



## **Stadt Leverkusen**

### **Bebauungsplan Nr. 219/II**

#### **„Opladen – zwischen Stauffenbergstraße, Pommernstraße und Zur Alten Fabrik“**

### **Begründung**

zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Stand: 26.07.2017

Erstellt in Zusammenarbeit mit:

HJPplaner, Aachen

## Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich .....	3
2. Anlass und Verfahren .....	3
2.1 Anlass der Planung .....	3
2.2 Bebauungsplanverfahren .....	4
3. Ausgangslage.....	5
3.1 Bevölkerungsentwicklung und Wohnbaulandbedarfsprognose.....	5
3.2 Demografischer Wandel .....	5
4. Planungsziele .....	6
5. Planungsbindungen und Bestand .....	7
5.1 Regionalplan .....	7
5.2 Flächennutzungsplan .....	7
5.3 Bestehende verbindliche Bauleitpläne.....	7
5.4 Landschaftsplan .....	7
5.5 Schutzgebiete auf europäischer- und nationaler Ebene .....	7
5.6 Überschwemmungsgebiet .....	7
5.7 Stadtteilentwicklungskonzept für das Zentrum Opladen .....	8
5.8 Vorhandene Nutzung .....	8
5.9 Verkehr .....	8
5.10 Technische Infrastruktur .....	11
6. Städtebauliches Konzept.....	12
7. Umweltauswirkungen .....	15
7.1 Mensch .....	15
7.2 Tiere und Pflanzen .....	18
7.3 Klima / Luft und allg. Klimaschutz.....	19
7.4 Landschaft .....	20
7.5 Boden und Altlasten .....	20
7.6 Wasser.....	23
7.7 Schutzgut Kulturgüter.....	23
8. Auswirkungen der Planung und Abwägung .....	23
9. Planvollzug .....	24
9.1 Bodenordnung .....	24
9.2 Kosten und Durchführung der Planung .....	24
9.3 Gutachten .....	24
10. Flächenbilanz .....	25

## **1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 219/II „Opladen – zwischen Stauffenbergstraße, Pommernstraße und Zur alten Fabrik“ befindet sich im Stadtteil Opladen, Stadtbezirk II, nördlich des Zentrums- und Bahnhofsbereiches und umfasst ca. 1,1 ha.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Opladen und beinhaltet in der Flur 7 die Flurstücke 906, 907, 908, 909 und 912 sowie Teile aus den Flurstücken 834, 905 und 910.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flächen zwischen der Stauffenbergstraße im Westen, der Straße Zur alten Fabrik im Süden und Osten sowie der Pommernstraße im Norden.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Der gesamte Geltungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 97/II „Stauffenbergstraße“, rechtskräftig seit dem 22.03.1999. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 219/II überlagert.

## **2. Anlass und Verfahren**

### **2.1 Anlass der Planung**

Die Flächen im Planbereich sind aufgrund der angrenzenden Wohnnutzungen und der hiermit verbundenen emissionsschutzrechtlichen Vorgaben nur eingeschränkt gewerblich nutzbar. Dies hat in der Vergangenheit zu einer Unternutzung der Flächen geführt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 97/II „Stauffenbergstraße“ unterteilt das Grundstück in ein Gewerbegebiet GE 1 im Norden und ein Gewerbegebiet GE 2 im südlichen Bereich.

Grundlage der Planung ist das Ansinnen der Eigentümer, auf dem gesamten Gelände geförderten Wohnungsbau zu errichten. Ziel des Verfahrens ist es, eine Durchmischung des Quartiers zu erreichen, wie es im Ergänzungsantrag (Vorlagen Nr. 2016/1066 vom 21.09.2016) beschlossen wurde.

Die Planung sieht vor, die gewerbliche Nutzung aufzugeben und das Gebiet für den öffentlich geförderten Wohnungsbau vorzubereiten.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen, ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr.97/II „Stauffenbergstraße“ erforderlich.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Gewerbegebiet (GE) dar.

Zur Erlangung des o. g. Baurechtes ist daher neben der Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

Um die Umsetzung des dem Bebauungsplan Nr. 219/II „Opladen – zwischen Staufenbergstraße, Pommernstraße und Zur Alten Fabrik“ zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeptes sicherzustellen und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten ist gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Geltungsbereich erforderlich.

## 2.2 Bebauungsplanverfahren

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird die Entwicklung (Nutzungsstruktur, baulich-räumliche Gestaltung, Erschließung usw.) mittels städtebaulicher Entwürfe ermittelt und planungsrechtlich festgelegt.

Die bisher erarbeiteten Planungen werden dabei Grundlage der Bauleitplanung sein.

Mit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches von 2006 besteht die Möglichkeit, gemäß § 13a BauGB Bebauungspläne der Innentwicklung im sogenannten "beschleunigten" Verfahren durchzuführen. Die hierzu notwendigen Voraussetzungen

- zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup>,
- Wiedernutzbarmachung von Flächen, Maßnahme der Innentwicklung,
- keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und
- keine Beeinträchtigung von Schutzgebieten nach der FFH - Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie

sind im vorliegenden Fall gegeben.

Aufgrund dessen soll dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demnach kann grundsätzlich auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Um jedoch die Bürger frühzeitig über die Planung zu informieren und in die Überlegungen einzubeziehen, soll eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung stattfinden. Während der frühzeitigen Beteiligung besteht die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich zu der Planung zu äußern.

Des Weiteren kann der Flächennutzungsplan mit Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Zuge einer Berichtigung angepasst werden, ein separates Änderungsverfahren ist nicht erforderlich.

Darüber hinaus kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden (vgl. Kapitel 7).

## Beschluss zur Aufstellung und frühzeitigen Beteiligung

Als erster Verfahrensschritt im Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 219/II sollen auf Grundlage der hier vorgelegten Unterlagen ein Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst werden. Parallel werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

### **3. Ausgangslage**

#### **3.1 Bevölkerungsentwicklung und Wohnbaulandbedarfsprognose**

Leverkusen verbuchte in den letzten zehn Jahren überwiegend Wanderungszugewinne. Derzeit wächst die Stadt sehr deutlich. Dieser deutliche Bevölkerungszuwachs verstärkt den Druck am Wohnungsmarkt, abzulesen an steigenden Preisen und geringen Wohnungsleerständen.

Regional gesehen, verzeichnet Leverkusen Wanderungsgewinne aus den Städten Köln und Monheim. An die bergischen Nachbarn hingegen verliert Leverkusen Einwohner, auch wenn sich dieser Trend in den letzten Jahren abgeschwächt hat. Hintergrund der Kern-Umland-Wanderung ist oftmals der Wunsch nach Wohneigentum. Maßgeblichen Einfluss hat die in den unmittelbaren Nachbargemeinden weit größere Verfügbarkeit an Grundstücken, insbesondere für den Eigenheimbau.

Die aktuelle Bevölkerungsentwicklung in Leverkusen verläuft dynamischer als noch vor einigen Jahren angenommen. Während die Bevölkerung von Leverkusen bis zum Jahr 2013 über 20 Jahre stagnierte, wuchs sie in den letzten Jahren um rund 1.000 Einwohner pro Jahr auf 166.144 Einwohner bis Oktober 2016. Der Landesbetrieb Information und Technik NRW (IT.NRW) geht bis zum Jahr 2040 von weiterem Wachstum aus. Bis zum Jahr 2025 sollen nach neuer Prognose bis zu 170.000 Einwohner in Leverkusen leben (Landesdatenbank NRW, Bevölkerungsvorausberechnung, Stand Februar 2017). Aktuell (Stand 30.04.2016) beträgt die Einwohnerzahl in Leverkusen bereits knapp 166.000.

Um die Wohnbevölkerung bis 2020 und darüber hinaus ausreichend mit Wohnraum zu versorgen, ist es erforderlich weitere Wohnbauflächen zu schaffen bzw. planungsrechtlich auszuweisen.

Diese können beispielsweise über eine in Teilen höhere Dichte der Bebauung im Bestand entwickelt werden. Zudem können durch die Aktivierung von untergenutzten Flächen im Stadtgebiet weitere Wohnbaupotenzialflächen generiert werden.

Mit diesem Bebauungsplan Nr. 219/II sollen unternutzte Flächen (gewerbliche Brachflächen) einer Wohnbaunutzung zugeführt werden.

#### **3.2 Demografischer Wandel**

Die Bevölkerung wird generell seit Jahren durchschnittlich älter. Dieser Prozess wird sich auch in Zukunft fortsetzen.

Die Stadt Leverkusen ist bestrebt, vor dem Hintergrund einer derzeit wachsenden Einwohnerzahl, als Wohnstandort attraktiver zu werden und zielgruppenorientiert Wohnangebote zu schaffen.

Der damalige Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht hat in der Vorlage 2204/2013 ‚Handlungsprogramm Wohnen‘ in der Anlage 1 zum Geschosswohnungsbau darauf hingewiesen, dass für den notwendigen zusätzlichen Bedarf an Geschosswohnungen bis 2030 nicht ausreichend Flächenpotenziale vorhanden sind.

Am Standort zwischen Stauffenbergstraße, Pommernstraße und der Straße Zur Alten Fabrik soll im Zuge der Innenentwicklung ausschließlich Geschosswohnungsbau umgesetzt werden.

Zur Deckung des auch weiterhin vorhandenen Bedarfes im öffentlich geförderten Wohnungsbau, soll im Planbereich u.a. öffentlich geförderter Wohnungsbau errichtet werden.

#### **4. Planungsziele**

Generelles Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Umsetzung der geplanten städtebaulichen Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 219/II.

Folgende konkrete Ziele werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt:

- die Nutzbarmachung der Brachflächen im Geltungsbereich,
- eine qualitätvolle städtebauliche Arrondierung des Eckgrundstückes Stauffenbergstraße – Pommernstraße,
- die kurzfristige Schaffung von Wohnungsangeboten im öffentlich geförderten Wohnungsbau.

Durch die angestrebten Ziele kann eine an der Nachfrage orientierte Entwicklung und Erweiterung des Stadtteils Opladen erreicht werden.

Die Flächen des Bebauungsplanes sollen entsprechend der in der Plangebietsumgebung vorhandenen Nutzungsstrukturen und den Planungszielen der Stadt Leverkusen als Wohnschwerpunkt weiterentwickelt und die Umsetzung dieser Ziele planungsrechtlich gesichert werden.

Das Plangebiet bietet aufgrund seiner Lage im Nahbereich zum Ortskern von Opladen sowie im Einzugsbereich des Bahnhofs Opladen sehr gute Voraussetzungen, die derzeit untergenutzten Grundstücksflächen einer ergänzenden wohnbaulichen Entwicklung zuzuführen. Die Lage innerhalb des Siedlungsbereiches ermöglicht eine dem Bodenschutz Rechnung tragende Stadtentwicklung durch eine Maßnahme der Innenentwicklung und der Nachverdichtung. Mit der sogenannten „Stadt der kurzen Wege“ wird darüber hinaus dem Klimaschutz Rechnung getragen.

Zur Umsetzung dieser Planungsziele wird der Bebauungsplan Nr. 219/II „Opladen – zwischen Stauffenbergstraße, Pommernstraße und Zur alten Fabrik“ aufgestellt. Die Flächen werden insgesamt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie Neuordnung auf Grundlage des Baugesetzbuches zugeführt.

## **5. Planungsbindungen und Bestand**

### **5.1 Regionalplan**

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln (Stand: März 2012), Teilabschnitt Region Köln ist das Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Die Planung entspricht somit dieser Darstellung.

### **5.2 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leverkusen aus dem Jahr 2006 stellt den Planbereich als Gewerbegebiet (GE) dar.

Die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich entsprechen nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Leverkusen aus dem Jahr 2006.

Entsprechend § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

### **5.3 Bestehende verbindliche Bauleitpläne**

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes besteht derzeit der rechtsverbindliche Bebauungsplan 97/II „Stauffenbergstraße“.

Im Wesentlichen dient hierbei das Planungsrecht für die Herstellung von gewerblichen Nutzungen. Der o.g. Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gewerbliche Bauflächen als Teilbereich GE 1 mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,6, einer maximalen Gebäudehöhe von 7,0 m sowie als Teilbereich GE 2 mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,4 und einer maximalen Gebäudehöhe von 10,5 m fest.

Dieser Plan ist seit dem 22.03.1999 rechtskräftig.

Der o. g. rechtsverbindliche Bebauungsplan, dessen städtebauliche Ziele in Teilbereichen nicht mehr mit der angestrebten Entwicklung vereinbar sind, wird durch diesen Bebauungsplan in Teilbereichen überplant.

### **5.4 Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes der Stadt Leverkusen. Demzufolge sind für das Plangebiet keine Festsetzungen (z. B. Schutzgebietsausweisungen) enthalten.

### **5.5 Schutzgebiete auf europäischer- und nationaler Ebene**

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines FFH- oder Vogelschutzgebietes und befindet sich auch nicht innerhalb einer 300 m Wirkzone.

### **5.6 Überschwemmungsgebiet**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der durch die Bezirksregierung Köln festgesetzten Überschwemmungsgebiete.

### **5.7 Stadtteilentwicklungskonzept für das Zentrum Opladen**

Das Plangebiet befindet sich in nordöstlicher Lage zum Bereich des Stadtteilentwicklungskonzeptes Opladen. Besondere Aussagen zum Plangebiet finden sich nicht in den Ausführungen des STEK Opladen.

### **5.8 Vorhandene Nutzung**

Die Flächen im Plangebiet stellen sich derzeit als Brachflächen mit lockerem Baum- und Strauchbestand dar. Im nordöstlichen Bereich befindet sich eine Fertigungshalle mit vorgelagerten Lager- und Stellplatzflächen, die zeitweise genutzt wird.

Das Außengelände ist zum großen Teil nicht versiegelt und weist kleine Aufschüttungen, Gräser und Stauden auf.

Neben einzelnen Laubbäumen, vornehmlich entlang des Flächenrandes befinden sich im Norden auf städtischem Grundstück eine Reihe großer Laubbäume.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt derzeit im Osten von der Stauffenbergstraße über die Straße Zur Alten Fabrik. Eine weitere Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über einen Anschluss dieser Straße an die Pommernstraße.

Die südliche Umgebung des Plangebietes ist durch gewerbliche Nutzungen geprägt.

Östlich schließt sich eine Einzelhandelsnutzung sowie Wohnbebauung an, nördlich und westlich ist die Umgebung durch Wohnnutzungen (Geschosswohnungsbau) geprägt.

Auf der dem Plangebiet westlich gegenüber liegenden Seite der Stauffenbergstraße befindet sich das Berufskolleg Opladen.

### **5.9 Verkehr**

Die heutige und auch künftige Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Zur alten Fabrik, die ihrerseits als Schleifenstraße im Norden in die Pommernstraße und im Westen in die Stauffenbergstraße mündet.

Um die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung zu ermitteln, wurde ein Verkehrsgutachten (Planungsbüro VIA, Juni 2017) erstellt.

Künftig soll das Plangebiet auch weiterhin über die Straße „Zur Alten Fabrik“ erschlossen werden. Für die Anbindung des Plangebietes an das bestehende Straßennetz wurden im Rahmen des Gutachtens zwei Varianten untersucht. Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2025 zugrunde gelegt mit der Annahme, dass westlich der Bahnstrecke 2730 Köln-Mühlheim-Wuppertal die Neue Bahnallee und der Anschlusskreisverkehr an die Lützenkirchener Straße realisiert wurde. Darüber hinaus wurde für die Prognose die Ansiedlung der Westseite der neuen Bahnstadt opladen (nbso), weitere kleinere Baugebiete sowie die Neuansiedlung der Fachhochschule Köln im Bereich der nbso-Ostseite berücksichtigt.

### Planvarianten und Differenzen

#### *Bestandsvariante (2017)*

In der Bestandsvariante wird der derzeitige verkehrliche Zustand dargestellt.

#### *Nullvariante (2025)*



Die unabhängig von der diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Planung genannten erheblichen Änderungen im Straßennetz in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes werden in der Nullvariante mit dem Prognosehorizont 2025 abgebildet.

#### *Variante 1 (2025)*

Bei der Variante 1 wurde die bisherige beidseitige Anbindung der Straße Zur Alten Fabrik an die Pommern- und Stauffenbergstraße mit dem Prognosehorizont 2025 zugrunde gelegt.

#### *Variante 2 (2025)*

In einer weiteren Variante wurde eine einseitige Anbindung des Plangebietes über die Stauffenbergstraße untersucht. Die Abbindung der Straße Zur Alten Fabrik erfolgte gegenüber dem vorhandenen Verbrauchermarkt. Die Zufahrt von der Pommernstraße bleibt weiterhin für Kunden des Verbrauchermarktes bestehen. Auch bei dieser Variante wurde der Prognosehorizont 2025 zugrunde gelegt.

In der Betrachtung der Differenz der Nullvariante 2025 zur Basisvariante 2017 ist festzustellen, dass eine umfangreiche Verlagerung des Verkehrs von der Robert-Koch-Straße auf die Neue Bahnallee stattfindet. Durch die neu entstandene Einfahrmöglichkeit in die Lützenkirchener Straße von Westen nimmt hier der Verkehr deutlich zu. Infolgedessen werden jedoch die Rennbaumstraße Ost und die Pommernstraße vor allem in Fahrtrichtung Osten deutlich entlastet. An dem Kreisverkehr Stauffenbergstraße tritt lediglich zur nachmittäglichen Spitzenstunde eine Entlastung ein.

Beim Vergleich der Variante 1 mit der Nullvariante zeigt sich, dass die Verkehrsmengen, die von der Planung ausgelöst werden insgesamt gering sind und sich verhältnismäßig gleichmäßig über die angrenzenden Straßen verteilen.

Im Falle der Variante 2 gegenüber der Nullvariante werden durch die Sperrung die bislang durch die Straße Zur Alten Fabrik fließenden Verkehrsströme auf die südliche Stauffenbergstraße umgeleitet und gezwungen, den hochbelasteten Knoten Pommernstraße / Stauffenbergstraße als Rechtsabbieger zu nutzen. Dementsprechend ist eine Verlagerung von insgesamt knapp 2.000 Fahrzeugen am Tag von der Straße Zur Alten Fabrik auf die Stauffenbergstraße zu beobachten. Zudem erfolgt östlich des Kreisverkehrs Stauffenbergstraße / Lützenkirchener Straße eine geringe Verlagerung von knapp 200 Fahrten in östlicher Richtung von der Pommernstraße auf die Lützenkirchener Straße. Durch weitere Verkehrsumlagerungen werden auch westlich des Kreisverkehrs Stauffenbergstraße / Rennbaumstraße die Rennbaumstraße und die Freiherr-vom-Stein-Straße etwas stärker belastet. Beispielsweise wird die Freiherr-vom-Stein-Straße nördlich des Nordkreisels mit rund 500 Fahrten zusätzlich belastet, während es in der Variante 1 auf der Freiherr-vom-Stein-Straße zu keinen und auf der Rennbaumstraße nur zu geringfügigen Änderungen gegenüber der Nullvariante kommt.

#### Verkehrsqualitäten der untersuchten Knoten

Im Hinblick auf die Verkehrsqualitäten wurden die Knoten Stauffenbergstraße / Pommernstraße, Pommernstraße / Zur Alten Fabrik, Stauffenbergstraße / Zur Alten

Fabrik sowie der Kreisverkehr Lützenkirchener Straße / Stauffenbergstraße / Werkstättenstraße untersucht. Zusammenfassend wurde nachgewiesen, dass lediglich der Knoten Stauffenbergstraße / Pommernstraße näher betrachtet werden muss, da alle anderen Knoten mit guter bis sehr guter Verkehrsqualität funktionieren.

Durch die zukünftig zu erwartende geringere Belastung auf der Pommernstraße tritt am Knoten Pommernstraße / Zur Alten Fabrik eine leichte Verbesserung ein.

Gleiches gilt für den Knoten Stauffenbergstraße / Pommernstraße. Hier führt dies bei der Nullvariante zu einer Verbesserung der Verkehrsqualitätsstufe von Stufe E (mangelhaft) auf Stufe D (ausreichend). Aufgrund der geringen Anzahl der zusätzlichen Verkehre aus dem Plangebiet wird bei der Variante 1 hier ebenfalls die bessere Qualitätsstufe D erreicht. Eine Verschlechterung (Stufe E) erfolgt am Knoten Pommernstraße / Stauffenbergstraße bei Variante 2 durch die zusätzlichen Ausfahrten aus der Stauffenbergstraße. Verantwortlich hierfür ist der Linksabbiegerstrom aus der Stauffenbergstraße Süd zur nachmittäglichen Spitzenstunde, welcher durch seinen Rückstau auch den Rechtsabbiegerstrom aus der Stauffenbergstraße Süd blockiert.

Da derzeit jedoch trotz der mangelhaften Einstufung in der Videobeobachtung keine gravierenden Rückstau- und Warteerscheinungen erkennbar sind (Fahrzeuge aus der Stauffenbergstraße werden bei Rückstau trotz Wartepflicht vorgelassen), ist auch in Zukunft bei Qualitätsstufe D nicht mit Problemen zu rechnen. Sollte es unerwartet zu verändertem Verhalten der Verkehrsteilnehmer kommen und hierdurch zu Schwierigkeiten am Knotenpunkt, wäre eine signalisierte Lösung zu erwägen. Eine erforderliche Signalisierung wird jedoch nicht durch die Umsetzung der Variante 1 ausgelöst.

### Variantenvergleich

Im Gegensatz zu Variante 1, bei der lediglich die Fahrten aus dem Plangebiet hinzukommen, wirkt das Szenario in Variante 2 durch die Abbindung der Straße Zur Alten Fabrik auch auf die bestehenden Verkehrsströme ein. Das führt zur Verlagerung von rund 1.800 Fahrten auf die Stauffenbergstraße und demnach zu einer weiteren Belastung des ohnehin stark belasteten Knotens Stauffenbergstraße / Pommernstraße. Dies führt in der morgendlichen Spitzenstunde dazu, dass an diesem Knoten der Linksabbiegerstrom aus der Stauffenbergstraße Süd, welcher bei der Nullvariante und der Variante 1 eine gute Verkehrsqualität (Stufe B) aufweist, bei Variante 2 nur eine befriedigende Qualitätsstufe (C) erreicht.

Zur nachmittäglichen Spitzenstunde werden durch die Variante 1 im Vergleich zur Nullvariante keine Änderungen ausgelöst. Bei Variante 2 erreicht der Linksabbiegerstrom hingegen lediglich die Qualitätsstufe E und blockiert durch den Rückstau den Rechtsabbieger so stark, dass dieser im Vergleich zur Nullvariante mit Stufe B nur die Qualitätsstufe D erreicht.

Die geplante Wohnnutzung kann unter Zugrundelegung der Variante 1 unproblematisch in den Bestand eingefügt werden, da nur die knapp 360 Fahrten des Planungsgebietes hinzukommen, ansonsten aber die Netzflexibilität im Umfeld der hoch belasteten Straßen erhalten bleibt. Demzufolge wird die Variante 1 im weiteren Verfahren der Planung zugrunde gelegt.

### Fazit

Im Ergebnis ist festzustellen, dass das geplante Baugebiet errichtet werden kann, ohne eine Verschlechterung der Straßenverkehrsverhältnisse im Umfeld zu erzeugen.

### **5.10 Ruhender Verkehr**

Im Zuge des unter 5.9 genannten Verkehrsgutachtens wurde auch die derzeitige Parksituation im Bereich des Plangebietes untersucht. Die Randbereiche der Straße Zur Alten Fabrik werden zurzeit für den ruhenden Verkehr genutzt. Im Südwesten wird eine Fläche mit Längsparkständen für etwa 10-11 Fahrzeuge genutzt, östlich der Kurve wird der unbefestigte Randbereich von weiteren rund 23 Fahrzeugen zum Senkrechtparken genutzt. Eine Zuordnung der Fahrzeuge zu bestimmten Nutzungen ist nicht möglich, es ist aber davon auszugehen, dass es sich überwiegend um Kunden der anliegenden Einrichtungen handelt. Zusätzlich befinden sich auf dem nordöstlichen Abschnitt 24 Kundenparkplätze des Verbrauchermarktes.

Im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 97/II „Stauffenbergstraße“ ist die Straße Zur Alten Fabrik als Gewerbegebiet mit einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche festgesetzt. Demzufolge befinden sich die gesamte Straße sowie die angrenzenden Flächen in privatem Besitz und sind somit nicht für eine öffentliche Nutzung zugänglich.

Vor Ort finden sich auch entsprechende Beschilderungen als Privatstraße bzw. Privatparkplätze. Sofern es sich nicht um Kundenparkplätze des Verbrauchermarktes handelt, ist somit eine öffentliche Nutzung untersagt. In diesem Bereich wird das Unterbringen des ruhenden Verkehrs derzeit zwar geduldet, ein Anspruch kann hieraus jedoch nicht abgeleitet werden.

Die an die Straße Zur Alten Fabrik grenzenden Flächen sind in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes einbezogen und werden künftig nicht mehr für den geduldeten, ruhenden Verkehr zur Verfügung stehen.

### **5.11 Öffentlicher Personennahverkehr**

Der Planbereich grenzt unmittelbar an die Haltestelle Pommernstraße – Stauffenbergstraße der Buslinie 231 und ist somit sehr gut an das Netz des ÖPNV angebunden.

Der Bahnhof Opladen ist innerhalb von ca. 5 Fahrminuten mit der Linie 231 erreichbar. Die Entfernung für Fußgänger und Radfahrer beträgt ca. 400 Meter.

Die Anbindung an das überörtliche ÖPNV-Netz ist somit als sehr gut zu bezeichnen.

### **5.12 Technische Infrastruktur**

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Elektrizität, Trinkwasser und Kommunikationsinfrastruktur ist über die bestehenden innerstädtischen Leitungsnetze der jeweiligen Versorgungsträger gewährleistet.

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist über die vorhandene öffentliche Kanalisation vorgesehen. Die vorhandene Kanalisation in der Stauffenbergstraße und Pommernstraße ist ausreichend leistungsfähig um die Entwässerung der geplanten Innenverdichtung aufzunehmen.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) besteht für Grundstücke, die ab dem 01.01.1996 erstmals bebaut oder befestigt werden, ist nach Maßgabe des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beseitigen. Nach Maßgabe des § 55 Absatz 2 des WHG soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Das Plangebiet war jedoch vor dem 01.01.1996 bereits bebaut, so dass eine Versickerung nicht erforderlich ist.

Einer Versickerung kann seitens der Technischen Betriebe Leverkusen (TBL) jedoch grundsätzlich zugestimmt werden, wenn die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird (z. B. in Form einer wasserrechtlichen Erlaubnis).

## 6. Städtebauliches Konzept

Dem vorliegenden städtebaulichen Konzept liegen umfängliche konzeptionelle Überlegungen zu einer wohnbaulichen Nutzung dieser innerstädtischen Fläche zu Grunde. Als Resultat eines intensiven Abwägungsprozesses im Hinblick auf eine sinnvolle Konzeption dieser Innenbereichsflächen wurde für das Plangebiet der nachfolgend beschriebene Entwurf konkretisiert.

Aufbauend auf die gegebene örtliche Situation mit einer stark straßenraumwirksamen Randeingrünung des Planbereichs baut das städtebauliche Konzept auf diese Qualität auf und entwickelt ein von innen erschlossenes Quartier unter Erhalt der Baumkulisse, insbesondere zur Pommernstraße.

Während ein im Norden parallel zur Pommernstraße geplanter Gebäuderiegel den Planbereich von Immissionen dieser Straße abschirmt, öffnet sich die zeilenartige Bebauung der drei südlichen Baukörper durch ihre Ost-West-Ausrichtung nach Süden und gewährleistet somit eine optimale Belichtung dieser Gebäude.

Im Einmündungsbereich Stauffenbergstraße / Pommernstraße sorgt ein als Solitär wirkender Baukörper für eine städtebauliche Betonung der Ecksituation.

### Nutzungskonzept

#### Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Die Planung sieht im südlichen Planbereich die Errichtung von Gebäuden nach den Maßgaben des öffentlich geförderten Wohnungsbaus vor.

Der städtebaulichen Planung liegen derzeit folgende Größenordnungen zu Grunde:

Haus 1	22 Wohneinheiten
Haus 2	16 Wohneinheiten
Haus 3	22 Wohneinheiten
Haus 4	12 Wohneinheiten
<u>Haus 5</u>	<u>16 Wohneinheiten</u>
Gesamt	88 Wohneinheiten

Diese Wohneinheiten werden entsprechend der Förderrichtlinien errichtet. In der weiteren Planungskonkretisierung, insbesondere bei der Abstimmung örtlich notwendiger

ger Wohnungsgrößen, kann die Anzahl der Wohneinheiten ggf. noch variieren. Der hiermit verbundene Stellplatznachweis sowie sonstige Nachweise für soziale Infrastruktur sind dementsprechend fortzuschreiben.

### Erschließung

#### *KFZ-Verkehr*

Rückgrat und zentrale Erschließung für den geplanten Siedlungsbereich bildet eine als Schleifenstraße konzipierte Straße mit jeweils einer Anbindung an den südlichen und östlichen Teil der Straße Zur alten Fabrik.

Vervollständigt wird diese innere Erschließung durch eine im Plangebiet endende Stichstraße in nördlicher Verlängerung des an den südlichen Teil der Straße Zur alten Fabrik anschließenden Schleifenstraßenabschnittes.

Durch diese Erschließung werden zusätzliche Anbindungen an die Pommernstraße sowie die Stauffenbergstraße vermieden und die hier fließenden Verkehre nicht zusätzlich belastet.

#### *Querschnitt*

Die geplante Schleifenstraße ist entsprechend dem geringen Verkehrsaufkommen sowie der Wohnumfeldnutzung als Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 6,0 m konzipiert. Durch entsprechende Eckausrundungen wird die Befahrbarkeit für Erschließungs- und Notverkehre (Feuerwehr, Müllfahrzeuge usw.) gewährleistet.

#### *Fußgänger*

Über die geplante Schleifenerschließung hinaus findet eine Anbindung der inneren Straße mittels zweier Fußwegeverbindungen direkt an die Stauffenbergstraße sowie die Pommernstraße statt. Hierdurch wird eine unmittelbare Anbindung des Wohnstandortes an die umliegenden Straßen gewährleistet.

### Anbindung an bestehende Straßen

Der Anschluss des Planbereiches an die Pommernstraße und die Stauffenbergstraße erfolgt indirekt über die Straße Zur alten Fabrik.

### Öffentlicher Personennahverkehr

#### *Buslinien*

Der Planbereich grenzt unmittelbar an die Haltestelle Pommernstraße – Stauffenbergstraße der Buslinie 231 und ist somit sehr gut an das Netz des ÖPNV angebunden.

#### *Bahnhof Opladen*

Der Bahnhof Opladen ist innerhalb von ca. 5 Fahrminuten mit der Buslinie 231 erreichbar. Die Entfernung für Fußgänger und Radfahrer beträgt ca. 400 m.

Die Anbindung an das überörtliche ÖPNV-Netz ist somit als sehr gut zu bezeichnen.

Stellplatzanlagen*Private Stellplätze (Stpl.)*

Die Planung sieht zur Errichtung privater Stellplätze folgende Bilanzierung vor:

Wohnungen (pro Wohnung: 1 Stpl.)

Haus 1 = 16 Wohnungen =	16 Stpl.
Haus 2 = 16 Wohnungen =	16 Stpl.
Haus 3 = 16 Wohnungen =	16 Stpl.
Haus 1 = 22 Wohnungen =	22 Stpl.
Haus 2 = 16 Wohnungen =	16 Stpl.
Haus 3 = 22 Wohnungen =	22 Stpl.
Haus 4 = 12 Wohnungen =	12 Stpl.
<u>Haus 5 = 16 Wohnungen =</u>	<u>16 Stpl.</u>
Zusammen:	88 Stpl

Öffentliche Stellplätze

Die Nachweise öffentlicher Stellplätze erfolgt auf Grundlage folgender Bilanzierung:

Anforderung 10% Besucherstellplätze = 88 Stpl. x 10 % = 9 Stpl.

*Stellplatznachweis*

Die Nachweise der insgesamt 97 privaten und öffentlichen Stellplätze erfolgt mit 88 Stellplätzen innerhalb des Plangebietes. Im weiteren Verfahren wird in Abstimmung mit den zuständigen Fachbereichen die Unterbringung der öffentlichen Stellplätze bzw. der Besucherstellplätze geprüft.

Der Nachweis weiterer 12 Stellplätze könnte z.B. auf dem Nachbargrundstück (Gemarkung Opladen, Flur 7, Flurstück 1173/91) über Baulast gesichert werden.

Freiraumkonzept

Aufbauend auf das städtebauliche Konzept entwickelt die Freiraumplanung im Planbereich eine Abfolge unterschiedlicher Räume und Charaktere. Hierbei werden die entlang der Pommernstraße und Stauffenbergstraße vorhandenen Grünstrukturen aufgenommen und entlang der Straße Zur alten Fabrik als Blockrandeingrünung weiter entwickelt.

In den Innenbereichen erfolgt eine weitestgehende Durchgrünung mit intergrierten Aufenthaltsflächen für (Kinder-) Spiel und Nachbarschaft sowie private Gartenbereiche für die Erdgeschosswohnungen.

Schallschutz*Städtebaulicher Schallschutz*

Ausgehend von den durch die unmittelbar angrenzenden Straßen sowie den gewerblichen – und Einzelhandelnutzungen hervorgerufenen Emissionen erfolgt die städtebauliche Anordnung und Ausrichtung der geplanten Wohnbaukörper in Nord-Süd- und Ost-West-Ausrichtung.

Hierbei bilden die entlang der Straßen geplanten Baukörper eine geschlossene Front und generieren so auf der Straße abgewandten Seite schallgeschützte Hof- und Fassadenbereiche.

### Soziale Infrastruktur - öffentlicher Raum

#### *Nachbarschaften*

Die Gliederung der geplanten Wohnstandorte in überschaubare Einheiten stellt die Grundlage für das Entstehen von Nachbarschaften dar. Die Anordnung der baulichen Anlagen als eigenständiges Quartier erzeugt in den rückwärtigen Innenblocklagen öffentliche Bereiche, die sich gut für nachbarschaftliche Aktivitäten eignen.

#### *Kinderspielplätze*

Durch die Schaffung von drei Spielplatzbereichen wird die Grundlage für ein kinderfreundliches Quartier gelegt. Die Gliederung in wohnungsnahe Kleinkinderspielbereiche und einen etwas abseits gelegenen Spielplatz für ältere Kinder bietet Angebote für alle Altersklassen.

## **7. Umweltauswirkungen**

Aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist die Erstellung eines Umweltberichtes zum Bebauungsplan gemäß § 2a BauGB nicht erforderlich.

Das Verfahren gemäß § 13 BauGB ist nur anwendbar, wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben, so dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.

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

Gleichwohl ist es im Interesse eines sach- und fachgerechten bauleitplanerischen Abwägungsprozesses und im Sinne einer nachhaltigen, umweltverträglichen Planung erforderlich, Umweltstandards zu berücksichtigen. Dementsprechend erfolgt eine schutzgutbezogene Betrachtung der mit der angestrebten Planung einhergehenden möglichen Auswirkungen auf die Umweltbelange.

### **7.1 Schutzgut Mensch**

#### Schallimmissionen

Im Bebauungsplanverfahren sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen. Das bedeutet unter

anderem, dass schädliche Umwelteinwirkungen, hier in Form von Lärmimmissionen, soweit wie möglich zu vermeiden sind.

In erster Linie gilt es, ausreichende Abstände zu den Emissionsquellen einzuhalten. In innerstädtischen Bereichen, wie der Bereich, in dem sich das Plangebiet befindet, sind solche Abstände jedoch häufig nicht in ausreichendem Maß realisierbar.

Zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen und der vom Plangebiet ausgehenden Immissionen wurde im Verfahren eine schalltechnische Ersteinschätzung erarbeitet.

In Bezug auf den Immissionsschutz wurden im Wesentlichen die Geräuschimmissionen infolge des Verkehrslärms der Pommernstraße, der Stauffenbergstraße sowie der Bahnstrecken 2324, 2730 und 2674 Köln-Mühlheim-Wuppertal untersucht (Schalltechnische Ersteinschätzung - Accon, Stand Juli 2017).

Zudem wurde eine Ersteinschätzung zu den gewerblichen Geräuschimmissionen der an das Plangebiet angrenzenden und vorhandenen gewerblichen Nutzungen sowie des angrenzenden Einzelhandels vorgenommen. Eine detaillierte Betrachtung des Gewerbelärms erfolgt nach Genehmigungslage im weiteren Verfahren.

### *Verkehrslärm*

Um bei den Berechnungen den worst-case-Ansatz sicherzustellen, wurde die gesamte Verkehrslärmsituation (Schiene und Straße) bei freier Schallausbreitung, d.h. ohne Berücksichtigung der Eigenabschirmungen der künftigen Bebauung, berechnet.

Die Beurteilungspegel wurden anhand des städtebaulichen Entwurfes mit Gebäude-lärmkarten ermittelt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass an den Fassaden der obersten Geschosse, welche zur Stauffenbergstraße und zur Pommernstraße ausgerichtet sind, die höchsten Verkehrslärmimmissionen sowohl tags als auch nachts zu erwarten sind. Hier liegen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) von bis zu 8 dB(A) tags und 13 dB(A) nachts vor. Ursache für die Überschreitungen in der Nachtzeit ist vorrangig der auf der Bahnstrecke abgewinkelte Güterverkehr.

An den Fassaden, welche zur Straße Zur Alten Fabrik ausgerichtet sind, sind sowohl tags als auch nachts deutlich geringere Geräuschimmissionen zu erwarten. Hier werden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete tags teilweise eingehalten bzw. nur gering überschritten.

Grundsätzlich sind die Orientierungswerte der DIN 18005 nach dem Runderlass des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 11.07.1988 aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte, jedoch keine normativ festgelegten Grenzwerte. In innerstädtischen vorbelasteten Bereichen, z.B. an Verkehrswegen oder in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Nach Aussage der DIN 18005 Beiblatt 1 kann, wenn andere Belange überwiegen, im Rahmen der sachgerechten Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden. Diesbezüglich sollte dann jedoch möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen werden.



Da in Leverkusen ein deutlicher Bevölkerungszuwachs und damit verstärkt der Druck am Wohnungsmarkt (vgl. Kap. 3) besteht, wird im vorliegenden Fall dem Belang der Wohnraumversorgung der Vorrang eingeräumt.

Die aus grundrechtlicher Sicht kritischen sogenannten Sanierungswerte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden im vorliegenden Fall in keinem Bereich erreicht bzw. erstmals überschritten.

#### Aktive Schallschutzmaßnahmen

Generell ist aktiven Schallschutzmaßnahmen der Vorrang vor passiven Maßnahmen einzuräumen. Aktiver Schallschutz, um im gesamten Plangebiet den Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) für den Tag und 45 dB(A) in der Nacht einzuhalten, würde den Einsatz von Schallschutz-Hindernissen (Lärmschutzwand) parallel zur Stauffenberg- und Pommernstraße bedeuten. Dies ist baulich nur sehr bedingt umsetzbar, da ein solches Hindernis mindestens so hoch sein müsste wie die zu schützenden Gebäude, um auch die oberen Geschosse abzuschirmen. Ein Lärmschutzhindernis in dieser Höhe mitten im Siedlungsgefüge ist aus städtebaulicher Sicht durch die damit erzeugte Barrierewirkung unverträglich. Die negativen Eingriffe in das Ortsbild, die Schaffung von verschatteten, städtebaulich nicht integrierten Bereichen und der enorme Kostenaufwand, der gegenüber den Aufwendungen für passiven Schallschutz wesentlich höher ist, stehen den zu erwartenden Verbesserungen durch aktive Maßnahmen entgegen. Demzufolge werden im vorliegenden Fall aktive Schallschutzmaßnahmen als städtebaulich nicht sinnvoll erachtet.

#### Passive Schallschutzmaßnahmen

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Schutzes der Innenräume vor Verkehrslärm werden im Bebauungsplan für die Gebäude im Plangebiet Festsetzungen zu passivem Schallschutz getroffen.

Nach Maßgabe der schalltechnischen Ersteinschätzung werden im Bebauungsplan unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels für die Tagzeit die maximalen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß dem Lärmpegelbereich IV mit den entsprechend einzuhaltenden Schalldämm-Maßen nach DIN 4109 festgesetzt. Zum Schutz des Nachtschlafes werden maximal die Anforderungen gemäß dem Lärmpegelbereich V festgesetzt (Dies gilt für die höchstbelasteten Geschosse). Für Schlafräume wird darüber hinaus der Einbau von integrierten schallgedämmten Lüftungssystemen vorgeschrieben werden.

#### Architektonische Selbsthilfe

Durch eine geeignete Grundrissgestaltung („zonierte“ Wohnungsgrundrisse), bei der lärmunempfindlichere Nutzungen wie Erschließungsanlagen, Sanitärräume, Küchen, Abstellanlagen usw. zu den Straßen organisiert und lärmempfindliche Nutzungen wie „Aufenthalt“ und „Schlafen“ zu den lärmabgewandten Bereichen ausgerichtet sind, können bereits deutliche Verbesserungen für die schützenswerten Räume erreicht werden.

Die genannten Vorgaben werden im weiteren Verfahren Berücksichtigung finden.

### *Gewerbelärm*

Westlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Lebensmittel-Vollversorger. Südlich der Straße Zur Alten Fabrik sind ein Fitnessstudio sowie mehrere gewerbliche Betriebe ansässig. Östlich des Plangebietes befinden sich das Berufskolleg Opladen und ein weiterer gewerblicher Betrieb. Detaillierte Angaben zu den Betriebszeiten und –Vorgängen liegen derzeit noch nicht vor, werden jedoch im weiteren Verfahren den Berechnungen zugrunde gelegt.

Sollten bei den weiteren Berechnungen Maßnahmen gegen Gewerbelärm erforderlich werden, wären hier aktive Schallschutzmaßnahmen (ggf. Einhaltung entsprechender Abstände, Maßnahmen auf dem Ausbreitungsweg, Maßnahmen an der Geräuschquelle) bzw. der oben bereits genannte architektonische Selbsthilfe erwägbar. Passive Schallschutzmaßnahmen sind zum Schutz vor Gewerbelärm (Schallschutzfenster etc.) nicht möglich, da gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) die Geräuschimmissionen 0,5 m vor dem geöffneten Fenster beurteilt werden.

Nach Umsetzung der im weiteren Verfahren zu detaillierenden Maßnahmen ist davon auszugehen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.

### Luftschadstoffe

**Ein erheblicher Anstieg der Luftschadstoffbelastung ist nicht zu erwarten.  
Aufgrund der Lage des Plangebietes liegt eine gute Luftqualität vor.7.2  
Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Das Plangebiet ist von gewerblicher und wohnbaulicher Nutzung geprägt. Zentral im Plangebiet gibt es leer stehende Gebäude sowie Flächen mit Gehölz- und Baumbestand. Dabei handelt es sich um Flächen, die mit Umsetzung des Bebauungsplanes einer wohnbaulichen Nutzung mit begrünten Freiflächen zugeführt werden sollen.

### Artenschutz

Im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Kurzeinschätzung (ASP – Stufe I) gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG hinsichtlich planungsrelevanter Arten kommt das Büro für Faunistik in seinem Gutachten vom 10.05.2016 zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Im Rahmen der Änderung des Baurechts bei der Planung von Wohnungsbau der Stauffenbergstraße in Leverkusen-Opladen wurde die vorliegende Artenschutzrechtliche Prüfung – Stufe I erstellt. Neben der Auswertung der Daten im zugehörigen Messtischblatt des Fachinformationssystems des LANUV erfolgte am 02.05.2016 eine Ortsbesichtigung zur Abschätzung der Strukturen hinsichtlich ihrer Habitatpotenziale für planungsrelevante Arten. Auf Hinweise zu Fledermäusen sowie Gebäude- und Gebüschbrüter wurde geachtet.

Die Begutachtung der Werkhalle und Gehölze auf dem Plangebiet am 02.05.2016 erbrachte weder direkte (Fledermäuse, tote Tiere) noch indirekte Nachweise (Fledermauskotballen, Fraßreste, Drüsensekrete) zu einer Fledermausbesiedlung. Des-

gleichen waren keine Hinweise auf planungsrelevante und Vogelarten mit einem Gefährdungsstatus in der Roten-Liste-Bergisches Land erkennbar.

Mögliche Konflikte, die bei Umsetzung der Planung für Fledermäuse und planungsrelevante Vogelarten entstehen können, werden beschrieben. So kann es bei Arbeiten in den Abendstunden durch Baulärm und helles Arbeitslicht zu Störungen der theoretisch hier jagenden Zwergfledermaus kommen. Nicht terminierte Rodungen können zu Tötungen und Verletzungen von ubiquitären Vogelarten führen.

Eine Maßnahme zur Vermeidung und Minimierung der möglichen Konflikte ist die Beachtung von vorgegebenen Arbeitszeiten und Zeiten für die Baufeldfreimachung (insbesondere Rodungen von Gehölzen).

#### Artenschutzrechtliche Bewertung Fledermäuse

Bei Einhaltung der vorgegebenen Arbeitszeiten können die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG abgewendet werden. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der theoretisch vorkommenden Zwergfledermaus zu erwarten, zumal

- Tötungen vermieden werden (vgl. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG),
- keine erhebliche Störung vorliegt (vgl. § 44 Abs. 1 Nr. 2. BNatSchG),
- die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (vgl. § 44 Abs. 1 Nr. 3. BNatSchG).

Aus fachgutachterlicher Sicht ist durch das Vorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der Zwergfledermaus zu erwarten.

#### Artenschutzrechtliche Bewertung Vögel

Bei Einhaltung der vorgegebenen Zeiten für die Baufeldfreimachung können die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG abgewendet werden. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von planungsrelevanten Vogelarten, Arten der Roten Liste Bergisches Land (und sonstigen Vogelarten) zu erwarten, zumal

- Tötungen vermieden werden (vgl. § 44 Abs. 1 Nr. 1. BNatSchG).
- keine erhebliche Störung vorliegt (vgl. § 44 Abs. 1 Nr. 2. BNatSchG).
- die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (vgl. § 44 Abs. 1 Nr. 3. BNatSchG).

Aus fachgutachterlicher Sicht ist durch das Vorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen von planungsrelevanten Vogelarten und Arten der Roten Liste Bergisches Land zu erwarten.

### **7.3 Schutzgut Klima/ Luft**

Die Lage des Plangebietes südlich der Frischluftschneise des Wiembaches bestimmt seine stadtklimatische Gunst. Das Vorhandensein parkähnlicher Strukturen mit Was-

serflächen und Wohnbereichen mit hohen Grünflächenanteilen im Norden des Plangebietes wirken sich positiv auf das Mikroklima aus.

Der Pommernstraße (L 219) ist die größte Bedeutung als lokaler Luftschadstoffemittent beizumessen. Aufgrund von Faktoren (breites Straßenprofil, dominierende relativ niedrige Bebauung), die der Luftschadstoff-Akkumulation entgegen wirken und für gute Ventilationsbedingungen sorgen, sind Überschreitungen geltender Luftqualitätsstandards (39. BImSchV) jedoch nicht zu erwarten.

Der mit Umsetzung der Planung verbundene Erhalt von Baumstrukturen entlang der Pommernstraße und Stauffenbergstraße bzw. die Entwicklung von begrünten Freibereichen stehen für eine stadtklimaverträgliche Bebauung innerhalb des Plangebietes.

#### **7.4 Schutzgut Landschaft und Ortsbild**

Das Plangebiet befindet sich eingebettet in die vorhandenen Siedlungsstrukturen, welche heterogen von Wohngebäuden mit Gartengrundstücken sowie gewerblichen Strukturen geprägt sind. In dieser innerörtlichen Lage bestehen keine landschaftlichen Bezüge oder schutzwürdigen Blickachsen, die durch die geplante Nachverdichtung beeinträchtigt werden könnten. Eine optisch negative Wirkung bzw. Beeinträchtigung des Ortsbildes besteht bei Durchführung der Planung daher nicht.

#### **7.5 Schutzgut Boden**

##### Boden

Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens wurde zur Erkundung des Untergrundes ein Geotechnischer Bericht erstellt (Middendorf - Geoservice Stand 25.01.2016).

Das untersuchte Gelände befindet sich im östlichen Teil der Niederrheinischen Bucht, im Übergangsbereich zum Rheinischen Schiefergebirge. Im Untergrund steht gemäß der Geologischen Karte von Nordrhein Westfalen, Blatt C 5106 Köln, Sandlöss aus der Weichselkaltzeit an.

In allen 30 vorgenommenen Kleinrammbohrungen wurden Auffüllungen von Mächtigkeiten mit mindestens 0,4 m und maximal 4,5 m angetroffen. In den überwiegenden Bohrungen wurde ein fein- bis mittelsandiger, teils toniger Schluff erbohrt, darunter folgten Sand-Kies-Wechsellagerungen. In einer Bohrung wurde in einer Tiefe von 4,6 m unter Geländeoberkante (GOK) das verwitterte Grundgebirge aus grauem Sandstein erbohrt. Vermutlich wurde bei Erstbebauung des Geländes die gemäß der geologischen Karte vorhandene Lössbedeckung abgetragen.

Aufgrund der o.g. Ergebnisse ist davon auszugehen, dass das natürliche Bodengefüge im Plangebiet weitgehend überformt ist, sodass der lokale Boden-Wasserhaushalt im Plangebiet bereits beeinträchtigt ist.

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes werden zentral im Plangebiet ehemalige gewerbliche Bauflächen überplant. Hierdurch werden Baumaßnahmen überwiegend auf anthropogen (vom Menschen geschaffen) überformten Bodenarealen ermöglicht und zusätzliche Eingriffe in Bodenstrukturen weitmöglichst vermieden. Durch die Entwicklung der vorhandenen innerstädtischen untergenutzten Flächen wird insgesamt dem planerischen Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung im Sinne des § 1a BauGB Vorrang gegeben.

In Gegenüberstellung zur heutigen planungsrechtlichen Situation mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes und einer GRZ von 0,8 ist mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zu erwarten.

### Altlastenverdachtsflächen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen die nachfolgenden Flächen ausgewiesen:

Aufgrund der genannten Verdachtsfläche wurde ein weiteres Gutachten (Geotechnischer Bericht, Middendorf - Geoservice Stand 27.06.2017) erstellt.

Insgesamt wurden 30 Kleinrammbohrungen und 5 Bodenluftproben auf die Parameter PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe), Schwermetalle und teilweise Cyanide gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) untersucht.

### *Bodenproben*

Die in den Bohrungen angetroffenen Auffüllungen im Bereich der derzeitigen Schotterfläche sind überwiegend steinig ausgeprägt und weisen Anteile von Hochofenschlacke auf. Die sandig-steinigen bis schluffigen Anschüttungen enthalten an den übrigen Bohrpunkten überwiegend Bauschutt (Beton- und Ziegelbruch) und daneben Kohlepartikel und Keramik. Untergeordnet wurden Schwarzdeckenreste, Holz, Torf und Metall festgestellt. Die Aufschüttungen weisen Mächtigkeiten von 0,4 m bis 4,5 m auf.

Es wird davon ausgegangen, dass die gemäß der geologischen Karte vorhandene Lössbedeckung bei der Erstbebauung des Geländes abgetragen wurde.

Für die Betrachtung des Wirkpfades Boden / Mensch sind ausschließlich Flächen die unversiegelt bleiben (Rasen, Beete, Spielflächen) von Bedeutung. In Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt der Stadt Leverkusen wurden gemäß der Planung an den relevanten Stellen Bodenproben ausgewählt und nach den Vorgaben der BBodSchV untersucht. Im Ergebnis wurden keine Prüfwertüberschreitungen festgestellt. Gutachterlich wird jedoch dazu geraten, bei Grün- und Spielflächen eine Schicht von mindestens 0,3 m Kulturboden aufzubringen. Der Kulturboden muss die Vorsorgewerte der BBodSchV einhalten. Bei der Anlage von Spielflächen wird zusätzlich der Einbau einer Grabsperre aus Geotextil empfohlen.

Im Zuge der Untersuchungen wurde an einer Bohrstelle ein schwacher Geruch nach Kohlenwasserstoffen festgestellt. Umliegende Bohrungen wiesen keine diesbezüglichen Auffälligkeiten auf. Eine Gefahr für die Umwelt oder die menschlichen Gesundheit besteht nicht.

Die o.g. Auffälligkeiten sind in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) entsprechend des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) fachgutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Bei Anlieferung und Einbau von mehr als 800 m<sup>3</sup> Füll- und / oder Oberböden, ist dies der Unteren Bodenschutzbehörde aufgrund von § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz NRW (LbodSchG) so früh wie möglich anzuzeigen. Nach den Vorschriften des BBodSchG können ggfs. weitere Maßnahmen von der Unteren Bodenschutzbehörde gefordert werden.

Diesbezüglich wird im weiteren Verfahren ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### *Bodenluftproben*

Die Beprobung der Bodenluftmessstellen ergab, dass in einer Probe leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) oberhalb der laborchemischen Nachweisgrenze ermittelt wurden. Diese liegen mit  $0,5 \text{ mg/m}^3$  Luft im Bereich der allseits vorhandenen Hintergrundbelastung. Eine Gefährdung für die Umwelt oder die menschliche Gesundheit geht hiervon nicht aus.

#### *Bodenentsorgung*

Der gesamte bei den Gründungsarbeiten und im Straßenbau anfallende Bodenaushub aus den aufgefüllten Böden sollte abgefahren werden und nicht vor Ort wieder eingebaut werden. Die Entsorgung der Böden muss in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde (UAB) Leverkusen erfolgen. Die nach Auffüllungsböden und gewachsenem Boden getrennt zu haltenden Aushubmassen sind abfallrechtlich zu beproben und zu untersuchen. Die Untersuchungsergebnisse und die Entsorgungswege sind der UAB frühzeitig im Vorfeld mitzuteilen.

Zur Herstellung des Gebäude- bzw. Straßenunterbaus und der geplanten Versorgungsleitungen sollte sauberes, verdichtungsfähiges Bodenmaterial (Schotter, Sand, Kies) eingebaut werden. Der saubere anstehende Boden kann, bei bautechnischer Eignung, zur Verfüllung der Arbeitsräume verwendet werden.

Im Zusammenhang mit dem Rückbau von Gebäuden (sowohl im Rahmen von Abbruchanträgen wie auch außerhalb von offiziellen Genehmigungsverfahren) ist die UAB frühzeitig im Vorfeld der Bautätigkeiten zu beteiligen.

Bezüglich der Bodenentsorgung wird im weiteren Verfahren ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### *Hinweise*

Werden im Rahmen der Eingriffe in den Untergrund bzw. bei den Tiefbaumaßnahmen (Bodenaushub, Fundamentierung etc.) Auffälligkeiten im Boden (Verfärbungen, Geruch, Materialien etc.) festgestellt, so ist die UBB unverzüglich zu informieren. Die weitere Vorgehensweise ist dann mit der UBB abzustimmen.

Diesbezüglich wird im weiteren Verfahren ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### *Fazit*

Die Untersuchungen des Bodens und der Bodenluft im geplanten Baufeld haben gezeigt, dass keine Schadstoffe oder Schadstoffkonzentrationen angerufen wurden, die einer Wohnnutzung entgegenstehen. Unter Berücksichtigung der o.g. Ausführungen und Maßnahmen, werden die Anforderungen des BBodSchG erfüllt.

#### Erdbebenzone

Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland für Nordrhein-Westfalen wird das Gelände der Erdbebenzone: 0, Untergrundklasse: R, Baugrundklasse: B zugeordnet.

## **7.6 Schutzgut Wasser**

### Wasserschutzgebiet

Für den Bereich des Bebauungsplanes ist kein Wasserschutzgebiet festgesetzt.

### Oberflächengewässer

Mit dem Wiembach befindet sich im näheren nördlichen Umfeld des Plangebietes ein Oberflächengewässer. Da das Plangebiet bereits zu großen Teilen als Baufläche genutzt war, sind wesentliche Beeinträchtigungen der Gewässer durch die Änderung des bestehenden Planungsrechtes bzw. die anschließende Umsetzung der Neuplanung nicht zu erwarten.

Im Plangebiet selber sind keine Oberflächengewässer vorzufinden.

### Grundwasser

Nach Auskunft des Online-Geodatendienstes ELWAS-Web des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein – Westfalen bei der ca. 150 m nordwestlich gelegenen Messstelle LEV ALTABL. 21 NE am 23.04.2012 bei 54,88 m NHN (Geländehöhe 58,83 m NHN) verzeichnet und liegt damit rund 10 m tiefer als die Flächen im Plangebiet.

## **7.7 Schutzgut Kulturgüter**

Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine eingetragenen Bau - und Bodendenkmäler.

## **8. Auswirkungen der Planung und Abwägung**

Durch die Aufgabe der gewerblichen Nutzungen im Bereich des Plangebietes entsteht im Stadtgebiet Opladen ein Entwicklungsbereich von ca. 1,1 ha.

Das Gesamtprojekt erstreckt sich in zentraler Lage auf derzeit untergenutzten Flächen im Bereich Pommernstraße – Stauffenbergstraße – Zur Alten Fabrik.

Im Zuge der Entwicklung des Planbereichs plant die J&W Müller GmbH & Co.KG eine wohnbauliche Nutzung der derzeit als gewerbliche Bauflächen festgesetzten Flächen und somit die Ausweisung zentrumsnaher Wohnbauflächen, die überwiegend dem öffentlich geförderten Wohnungsangebot zugeführt werden sollen.

Die neu zu entwickelnden Flächen werden leistungsgerecht an das örtliche Straßennetz angebunden.

Die Brachflächennutzung entspricht dem Gebot eines nachhaltigen, flächensparenden Städtebaus und reduziert die Inanspruchnahme von bisher unbebauten Außenbereichsflächen. Diese Innenentwicklung leistet damit einen Beitrag zur „Stadt der kurzen Wege“.

Durch die Revitalisierung der innerstädtischen Gewerbebrache erfolgt eine Reduzierung des Siedlungswachstums und damit des Landschafts- und Naturraumverlustes am Stadtrand. Die Entwicklung des Gesamtprojektes ist damit grundsätzlich aus Sicht des Landschafts- und Naturschutzes positiv zu bewerten.

Die planerische Vorbereitung der neuen Nutzungen erfolgt entsprechend dem Grundsatz der vorrangigen Innenentwicklung und innerstädtischen Verdichtung und wirkt so indirekt der Zersiedelung des Landschaftsraumes entgegen. Größtenteils werden bereits versiegelte bzw. verdichtete und vegetationsfreie Flächen in Anspruch genommen.

Durch die vorliegende Planung werden vorhandene Flächenpotenziale zur innerstädtischen Nachverdichtung genutzt und die Möglichkeit geschaffen, das Wohnraumangebot in der Stadt Leverkusen zu ergänzen. Damit wird dem Leitgedanken einer nachhaltigen städtebaulichen Innenentwicklung vorrangig einer Flächenbeanspruchung im Außenbereich Rechnung getragen. Durch die Nachverdichtung und Nachnutzung der innerstädtischen Flächen erfolgt eine Reduzierung des Siedlungswachstums und damit des Landschafts- und Naturraumverlustes am Stadtrand. Die Nutzung innerstädtischer Bereiche ist daher grundsätzlich positiv zu bewerten.

Das Plangebiet ist heute als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt und wird künftig als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Belange der von der Umnutzung betroffenen angrenzenden Gewerbebetriebe werden berücksichtigt. Entschädigungsansprüche sind nicht zu erwarten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt keine erhebliche Veränderung des Verkehrsaufkommens auf den angrenzenden Straßen. Auch ein deutlicher Anstieg verkehrsbedingter Luftschadstoffbelastungen wird demnach nicht zu verzeichnen sein.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden und werden die Belastungen durch Verkehrslärm gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und durch Gewerbelärm gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) ermittelt, bewertet und berücksichtigt. Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird im Bebauungsplan durch entsprechende Maßnahmen Rechnung getragen.

Städtebauliche klimarelevante Aspekte wie die Gebäudeausrichtung, die Ausnutzung von passiver und aktiver Sonnenenergie sowie ein optimaler Anschluss an den ÖPNV, um den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren, sind in der vorliegenden Planung berücksichtigt bzw. werden durch den Bebauungsplan grundsätzlich ermöglicht.

## **9. Planvollzug**

### **9.1 Bodenordnung**

Bodenordnungsmaßnahmen sind zum derzeitigen Kenntnisstand nicht erforderlich, alle für die Umsetzung der Planung erforderlichen Flächen befinden sich im Eigentum der J&W Müller GmbH & Co.KG.

### **9.2 Kosten und Durchführung der Planung**

Die mit der Planung und Umsetzung des Projektes entstehenden Kosten werden durch den Eigentümer J&W Müller GmbH & Co.KG getragen.

### **9.3 Gutachten**



Derzeit liegen folgende Gutachten vor:

- Artenschutzrechtliche Kurzeinschätzung (ASP – Stufe I) gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG hinsichtlich planungsrelevanter Arten (Büro für Faunistik, Stand Mai 2016)
- Verkehrsgutachten (Planungsbüro VIA, Stand Juni 2017)
- Schalltechnische Ersteinschätzung (Accon, Stand Juli 2017)
- Geotechnischer Bericht (Middendorf – Geoservice, Stand Januar 2016)
- Geotechnischer Bericht (Middendorf – Geoservice, Stand Juni 2017)

## **10. Flächenbilanz**

Das Plangebiet weist eine Größe von 1,1 ha auf und setzt sich aus Wohnbauflächen, Verkehrsflächen und Grünflächen zusammen.

Leverkusen, im August 2017

gez. Petra Cremer

Stadt Leverkusen  
Fachbereich Stadtplanung