

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

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

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und Planungsrecht für diese Straßenbaumaßnahme zu schaffen, wurde



gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die geplante „Neue Bahnallee“ erforderlich. Der Bebauungsplan Nr. 208 A/II, III „Opladen – nbso/Westseite – Neue Bahnallee und Alkenrath – westlich Schlebuschrath“ ist seit dem 01.07.2015 rechtswirksam.

Die im südlichen Bereich dieses rechtswirksamen Bebauungsplanes enthaltene Anbindung an die Fixheider Straße / Robert-Blum-Straße kann in der seinerzeit geplanten Form nicht umgesetzt werden. Infolgedessen ist eine alternative Planung für diesen Bereich vorgesehen, welche parallel mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 A/II, III gesichert werden soll (Vorlage 2015/0886).

Die übrigen, nicht mehr für Straßenverkehrszwecke benötigten Flächen sollen in Teilen baulich wiedernutzbar gemacht werden.

3.2 Aufhebungsgegenstand

Eine Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 208 A/II, III resultiert aus der veränderten Verkehrsplanung im Bereich des Anschlusses der „Neuen Bahnallee“ an die Fixheider Straße (L 288). Ursprünglich sollte von der Fixheider Straße (L 288) aus eine in Richtung Westen hochführende Rampe zu einem auf der Robert-Blum-Straße geplanten Kreisverkehr führen. Mangels Flächenverfügbarkeit lässt sich ein Kreisverkehr mit der erforderlichen Zufahrtsrampe nicht umsetzen. Nunmehr ist zum Anschluss der Ausfahrt von der L 288 mit Anbindung an die Robert-Blum-Straße anstelle eines Kreisverkehrs ein mit Lichtsignalen (Ampeln) gesteuerter Knotenpunkt vorgesehen.

Durch die Reduzierung der für die Verkehrsmaßnahme benötigten Fläche verkleinert sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die im Bebauungsplan Nr. 208 A/II, III für den Kreisverkehr festgesetzte Verkehrsfläche verliert hierdurch ihre funktionale Notwendigkeit und kann aufgehoben werden.

4. **Planungsziele**

Generelles Ziel des Bebauungsplans Nr. 208 A/II, III ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Umsetzung der verkehrlichen Planung im Bereich Fixheider Straße / Robert-Blum-Straße.

Durch die Teilaufhebung wird die Festsetzung für die nicht mehr benötigten Straßenverkehrsfläche aufgehoben. Hierdurch kann dem angrenzenden Grundstückseigentümer im südwestlichen Bereich der Fixheider Straße die aufgrund der festgesetzten Straßenverkehrsfläche entzogene gewerbliche Nutzung wieder ermöglicht werden. In diesem Teilbereich werden die gewerbegebietsbezogenen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 125/II "Karl-Ulitzka-Straße" wieder rechtswirksam.



Im östlichen Bereich der Teilaufhebung ist im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr.208 A/II, III ebenfalls Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Mit der Teilaufhebung besteht in diesem Bereich kein Bebauungsplan mehr. Diese Flächen werden demzufolge wieder nach § 35 BauGB beurteilt.

5. Umweltbelange

Im Rahmen des Verfahrens wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Diese werden in einem Umweltbericht dargelegt, der im weiteren Verfahren Teil der Begründung zu dieser Teilaufhebung wird.

6. Auswirkungen der Teilaufhebung

Mit der Teilaufhebung kann im südwestlichen Bereich der Fixheider Straße dem angrenzenden Grundstückseigentümer die gewerbliche Nutzung für die mit dem Bebauungsplan Nr. 208 A/II, III entzogenen Flächen wieder ermöglicht werden.

Mit der Teilaufhebung im östlichen Bereich besteht hier kein Bebauungsplan mehr. Im Bestand befinden sich dort Teilflächen der Robert-Blum-Straße sowie Böschungsbereiche mit Gehölzen.

Durch die Teilaufhebung werden voraussichtlich keine negativen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter ausgelöst.

Die Planänderung ist aus städtebaulicher Sicht und im Hinblick auf eine Wiedernutzbarmachung von nicht mehr benötigten Straßenverkehrsflächen sinnvoll und notwendig.

7. Planvollzug

7.1 Bodenordnung

Für die Teilaufhebung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.



7.2 Flächenbilanz

Flächen	
Fläche Geltungsbereich Teilaufhebung	ca. 1.900 m²

Leverkusen,

Im Auftrag

gez. Petra Cremer
Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung