



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2021/1217

Der Oberbürgermeister

V/61-61-3-26-240-II-ma  
Dezernat/Fachbereich/AZ

26.04.2022  
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	16.05.2022	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	31.05.2022	Beratung	öffentlich

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 240/II "Opladen - nbso/Quartier westlich des Bahnhofs"  
- Entscheidung über die eingegangenen Stellungnahmen (Abwägung)  
- Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung

**Beschlussentwurf:**

1. Dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung (Anlage 2 der Vorlage) zu den in der öffentlichen Auslegung (vom 14.02.2020 bis einschließlich 17.03.2020) vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Stellungnahmen I/A), der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Stellungnahmen I/B) sowie der städtischen Fachbereiche und Betriebe (Stellungnahmen I/C) wird gefolgt.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplans (Anlagen 3.1 und 4.1 der Vorlage) einschließlich der Begründung mit Umweltbericht (Anlage 6 der Vorlage) wird in der vorliegenden Fassung zugestimmt.
3. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit der diesem Beschluss beigefügten Begründung einschließlich Umweltbericht für die Dauer eines Monats, mindestens 30 Tage, öffentlich zu beteiligen.

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

gezeichnet:  
In Vertretung  
Deppe



### 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:**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Leverkusen keine Kosten. Die Kosten der Planerarbeitung, inkl. Gutachten, werden von einem Investor getragen. Die nbso wird mit dem Investor darüber hinaus einen städtebaulichen Vertrag schließen, in dem die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten und die Folgekosten des Bebauungsplanes geregelt werden.

**II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:**

<b>Klimaschutz betroffen</b>	<b>Nachhaltigkeit</b>	<b>kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit</b>	<b>langfristige Nachhaltigkeit</b>
<b>ja</b>	<b>ja</b>	<b>ja</b>	<b>nein</b>

## **Begründung:**

### Lage des Plangebietes:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 240/II „Opladen - nbso Quartier westlich des Bahnhofs“ befindet sich im Stadtteil Opladen, Stadtbezirk II, östlich angrenzend an das Stadtbezirkszentrum und umfasst ca. 18.200 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flächen:

- zwischen der Europa-Allee im Osten und dem im Westen vorhandenen Straßennetz von Gerichtsstraße und Freiherr-vom-Stein-Straße,
- zwischen der bestehenden Wohnbebauung und nördlich des Zentralen Omnibusbahnhofs (ZOB) Opladen.
- Im Norden sind in Teilen Flächen des bereits errichteten Nordkreisels sowie geringfügig Böschungsbereiche Teil des Geltungsbereichs.

Der genaue Verlauf der Plangebietsgrenze kann der Darstellung in Anlage 1 zur Beschlussvorlage entnommen werden.

### Anlass sowie Ziele und Zwecke der Planung:

Die Flächen westlich der Bahnstrecken in Opladen, einschließlich des Bahnhofs Leverkusen-Opladen, sollen im Rahmen der Entwicklung „neue bahnstadt opladen“ (nbso) 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. Geplante Vorhaben wurden bereits entwickelt bzw. realisiert. Die Flächen westlich der Bahnstrecken in Opladen, einschließlich des Bahnhofs Leverkusen-Opladen, sollen im Rahmen der Entwicklung „neue bahnstadt opladen“ städtebaulich entwickelt werden.

Generelles Ziel dieses Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Umsetzung der geplanten städtebaulichen Entwicklung auf der Westseite der „neuen bahnstadt opladen“ im Bereich nördlich der Bahnhofstraße und der Bahnhofsbücke. Inhalt des Bebauungsplans ist die Schaffung eines urbanen Quartiers mit innerstädtischen Nutzungen wie einem Einkaufszentrum, Beherbergungsgewerbe, Gastronomie, Büros, Dienstleistungen und Wohnen.

### Art und Verlauf des Verfahrens:

Um die Umsetzung des diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Ergebnisses des Investorenauswahlverfahrens von 2018 zu sichern und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gesamtentwicklungsmaßnahme der nbso-Westseite zu gewährleisten, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplans erforderlich.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 240/II befinden sich innerhalb der bislang in den Bebauungsplänen Nr. 208 B/II und 208 A/II, III festgesetzten Sondergebietsflächen und öffentlichen Verkehrsflächen. Der vorliegende Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Im Zuge des Verfahrens wird ein Umweltbericht im Sinne des § 2a Nr. 2 BauGB als gesonderter Teil der Begründung beigelegt.

Da die Planung bereits im Rahmen des dialogorientierten Investorenauswahlverfahrens

2018 in der Öffentlichkeit vorgestellt wurde, wurde auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Im o. g. Auswahlverfahren wurden alle Entwürfe der Öffentlichkeit im Rahmen einer Veranstaltung vorgestellt. Währenddessen konnten Anregungen und Bedenken geäußert werden, welche im Nachgang protokolliert wurden. Dem Gremium zur Vergabeentscheidung wurden die vorgebrachten Anregungen und Bedenken vorgetragen und bei der Entscheidung zur Vergabe berücksichtigt.

Die Aufstellung und öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 240/II wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Planen am 18.11.2019 beschlossen (Vorlage Nr. 2019/2693). Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 14.02.2020 bis einschließlich 17.03.2020.

Im Rahmen des Beteiligungsschrittes gingen keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein. Die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange befassten sich im Wesentlichen mit folgenden Inhalten:

- Darstellungen des Flächennutzungsplans,
- städtebauliche Auswirkungen des Einzelhandels, Festsetzung als Einkaufszentrum, Verkaufsflächen,
- Abstandsflächen, baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen,
- Höhe baulicher Anlagen und Grundrissgestaltung,
- Versorgungsleitungen und Richtfunkstrecken,
- städtebauliche und technische Kriminalprävention,
- (vorbeugender) Immissionsschutz, Immissionen aus dem Bahnbetrieb, Verkehrslärm und Erschütterungen,
- Bodendenkmalschutz,
- Natur-, Landschafts- und Artenschutz,
- Klima und Luft,
- Kampfmittel, Altlasten, Erdbebenzone, Erdarbeiten,
- Abfall- und Löschwasserversorgung,
- Zugänglichkeit für die Feuerwehr,
- Verkehr, Radverkehr.

Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurden geprüft und werden im Bebauungsplan weitestgehend berücksichtigt.

Nach der öffentlichen Auslegung (14.02.2020 bis einschließlich 17.03.2020, Vorlage Nr. 2019/2693) ergaben sich zunächst nur redaktionelle Änderungen in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen und dementsprechend in der Begründung, die keine erneute öffentliche Auslegung erforderlich gemacht hätten.

Die seit 2020 andauernde Krisensituation (Covid-19-Pandemie) und die dadurch bedingten Auswirkungen auf Einzelhandel, Gewerbe und Gastronomie etc. machten es jedoch erforderlich, die bislang vorgesehene Gesamtverkaufsfläche und die jeweiligen Sortimente aus dem Flächenpool sowie die bislang vorgesehenen anderen Nutzungen auf Erforderlichkeit, Umsetzbarkeit und Verträglichkeit zu prüfen.

Hinzu kamen weitere veränderte Rahmenbedingungen, wie andere Anforderungen an den Gebäudeenergiestandard, ein verändertes Parkraumbedürfnis aufgrund der ange-

passten Nutzungsmischung sowie ein verändertes Konzept für die Verkehrsführung. Diese neuen Rahmenbedingungen machten es ebenfalls erforderlich, weitere Festsetzungen des Bebauungsplans, z. B. Festsetzungen der Baulinien und Baugrenzen, Bereiche für Ein- und Ausfahrten und öffentliche Verkehrsflächen, auf Plausibilität und Konformität mit der veränderten Planung zu überprüfen.

#### Prüfung der Umweltbelange:

Die Prüfung und Darstellung der Umweltbelange erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes als Teil der Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 6 der Vorlage). Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 208 B/II erstellt, sodass ein Ausgleich im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 240/II nicht erforderlich ist, da die Eingriffe im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Auf das Plangebiet einwirkender Verkehrslärm wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt und bewertet (Anlage 9 der Vorlage). Die daraufhin zur Konfliktbewältigung getroffenen Maßnahmen wurden als Festsetzungen und Hinweise zum Lärmschutz im Bebauungsplan planungsrechtlich festgelegt.

Weitere auf das Plangebiet einwirkende Immissionen (Erschütterungen und Lufthygiene) wurden bereits im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 208 B/II untersucht. Infolgedessen ist es in diesem Verfahren nicht erforderlich, ein entsprechendes Gutachten zu erstellen. Hinsichtlich der Lufthygiene wurde dort konstatiert, dass im Zuge der Entwicklung der nbso-Westseite insgesamt keine erheblichen, negativen, klimatischen Auswirkungen für das Plangebiet zu befürchten sind. Es soll vielmehr zu einer Entlastung der bestehenden Siedlungsbereiche kommen. Hinsichtlich möglicher Erschütterungen wurde festgehalten, dass aufgrund der Nähe zu den Bahngleisen mit Erschütterungsimmissionen zu rechnen ist.

Konkrete Aussagen hinsichtlich der zu erwartenden Werte können zum jetzigen Planungsstadium nicht getroffen werden, da dies von verschiedenen Faktoren (bspw. Zugmaterial, Geschwindigkeiten, Baukonstruktion der Gebäude etc.) abhängig ist. Die Einhaltung der Anhaltswerte der DIN 4150, Teil 2 ist im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Bebauungsplan enthält zudem Hinweise zu den umweltrelevanten Belangen Bodenschutz, Kampfmittel, Bodendenkmäler, Artenschutz, Entwässerung und Beseitigung von Niederschlagswasser sowie Starkregenereignisse und Überflutungsschutz. Unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen und Hinweise können die Anforderungen an gesunde Lebensverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplans gewährleistet werden.

#### Städtebaulicher Vertrag:

Ein zwischen dem Investor und der Stadt Leverkusen zu schließender städtebaulicher Vertrag beinhaltet im Wesentlichen folgende Inhalte:

- Nutzung des Bruno-Wiefel-Platzes als Baustelleneinrichtungsfläche,
- Herstellung des städtischen Anteils an der Freitreppe sowie Erstellung der Rolltreppeanlage,

- Regelungen zur Unterhaltung des Treppenabgangs,
- Herstellung eines Gehwegs entlang der Europa-Allee,
- Rückbau vorhandener Kanäle,
- Errichtung vertikaler Grünstruktur in Form von Pflanzwänden
- Zugänge zu gastronomischen Betrieben im Erdgeschoss des SO 1.4,
- Transparenz der Fassaden im Erdgeschoss, die dem Bruno-Wiefel-Platz zugewandt sind,
- mindestens Verkaufsflächen für Kernsortiment Nahrung- und Genussmittel,
- Nutzung, Pflege, Unterhaltung und Reinigung der privaten Wegefläche in Verlängerung der Gerichtsstraße,
- Maßnahmen zur Verhinderung von Dreckecken im Bereich der Gebäudefuge zwischen Fahrradparkhaus und Bahnhofsquartier,
- Sicherheitsleistungen,
- Ablösebeträge,
- Vertragsstrafen.

#### Weiteres Vorgehen:

Auf Grundlage der zur Beschlussvorlage vorgelegten Planentwurfssfassung ist es gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vorgesehen, die Öffentlichkeit und die Behörden sowie die Träger öffentlicher Belange an der Planung erneut zu beteiligen. Nach der erneuten öffentlichen Auslegung der Planung werden dem Rat der Stadt Leverkusen Beschlussempfehlungen über die Abwägung der Stellungnahmen (Abwägungsbeschluss) und die Planung als Satzungsexemplar vorgelegt.

#### Hinweis zum weiteren Verfahren aufgrund der Covid-19-Pandemie:

Gemäß dem seit 29.05.2020 in Kraft getretenen Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) werden detaillierte Informationen zu Art und Umfang der öffentlichen Auslegung mit der Bekanntmachung im Amtsblatt veröffentlicht.

#### Hinweis des Fachbereichs Oberbürgermeister, Rat und Bezirke:

Im Ratsinformationssystem Session sind die unten genannten Anlagen auch in farbiger und die Anlagen 3.1 und 4.1 in vergrößerter Darstellung einzusehen. Die Anlagen 3.1 und 4.1 sowie die Gutachten in der Anlage 7 - 8 werden nicht mit der Vorlage gedruckt, sie stehen als Bestandteil dieser Vorlage im Ratsinformationssystem Session zur Einsichtnahme zur Verfügung.

#### **Anlage/n:**

240\_II\_03\_2\_Anlage\_01\_Auslegung\_Geltungsbereich  
240\_II\_03\_2\_Anlage\_02\_Abwägung Offanlage  
240\_II\_03\_2\_Anlage\_03\_1\_Auslegung\_Bebauungsplan\_Blatt\_1\_A0  
240\_II\_03\_2\_Anlage\_03\_2\_Auslegung\_Bebauungsplan\_Blatt\_1\_A4  
240\_II\_03\_2\_Anlage\_04\_1\_Auslegung\_Textfestsetzungen\_Blatt\_2\_A0  
240\_II\_03\_2\_Anlage\_04\_2\_Auslegung\_Textfestsetzungen\_Blatt\_2\_A4  
240\_II\_03\_2\_Anlage\_05\_Auslegung\_Textl\_Festsetzungen  
240\_II\_03\_2\_Anlage\_06\_Auslegung\_Begründung\_Umweltbericht  
240\_II\_03\_2\_Anlage\_07\_Auslegung\_Gutachten\_Verkaufsflächen\_2022

240\_II\_03\_2\_Anlage\_08\_Auslegung\_Gutachten\_Verkehr\_2022  
240\_II\_03\_2\_Anlage\_09\_Auslegung\_Gutachten\_Schallschutz\_2022