



STADT LEVERKUSEN

Bebauungsplan Nr. 240/II „Opladen – nbso Quartier westlich des Bahnhofs“

Begründung inkl. Umweltbericht



Stand: September 2022

Bearbeitung:
Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung

in Zusammenarbeit mit

HEINZ JAHNEN PFLÜGER
Stadtplaner und Architekten Partnerschaft, Aachen
Kasinostraße 76a, 52066 Aachen



Inhaltsverzeichnis

Teil A – BEGRÜNDUNG	6
1. GELTUNGSBEREICH	6
2. ANLASS UND VERFAHREN	6
2.1. Anlass der Planung	6
2.1.1. Bevölkerungsentwicklung und Wohnbaulandbedarfsprognose	6
2.1.2. Demografischer Wandel	7
2.1.3. Allgemeines	8
2.1.4. Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 240/II	9
2.2. Verfahren	9
2.2.1. Aufstellung	10
2.2.2. Öffentliche Auslegung	10
2.2.3. Erneute öffentliche Auslegung	11
3. PLANUNGSZIELE	12
4. PLANUNGSBINDUNGEN UND BESTAND	13
4.1. Regionalplan	13
4.2. Landschaftsplan	14
4.3. Flächennutzungsplan	14
4.4. Bestehende verbindliche Bauleitpläne	14
4.5. Fachplanungsvorbehalt von Bahnflächen	15
4.6. Realnutzung	15
5. WEITERE PLANUNGSBINDUNGEN	15
5.1. Stadtumbaugebiet	15
5.2. Stadtteilentwicklungskonzept (STEK) Opladen – Allgemeines	15
5.3. Einzelhandel	17
5.3.1. Stadtteilentwicklungskonzept (STEK) Opladen	17
5.3.2. Verträglichkeitsanalyse zum Bebauungsplan Nr. 208 B/II	17
5.3.3. Ergänzende Verträglichkeitsanalyse	18
5.3.4. Auswirkungenanalyse zum Bebauungsplan Nr. 240/II	18
5.4. Vergnügungsstättenkonzept	22
5.5. Gewerbeflächenentwicklung und Büromarktentwicklung in Leverkusen	22
5.6. Denkmalschutz	23
5.7. Verkehr	23
5.8. Mobilitätskonzept 2030+	26
5.9. Immissionsschutz	27
5.9.1. Störfallbetriebe (Seveso II)	Fehler! Textmarke nicht definiert.
5.9.2. Lufthygiene	27
5.9.3. Schall	28
5.9.4. Erschütterungen	33
5.10. Boden/Altlasten	34
5.11. Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene	34
5.12. Artenschutz	34
5.13. Natur und Landschaft	35
5.14. Wasserschutzgebiete, Grundwasser	35
5.15. Oberflächengewässer, Hochwasser	36
5.16. Technische Infrastruktur	36
5.17. Kampfmittel	37
5.18. Eigentumsverhältnisse	37



6.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	38
7.	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	42
7.1.	Art der baulichen Nutzung	42
7.1.1.	Sondergebiet (SO 1.1 bis 1.4) „Einkaufszentrum, Beherbergungsgewerbe, Gastronomie, Büro, Dienstleistungen und Wohnen“	42
7.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	46
7.2.1.	Grundflächenzahl (GRZ)	46
7.2.2.	Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse, Oberstes Geschoss.....	49
7.3.	Bauweise/überbaubare Grundstücksfläche	50
7.3.1.	Abweichende Bauweise	50
7.3.2.	Überbaubare Grundstücksflächen	51
7.4.	Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen	53
7.4.1.	Stellplätze, Tiefgaragen.....	53
7.4.2.	Nebenanlagen.....	54
7.5.	Verkehrsflächen	54
7.5.1.	Straßenverkehrsflächen	54
7.5.2.	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“	54
7.5.3.	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“	54
7.5.4.	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich + Bus“ ...	55
7.5.5.	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß-/Radwegebrücke“	55
7.5.6.	Bereiche für Ein- und Ausfahrt.....	55
7.6.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	55
7.6.1.	Gehrechte	55
7.6.2.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	55
7.7.	Bauliche oder sonstige Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)	56
7.7.1.	Abweichende Bauweise/bedingte Festsetzung.....	56
7.7.2.	Schlafräume und zum Schlafen genutzte Räume	56
7.7.3.	Maßgeblicher Außenlärmpegel.....	57
7.7.4.	Schallgedämmte Lüftungssysteme	57
7.7.5.	Ausnahmen	58
7.7.6.	Tiefgaragenzufahrten	58
7.7.7.	Anlieferung	58
7.8.	Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	58
7.8.1.	Erhaltung von Einzelbäumen.....	58
7.8.2.	Dach-, Tiefgaragen- und Fassadenbegrünung	58
7.9.	Bedingte Festsetzung.....	59
7.9.1.	Lärmschutz.....	59
7.10.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	60
7.10.1.	Nicht-Vollgeschoss.....	60
7.10.2.	Fassade/Außenwände	60
7.10.3.	Dächer	61
7.10.4.	Technische Aufbauten	61
7.10.5.	Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie	62
7.10.6.	Nebenanlagen.....	62
7.10.7.	Werbeanlagen.....	62
7.11.	Kennzeichnungen.....	63
7.12.	Hinweise.....	63
7.12.1.	Maßnahmen zum Bodenschutz.....	64
7.12.2.	Kampfmittel.....	64
7.12.3.	Bodendenkmäler	64



7.12.4. Artenschutz	64
7.12.5. Vogelverträgliche Lärmschutzeinrichtungen	65
7.12.6. Insekten- und vogelverträgliche Beleuchtungseinrichtungen	65
7.12.7. Erdbebenzone	65
7.12.8. Erschütterungen	65
7.12.9. Richtfunkstrecken	65
7.12.10. Entwässerung und Beseitigung von Niederschlagswasser	65
7.12.11. Starkregenereignisse und Überflutungsschutz	66
7.12.12. Ver- und Entsorgung	66
7.12.13. Einsichtnahme in technische Regelwerke	66
7.12.14. Luftverkehr	66
7.12.15. Städtebauliche und technische Kriminalitätsprävention	66
7.12.16. Schalltechnische Vorkehrungen für die Anlieferung	66
Teil B: UMWELTBERICHT	67
8. EINLEITUNG	67
8.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes (gem. Anlage 1, Nr. 1a BauGB)	70
8.1.1. Inhalte und Ziele des Bauleitplans	71
8.1.2. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich	71
8.1.3. Bedarf an Grund und Boden	72
8.2. Umweltziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	72
8.3. Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan	82
8.4. Auswirkungen der Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II	83
9. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	84
9.1. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	84
9.2. Bestand	84
9.2.1. Schutzgut Boden	84
9.2.2. Schutzgut Wasser	87
9.2.3. Schutzgut Klima/Luft	89
9.2.4. Schutzgut Pflanzen und Biotope	90
9.2.5. Schutzgut Tiere und Biotopverbund	92
9.2.6. Schutzgut Landschaft	96
9.2.7. Schutzgut Mensch	97
9.2.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	100
9.2.9. Wechselwirkungen	101
9.3. Prognose ohne Planung	101
9.4. Prognose mit Planung	101
9.4.1. Schutzgut Boden	101
9.4.2. Schutzgut Fläche	102
9.4.3. Schutzgut Wasser	104
9.4.4. Schutzgut Klima/Luft	105
9.4.5. Schutzgut Pflanzen und Biotope	106
9.4.6. Schutzgut Tiere und Biotopverbund	107
9.4.7. Schutzgut Landschaft	108
9.4.8. Schutzgut Mensch	109
9.4.9. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	113
9.4.10. Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	114
9.4.11. Abbruch	115
9.4.12. Eingesetzte Technik und Stoffe	115
9.4.13. Wechselwirkungen	115



10. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN	116
10.1. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	120
11. Maßnahmen zur Klimaanpassung	121
12. Zusätzliche Angaben	121
12.1. Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung	121
12.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen des Monitorings	122
12.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	123
Teil C: AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG UND UMSETZUNG	125
13. Auswirkungen der Planung	125
14. Bodenordnung	125
15. Kosten und Durchführung der Planung.....	126
16. Städtebaulicher Vertrag	126
17. Freistellung von Bahnflächen	126
18. Flächenbilanz	127



Teil A – BEGRÜNDUNG

1. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 m².

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 Geltungsbereiches.

Dieser Bebauungsplan ersetzt einen Bereich des Gesamtbebauungsplanes Nr. 208/II „Opladen - nbso/Westseite“, welcher zur Steuerung der gesamten städtebaulichen Entwicklung einschließlich der Herstellung der städtischen Verkehrsinfrastruktur auf der Westseite des Projektgebietes der „neuen bahnstadt opladen“ notwendig ist.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 240/II liegen innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 208 B/II „Opladen – nbso/Westseite – Quartiere“ und in Teilen innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 208 A/II, III „Opladen – nbso/Westseite – Neue Bahnallee und Alkenrath – westlich Schlebuschrath“ – 2. Änderung.

Die Festsetzungen dieser Bebauungspläne werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 240/II überlagert. Die Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne treten im Geltungsbereich mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 240/II außer Kraft.

2. ANLASS UND VERFAHREN

2.1. Anlass der Planung

2.1.1. Bevölkerungsentwicklung und Wohnbaulandbedarfsprognose

In Leverkusen wohnen aktuell (Stand 31.12.2020) 167.078 Einwohner. Eine stabile Bevölkerungsentwicklung wurde ab 2010 zunächst von einem leichten, ab 2014 sogar deutlichen Bevölkerungswachstum abgelöst. Gründe für die positive Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre und auch im Jahr 2019 ist das hohe Zuwanderungsplus sowohl bei den Nah- als auch bei den Fernwanderungen. In den vergangenen 10 Jahren bis 2019 verlagerten insgesamt 8.657 Personen mehr ihren Wohnsitz nach Leverkusen als von hier weggezogen. Der durchschnittliche Wanderungsgewinn pro Jahr betrug in diesem Zeitraum 866 Personen. In der aktuellsten Bevölkerungsvorausberechnung von 2018 des Instituts für Information und Technik Nordrhein-Westfalen (kurz: IT.NRW) wird für Leverkusen weiterhin ein Bevölkerungswachstum bis 2040 auf 174.152 Einwohnern prognostiziert. Die Prognosen des Gutachterbüros F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg (kurz: F+B), die im Rahmen der Leverkusener perspektivischen Gesamtstrategie, des Wohnungsbauprogramms 2030+ erstellt wurden, gehen sogar von einem stärkeren Bevölkerungswachstum aus, nämlich auf ca.175.800 Einwohner in der Status quo-Variante.



Die Status quo-Variante ist vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen (SPB) der Stadt Leverkusen als Grundlage für das Wohnungsbauprogramm beschlossen worden. In beiden Prognosen werden anhaltende Zuwanderungsüberschüsse nach Leverkusen wie in den vergangenen Jahren angenommen.

Der Bevölkerungsanstieg führt zu einem anhaltenden Bedarf an Wohnflächen und damit zu einem zusätzlichen Baulandbedarf. In der errechneten Flächenbedarfsprognose von F+B ist in der Status quo-Variante bis zum Jahr 2035 ein zusätzlicher Baulandbedarf von 174 ha Bruttobauland errechnet worden. Dem in der Vorlage Nr. 2018/2403 (Wohnungsbauprogramm 2030+ Zwischenergebnisse nach der 4. Sitzung der Arbeitsgruppe) prognostizierten Bedarf von 174 ha Wohnbauflächen steht zum Zeitpunkt der Prognose ein Angebot von 183 ha (20 ha Baulücken, 109 ha Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan (FNP) und 54 ha Potenzialflächen) gegenüber. Die 54 ha Potenzialflächen sind im wirksamen FNP nicht als Wohnbauflächen dargestellt.

Den Textteil des Abschlussberichts des Wohnungsbauprogramms 2030+ hat der Rat in seiner Sitzung am 16.12.2019 als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) zur Kenntnis genommen.

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. Detaillierte Informationen über den extrem angespannten Wohnungsmarkt Leverkusen finden sich im Wohnungsmarktbericht 2021.

2.1.2. Demografischer Wandel

Die Bevölkerung Leverkusens wird seit Jahren durchschnittlich älter. Dieser demografische Prozess wird sich in Zukunft fortsetzen und führt gewissermaßen zu einem höheren Bedarf an Wohnungen für Singlehaushalte sowie seniorengerechten und bezahlbaren Wohnungen. Die vorhandenen Reserveflächen des FNPs werden voraussichtlich nicht ausreichen, um die Wohnbevölkerung Leverkusens zukünftig angemessen mit Wohnraum zu versorgen und eine entspannte Wohnungsmarktlage zu erreichen.

Gemäß den Berechnungen zum Wohnungsbauprogramm 2030+ müssten bis 2035 mindestens 10.300 Wohnungen neu gebaut werden, um den in der Status Quo-Variante prognostizierten Bedarf decken 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. Um den demografischen Wandel in seiner Geschwindigkeit zu bremsen, sollen mit Baulandangeboten Entwicklungsspielräume geschaffen werden, damit beispielsweise „junge Haushalte“ Immobilien erwerben können und in der Stadt bleiben bzw. aufgrund des Angebotes nach Leverkusen ziehen.

Die Stadt Leverkusen soll als Wohnstandort an Attraktivität gewinnen und zugleich vielfältige Wohnangebote schaffen. Durch ein entsprechendes Angebot versucht Le-



verkusen, 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. Bis 2035 müssten deshalb jährlich 520 Wohneinheiten entstehen, davon 170 Wohneinheiten als Ein- und Zweifamilienhäuser und 350 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau.

Der Standort des neuen innerstädtischen Quartiers ist durch seine Lage in direkter Nähe zu dem neuen ZOB und dem Bahnhof Opladen sehr gut an den ÖPNV angebunden. Hiermit ist eine gute Vernetzung nach Leverkusen, in die anderen Stadtteile sowie überregional sichergestellt. Darüber hinaus ist dieser Standort aufgrund der Nähe zum Zentrum von Opladen mit seinen Infrastruktureinrichtungen sowie der Nähe zur Fachhochschule und den gewerblichen Nutzungen und Dienstleistungen auf der Ostseite der „neuen bahnstadt opladen“ ausdrücklich für innerstädtisches Wohnen geeignet.

Das städtebauliche Konzept für das Bahnhofsquartier verfolgt das Leitbild der „Stadt-Steine“, die sich in ihrer Maßstäblichkeit an der bestehenden Stadtstruktur in Opladen orientieren. Diese „Stadt-Steine“ sind überwiegend mit vier Geschossen vorgesehen. Neben den öffentlichen Freiräumen auf Erdgeschossniveau sollen zudem die Sockelgeschosse intensiv als Dachgärten begrünt und genutzt werden. Diese Dachgärten sollen mit einer ansprechenden Gestaltung Aufenthaltsqualität bieten und den Nutzern der jeweiligen Häuser zur Verfügung stehen.

Aus städtebaulicher Sicht ist dieser Standort sowie die geplanten „Stadt-Steine“ somit besonders geeignet für Geschosswohnungsbau.

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

2.1.3. Allgemeines

Die Flächen westlich der Bahnstrecken in Opladen einschließlich des Bahnhofes 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.

Im Zuge der Entwicklung auf der Westseite wurden durch 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 verlegt, um hier eine Bündelung der Gleise zu erreichen. Hierdurch wurden östlich der bestehenden Ortslage in erheblichem Umfang Flächen verfügbar, die einer städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden sollen.

Westlich angrenzend an die verlegten Gütergleise wurde bereits die in Nord-Süd-Richtung verlaufende neue Straße („Europa-Allee“) als Bestandteil der verkehrlichen Neuordnung des Opladener Zentrums errichtet.



Durch die Verlegung der Gütergleise ergibt sich die Möglichkeit, den zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) in zentraler Lage in Kombination mit der 2015 errichteten Bahnhofsbrücke und dem neuen Bahnhofsbereich verkehrlich neu zu ordnen und zu gestalten. Die Lage des ZOB ermöglicht kurze Wege und erleichtert die Orientierung der Fahrgäste.

Um die Umsetzung des diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen und verkehrlichen Konzeptes zu sichern und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieser Gesamtentwicklungsmaßnahme zu gewährleisten, wurde gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dieser Bebauungsplan (Nr. 208 B/II „Opladen – nbso/Westseite – Quartiere“) ist rechtswirksam.

2.1.4. Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 240/II

Zur Qualifizierung des Einzelhandels- und Dienstleistungsquartiers im Norden der nbso-Westseite wurde 2018 ein dialogorientiertes Investorenauswahlverfahren durchgeführt. Im Rahmen dieses Verfahrens sollte ein betriebliches und architektonisches Konzept zur Umsetzung dieses Projektes gefunden werden.

Ausgewählt wurde das Konzept der Momentum Real Estate, Köln, mit dem Entwurf von kadawittfeldarchitektur, Aachen.

Der Entwurf sieht eine Anbindung an die bestehende Stadtstruktur und deren Maßstäblichkeit durch die Ausbildung von einzelnen Baukörpern, den sogenannten „Stadt-Steinen“, vor. In dem Quartiersbereich sind im Erdgeschoss Handelsflächen und in den Untergeschossen Parken vorgesehen. Auf diesem Sockelgeschoss sollen fünf dieser „Stadt-Steine“ angeordnet werden.

Die Anordnung und Ausbildung der einzelnen Baukörper entsprechen nicht in Gänze den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 208 B/II. Darüber hinaus ist aufgrund der vorliegenden hohen Schallimmissionen das neue städtebauliche Konzept verkehrlich und schalltechnisch zu überprüfen und diesbezüglich konkretere Festsetzungen zu treffen.

Für den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 208 B/II ist somit eine Änderung notwendig, um die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes planungsrechtlich zu sichern. Für das vorliegende Plangebiet erfolgt die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 240/II.

2.2. Verfahren

Für das gesamte Areal der nbso/Westseite liegt der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren Nr. 208/II „Opladen – nbso/ Westseite“ aus dem Jahr 2013 vor (Vorlage Nr. 2378/2013). Aufgrund der Größe des Plangebietes, der zeitlichen Abfolgen sowie der Komplexität des gesamten Bebauungsplanverfahrens wurden hieraus verschiedene Teil-Bebauungspläne erstellt.

Der Bebauungsplan Nr. 208 B/II „Opladen – nbso/Westseite – Quartiere“ ist einer dieser Bebauungspläne, der mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Leverkusen am 15.05.2017 in Kraft getreten ist (Vorlage Nr. 2017/1471).



Der Bebauungsplan Nr. 208 B/II wurde als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch aufgestellt. In diesem Verfahren wurden zwei Bürgerbeteiligungen inklusive einer Bürgerversammlung durchgeführt. Jeweils parallel erfolgten die Beteiligungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Der Satzungsbeschluss wurde in der Sitzung des Rates der Stadt Leverkusen am 03.05.2017 (Vorlage Nr. 2017/1471) gefasst.

2.2.1. Aufstellung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 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 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.

2.2.2. Öffentliche Auslegung

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

Äußerungen öffentliche Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Äußerungen abgegeben.

Äußerungen Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die in der öffentlichen Auslegung sowie der erneuten öffentlichen Auslegung eingegangenen Äußerungen betrafen im Wesentlichen:

- Hinweise zur Beeinflussung des Flugverkehrs der Bundeswehr,
- Informationen und Hinweise zu Leitungstrassen, Leitungsschutz und Richtfunkstrecken,
- Hinweise und Anregungen zur städtebaulichen und technischen Kriminalprävention,
- Anregungen zur Berücksichtigung der umliegenden Kommunen im Hinblick auf den geplanten Einzelhandel,
- Anregungen zur Überprüfung der Rechtssicherheit im Hinblick auf die Sondergebietsfestsetzungen,
- Hinweise auf bahnbetriebsbedingte Immissionen, auf bahneigene Kabel und Leitungen sowie auf bauordnungsrechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen,



- Anregungen zum bahnseitigen Ausschluss von Schlafräumen und einer Einfriedungspflicht an den Bahngleisen,
- Hinweise auf archäologische Fläche „spätmittelalterliche-neuzeitliche Besiedlung von Leverkusen“,
- Hinweise zur Abfallbeseitigung, zu Anforderungen an die Ausführung von Sackgassen, Stichstraßen und -wegen,
- Anregungen zum Radverkehr,
- Hinweise zur Erdbebenzone,
- Hinweise zur Löschwasserversorgung und Zugänglichkeit für die Feuerwehr,
- Hinweise zur Freiheit von Bodenbelastungen sowie
- Hinweise zu den planungsrelevanten Arten Kreuzkröte und Flussregenpfeifer.

Nach der öffentlichen Auslegung ergaben sich nur redaktionelle Änderungen in den textlichen Festsetzungen und der Begründung.

2.2.3. Erneute öffentliche Auslegung

Die andauernde Krisensituation (Covid-19-Pandemie) und die dadurch bedingten Auswirkungen auf Einzelhandel, Gewerbe und Gastronomie etc. machten es 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.

Aufgrund der aus dieser Prüfung resultierenden Änderungen war eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich.

Die erneute öffentliche Auslegung wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen (SPB) am 16.05.2022 beschlossen. Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte vom 04.07.2022 bis einschließlich 04.08.2022 (Vorlage Nr. 2021/1217).

Grundsätzlich der Planung entgegenstehende Stellungnahmen sind im Rahmen der Auslegung des Bebauungsplanes nicht eingegangen.

Äußerungen öffentliche Auslegung

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung wurden keine Äußerungen abgegeben.

Äußerungen Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die in der öffentlichen Auslegung sowie der erneuten öffentlichen Auslegung eingegangenen Äußerungen betrafen im Wesentlichen:

- Informationen und Hinweise zu Leitungstrassen und Leitungsschutz,
- Informationen und Hinweise zu Versorgungsanlagen,
- Anregungen zur Erschließung der Tiefgaragenzufahrt von Norden,
- Hinweise bzgl. technischer und städtebaulicher Kriminalprävention,
- Hinweise zur Berücksichtigung der umliegenden Kommunen im Hinblick auf den geplanten Einzelhandel,
- Informationen und Hinweise zur Kanalisation, zur Einleitung von Schmutz- und Niederschlagswasser sowie zum Überflutungsschutz,
- Hinweise zum Fuß- und Radverkehr und zu Fahrradabstellanlagen,
- Anregungen zu einer separaten Abbiegespur auf der Europa-Allee in die Tiefgarage
- Hinweise auf Immissionen aus dem Bahnbetrieb sowie auf Kabel und Leitungen,



- Anregungen zu redaktionellen Ergänzungen in der schalltechnischen Untersuchung sowie in der Begründung und im Umweltbericht im Hinblick auf Lufthygiene und die aktualisierte Seveso-III-Richtlinie,
- Hinweise auf mögliche Kampfmittel sowie
- Anregungen zu hybrider Dachflächennutzung (Photovoltaik in Kombination mit Gründach)

Eine Änderung der Planung wurde aufgrund der eingereichten Stellungnahmen nicht vorgenommen. Nach der erneuten öffentlichen Auslegung ergaben sich nur redaktionelle Änderungen in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung.

2.2.4. Satzung

Die Entscheidung über die im Planverfahren eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen soll durch den Rat der Stadt Leverkusen (Vorlage Nr. 2022/1611) erfolgen.

3. PLANUNGSZIELE

Generelles Ziel dieses Bebauungsplanes 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 Bahnhofsbrücke.

Inhalt des Bebauungsplanes ist die Schaffung eines urbanen Quartiers mit innerstädtischen Nutzungen wie einem Einkaufszentrum, Beherbergungsgewerbe, Gastronomie, Büros, Dienstleistungen und Wohnen.

Folgende konkrete Ziele werden insbesondere durch die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt:

- die Schaffung eines neuen Stadteingangs für das Stadtteilbezirkszentrum Opladen,
- die Integration des neuen Bahnhofsbereiches einschließlich eines Empfangsgebäudes in eine Neubebauung mit bahnhofsaffinen (z. B. Ticketverkauf, Infocenter DB, etc.) und öffentlichkeitswirksamen Nutzungen,
- eine Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels,
- eine Stärkung des innerstädtischen Wohnens, unter Berücksichtigung anderer wohnverträglicher Nutzungen,
- die Schaffung eines neuen urbanen Quartiers mit den Nutzungen Wohnen, Büros/Dienstleistungen/Handel, Gastronomie und Gewerbe in Wechselbeziehung mit dem Stadtteil mit Anbindung an die bestehenden Verkehrsstrassen,
- die Schaffung von neuen öffentlichen und privaten Bereichen mit hoher Aufenthaltsqualität,
- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
- Ausschluss von Dienstleistungen, deren Zweck auf das Anbieten von sexuellen Dienstleistungen ausgerichtet ist,
- Ausschluss von Vergnügungsstätten,
- eine qualitätsvolle Ausgestaltung der öffentlichen Straßen,
- die notwendige Ausstattung mit Infrastruktur,



- Optimierung der Verkehrsanbindung für den Individualverkehr sowie für den Rad- und Fußgängerverkehr.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II wurden Ziele wie kinderfreundliches Wohnumfeld, kurze und sichere Wege für Familien, familienfreundliche Wohnungsgrößen und Grundrisse, Ergänzung von bestehenden, öffentlichen Kinderspielplätzen und die Schaffung von Spielbereichen im öffentlichen Raum verfolgt. Die Beteiligung von Familien und Kindern am Planverfahren und konkreten Umsetzungsmaßnahmen sollen zumindest teilweise Berücksichtigung finden.

Der Klimawandel ist ein globales Problem, welches nur durch viele lokale Beiträge gelöst werden kann. Ein weiteres Ziel ist es deshalb, im Rahmen des Gesamtprojektes der nbso-Westseite durch die Bündelung und Optimierung des ÖPNV, des motorisierten und nicht motorisierten Individualverkehrs sowie durch die geplanten Maßnahmen zur Innenentwicklung und Stärkung des Stadtteiles Opladen, dem Klimaschutz Rechnung zu tragen. Die von der Stadt Leverkusen angestrebten Ziele zum Klimaschutz werden im Rahmen dieses Bebauungsplanes in den Themen energetischer Gebäudestandard neuer Baugebiete, Umsetzung der Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), aktive und passive solare Strahlungsenergie, Beratung/Optimierung städtebaulich raumwirksame Baugebiete, Kraftwärmekopplung und Fernwärmenutzung, Grüne Siedlung, kompakte und verdichtete Stadt – Stadt der kurzen Wege, Berücksichtigung finden.

Diese Klimaschutzziele gelten auch für die diesem Bebauungsplan zugrundeliegende Planung für das nördliche Quartier der nbso-Westseite.

4. PLANUNGSBINDUNGEN UND BESTAND

4.1. Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln (Stand: März 2012), Teilabschnitt Region Köln, sind die Flächen im Plangebiet als „Schienenwege unter Angabe der Haltepunkte und Betriebsflächen“ dargestellt.

Entsprechend der Verfügung der Bezirksregierung Köln vom 20.01.2015 unter Az.: 32/62.6-1.04 zum rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 208 B/II bestehen keine landesplanerischen Bedenken.

Dem sachlichen Teilabschnitt „Vorbeugender Hochwasserschutz“ aus dem Jahr 2006 ist zu entnehmen, dass das Plangebiet nicht innerhalb von Überschwemmungsbereichen oder potenziellen Überflutungsbereichen liegt.

Der Regionalrat des Regierungsbezirks Köln hat in seiner Sitzung am 10.12.2021 beschlossen, das Aufstellungsverfahren für einen neuen Regionalplan durchzuführen. Dieser bezieht sich räumlich auf den gesamten Regierungsbezirk Köln. Die öffentliche Auslegung zur Neuaufstellung des Regionalplanes Köln erfolgt vom 07.02.2022 bis zum 31.08.2022.

Der Entwurf des neuen Regionalplanes stellt nur noch die bestehende Bahnstrecke und den Bahnhof als „Schienenwege unter Angabe der Haltepunkte und Betriebsflächen“ dar. Die Flächen im Geltungsbereich sind als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen somit den Darstellungen des Entwurfes des neuen Regionalplanes.



4.2. Landschaftsplan

Die Flächen im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 240/II liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes.

4.3. Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 240/II „Opladen – nbso Quartier westlich des Bahnhofs“ führt weiterhin zur Umsetzung des wirksamen Flächennutzungsplanes (7. Änderung des Flächennutzungsplanes, 2016), in welchem die Flächen im Geltungsbereich als Sondergebiet „Handel-Einzelhandel“ dargestellt sind. Darüber hinaus sind östlich angrenzend „geplante, sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen“ sowie südlich Busbahnhof und Bahnhof dargestellt.

Das geplante urbane Bahnhofsquartier befindet sich im zentralen Versorgungsbereich und soll Nutzungen wie ein Einkaufszentrum, Beherbergungsgewerbe, Dienstleistungen, Büros, bahnaffine Nutzungen (z. B. Ticketverkauf, Infocenter DB, etc.) und Wohnen beherbergen.

Des Weiteren sind die umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Bereich des Bruno-Wiefel-Platzes Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 240/II.

Die Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan entsprechen somit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Demnach ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

4.4. Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Bebauungsplan Nr. 208 B/II „Opladen – nbso/Westseite - Quartiere“

Für den überwiegenden Teil der Flächen des Plangebietes besteht derzeit der Bebauungsplan Nr. 208 B/II „Opladen – nbso/Westseite - Quartiere“. Dieser Bebauungsplan wurde mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Leverkusen vom 05.05.2017 rechtskräftig.

Die Flächen im Geltungsbereich sind hier als Sondergebiete Zweckbestimmung „Einkaufszentrum, Dienstleistung und Wohnen“, „Einzelhandel und Dienstleistung“ und „Verwaltung, Büro und Dienstleistung“ festgesetzt. Südlich angrenzend ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt und die Flächen der Freiherr-vom-Stein-Straße sowie die Gerichtsstraße sind als Straßenverkehrsflächen ausgewiesen.

Bebauungsplan Nr. 208 A/II, III „Opladen – nbso/Westseite – Neue Bahnallee und Alkenrath – westlich Schlebuschrath“ - 2. Änderung (Teilbereich Opladen)

Ein kleiner Teil der nördlichen Flächen des Plangebietes liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 208 A/II, III 2. Änderung. Der Ratsbeschluss erfolgte am 06.12.2017. Dieser Bebauungsplan wurde mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Leverkusen vom 11.12.2017 rechtskräftig.

Im rechtswirksamen Bebauungsplan sind die betroffenen Flächen als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die o. g. rechtsverbindlichen Bebauungspläne werden in den betroffenen Teilbereichen durch den Bebauungsplan Nr. 240/II überlagert.



4.5. Fachplanungsvorbehalt von Bahnflächen

Das Verfahren zur Freistellung von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) ist für die Flächen im Plangebiet eingeleitet worden.

Mit Freistellungsbescheid gemäß § 23 AEG vom 31.07.2019 sind die Flächen, die bislang noch dem Fachplanungsrecht (Fachplanungsvorbehalt nach § 38 Satz 1 BauGB) unterlagen, von den Bahnbetriebszwecken freigestellt.

Somit unterliegen die Flächen im Plangebiet in Gänze der Planungshoheit der Stadt Leverkusen.

4.6. Realnutzung

Die Flächen im Plangebiet beinhalten temporäre Stellplatzanlagen, einen Teil der bestehenden Gerichtsstraße, der Freiherr-vom-Stein-Straße, der Bahnhofstraße sowie Baustellenflächen.

Südlich grenzt der bereits errichtete neue ZOB an das Plangebiet.

5. WEITERE PLANUNGSBINDUNGEN

5.1. Stadtumbaugebiet

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich im Norden des westlichen Abschnittes des förmlich festgelegten Stadtumbaugebietes gemäß § 171b BauGB, das durch Ratsbeschluss für das Gesamtprojekt „neue bahnstadt opladen“ im Jahr 2005 festgelegt worden ist.

5.2. Stadtteilentwicklungskonzept (STEK) Opladen – Allgemeines

Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 16.02.2009 (Vorlage Nr. 1495/16.TA Ergänzung vom 11.02.2009) die Erarbeitung eines umfassenden STEK für den Stadtteil Opladen beschlossen. Das Stadtteilentwicklungskonzept beinhaltet die Themen Einzelhandel, Büromarkt, Wohnen und Freizeit unter stadtstrukturellen und auch städtebaulichen Gesichtspunkten. Im Ergebnis wird mit einem umfassenden Entwicklungskonzept ein städtebauliches, räumliches und funktionales Leitbild für den Stadtteil Opladen geschaffen.

Das Stadtteilentwicklungskonzept für das Zentrum Opladen gliedert sich inhaltlich in vier Themenmodule, welche aufeinander abgestimmt sind und mit denen die wesentlichen Entwicklungsbereiche des Stadtteiles abgedeckt werden:

1. Modul Einzelhandel, Büromarkt und Gewerbe: Positionsbestimmung der Innenstadt als Einkaufs-, Dienstleistungs- und Bürostandort; Aufzeigen von Entwicklungsperspektiven und Handlungsansätzen.
2. Modul Wohnen: Verbesserung der Lebens- und Wohnqualität für die Wohnbevölkerung.
3. Modul Freizeit: Analyse der Freizeitinfrastruktur und Konzeptentwicklung zur Qualifizierung und Ergänzung der Freizeitangebote.
4. Modul städtebauliches Leitbild: Analyse der städtebaulichen Strukturen; Identifizierung von Maßnahmen zur städtebaulichen Attraktivierung der Innenstadt und Pflege des Stadtbildes; Entwicklungskonzept für die nbso-Westflächen.

Das Stadtteilentwicklungskonzept ist als ein themenübergreifendes, integratives Handlungskonzept angelegt, welches insbesondere die Anforderungen an den Stadtteil als



Einkaufs-, Arbeits-, Wohn- und Freizeitstandort in Einklang mit zukünftig zu verfolgenden, städtebaulichen Vorstellungen bringen soll. Gleichzeitig soll ein hohes Maß an tatsächlicher Umsetzbarkeit erreicht werden.

Auf Grundlage einer Stärken-Schwächen-Analyse für die wichtigsten Handlungsfelder ergibt sich im Stadtteilentwicklungskonzept schließlich eine detaillierte Zielvorstellung für die zukünftige Entwicklung Opladens sowie ein Handlungskonzept mit Empfehlungen bis hin zu Vorschlägen zu möglichen Einzelmaßnahmen und -projekten. Es wird somit einen Handlungsrahmen zur weiteren Ausfüllung geben und den beteiligten Akteuren inner- und außerhalb der Verwaltung weiterhin die Möglichkeit geben, sich entsprechend zu positionieren.

Elementare Aussagen des Stadtteilentwicklungskonzeptes sind zusammengefasst:

- Der urbane Charakter des Stadtteiles soll gestärkt werden. Hierbei ist insbesondere die Aufwertung und die Attraktivierung der Einkaufsbereiche ein wichtiges Ziel für das gewachsene Opladen. Die Branchenmixoptimierung und die Schaffung marktkonformer Verkaufsflächenstrukturen stehen dabei im Vordergrund. Neue Einzelhandelsnutzungen auf den nbso-Westflächen an der Bahnhofstation Opladen sollen die gewachsenen Einzelhandelsstrukturen der Fußgängerzone ergänzen und stärken. Sowohl die angestrebte Aufwertung der Bahnhofstraße als Verbindungsachse und Entree zwischen nbso-Ostseite, Bahnstation und der gewachsenen Innenstadt als auch die mögliche Verlagerung des Opladener Busbahnhofes in die direkte Nähe des Bahnhaltepunktes vervollständigen dieses Bild.
- Eine nachfragegerechte Steuerung des Generationenwandels im Wohnbestand soll erreicht und Investitionen in den privaten Wohnbestand forciert werden. Die Sicherung der bestehenden Wohnquartiere durch Nutzung vorhandener Innenentwicklungspotentiale, der Ausbau geförderter Wohnungsbaus und die Nutzung der Flächenpotentiale der nbso-Westflächen zur Schaffung neuer Wohnformen stehen weiterhin auf der Agenda des Stadtteilentwicklungsprozesses.
- Der vorhandene hohe Erholungswert Opladens soll erhalten und weiter ausgebaut werden. Die Empfehlung, einen die nbso und den gewachsenen Stadtteil verbindenden Stadtteilpark anzulegen, unterstreicht dies.
- Das städtebauliche Leitbild des Stadtteilentwicklungskonzeptes, welches schließlich als Resümee alle behandelten Themenmodule abbildet, orientiert sich an der Maßgabe eines Zusammenwachsens von Altem und Neuem (nbso). Verbindungen sollen geschaffen und belebt werden. Es beschreibt die Ziele und Handlungsfelder vom faktischen Zustand über die erkennbaren Veränderungstendenzen bis hin zur Vorstellung der angestrebten Ziele. Dieses Leitbild soll die zukünftigen Planungen maßgeblich begleiten. Es ist eine Leitlinie, den Akteuren aus Politik, Verwaltung, Institutionen und Investoren, aber auch den Bürgern eine Orientierung auf den Weg in die Zukunft gibt.

Das Stadtteilentwicklungskonzept für das Zentrum Opladen wurde, auch auf besonderen Wunsch der Politik, in einem breit angelegten Diskussionsprozess mit Bürgern, der Fachöffentlichkeit und Entscheidungsträgern erarbeitet.

Der Endbericht des Stadtteilentwicklungskonzeptes wurde am 17.02.2014 (Vorlage Nr. 2500/2013) vom Rat beschlossen. Dieses Stadtteilentwicklungskonzept ist eine städtebauliche Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, welche bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen ist.



Die Fortschreibung des STEK wurde mit Datum vom 14.12.2015 durch den Rat der Stadt Leverkusen beschlossen (Vorlage 2015/0850).

5.3. Einzelhandel

5.3.1. Stadtteilentwicklungskonzept (STEK) Opladen

Im Rahmen des STEK erfolgte bereits eine Analyse der Einzelhandelsituation im Bestand. Hierbei wurde festgestellt, dass insbesondere größere und marktgängige Ladenlokale in der Innenstadt fehlen. Im Bestand dominiert derzeit kleinteiliger Einzelhandel.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 240/II werden ausreichend Flächenpotenziale mit sehr guter Lagegunst konstatiert. Es wird durch eine entsprechende Einzelhandelsansiedlung auf den Flächen des vorliegenden Geltungsbereiches eine insgesamt städtebauliche und funktionale Aufwertung der Innenstadt prognostiziert.

Weiterhin wurden im STEK unter Berücksichtigung der Bestandsanalyse, der Flächenpotenziale und einer Branchenmixanalyse bereits geeignete Verkaufsflächenstrukturen abgeleitet und Rahmenbedingungen aufgezeigt. So wurde eine Verkaufsflächenstruktur mit einer Obergrenze von 6.000 - 7.000 m² Gesamtverkaufsfläche für die ergänzende Einzelhandelsnutzung am neuen Bahnhofsbereich empfohlen, um die notwendige Attraktivität für den Kunden entfalten zu können. Darüber hinaus soll der bestehende Einzelhandel um bislang nicht oder nur unzureichend vorhandene Angebote ergänzt werden. Diesbezüglich wurden im STEK ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche (VK) von 1.600 – 1.800 m², Fachmärkte mit einer VK zwischen 400 und 700 m² sowie vier bis fünf ergänzende kleinere Shops mit je 150 - 200 m² VK mit den Sortimenten Schuhe, Bekleidung, Geschenkartikel, Bücher etc. empfohlen.

Angestrebtes Ziel ist, eine Magnetfunktion für die gesamte Innenstadt von Opladen zu erreichen. Mit dem geplanten Standort kann eine attraktive Verbindung zwischen dem neuen Verkehrsknotenpunkt und dem gewachsenen zentralen Versorgungsbereich Opladen über die Bahnhofstraße geschaffen werden.

Die Vorgaben des STEK wurden bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 208 B/II in den Verträglichkeitsanalysen geprüft. Dies gilt auch weiterhin für den Bebauungsplan Nr. 240/II.

5.3.2. Verträglichkeitsanalyse zum Bebauungsplan Nr. 208 B/II

Um den geplanten Einzelhandel im Bereich der nbso-Westseite auf seine Verträglichkeit im Hinblick auf die städtebaulichen Strukturen Opladens sowie der Gesamtstadt Leverkusens zu prüfen, wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 208 B/II eine Verträglichkeitsanalyse erstellt (Stadt + Handel, 05.04.2016).

Hierbei wurde entsprechend den Empfehlungen des STEK ein Einkaufszentrum mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 6.400 m² mit einem Verkaufsflächenpool für die jeweiligen Sortimente und weitere u. a. zum neuen ZOB ausgerichtete, kleinteilige Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von 600 m² (Gesamtverkaufsfläche 7.000 m²) auf Verträglichkeit und städtebauliche Auswirkungen geprüft. Im Rahmen des Verkaufsflächenpools wurden sortimentspezifische Obergrenzen abgeleitet, in deren Rahmen dem geplanten Vorhaben eine flexible Gestaltung und ge-



wisse Anpassungsmöglichkeiten gestattet werden. Eine volle Ausnutzung der sortimentspezifischen Maximalwerte zur gleichen Zeit ist durch die Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche nicht möglich.

5.3.3. Ergänzende Verträglichkeitsanalyse

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 208 B/II wurden in einer ergänzenden Untersuchung (Stadt + Handel, 05.04.2016) zwei weitere Varianten im Rahmen des Einkaufszentrums untersucht. Zum einen ein Verbrauchermarkt (Variante 1) und andererseits ein Lebensmittelsupermarkt mit zusätzlichem Biomarkt (Variante 2). Im Vordergrund standen bei der Untersuchung die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren. Bei den Drogeriewaren wurde zusätzlich die bereits empfohlene VK für Drogeriewaren von 400 m² berücksichtigt, um eine ganzheitliche Betrachtung für dieses Sortiment zu gewährleisten.

Variante 1

In der Variante 1 wurde ein Verbrauchermarkt mit bis zu 3.000 m² VK geprüft. Ein marktüblicher Verbrauchermarkt verfügt über einen etwas geringeren Anteil im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel zugunsten der Randsortimente. Aufgrund der geringen Umsatzumverteilungen im Stadtbezirk und in der Gesamtstadt Leverkusen sowie in den Nachbarkommunen waren im Ergebnis der Analyse von 2016 keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion zu erwarten. Im Ergebnis wurde ein Verbrauchermarkt mit 3.000 m² VK gutachterlich als angemessen dimensioniert und städtebaulich verträglich eingestuft.

Variante 2

In der Variante 2 wurde alternativ die Ansiedlung eines Supermarktes (1.800 m² VK) und eines Biomarktes (800 m² VK) geprüft. Angesichts der geringen Umsatzumverteilungen im Stadtbezirk und in der Gesamtstadt Leverkusen sowie in den Nachbarkommunen waren im Ergebnis der Analyse von 2016 hier ebenfalls keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion zu erwarten. Demzufolge wurden ein Supermarkt mit 1.800 m² VK und ein Biomarkt mit 800 m² VK als angemessen dimensioniert und städtebaulich verträglich eingestuft. Die ergänzende Verträglichkeitsanalyse hatte bislang auch für den Bebauungsplan Nr. 240/II Bestand, da das diesem Bebauungsplan zugrundeliegende Konzept den Bestrebungen der Stadt Leverkusen entsprach.

Aufgrund der nachgewiesenen Verträglichkeit wurden nach Maßgabe der Verträglichkeitsanalysen entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 208 B/II aufgenommen.

5.3.4. Auswirkungsanalyse zum Bebauungsplan Nr. 240/II

Die andauernde Krisensituation (Covid-19-Pandemie) hat u. a. Auswirkungen auf den Einzelhandel und damit verbunden auch auf die Miet-/Pachtsituationen. Eine Pandemie hat es in dieser verheerenden Form im 21. Jahrhundert noch nicht gegeben und somit sind die Auswirkungen auf Einzelhandel, Gewerbe und Gastronomie etc. nicht belastbar vorhersehbar. Derzeit ist nur klar, dass alle großen Anbieter bereichsübergreifend Investments zurückstellen oder wesentlich kritischer als in den vergangenen Jahren prüfen. Möglicherweise wird sich auch der bereits anhaltende Trend zum Onlinehandel weiter verstärken.



Aufgrund dessen wurden in einer aktuellen Auswirkungsanalyse (Stadt + Handel, 02.2022) die bislang vorgesehene Gesamtverkaufsfläche von 7.000 m² sowie die jeweiligen Sortimente aus dem Flächenpool auf Erforderlichkeit, Umsetzbarkeit und Verträglichkeit geprüft.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 240/II ist auch weiterhin ein innerstädtisches Einkaufszentrum mit ergänzenden Fachmärkten projektiert. Als Magnetbetriebe sind ein oder mehrere großflächige Lebensmittelmärkte sowie mehrere Fachmärkte auf einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 3.000 m² vorgesehen. Darüber hinaus sind kleinteilige Anbieter im Bereich des ZOB Opladen geplant. Die Summe der Gesamtverkaufsfläche beträgt maximal 4.000 m².

Einzelhandelskonzept der Stadt Leverkusen (2017)

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse wurde auch die Übereinstimmung mit den Empfehlungen, Grundsätzen und Zielen des Einzelhandelskonzeptes (EHK) der Stadt Leverkusen überprüft.

Für die geplante Einzelhandelsansiedlung sind folgende Ziele des EHK relevant:

- Festigung und ggf. Erhöhung der Kaufkraftbindung im Stadtgebiet durch gezielte Maßnahmen zur Attraktivierung des örtlichen Einzelhandelsangebotes. Hierzu zählen u. a. auch die Beseitigung von Versorgungsdefiziten im Bereich der Nahversorgung.
- Funktionsstärkung der Haupt- und Stadtbezirkszentren zur Sicherung und Weiterentwicklung des jeweiligen Versorgungsauftrages für die Gesamtstadt bzw. die Stadtbezirke.
- Planungsrechtliche Steuerung des großflächigen Einzelhandels im gesamten Stadtgebiet.

Des Weiteren werden im EHK zur Umsetzung der übergeordneten Ziele entsprechende Handlungsempfehlungen formuliert. Für die Planung sind folgende Handlungsempfehlungen bedeutsam:

- Das Stadtbezirkszentrum Opladen genießt Entwicklungspriorität. Großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollte innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches etabliert werden.
- Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Biomärkte, Drogeriefachmärkte etc.) soll vorrangig innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche erfolgen. Die Verkaufsflächendimensionierung dieser Betriebe darf jedoch die Versorgungsfunktion oder die Entwicklungsfähigkeit sonstiger zentraler Versorgungsbereiche im Stadtgebiet nicht negativ beeinträchtigen.
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind vorrangig auf bestehende Fachmarktstandorte zu lenken. Auch innerhalb der Haupt- und Stadtbezirkszentren sind solche Vorhaben grundsätzlich möglich. Aus städtebaulicher Sicht wird vor dem Hintergrund der fehlenden Zentrenrelevanz sowie des Flächenverbrauches von Ansiedlungen von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten innerhalb zentraler Versorgungsbereiche abgeraten.
- Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ist der Verkaufsflächenanteil der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche zu beschränken.



- Grundsätzlich ist bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsnutzungen nachzuweisen, dass die Funktions- und die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche im Leverkusener Stadtgebiet und den betroffenen Umlandkommunen (bei regionalbedeutsamen Einzelhandelsvorhaben) nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Darüber hinaus werden im EHK Leverkusen 2017 standortspezifische Steuerungsempfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Stadtbezirkszentrum Opladen formuliert:

„Die Stadtbezirkszentren Opladen und Schlebusch sind im Wesentlichen auf die Versorgung der Bevölkerung in den jeweiligen Stadtbezirken ausgerichtet. Grundsätzlich bestehen auch innerhalb der Stadtbezirkszentren keine Verkaufsflächen- oder Sortimentsbeschränkungen.

Aufgrund des im Unterschied zum Hauptzentrum nur eingeschränkten Versorgungsauftrages der Stadtbezirkszentren sollte bei der Entwicklung großflächiger Handelseinrichtungen berücksichtigt werden, dass solche Betriebe, die ein gesamtstädtisches oder sogar überregionales Einzugsgebiet aufweisen, vorrangig auf das Leverkusener Hauptzentrum zu lenken sind.

Großflächige Einzelhandelsnutzungen, welche dem zugewiesenen Versorgungsauftrag für den jeweiligen Stadtbezirk gerecht werden, sind bei Einhaltung der landesplanerischen Vorgaben in den Stadtbezirkszentren zulässig.“

Diesbezüglich ist zu konstatieren, dass eine angemessene, sortimentspezifische Dimensionierung der geplanten Einzelhandelsansiedlung im Hinblick auf die übergeordnete Versorgungsfunktion des Hauptzentrums Wiesdorf bei der Ableitung der verträglichen Verkaufsflächenobergrenzen entsprechend berücksichtigt wird.

Insgesamt ist die diesem Bebauungsplan zugrundeliegende geplante Einzelhandelsansiedlung nach erfolgter Ableitung der Verkaufsflächen-Obergrenzen als vollumfänglich kongruent zu den relevanten Empfehlungen, Grundsätzen und Zielen des EHK Leverkusen 2017 zu bewerten.

5.3.4 Vereinbarkeit mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung

Die Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben erfolgte bereits im Bebauungsplanverfahren Nr. 208 B/II anhand des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) 2013 - Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel. Der Sachliche Teilplan großflächiger Einzelhandel wurde in den LEP von 2017 in Kapitel 6.5 „Großflächiger Einzelhandel“ aufgenommen.

Der LEP wurde 2019 in Teilen geändert. Die Änderung des LEP NRW 2019 ist am 6. August 2019 rechtskräftig geworden. Die Änderungen betreffen jedoch nicht das Kapitel 6.5 „Großflächiger Einzelhandel“. Somit bleiben die Vorgaben zur Beurteilung dieses Vorhabens aus dem LEP 2017 weiterhin bestehen.

Das Ziel 1 des LEP 2017 Kapitel 6.5 „Großflächiger Einzelhandel“ sieht vor, dass Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen festgesetzt werden dürfen.

Der Standort für die geplante Einzelhandelsnutzung liegt zum Teil im Allgemeinen Siedlungsbereich und zum Teil sind „Schienenwege unter Angabe der Haltepunkte und Betriebsflächen“ dargestellt.



Entsprechend der Verfügung der Bezirksregierung Köln vom 20.01.2015 unter Az.: 32/62.6-1.04 bestehen keine landesplanerischen Bedenken. Überdies wird der Standort voraussichtlich zukünftig nach Neuaufstellung des Regionalplanes im Allgemeinen Siedlungsbereich liegen.

Im Sinne von Ziel 2 „Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen“ dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen festgesetzt werden.

Die in der Analyse untersuchten Sortimente sind gemäß der Liste im sachlichen Teilplan großflächiger Einzelhandel als zentrenrelevant einzustufen. Im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Leverkusen (Fortschreibung 2017) sowie im STEK wird die westliche Bahnfläche als Entwicklungsbereich ausgewiesen. Aufgrund der geplanten Anbindung an die Bahnhofstraße kann der geplante Einzelhandelsstandort als Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches entwickelt werden.

Im vom Rat der Stadt Leverkusen in 2017 verabschiedeten Einzelhandelskonzept ist die Westseite der „neuen bahnstadt opladen“ in den zentralen Versorgungsbereich des Stadtbezirkszentrums Opladen einbezogen worden.

In Ziel 3 wird das sogenannte Beeinträchtigungsverbot formuliert. Demnach dürfen durch die Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Unter Berücksichtigung der in der Verträglichkeitsanalyse, der ergänzenden Verträglichkeitsanalyse sowie der aktuellen Auswirkungsanalyse genannten Verkaufsflächenempfehlungen sowie der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen und Rahmenbedingungen können die Umsatzumverteilungen für die zentralen Versorgungsbereiche ausreichend abgeschätzt werden. Bei Einhaltung der ermittelten Verkaufsflächenobergrenzen konnte nachgewiesen werden, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgelöst werden.

Im Bebauungsplan werden die gutachterlich ermittelten Verkaufsflächenobergrenzen entsprechend festgesetzt (vgl. Kap. 7).

Im Grundsatz 4 „Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche“ ist vorgegeben, dass bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten soll.

In der Auswirkungsanalyse wurde nachgewiesen, dass die sortimentspezifische Kaufkraft der Einwohner der Stadt Leverkusen durch die abgeleiteten sortimentspezifischen VK in den nicht zentrenrelevanten Sortimenten nicht überschritten wird.

Nach obigen Ausführungen ist die geplante Einzelhandelsentwicklung im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 208 B/II sowie im vorliegenden Bebauungsplan mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes 2017 - Kapitel 6.5 „Großflächiger Einzelhandel“ - vereinbar.

Fazit



Im Ergebnis der Auswirkungsanalyse (2022) ist unter Berücksichtigung der aufgeführten, untersuchten Verkaufsflächenobergrenzen in den jeweiligen Sortimentsbereichen und Sortimenten die projektierte Ansiedlung eines Einkaufszentrums mit einem ausgewogenen und für ein Einkaufszentrum typischen Betriebstypenmix grundsätzlich als realisierbar und städtebaulich verträglich zu bewerten.

Das geplante Einkaufszentrum ist mit den aufgeführten sortimentspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen als verträglich im Sinne der Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO, des EHK Leverkusen 2017 sowie des Landesentwicklungsplanes (LEP) NRW 2019 zu bewerten.

5.4. Vergnügungsstättenkonzept

Vor dem Hintergrund der stetigen Zunahme an Baugesuchen für die Errichtung, Ansiedlung und Erweiterung von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, besteht für die Stadt Leverkusen verstärkter Handlungsbedarf, den mit dem vermehrten Vorhandensein von Vergnügungsstätten einhergehenden, negativen städtebaulichen Auswirkungen entgegenzuwirken bzw. diese zu minimieren.

Zur Steuerung von Vergnügungsstätten wurde daher ein gesamtstädtisches Konzept (Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Leverkusen, 2018) erarbeitet, welches vom Rat der Stadt Leverkusen am 09.07.2018 beschlossen wurde und daher als ein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept bzw. eine sonstige städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen ist.

Für das Stadtbezirkszentrum Opladen wurde nach der Bestandsaufnahme konstatiert, dass sich eine verschärfte Situation durch die räumliche Konzentration der Anbieter in der Bahnhofstraße und der südlichen Kölner Straße ergibt. Insbesondere für die Bahnhofstraße sind ein deutlicher Funktionsverlust und ein negatives Image zu beobachten. Der traditionelle Einzelhandelsbesatz ist rückläufig, die vorhandenen Wettbüros und Spielhallen bestimmen zusammen mit Leerständen das Straßenbild.

Die Bahnhofstraße ist mit ihren vorhandenen Chancen als zukünftige Verbindung zwischen der historisch gewachsenen Fußgängerzone und dem neuen Bahnhofsquartier mit seinen innerstädtischen, vielfältigen Nutzungen rund um den neuen Bahnhofspunkt und den neuen ZOB ein wichtiger Baustein in der Entwicklung Opladens. Ein Ausschluss von Vergnügungsstätten ist für den Bereich der Bahnhofstraße demzufolge unbedingt geboten. Dies ist insbesondere auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass das neue Quartier den Wohnstandort Opladen ergänzen soll.

Demensprechend werden in dem festgesetzten Sondergebiet Einzelhandelsbetriebe, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, ausgeschlossen. Des Weiteren sind Dienstleistungen, deren Zweck auf das Anbieten von sexuellen Dienstleistungen in freiberuflicher oder gewerbsmäßiger Form ausgerichtet ist sowie Vergnügungsstätten der Nutzungstypen Spiel, Erotik und Freizeit ebenfalls nicht zulässig.

Das Vergnügungsstättenkonzept beinhaltet jedoch auch Empfehlungen zur Zulässigkeit oder ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in verschiedenen Standortbereichen im Stadtgebiet, sodass ein vollständiger Ausschluss von Vergnügungsstätten nicht stattfindet und somit auch keine sogenannte Verhinderungsplanung.

5.5. Gewerbeflächenentwicklung und Büromarktentwicklung in Leverkusen

Leverkusen ist im aktuellen statistischen Vergleich zu Nordrhein-Westfalen durch einen überdurchschnittlichen Anteil der Beschäftigten sowohl des verarbeitenden Gewerbes als auch der Dienstleistungen geprägt. Um unterstützende Impulse für eine



weiterhin positive Entwicklung zu geben, ist ein möglichst ausreichendes und differenziertes Angebot an Gewerbebauland und Gewerbe essentiell.

Um den Bedarf an Gewerbebauland zu ermitteln und eine Bereitstellung auf gesamtstädtischer Ebene zu koordinieren, wurden in Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung Leverkusen die Konzepte „Gewerbeflächenentwicklung in Leverkusen“ (Büro für Gewerbeplanung und Stadtentwicklung BGS, 2016) und „Büromarktentwicklung in Leverkusen“ (Büro für Gewerbeplanung und Stadtentwicklung BGS, 2016) erstellt. Die Konzepte wurden vom Rat der Stadt Leverkusen am 20.02.2017 beschlossen und sind daher als von der Gemeinde beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte bzw. sonstige städtebauliche Planungen gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Das Gutachten zur Gewerbeflächenentwicklung in Leverkusen konstatiert, dass das verfügbare und aktivierbare Angebot gewerblicher Bauflächen quantitativ knapp ausreichen kann, um den Bedarf bis 2025 zu decken. Für eine Aktivierung einer gewerblichen Entwicklung weist das Gutachten u. a. die südlichen Randflächen der Westseite der neuen Bahnstadt Opladen aus. Um keine Konkurrenz zu der geplanten dienstleistungsorientierten Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes zu schaffen und das benachbarte Wohnen nicht zu beeinträchtigen, wird vor allem die Ansiedlung von Handwerksbetrieben und Kleingewerbe empfohlen. Die Analyse im Rahmen des Gutachtens zur Büromarktentwicklung lässt hinsichtlich der langfristigen Entwicklungstrends eine weitere Expansion des Dienstleistungssektors erwarten. Die Bereitstellung gewerblicher Nutzflächen wird als die entscheidende, für die Entwicklung der gewerblichen Wirtschaft existenzielle Voraussetzung hervorgehoben. Das Gutachten benennt den nördlichen Bereich der Westseite der neuen Bahnstadt als Entwicklungsbereich. Die dort vorhandenen Flächenpotentiale mit einer direkten Anbindung an das Opladener Zentrum seien vor allem für kundenorientierte Dienstleistungen von Interesse. Durch die Festsetzung der Zulässigkeit von Dienstleistungsbetrieben innerhalb des Plangebietes wird den Empfehlungen des Gutachtens entsprochen und eine Ansiedlung von kundenorientierten Dienstleistungsbetrieben ermöglicht.

5.6. Denkmalschutz

Angrenzend an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich nordwestlich der Freiherr-vom-Stein-Straße die Einfriedungsmauer des historischen Friedhofes An St. Remigius/Rennbaumstraße (Denkmal Nr. 283).

Durch die Entwicklung des Bahnhofsquartiers wird das o. g. Denkmal baulich nicht angetastet.

In Gänze ist im Gegensatz zur heutigen Situation von einer deutlichen, stadträumlichen Aufwertung in der Umgebung des Denkmals auszugehen. Folglich wird dem Umgebungsschutz gemäß § 9 Abs. 1 lit. b Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rechnung getragen.

5.7. Verkehr

Für das nbso-Gesamtprojekt wurden seit Beginn an verschiedenste Verkehrsuntersuchungen durchgeführt. Die Europa-Allee als reine Verkehrsfläche wurde bereits im Bebauungsplan Nr. 208 A/II planungsrechtlich festgesetzt, um die Straße im Vorgriff der Quartiersentwicklung bauen zu können.

Um die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Entwicklung für die gesamte nbso-Westseite aktualisiert zu ermitteln, wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 208 B/II bereits eine weitere Verkehrsuntersuchung (Planungsbüro VIA, April 2016) er-



stellt. Hierbei wurden die verkehrlichen Auswirkungen der Quartiere, des Busbahnhofs und die zusätzliche Anbindung an das Opladener Straßennetz quantifiziert und bewertet.

Für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 240/II wurde die oben genannte Verkehrsuntersuchung fortgeführt und aktualisiert, um die verkehrlichen Auswirkungen des Bahnhofsquartiers zu quantifizieren und zu beurteilen (Planungsbüro VIA, Stand 2019). Diese war als eine Aktualisierung und Anpassung für den Bereich des städtebaulichen Wettbewerbes zu begreifen, die grundsätzlich auf der Untersuchung des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II fußte.

Wie bereits unter Punkt 2.2.3 ausgeführt, wurde eine Überprüfung auf Erforderlichkeit, Umsetzbarkeit und Verträglichkeit der geplanten Nutzungen aufgrund der andauernden Krisensituation (Covid-19-Pandemie) notwendig.

Das geänderte Nutzungskonzept sowie die Verlegung der Einfahrt zur Tiefgarage für den Kfz-Verkehr auf der Ostseite (Europa-Allee) unter Beibehaltung der Zufahrten für die Anlieferung an der Europa-Allee und der Ausfahrten an der Freiherr-vom-Stein-Straße erforderten wiederum eine Überprüfung der verkehrlichen Auswirkungen. Darüber hinaus wurde der neue zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) verlegt und der Busbetrieb aufgenommen. Die Europa-Allee sowie deren Anschlüsse an das bestehende Straßennetz sind fertiggestellt und die P+R-Plätze befinden sich auch bereits am geplanten Standort. Die Errichtung des Fahrradparkhauses an der Bahnhofsbrücke hat begonnen und soll Ende 2022 abgeschlossen sein. Des Weiteren soll in der Verkehrsuntersuchung die Führung des Busverkehrs zwischen der Gerichtsstraße und dem ZOB alternativ über die nördliche oder südliche Anbindung der Freiherr-vom-Stein-Straße untersucht werden. Gleiches gilt für die Öffnung der Gerichtsstraße zur nördlichen Freiherr-vom-Stein-Straße für den allgemeinen Kfz-Verkehr in zuführender oder abführender Richtung.

Bei der aktuellen Verkehrsuntersuchung ((Planungsbüro VIA, Stand 10.02.2022) handelt es sich um eine Fortschreibung der bislang vorliegenden Verkehrsuntersuchungen.

Welche Verkehrsmenge auf den Straßen Leverkusens künftig unterwegs sein wird, hängt entscheidend von der Verkehrsmittelwahl der Leverkusener Bevölkerung ab. Hier haben sich seit der letzten Untersuchung durch die Krisensituation (Covid-19-Pandemie) immer wieder erhebliche Veränderungen ergeben, die sich auch zum Zeitpunkt der Erstellung der aktuellen Verkehrsuntersuchung durch Andauern der Pandemie noch nicht reguliert haben. Es wird daher von den bisherigen Rahmenbedingungen vor der Covid-19-Pandemie ausgegangen, da verlässliche Zahlen noch nicht ermittelt werden können. Weiterhin wird auch der 2019 bereits berücksichtigte verstärkte Ausbau der Verkehrsmittel des Umweltverbundes (Fuß, Rad, ÖPNV) nach Vorgabe der Mobilitätsstudie zur Verkehrsmittelwahl in Leverkusen (Stand 2016) angenommen. Die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten und Verkehrsziele in Opladen und im Umfeld (z. B. Fachhochschule und gewerbliche Neuansiedlungen im Bereich Quettinger Straße) wurden schon in der Verkehrsuntersuchung von 2019 berücksichtigt und in die aktuelle Untersuchung übernommen. Die wichtigen Durchgangsstraßen wurden bereits 2019 mit einem um ca. 10% höheren Durchgangsverkehrsanteil versehen, sodass in der vorliegenden Untersuchung keine weiteren Anpassungen erforderlich waren und die Annahmen von 2019 weiterhin als belastbare Verkehrsprognose angesehen werden können. Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2030 zugrunde gelegt. Von den bislang untersuchten Varianten zur Anbindung der Gerichtsstraße wurde aus unterschiedlichen Gründen abgesehen. Unter den aktuellen Bedingungen wurden in



der vorliegenden Untersuchung jedoch noch einmal zwei Möglichkeiten verkehrlich näher betrachtet. Darüber hinaus sollte mit der Untersuchung herausgefunden werden, ob die Busanbindung zwischen Gerichtsstraße und dem zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) über den Nordkreisel oder direkt geführt werden soll. Daraus ergaben sich insgesamt sechs Varianten.

Im vorliegenden Gutachten dient die *Nullvariante* als Grundlage, um die Wirkung der Umsetzung des geplanten Bahnhofsquartiers zu verdeutlichen. Um eine Vergleichbarkeit mit der vorangegangenen Untersuchung zu gewährleisten und mittelbar auch die Wirkung gegenüber der Untersuchung 2016 zu ermöglichen, wird ein Vergleich der *Nullvariante* mit dem *Prognose-Nullfall* (2019) vorangestellt.

Planfälle und Varianten

Prognose-Nullfall

Dieser Fall umfasst den Bebauungsplan Nr. 208 A/II, III, bei dem die Realisierung der Europa-Allee ohne Zwischenanschlüsse berücksichtigt ist.

Nullvariante 2022

Die aktuelle *Nullvariante* berücksichtigt die Europa-Allee und deren Anschlüsse an das umliegende Verkehrsnetz sowie die gesamten Fahrten der entwickelten nbso-Westseite mit Ausnahme des Bahnhofsquartiers. Die Busanbindung zwischen Gerichtsstraße und ZOB erfolgt bei dieser Variante über den Nordkreisel.

Als Fortschreibung des Prognose-Mitfalls (Untersuchung 2019) dienen die Nullplus-Varianten, die sowohl die gesamte Umsetzung der nbso-Westseite einschließlich des Bahnhofsquartiers berücksichtigen, als auch die Sperrung der Gerichtsstraße für den motorisierten Individualverkehr (MIV) beinhalten. Die Durchfahrt auf die Freiherr-vom-Stein-Straße ist wie bisher dem Busverkehr vorbehalten. Gegenüber der Untersuchung von 2019 wurde die geänderte Situation der Anbindung der Tiefgarage auf der Europa-Allee (2019 eine Einfahrt, eine Ausfahrt; 2022 nur eine Einfahrt) berücksichtigt.

Nullplus Nord

Die *Nullplus-Nord*-Variante umfasst den Bebauungsplan Nr. 208 B/II „Opladen – nbso/Westseite - Quartiere“ einschließlich der aktuellen Entwicklung des Bahnhofsquartiers sowie die Europa-Allee und deren Anschlüsse. Die Busanbindung zwischen Gerichtsstraße und ZOB erfolgt über den Nordkreisel.

Nullplus Süd

Bei der *Nullplus Süd*-Variante sind alle Parameter gleich der *Nullplus-Nord* Variante, außer dass die Busanbindung nicht über den Nordkreisel erfolgt, sondern direkt über den südlichen Abschnitt der Freiherr-vom-Stein-Straße.

Ausfahrt-Variante Nord/Ausfahrt Variante Süd

Einfahrt-Variante Nord/Einfahrt Variante Süd

Zu den beiden *Nullplus*-Varianten wurden Untervarianten untersucht, die die Auswirkungen der Öffnung der Gerichtsstraße für den allgemeinen motorisierten Individualverkehr (MIV) in Richtung des Nordkreisels (*Ausfahrt*) bzw. aus Richtung des Nordkreisels (*Einfahrt*) darstellen.

Die Untervarianten „Nord“ und „Süd“ beziehen sich – ebenso wie bei den Nullplus-Varianten – auf die Bus-Anbindung zwischen Gerichtsstraße und ZOB.

Obwohl die Öffnung der Gerichtsstraße nicht Gegenstand des Bebauungsplan-Verfahrens ist, werden diese Untervarianten im Rahmen dieses Gutachtens mit untersucht, da die Verkehrsbelastung in der Freiherr-vom-Stein-Straße für die Qualität der geplanten Wohnnutzung auf der Westseite des Bahnhofsquartiers entscheidend ist.

Alle Varianten wurden auf die Aspekte Verlagerungswirkung sowie Verkehrsqualität an den Knotenpunkten Nordkreisel und Rennbaumplatz untersucht. Die Rückstaulängen



wurden vertieft für die Freiherr-vom-Stein-Straße auf dem Abschnitt zwischen Rennbaumplatz und Nordkreisel untersucht. Hier besteht wegen des möglichen Rückstaus in der Spitzenstunde die Gefahr, dass sich die beiden Knotenpunkte gegenseitig negativ beeinflussen.

Fazit

Im Ergebnis der Untersuchung ist festzustellen, dass die *Nullplus*-Varianten ohne Öffnung der Gerichtsstraße für den MIV von allen untersuchten Varianten am günstigsten abschneiden. Die Verkehrsqualität an den Knotenpunkten ist ausreichend. Es finden keine unerwünschten Verkehrsverlagerungen statt und die Verkehrsbelastung in der Gerichtsstraße und der Freiherr-vom-Stein-Straße ist im Abschnitt der geplanten Wohnbebauung unproblematisch.

Die zu erwartenden Rückstaulängen zwischen Nordkreisel und dem signalgeregelten Knotenpunkt Rennbaumplatz liegen bereits in einem kritischen Bereich, schneiden aber besser ab, als bei den *Ausfahrt*-Varianten. Die *Ausfahrt*-Varianten zeigen einen erheblichen Rückstau in der Freiherr-vom-Stein-Straße, was zum Rückstau ins Parkhaus und die Warenanlieferung führt und sich wiederum negativ auf den Busverkehr auswirkt.

Die *Einfahrt*-Varianten zeigen zwischen den beiden hochbelasteten Knoten Nordkreisel und Rennbaumplatz einen mit den *Nullplus*-Varianten vergleichbaren Rückstau, führen aber zu einer deutlich höheren Verkehrsbelastung am Nordkreisel, die zu einer nicht mehr ausreichenden Verkehrsqualität führt.

Da die *Nord*-Varianten im Vergleich zu den jeweiligen *Süd*-Varianten eine größere Belastung des Nordkreisels zur Folge haben, liegt für die Variante *Nullplus Süd* insgesamt die günstigste Bewertung aller Varianten vor. Sie ist die einzige Variante, die eine mindestens ausreichende Verkehrsqualität an beiden untersuchten Knoten erreicht. Die Verkehrsbelastung in der Freiherr-vom-Stein-Straße ist ebenfalls deutlich niedriger als bei den Varianten mit Öffnung der Gerichtsstraße. Dies ermöglicht wiederum eine bessere Wohnqualität in der Freiherr-vom-Stein-Straße.

Darüber hinaus ergibt sich bei den *Süd*-Varianten für die Busse ein stabilerer und um mehrere Minuten schnellerer Fahrtablauf mit einer deutlich geringeren Gefahr von Verspätungen.

Aus verkehrlicher Sicht wird demnach die Variante *Nullplus Süd* favorisiert.

5.8. Mobilitätskonzept 2030+

Das integrierte Mobilitätskonzept 2030+ wurde vom Rat der Stadt Leverkusen am 25.06.2020 beschlossen und ist daher als ein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept bzw. eine sonstige städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Das Mobilitätskonzept Leverkusen 2030+ hat den Zielhorizont 2030 bis 2035 mit dem Oberziel, die Stadt- und Lebensqualität in Leverkusen durch eine vielfältige und zukunftsfähige Mobilitätsentwicklung zu stärken.

Durch eine intensivierte und konsequente Stärkung des Umweltverbundes sollen die Mobilitätsoptionen der Bevölkerung erhöht werden, die Autoabhängigkeit reduziert werden und damit u. a. den Klimaschutzzielen Rechnung getragen werden. Hierzu sollen die Radwegeinfrastruktur und der ÖPNV in Leverkusen und Stadtgrenzen übergreifend ausgebaut werden sowie die Nahmobilität verbessert werden.

Das geplante urbane Quartier liegt unmittelbar an dem neuen ZOB und dem neu gestalteten Bahnhof Opladen. Die vorgesehenen innerstädtischen Nutzungen in-



klusive der neuen Wohnnutzung sind damit optimal an den Umweltverbund angebunden und infolgedessen innerstädtisch, überörtlich und überregional mit Bus und Bahn gut vernetzt.

Der motorisierte Individualverkehr kann das Plangebiet aus nördlicher Richtung kommend über die Europa-Allee, rechts in die Tiefgarage abbiegend, erreichen. Der Verkehr aus Süden kann unkompliziert die Richtung im nördlichen Kreisverkehr wechseln. Die Ausfahrt aus der Tiefgarage befindet sich auf der Freiherr-vom-Stein-Straße. Gleiches gilt im Hinblick auf die verkehrliche Anbindung bei der Anlieferung. Folglich kann innerstädtischer Parksuch- und Anlieferverkehr vermieden werden.

Fuß- und radläufig ist das neue Bahnhofsquartier ebenfalls über die umliegenden Straßen (Europa-Allee, Freiherr-vom-Stein-Straße, Gerichtsstraße, Bahnhofstraße, Bahnallee) sowie die Bahnhofsbrücke aus allen Richtungen optimal erschlossen.

In der geplanten Tiefgarage sind neben ausreichend Stellplätzen für Fahrräder und Pkw auch entsprechende Ladestationen vorgesehen.

Das neue Quartier kann mit seiner Lage und Anbindung somit einen wichtigen Beitrag zur Mobilitätswende beitragen.

5.9. Immissionsschutz

5.9.1. Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept

Die Stadt Leverkusen hat für die im Stadtgebiet ansässigen Störfallbetriebe durch einen nach § 29 b Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) anerkannten Sachverständigen ein gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept erarbeiten lassen. Dieses wurde am 14.09.2015 durch den Rat der Stadt als gemeindliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen (Vorlage Nr. 2015/0666). Das Seveso-II-Konzept basiert auf Art. 12 Seveso-II-Richtlinie (seit 2016 Art. 13 Seveso-III-Richtlinie) und § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG). Demnach sind allgemein angemessene Sicherheitsabstände zwischen Störfallbetrieben und schutzbedürftigen Nutzungen zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 240/II liegt außerhalb der ermittelten angemessenen Sicherheitsabstände. Daher sind im Hinblick auf „Seveso“ keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

5.9.2. Lufthygiene

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 208 B/II wurde bereits konstatiert, dass im Zuge der Entwicklung der nbso-Westseite insgesamt keine erheblichen, negativen, klimatischen Auswirkungen für das Plangebiet zu befürchten sind. Vielmehr werden die derzeit durch das Bahngelände belasteten Siedlungsbereiche, so auch die Siedlungsbereiche, die westlich an den vorliegenden Geltungsbereichen angrenzen, durch die Neuordnung der Verkehrsinfrastruktur und den Bau der Europa-Allee lufthygienisch entlastet.

Die Zuständigkeit für die Überwachung der Luftqualität obliegt in NRW dem Landesamt für Natur-, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV). Die Messungen im landeseigenen Messnetz erfolgen auf Grundlage der EU-Richtlinie über Luftqualität und saubere Luft für Europa (2008/50/EG) sowie der Umsetzung dieser Richtlinie im Rahmen der 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (39.BImSchV). Zur Ergänzung des bestehenden Messnetzes stellt das LANUV jährlich Messprogramme auf. Die Auswahl neuer Messstandorte orientiert sich dabei an Belastungsschwerpunkten bzw. Verdachtsfällen, welche auf eine potentielle Grenzwertüberschreitung überprüft werden sollen.



In Leverkusen betreibt das LANUV Messstationen an zwei Standorten, an denen unter anderem Feinstaub (PM¹⁰ und PM^{2.5}) sowie Stickstoffdioxid (NO²) ermittelt werden. Insgesamt sind in den vergangenen Jahren in Leverkusen an beiden Stationen keine Grenzwertüberschreitungen zu verzeichnen gewesen. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass die Umsetzung der Minderungsmaßnahmen des Luftreinhalteplans zu einer weiteren Senkung der Belastung führen wird.

Im Bereich Opladen ist allenfalls mit einer geringfügigen Erhöhung der Luftschadstoffkonzentration im Vergleich zum städtischen Hintergrund, nicht aber mit einer Überschreitung der in der 39. BImSchV festgesetzten Grenzwerte zu rechnen.

Ergänzend wurde zur Ermittlung der lufthygienischen Belastung in Opladen für die Ansiedlung einer KITA im Bereich Henkelmännchenplatz (südlich des Plangebietes) ein lufthygienisches Gutachten erstellt. Auch dieses konnte die Einhaltung aller Grenzwerte bestätigen.

Aus diesen Gründen werden weitergehende Untersuchungen der Luftschadstoffsituation in Opladen als nicht erforderlich eingeschätzt. Die vorhandene Datenlage ist ausreichend zur Beurteilung der lufthygienischen Situation.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind somit sichergestellt.

Gleichzeitig sieht der Bebauungsplan extensive und intensive Dachbegrünung vor. Die Pflanzflächen wirken sich ausgleichend auf das Lokalklima aus.

Infolgedessen ist es in diesem Verfahren nicht erforderlich, ein entsprechendes Gutachten zu erstellen.

5.9.3. Schall

Die gesetzlichen Regelungen zum Schallschutz sind im Wesentlichen das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und die für die verschiedenen Lärmarten und Anwendungsbereiche einschlägigen Regelwerke (DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, 2002; 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes/Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), 2020; 24. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes/Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV), 1997; Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), 2017; DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, 2018; RLS-19 Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen, 2020).

Bereits zum rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 208 B/II wurde eine umfassende schalltechnische Untersuchung (Peutz Consult, 04.04.2016) erstellt. In dieser Untersuchung wurde der derzeitige Bestand (Prognose-Nullfall) mit der damaligen Planung (Prognose-Mitfall) gegenübergestellt.

Der Prognose-Nullfall legte analog zu der für den Bebauungsplan Nr. 208 B/II erstellten Verkehrsuntersuchung die verlegten Gütergleise, die Umsetzung der Neuen Bahnallee (heute Europa-Allee) und die bestehende Lage des ZOB zugrunde. Der Prognose-Mitfall betrachtete zusätzlich eine Schallschutzwand von 2,30 m östlich entlang der Europa-Allee, den verlegten ZOB sowie die damalige Planung der Quartiere und den daraus überschlägig ermittelten, resultierenden Verkehr. Die Gerichtsstraße wurde ohne Veränderung (Sperrung für den MIV) dem Prognose-Mitfall zugrunde gelegt.

Der Bebauungsplan Nr. 208 B/II diente als Grundlage für die nachfolgenden Investorenauswahlverfahren, welche für die einzelnen Quartiere durchgeführt wurden. Das



Ergebnis des dialogorientierten Investorenauswahlverfahrens für das Opladener Bahnhofsquartier liegt diesem Bebauungsplan zugrunde.

Auf dieser konkreten Planung wurde eine aktuelle schalltechnische Untersuchung (Peutz Consult, 16.07.2019) sowie eine Ergänzung zur schalltechnischen Untersuchung (Peutz Consult, 06.08.2019) erstellt.

Wie bereits unter Punkt 2.2.3 ausgeführt, wurde eine Überprüfung auf Erforderlichkeit, Umsetzbarkeit und Verträglichkeit der geplanten Nutzungen aufgrund der andauernden Krisensituation (Covid-19-Pandemie) notwendig.

Das geänderte Nutzungskonzept sowie die Verlegung der Einfahrt zur Tiefgarage für den Kfz-Verkehr auf der Westseite (Europa-Allee) unter Beibehaltung der Zufahrten für die Anlieferung an der Europa-Allee und der Ausfahrten an der Freiherr-vom-Stein-Straße erforderten wiederum eine Überprüfung der schalltechnischen Auswirkungen (Peutz Consult, 01.2022).

Grundsätzlich wirken auf das Plangebiet insbesondere Verkehrslärmimmissionen der östlich verlaufenden Güterzug- und Personenzugstrecke der Deutschen Bahn sowie der umliegenden, vorhandenen sowie der bereits umgesetzten neuen Europa-Allee mit ihren Anschlüssen ein.

Des Weiteren wurde der bereits verlegte ZOB an der Bahnhofsbrücke und der neu zu gestaltende Bahnhofsbereich berücksichtigt.

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich am Busbahnhof ein Fahrradparkhaus, bei welchem es sich jedoch um eine untergeordnete Schallquelle handelt. Daher erfolgte hierzu im Weiteren keine schalltechnische Betrachtung. Östlich der Bahntrasse befindet sich zudem auf Höhe des Plangebiets ein P+R-Parkplatz. Durch die zwischen dem Parkplatz und dem Plangebiet verlaufenden Bahntrassen sowie der Europa-Allee mit ihren hohen Emissionen ist auch der Parkplatz im Plangebiet als untergeordnete Verkehrslärmquelle zu bewerten. Daher erfolgt auch hierzu im Weiteren keine Betrachtung.

Mit der Novelle der Bauordnung NRW (BauO NRW) sind am 2. Januar 2019 in Nordrhein-Westfalen über die Verwaltungsvorschrift technischer Baubestimmungen (VVTB) die Anforderungen der DIN 4109-1 in der Fassung von 2018 baurechtlich eingeführt worden.

Mit dieser DIN ist eine Minderung der Immissionsanteile aus Schienenlärm im Rahmen einer Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel wie folgt vorgesehen:

„Aufgrund der Frequenzzusammensetzung von Schienenverkehrsgeräuschen in Verbindung mit dem Frequenzspektrum der Schalldämmmaße von Außenbauteilen ist der Beurteilungspegel für Schienenverkehr pauschal um 5 dB zu mindern.“

Bei dieser Minderung handelt es sich um einen physikalisch begründeten Ansatz, welcher das Verhältnis von frequenzabhängiger Schalldämmung von Fenstern gegenüber den üblichen Frequenzspektren der Schallemissionen des Schienenverkehrs berücksichtigt.

Gemäß der Anlage A 5.2/2 der Verwaltungsvorschrift technischer Baubestimmungen in NRW ist die vorgenannte Minderung des Schienenlärms jedoch ergänzend „mit der Bauaufsichtsbehörde abzustimmen“.

Die o. g. 5-dB-Minderung des Schienenlärms nach DIN 4109:2018 wird bei der Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Leverkusen berücksichtigt.



Darüber hinaus gehen von dem geplanten Bauvorhaben Gewerbelärmimmissionen durch die Fahrbewegungen von Pkw und Lkw, Anlieferung und Verladevorgänge, Tiefgarage und die Haustechnik der geplanten Gebäude aus.

Verkehrslärm

Verkehrslärm – Auswirkungen innerhalb des Plangebietes

In der schalltechnischen Untersuchung wurden Berechnungen der Immissionspegel bei freier Schallausbreitung u. a. in Form von Rasterlärmkarten (Isophonenkarten) dargestellt, in denen die zu erwartenden Immissionen jeweils für den Tag- (06.00 – 22.00 Uhr) und Nachtzeitraum (22.00 – 06.00 Uhr) über der Geländehöhe auf dem Plangebiet flächig dargestellt sind.

Darüber hinaus wurden Einzelpunktberechnungen entlang der Fassaden der geplanten Bebauung für alle Geschosse (Gebäudelärmkarte) bei freier Schallausbreitung erstellt.

Die Berechnungen wurden zum einen ohne Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung der geplanten Bebauung und zum anderen mit der abschirmenden Wirkung der Gebäude bei vollständiger Bebauung durchgeführt.

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass sich im Bereich des Plangebietes bei freier Schallausbreitung im östlichen Bereich des festgesetzten Sondergebietes Teilbereich SO 1.1 Beurteilungspegel von bis zu 77 dB(A) tags und nachts ergeben. Grundsätzlich stellen die Schienenverkehrslärmimmissionen, insbesondere in den oberen Geschossen, die dominierende Schallquelle dar. Durch die hohen Immissionen durch den Schienenlärm kommt es nachts nur zu geringfügig geringeren Beurteilungspegeln.

Im westlichen Bereich des festgesetzten Sondergebietes Teilbereich SO 1.2 liegen geringere Beurteilungspegel von bis zu 62 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts vor.

Bei Berechnungen mit der abschirmenden Wirkung der geplanten Bebauung liegen aufgrund der berücksichtigten Schallschutzwände zwischen den einzelnen an der Europa-Allee geplanten Baukörpern, an den Ostfassaden der Gebäude an der Freiherr-vom-Stein-Straße die Beurteilungspegel im Tageszeitraum unter 60 dB(A). Somit wird an den zum Innenbereich ausgerichteten Fassaden der Orientierungswert für Mischgebiete gemäß DIN 18005 von 60 dB(A) tags eingehalten bzw. unterschritten. Im Teilbereich SO 1.3 kommt es durch die Nähe zur Erschließungsstraße des Busbahnhofs stellenweise um bis zu 1 dB Überschreitung im 1. Obergeschoss. An den übrigen zum Innenbereich orientierten Fassaden liegen, mit Ausnahme des Torhauses im Süden, tags Beurteilungspegel von unter 60 dB(A) vor, die den Orientierungswert für Mischgebiete somit unterschreiten. Im Nachtzeitraum betragen die Beurteilungspegel bis zu 55 dB(A) an den Ostfassaden der zur Freiherr-vom-Stein-Straße ausgerichteten Gebäude. Der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 50 dB(A) nachts wird hier somit überschritten. An den Westfassaden der Gebäude an der Freiherr-vom-Stein-Straße liegen Beurteilungspegel von bis zu 56 dB(A) tags und nachts im Teilbereich SO 1.2 bzw. 58 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts im Teilbereich SO 1.3 vor. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete werden demnach zum Tageszeitraum eingehalten und nachts überschritten.

Für Außenwohnbereiche ist eine Einhaltung des Orientierungswertes der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) anzustreben, da in einem Mischgebiet regelmäßig gewohnt werden kann.



Nach geltender Rechtsprechung ist davon auszugehen, dass eine angemessene Nutzung der Außenwohnbereiche noch gewährleistet ist, ...*“wenn sie keinem Dauerschallpegel ausgesetzt sind, der 62 dB(A) überschreitet, denn dieser Wert markiert die Schwelle, bis zu der unzumutbare Störungen der Kommunikation und der Erholung nicht zu erwarten sind.“* (OVG Münster 13.03.2008, Az.: 7 D 34/07.NE).

Für die geplanten Wohngebäude sind demnach, unter Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung der ersten Baureihe zur Bahn inklusive der Schallschutzanlagen zwischen den Baukörpern, keine zusätzlichen Minderungsmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm für die Außenwohnbereiche zu treffen.

Bezüglich der Überschreitungen der Orientierungswerte werden Festsetzungen zum passiven Schallschutz vorgesehen.

Verkehrslärm – Auswirkungen auf die Umgebung des Plangebietes

Mit Umsetzung der geplanten Bebauung und dem daraus resultierenden Zusatzverkehr sind grundsätzlich auch immer Auswirkungen auf die schalltechnische Situation im Umfeld möglich, die zu untersuchen sind. Hierzu existieren keine verbindlichen, rechtlichen Vorgaben in Form von Richt- oder Grenzwerten. Nachteilige Auswirkungen sind jedoch zu ermitteln, zu beurteilen und ggf. in die Abwägung einzustellen. Nach der Rechtsprechung (z. B. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 30.01.2006, AZ: 8 C 11367/05) sind Erhöhungen durch vorhabenbedingten Zusatzverkehr generell in die Abwägung einzubeziehen.

Nach der Rechtsprechung kann bei Pegelwerten von mehr als 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht von einer Gesundheitsgefährdung der Betroffenen durch den Verkehrslärm ausgegangen werden.

Zwar ist die Lärmsanierung nach wie vor nicht geregelt, die Rechtsprechung sieht jedoch für die Bauleitplanung ein Verschlechterungsverbot vor.

Wenn es durch eine Planung an Straßen in der Umgebung zu Erhöhungen des Verkehrslärms kommt und dadurch Pegelwerte von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht überschritten werden, ist hier ein Lärmschutzkonzept zu erarbeiten, auch dann, wenn die Pegelerhöhungen weniger als 3 dB(A) betragen (vgl. insbesondere OVG Koblenz, Urteil vom 25.03.1999, Az: 1 C 11636/98).

Als Orientierung der Erheblichkeit von Erhöhungen unterhalb dieser Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts kann der Auslösewert von 3 dB(A) als Zunahme gemäß 16. BImSchV [2] herangezogen werden. Ebenso können die Grenzwerte der 16. BImSchV als Maßstab, ab welcher Höhe der Immissionen überhaupt Erhöhungen zu erheblichen Beeinträchtigungen führen können, herangezogen werden.

Da Erhöhungen des Verkehrslärms um 1 bis 2 dB für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar sind, kann eine entsprechende planbedingte Erhöhung des Verkehrslärms auch in dem besagten lärmkritischen Bereich oberhalb von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts unter Abwägungsgesichtspunkten jedoch eher hingenommen werden (OVG Münster, 30.05.2017, Az: 2 D 27/15.NE).

Für das festgesetzte Sondergebiet (SO 1.1 bis 1.4) werden aufgrund der geplanten Nutzungen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Kern-, Dorf- und Mischgebiete von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts zugrunde gelegt. Die betrachteten Bereiche im Umfeld werden entsprechend ihrer bestehenden Nutzungen als Mischgebiet eingestuft. Somit gelten hier die gleichen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV.



Hinsichtlich der Auswirkungen der Planung auf die schalltechnische Situation im Umfeld wurden die zwei verkehrlich favorisierten *Nullplus*-Varianten betrachtet. Beiden Varianten liegt eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf Tempo 30 auf der Freiherr-vom-Stein-Straße zugrunde.

Vor Inbetriebnahme der Wohnnutzung muss die Tempo-30-Regelung für die Gerichtsstraße und die Freiherr-vom-Stein-Straße umgesetzt sein.

Am 24.09.2019 hat die Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II der Anordnung zur Errichtung einer Tempo-30 Zone im nördlichen Teilstück der Freiherr-vom-Stein-Straße zugestimmt (Vorlage Nr. 2019/3039).

Variante *Nullplus Nord*

Im Ergebnis der Einzelpunktberechnungen kommt es bei der Variante *Nullplus Nord* durch die abschirmende Wirkung der geplanten Gebäude an allen betrachteten Immissionsorten im Bereich der Freiherr-vom Stein-Straße und der Gerichtsstraße trotz des erhöhten Verkehrsaufkommens insgesamt zu einer Pegelminderung. Die Minderungen liegen hier bei ca. 1 bis 2,5 dB.

Bis auf den Immissionsort 114 (Goethestraße 23) werden zudem die angestrebten Grenzwerte der 16. BImSchV von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts eingehalten. Am Immissionsort 114 kommt es im Nachtzeitraum zu einer marginalen Überschreitung von 0,2 dB im 1. Obergeschoss, obwohl hier bereits im Mit-Fall um 0,2 dB geringere Beurteilungspegel als im Null-Fall vorliegen.

Beurteilungspegel von mehr als 70 dB(A) im Tageszeitraum und 60 dB(A) im Nachtzeitraum werden an keinem der betrachteten Immissionsorte erreicht und somit auch die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung ebenfalls nicht.

Variante *Nullplus Süd*

Im Ergebnis der Berechnungen kommt es bei Variante *Nullplus Süd* im nördlichen Bereich der Freiherr-vom-Stein-Straße zu einer deutlichen Entlastung, da hier der Busverkehr entfällt. Hierdurch ergeben sich an den Immissionsorten 101 (Freiherr-vom-Stein-Straße 11-13) und 102 (Gerichtsstraße 25) Pegelminderungen von ca. 4 bis 5 dB.

Durch die Verlagerung des Busverkehrs kommt es bei dieser Variante im südlichen Bereich der Freiherr-vom-Stein-Straße zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen. Daher ergeben sich im Bereich der Immissionsorte 106 bis 108 (Freiherr-vom-Stein-Straße 1, 3-5, Bahnhofstraße 21) und 110 (Bahnhofstraße 26) trotz der abschirmenden Wirkung der geplanten Gebäude Pegelerhöhungen um bis zu 2,1 dB (Immissionsort 107 - Freiherr-vom-Stein-Straße 1). An den übrigen Immissionsorten liegen deutlich niedrigere Pegelerhöhungen vor. Die Grenzwerte der 16. BImSchV von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts werden weiterhin eingehalten.

Am Immissionsort 114 (Goethestraße 23) kommt es unverändert im Nachtzeitraum zu einer marginalen Überschreitung von 0,2 dB im 1. Obergeschoss, obwohl auch hier bereits im Mit-Fall um 0,2 dB geringere Beurteilungspegel als im Null-Fall vorliegen.

Beurteilungspegel von mehr als 70 dB(A) im Tageszeitraum und 60 dB(A) im Nachtzeitraum werden auch bei Variante *Nullplus Süd* an keinem der betrachteten Immissionsorte erreicht und somit die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung ebenfalls nicht.

Fazit

Aufgrund des positiv zu bewertenden Ergebnisses der Verkehrsuntersuchung (vgl. Kap. 5.5) zu der Variante *Nullplus Süd* mit Sperrung der Gerichtsstraße für den MIV und der Busanbindung über den südlichen Abschnitt der Freiherr-vom-Stein-Straße wurde diese



Variante auch für die Berechnungen des Verkehrslärms im Plangebiet herangezogen. Wie oben dargelegt, ergeben die schalltechnischen Berechnungen deutlichere Pegelmin-derungen bei der Variante *Nullplus Süd* als bei der Variante *Nullplus Nord*. Die Variante *Nullplus Süd* ist somit für die geplante Wohnbebauung zuträglicher und wird demzufolge diesem Bebauungsplan zugrunde gelegt.

Gewerbelärm

In der schalltechnischen Untersuchung wurden die von den geplanten Nutzungen ausgehenden Immissionen ermittelt, betrachtet und nach der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) beurteilt.

Wie die Berechnungsergebnisse zeigen, wird der Immissionsrichtwert für Mischgebiete gemäß TA Lärm von 60 dB(A) zum Tageszeitraum (06.00 – 22.00 Uhr) an allen betrachteten Immissionsorten eingehalten.

Zum Nachtzeitraum (22.00 – 06.00 Uhr) werden sowohl der Immissionsrichtwert für ein Mischgebiet gemäß TA Lärm von 45 dB(A) als auch die kurzzeitig zulässigen Geräuschspitzen im Bereich der Zu- und Abfahrten der Tiefgarage an der südwestlichen Ecke von Haus 5 (s. Punkt V. Anhang) sowie an der südöstlichen Ecke von Haus 6 an der Europa-Allee um bis 6,4 dB(A) bzw. um bis zu 7,4 dB(A) überschritten.

Da in diesen Bereichen keine Nutzungen mit erhöhtem Schutzanspruch (Wohnen, Beherbergungsgewerbe) zulässig sind, sind in diesem Bereich keine Minderungsmaßnahmen erforderlich.

Südlich der Tiefgaragenausfahrt werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowie die kurzzeitig zulässigen Geräuschspitzen im Tages- und im Nachtzeitraum eingehalten, so dass im Hinblick auf die dort zulässige Wohnnutzung keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

In der schalltechnischen Untersuchung wurde eine Einhausung der Anlieferung mit einer Schalldämmung von $R'_w = 25$ dB für das Dach und einer Schalldämmung von $R'_w = 12$ dB für die Rolltore den Berechnungen zugrunde gelegt. Darüber hinaus wurde davon ausgegangen, dass die Rolltore während der Verladung geschlossen bleiben und dass eine Anlieferung nur zum Tageszeitraum erfolgt.

Um diese Ausgangssituation und die Einhaltung der Berechnungsergebnisse sicherzustellen, werden die Berechnungsgrundlagen zur Schalldämmung entsprechend festgesetzt (vgl. Kap. 6) und im Übrigen in der Baugenehmigung sichergestellt.

5.9.4. Erschütterungen

Erschütterungen

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 208 B/II wurde bereits konstatiert, dass innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II aufgrund der Nähe zu den Bahngleisen mit Erschütterungsimmissionen zu rechnen ist. Gleiches gilt dementsprechend für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 240/II.

Das Maß der Erschütterungen ist neben der Emission (abhängig von Zugmaterial, Mengen und Geschwindigkeiten) auch von der Überlagerung im Erdreich und insbesondere von der Baukonstruktion der Gebäude abhängig.

Konkrete Aussagen hinsichtlich der zu erwartenden Werte können daher zum jetzigen Planungsstadium nicht getroffen werden.

Bei Abständen von ca. 30 m zum künftig nächstgelegenen Gütergleis sind bei der zugrunde gelegten Anzahl der Züge Überschreitungen der Anhaltswerte insbesondere



nachts zu erwarten. Nach ersten Abschätzungen wird der Korridor mit Überschreitungen ca. 70 m bis zum künftig nächstgelegenen Gütergleis betragen. In diesen Bereichen sind voraussichtlich Maßnahmen an den Gebäuden erforderlich. Diesbezüglich ist im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens die Einhaltung der Anhaltswerte der DIN 4150, Teil 2, nachzuweisen.

Sekundärschall

Aufgrund der durch den Schienenverkehr hervorgerufenen Erschütterungen innerhalb der Gebäude können durch die Anregung der Raumbegrenzungsflächen und der dadurch bedingten Schallabstrahlung Schallimmissionen in Form von Sekundärluftschall auftreten.

Bei oberirdisch geführten Bahnstrecken, wie es in der vorliegenden Situation der Fall ist, liegen die Anteile des Sekundärluftschalls in der Regel deutlich unterhalb der Immissionen durch direkt einfallenden Luftschall.

Eine messtechnische Erfassung des sekundären Luftschallanteiles bei oberirdisch verlaufenden Bahnstrecken ist i. d. R. nicht möglich, da gleichzeitig direkt einfallender Luftschall auftritt.

In den Bebauungsplan wurde vorsorglich ein entsprechender Hinweis aufgenommen (vgl. Kap. 7.12.). Konkrete Betrachtungen müssen im nachfolgenden Genehmigungsverfahren erfolgen.

5.10. Boden/Altlasten

Alle Bodenbelastungen für den Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 208 B/II wurden bereits umfassend im Rahmen dieses Verfahrens ermittelt. Für das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 240/II sind daher eine Reihe von Vorbelastungen im Boden bekannt bzw. zu vermuten, die aus den vorangegangenen Nutzungen resultieren (vgl. Teil B Umweltbericht).

Es handelt sich um folgende flächige Altlastenverdachtsfläche (ALVF) des Bodenschutz- und Altlastenkatasters (BAK) der Stadt Leverkusen:

- NE 2025 Busbahnhof,
- NE 2047 Pott (Bahnallee),
- NE 2063 Eisenbahnstandort Opladen inkl. B-008181-0.

Unbefestigte Flächen, die als Spielflächen genutzt werden können, müssen frei von Bodenbelastungen sein.

5.11. Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene

Im Plangebiet und im Umfeld befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000) oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Die Fläche besitzt auch keine besondere Bedeutung für übergeordnete, umweltfachliche Zusammenhänge im Stadtgebiet (z. B. Luftleitbahnen, Biotopverbundnetz usw.).

5.12. Artenschutz

Wie bereits im Bebauungsplanverfahren Nr. 208 B/II erläutert, sind bei Umsetzung der Planung insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere im Sinne des allgemeinen Artenschutzes zu erwarten. Hinsichtlich des besonderen Artenschutzes ist festzustellen, dass bei Umsetzung der Planung unter Beachtung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten oder des lokalen Fledermausbestandes sowie anderer streng



geschützter Arten durch das Vorhaben zu befürchten sind. Mit der Einschlägigkeit von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ist somit nicht zu rechnen.

5.13. Natur und Landschaft

Pflanzen

Das Plangebiet stellt sich aufgrund der zurückliegenden Nutzungen und der angrenzenden Verkehrs-, Gewerbe- und Siedlungsflächen als überwiegend technisch geprägtes, innerstädtisches Areal dar, welches durch menschliche Einflüsse bereits stark vorbelastet ist. Größtenteils handelt es sich um bereits versiegelte bzw. verdichtete und vegetationsfreie Flächen.

Für das geplante urbane Bahnhofsquartier setzt der vorliegende Bebauungsplan Nr. 240/II extensive und intensive Dachbegrünung fest. Die im unmittelbar südlich angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 208 B/II festgesetzten umfangreichen Grünflächen können von den Bewohnern, Anliegern und Besuchern des Bahnhofsquartiers mit genutzt werden.

Somit werden in unmittelbarer Nähe südlich zum Plangebiet Flächen unversiegelt hergestellt, begrünt und mit entsprechender Zweckbestimmung als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Baumpflanzungen sind ebenfalls durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 208 B/II gesichert.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass Eingriffe bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 208 B/II ermittelt und bilanziert wurden, sodass ein Ausgleich im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 240/II nicht erforderlich ist, da die Eingriffe als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren.

Landschaftsbild

Im gegenwärtigen Zustand stellt sich das Plangebiet als ein durch Infrastruktur technisch stark vorbelasteter Raum dar. Hierbei handelt es sich größtenteils um brachgefallene Bahnflächen bzw. Baustellen- und Lagerbereiche und die Flächen des ehemaligen Busbahnhofs.

Hinsichtlich der Landschaftsbildparameter Schönheit, Vielfalt und Eigenart ist das Gebiet als wenig reizvoll zu beschreiben.

Durch die geplante Entwicklung des Bahnhofsquartiers soll ein städtebaulich sinnvoller und attraktiver urbaner Anziehungspunkt geschaffen werden. Die verkehrlichen Anbindungen sowie die geplanten öffentlichen Freiräume in Form von Plätzen mit Aufenthaltsfunktionen werden Vernetzungen mit dem bestehenden Ortskern Opladens herstellen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass im Vergleich zur derzeitigen Situation mit den angestrebten Verbesserungen des Stadtbildes, der Erholungs- und Vernetzungsfunktionen im Plangebiet sowie mit den allgemeinen sonstigen Verbesserungen für Opladens Innenstadt durch die geplante Entwicklung des Bahnhofsquartiers nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu rechnen ist.

5.14. Wasserschutzgebiete, Grundwasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder seiner Umgebung findet keine Trinkwasserförderung statt. Die nächstgelegenen Wasserschutzzonen befinden sich ca.



2,25 km westlich bzw. 1,8 km nordwestlich des Geltungsbereiches im Stadtteil Rheindorf (Zone III bzw. III B des Wasserschutzgebietes Leverkusen-Rheindorf).

Der Grundwasserflurabstand beträgt im Plangebiet zwischen 6 und 15 m unter GOK, zumeist 7 - 10 m; bei Baugrunduntersuchungen im Zuge der Gütergleisverlegung wurde bis in Tiefen von 8 m kein Grundwasser angetroffen, es wird hingegen saisonales Stau- bzw. Schichtenwasser oberhalb der lokal anzutreffenden Hochflutlehme vermutet.

Für den Eisenbahnstandort Opladen besteht per Allgemeinverfügung ein Verbot der Grundwasserförderung, da in diesem Gebiet Belastungen oberer Grundwasserschichten mit Herbiziden vorliegen. Das Gebiet ist zudem durch vorhandene Bodenbelastungen vorbelastet, so dass die Gefahr des Schadstoffeintrages über die Bodenpassage ins Grundwasser im Rahmen von Zersetzungsprozessen vorhandener Schadstoffe (Altlasten, Aufschüttungen) im Boden sowie eine entsprechende Gefahr der Schadstoffmobilisierung und Verlagerung ins Grundwasser durch den Bodenversauerungsprozess auf sandigen Standorten nicht völlig auszuschließen ist.

5.15. Oberflächengewässer, Hochwasser

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Nördlich der Rennbaumstraße und der Pommernstraße befindet sich der Wiembach und in nordwestlicher Richtung fließt die Wupper. In der Hochwassergefahrenkarte (HQextrem) des Ministeriums für Umwelt Landwirtschaft Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen sind die Flächen im Plangebiet nicht von Hochwasser betroffen.

Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind demnach nicht erforderlich.

5.16. Technische Infrastruktur

Die erforderliche technische Infrastruktur wird im Zuge der Errichtung des Bahnhofsquartiers von der Europa-Allee aus erstellt. Die Entwässerung des Niederschlagswassers erfolgt im Regelfall über das örtliche Mischwasserkanalsystem, da gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Leverkusen eine Anschlusspflicht an die Kanalisation besteht. Im Ausnahmefall kann eine Versickerung beantragt werden. Diesbezüglich ist jedoch eine Einzelfallprüfung erforderlich.

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird im Bereich des geplanten Kreisverkehrs im Norden des Plangebietes eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Hauptabwasserleitung (relevanter Sammler) dargestellt. Diese verläuft auf Höhe des südlichen Bereiches der bestehenden Bahnallee in östliche Richtung. In Höhe der Verlängerung der Bahnhofstraße befindet sich eine weitere in Ost-West-Richtung verlaufende Hauptabwasserleitung (relevanter Sammler).

Die Leitungen sind nicht durch Leitungsrechte im Bebauungsplan gesichert, da sie sich im Bereich der Europa-Allee befinden bzw. im Bereich der Verlängerung der Bahnhofstraße und durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich gesichert sind.

Innerhalb der Freiherr-vom-Stein-Straße verläuft ein Kanal der Technischen Betriebe Leverkusen (TBL). Dieser Kanal sowie dessen Schutzabstand werden durch die Festsetzung einer Fläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten ist, gesichert.



5.17. Kampfmittel

Die Vorbelastungen für den Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 208 B/II wurden bereits umfassend im Rahmen dieses Verfahrens ermittelt. Für das vorliegende Plangebiet ist daher bekannt, dass es sich in einem Bombenabwurfgebiet des Zweiten Weltkrieges befindet. Es ist somit von einer potentiellen Kampfmittelbelastung auszugehen. Im Falle von Bodenarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen werden Sicherheitsdetektionen sowie die Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf empfohlen. Diesbezüglich wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Kap. 7.12.).

5.18. Eigentumsverhältnisse

Über die überwiegenden Flächen innerhalb des festgesetzten Sondergebietes hat die MOMENTUM Bahnhofsquartier Opladen GmbH & Co. KG am 07.01.2020 einen Kaufvertrag mit der Stadt Leverkusen notariell abgeschlossen. Die übrigen Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Stadt Leverkusen.



6. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Städtebauliche Struktur und Einfügen in den städtebaulichen Kontext

Mit der bereits 2016 erfolgten Gütergleisverlegung stehen innerstädtische Flächen zur Erweiterung und Stärkung der Opladener Innenstadt zur Verfügung.

In dem städtebaulichen Gesamtkonzept für die nbso-Westseite wurde für die Flächen im Plangebiet bereits ein Quartier für Handel, Dienstleistungen und Wohnen vorgesehen. Dieses nördliche Quartier erstreckt sich über den Bereich zwischen Bahnhofstraße, Gerichtsstraße und Europa-Allee bis zum Verkehrsknoten Lützenkirchener Straße/Freiherr-vom-Stein-Straße (Nordkreisel) und wird auch über diese Straßen an die Innenstadt Opladens sowie an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Dem Stadtteilentwicklungskonzept für das Zentrum Opladen (STEK) entsprechend, wird mit dem neuen Bahnhofsquartier ein urbaner Anziehungspunkt am Ende der Bahnhofstraße in Anbindung an den neuen Bahnhofsteil geschaffen, der das gewachsene Einzelhandelsangebot der Innenstadt ergänzen und stärken soll.

Das städtebauliche Konzept für das Bahnhofsquartier verfolgt das Leitbild der „Stadt-Steine“, die sich in ihrer Maßstäblichkeit an der bestehenden Stadtstruktur in Opladen orientieren.

Der Entwurf sieht insgesamt zehn verschiedene Gebäudekörper im Quartier vor (Häuser 1 – 10), die sich als „Stadt-Steine“ von der Verlängerung der Bahnhofstraße mit Anbindung an die Bahnhofsbrücke in Richtung Norden entwickeln (siehe textliche Festsetzungen, V. Anhang).

Die Häuser 1 und 2 (Gebäudeensemble A) sowie die Häuser 3, 4, 6, 7 und 8 (Gebäudeensemble B) und die Häuser 9 und 10 (Gebäudeensemble C) sind hierbei jeweils durch einen mindestens eingeschossigen Sockelbereich baulich miteinander verbunden.

Haus 5 bildet einen solitären Baukörper mit sechs Geschossen an der nördlichen Spitze des Plangebietes, welcher lediglich durch das Sockelgeschoss des Gebäudeensembles B im Süden angebunden ist (siehe textliche Festsetzungen, V. Anhang). In den Sockelgeschossen der Gebäudeensembles A, B und C (siehe textliche Festsetzungen, IV. Anhang) sollen die großflächigen Handelsflächen des Einkaufszentrums im Erdgeschoss angesiedelt werden. In der in Richtung Osten verlängerten Achse der Gerichtsstraße wird eine Fuge von Bebauung freigehalten, mit der eine Sichtachse und fußläufige Anbindung an die Europa-Allee entsteht.

In den oberen Geschossen des im Erdgeschoss vollflächig bebauten Gebäudeensembles B entwickeln sich fünf „Stadt-Steine“ (Häuser 3, 4, 6, 7 und 8) mit jeweils drei Obergeschossen (siehe textliche Festsetzungen, IV. Anlage und V. Anlage).

Südlich anschließend an das Gebäudeensemble B befinden sich die beiden Ensembles A (Haus 1 und 2) im Westen und C (Haus 9 und 10) im Osten, die weitestgehend die Breite der Blockrandbebauung zwischen Gerichtsstraße und Bahnhofstraße aufnehmen und auf diese Weise die Maßstäblichkeit der Blockrandbebauung der Opladener Innenstadt beibehalten.

Bei diesen beiden Ensembles (A und C) sind die Sockelgeschosse ebenfalls vollflächig bebaut. Das Sockelgeschoss des Ensembles A ist analog zum Gebäudeensemble B eingeschossig vollflächig bebaut. Ab dem ersten Obergeschoss entwickeln sich in diesem Bereich zwei „Stadt-Steine“ mit ebenfalls jeweils drei Obergeschossen (siehe textliche Festsetzungen, IV. Anlage und V. Anlage).

Das Sockelgeschoss des Ensembles C soll hingegen mit drei Geschossen (Erdgeschoss bis zweites Obergeschoss) nahezu vollflächig bebaut werden. Ab dem dritten Obergeschoss entwickeln sich in diesem Bereich 2 „Stadt-Steine“, von denen der



nördliche insgesamt fünf Geschosse besitzt und der südliche als Hochpunkt am neuen Verkehrsknotenpunkt mit insgesamt neun Geschossen ausgebildet wird (siehe textliche Festsetzungen, IV. Anlage und V. Anlage).

Mit dem Gebäudeensemble A wird südlich die in Richtung Osten verlängerte Achse der Bahnhofstraße aufgenommen und bildet die nördliche bauliche Begrenzung des Bruno-Wiefel-Platzes.

Weiter in Richtung Osten wird das Haus 10 im Gebäudeensemble C als Brückenkopf/Torhaus mit neun Geschossen als neues Entree zur Innenstadt errichtet. Mit einer neuen, sich trichterförmig zum Bruno-Wiefel-Platz aufweitenden Freitreppenanlage inklusive Fahrtreppen wird vom Platz ein Zugang durch das Gebäude zur Bahnhofsbücke geschaffen, sodass in Verlängerung der Bahnhofstraße ein direkter Zugang zu den Bahnsteigen sowie im Weiteren eine Verbindung an die Ostseite geschaffen wird. Die o. g. Freitreppenanlage soll in den oberen Geschossen von Haus 10 überbaut werden, sodass hier ein „Eingangstor“ in das Quartier entsteht (siehe textliche Festsetzungen, VI. Anlage).

Zwischen den Gebäudeensembles A und C sollen an den zum Innenbereich und künftigen ZOB ausgerichteten Seiten im Erdgeschoss Arkaden entstehen, die den Besucherstrom in den Innenbereich und zu den nördlich gelegenen großflächigen Einzelhandelsbetrieben fördern. Im Erdgeschoss der Gebäudeensembles A und C soll kleinteiliger Einzelhandel als Teil des Einkaufszentrums angesiedelt werden. Das gesamte Einkaufszentrum erstreckt sich somit über das Erdgeschoss der Gebäudeensembles A, B und C. Büros, Dienstleistungen und Gastronomie sollen im Einkaufszentrum die Einzelhandelsflächen ergänzen.

Im ersten und zweiten Untergeschoss befindet sich die Tiefgarage sowie erforderliche Technik- und Abstellräume.

Durch das nach Norden hin abfallende Gelände befindet sich das Höhengniveau des Erdgeschosses im Süden nicht auf dem gleichen Höhengniveau wie das Erdgeschoss im Norden des Plangebietes (siehe textliche Festsetzungen, IV. Anlage). Die Höhendifferenz zwischen den verschiedenen Höhengniveaus beträgt ca. 2 m.

Analog dem Leitbild der „Stadt-Steine“ sind sowohl die Sockelbereiche als auch die Häuser als polygonale Baukörper gestaltet und in verschiedenen Winkeln zueinander angeordnet.

Entsprechend der regional verfügbaren Baumaterialien sollen für die „Stadt-Steine“ als Fassadenmaterial Ziegelsteine, Klinker oder dergleichen verwandt werden. Die ebenfalls in unterschiedlichen Winkeln angeordneten flach geneigten Dächer werden intensiv begrünt.

Die Sockelgeschosse in den Gebäudekomplexen A, B und C sollen intensiv begrünt und als Dachgärten/Dachterrassen genutzt werden können.

Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die angrenzenden Straßen (Europa-Allee, Freiherr-vom-Stein-Straße, Lützenkirchener Straße) gut an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

Der motorisierte Individualverkehr kann das Plangebiet aus nördlicher Richtung kommend über die Europa-Allee, rechts in die Tiefgarage abbiegend, erreichen. Der Verkehr aus Süden kann unkompliziert die Richtung im nördlichen Kreisverkehr wechseln. Die Ausfahrt aus der Tiefgarage befindet sich auf der Freiherr-vom-Stein-Straße.



Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist als sehr gut einzustufen. Mit dem bereits verlegten, südlich angrenzenden ZOB ist eine optimale Vernetzung zum Stadtzentrum Leverkusen sowie weiteren Stadtteilzentren mehrmals in der Stunde mit dem Bus gegeben.

Durch den unmittelbaren Zugang durch das Haus 10 zur Bahnhofsbrücke besteht eine optimale Anbindung an die Bahnsteige der Bahnstrecke Köln-Mülheim–Wuppertal und damit an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr.

Fuß- und radläufig ist das neue Bahnhofsquartier ebenfalls über die umliegenden Straßen (Europa-Allee, Freiherr-vom-Stein-Straße, Gerichtsstraße, Bahnhofstraße, Bahnallee) sowie die Bahnhofsbrücke aus allen Richtungen gut erschlossen.

Die fußläufige Erschließung des Plangebietes erfolgt über den neuen Bruno-Wiefel-Platz mit einer trichterartigen Aufweitung. Die Gasse zwischen den Gebäudeensembles A und C weitet sich nördlich T-förmig auf und mündet in der Querverbindung zwischen Gerichtsstraße und Europa-Allee (siehe textliche Festsetzungen, V. Anhang). Auf diese Weise entsteht eine direkte Zuwegung vom ZOB sowie den Bahnsteigen über den Brückenzugang in das neue Quartier. Durch die Ausbildung von Arkadengängen in den Erdgeschosszonen wird eine komfortable und geschützte Zuwegung in das neue Bahnhofsquartier auch bei schlechtem Wetter ermöglicht.

Der fußläufig erschlossene Bereich soll insgesamt dicht begrünt werden und als Außenfläche für die im Erdgeschoss vorgesehene Gastronomie dienen.

Der südlich an das Bahnhofsquartier angrenzende Bruno-Wiefel-Platz stellt ein neues „Gelenk“ dar, welches als Kreuzungspunkt der Ost-West-Achse (Bahnstadt Ost, Bahnhofsbrücke, Bahnhofstraße, Stadtzentrum Opladen) mit der Nord-Süd-Achse (neue Quartiere im Süden der nbso-Westseite, ZOB, Bahnhofsquartier) zum künftig am meistfrequentierten Punkt im neuen Quartier werden wird und damit als direktes Bindeglied aller umliegenden Nutzungen funktioniert.

Die als Zugang zur Bahnhofsbrücke geplante repräsentative Freitreppe soll nicht nur verkehrliche Funktion übernehmen, sondern ergänzend in Erweiterung der Platzfläche auch zum Verweilen einladen. Ergänzend zur Treppe sind Fahrtreppen vorgesehen. Auf dem zweiten Zwischenpodest befindet sich ein Zugang zum Torhaus.

Die Anlieferung erfolgt über eine Zufahrt von der Europa-Allee aus, überdacht zwischen Haus 5 und 6 (siehe textliche Festsetzungen, V. Anlage). Die Ausfahrt erfolgt anschließend über die Freiherr-vom-Stein-Straße, sodass eine unkomplizierte Anbindung an den Kreisverkehr gegeben ist, welcher wiederum eine Abfahrt in alle Richtungen ermöglicht. Der Innenstadtbereich wird somit nicht durch den Anlieferverkehr belastet.

Dachbegrünung

Neben den oben beschriebenen öffentlichen Freiräumen auf Erdgeschossniveau sollen zudem die Sockelgeschosse intensiv als Dachgärten begrünt und genutzt werden. Die geplanten Dachgärten sollen mit einer ansprechenden Gestaltung Aufenthaltsqualität bieten und den Nutzern der jeweiligen Häuser zur Verfügung stehen.

Durch die Höhenlage der Dachgärten sind sie auch vom Erdgeschossniveau aus sichtbar, sodass die naturnahe Atmosphäre auch dort wahrnehmbar sein wird.

Darüber hinaus ist für die Dächer der „Stadt-Steine“ eine extensive Dachbegrünung vorgesehen, die in Zusammenhang mit den o. g. Dachgärten ein „grünes Quartier“ entstehen lässt.



Nutzungen

Im Bahnhofsquartier ist eine urbane Nutzungsmischung vorgesehen, welche das Bahnhofsumfeld und die Bahnhofstraße stärken soll.

In den Erdgeschosszonen sind überwiegend Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen vorgesehen, während die Obergeschosse Wohnen, Hotel und Beherbergungseinrichtungen sowie Büros beherbergen sollen.

In Haus 5 wären auch Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen denkbar, welche in Verbindung mit dem gegenüberliegenden Krankenhaus stehen könnten. Für den Fall, dass eine solche Nutzung umgesetzt wird, wäre auch eine fußläufige Anbindung in Form einer Fußgängerbrücke an das St. Remigius Krankenhaus Opladen denkbar.

In den Gebäudeensembles A, B und C ist im Erdgeschoss ein Einkaufszentrum mit maximal 4.000 m² Gesamtverkaufsfläche mit ergänzenden Nutzungen geplant.

Im ersten und zweiten Untergeschoss ist die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage vorgesehen. Die Tiefgarage verfügt über eine Einfahrt und eine Ausfahrt. Die Einfahrt befindet sich an der Europa-Allee im Bereich der Häuser 6 und 7. Die Ausfahrt ist an der Freiherr-vom-Stein-Straße im Bereich des Hauses 5 gelegen. Die Ein- und Ausfahrt ist 24 Stunden nutzbar.

Die Zuordnung der Stellplätze/Behindertenstellplätze zu den entsprechenden Nutzungen erfolgt im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren.



7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

7.1. Art der baulichen Nutzung

7.1.1. Sondergebiet (SO 1.1 bis 1.4) „Einkaufszentrum, Beherbergungsgewerbe, Gastronomie, Büro, Dienstleistungen und Wohnen“

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept (vgl. Kap. 6) ist im Bereich des geplanten Bahnhofsquartiers u. a. die Errichtung eines an aktuellen Benutzerbedürfnissen und der Marktsituation ausgerichteten, integrierten Einzelhandelsstandortes vorgesehen. Dieser Einzelhandelsstandort ist als Einkaufszentrum mit einer maximalen Verkaufsfläche von 4.000 m² inklusive u. a. zum neuen ZOB ausgerichteter, kleinteiliger Einzelhandelsbetriebe vorgesehen.

Wesentliche Rechtsgrundlagen für die Planung von Einzelhandelsstandorten stellen das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar. Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ist für die Neuansiedlung von großflächigem Einzelhandel die Ausweisung eines Kern- oder Sondergebietes erforderlich.

Die Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben erfolgt anhand des Landesentwicklungsplanes (LEP) 2017 – Kapitel 6.5 „Großflächiger Einzelhandel“ – (vgl. Kap. 5.3.4).

Das Gebiet ist planungsrechtlich als ein zusammengehöriges Sondergebiet zu betrachten, da das gesamte Quartier geprägt sein soll durch eine innerstädtische Nutzungsvielfalt, mit der eine Magnetfunktion für die gesamte Innenstadt von Opladen angestrebt ist. Diese Einheit wird auch baulich durch die vollflächig bebauten Sockelgeschosse, auf denen sich die „Stadt-Steine“ entwickeln, sichtbar. Zudem sind alle Teilbereiche (SO 1.1 bis 1.4) durch zwei Untergeschosse unterbaut, die dort Platz für die erforderlichen Stellplätze für das gesamte geplante Quartier sowie für Technik- und Abstellräume bieten.

Um die zulässigen Nutzungen entsprechend der Planung festsetzen zu können, wird das Sondergebiet (SO 1.1 bis 1.4) horizontal wie folgt gegliedert:

Untergeschosse (1 und 2)

In den Untergeschossen sind entsprechend der Planung ausschließlich Stellplätze sowie Technik- und Abstellräume zulässig. Durch die getroffene Festsetzung wird die Unterbringung des ruhenden Verkehrs am Ort des Bedarfes gewährleistet und somit zusätzlicher Parksuchverkehr in der Innenstadt vermieden. Zudem sollen hierdurch nicht ansehnliche, großflächige, oberirdische Stellplatzanlagen an diesem städtebaulich prägnanten Standort vermieden werden.

Im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 208 B/II waren zudem 60 P+R-Parkplätze als zulässig festgesetzt. Diese Festsetzung sollte die Wiederherstellung der bislang in diesem Bereich vorhandenen P+R-Parkplätze ermöglichen. Da diese P+R-Parkplätze auf der Ostseite bereits untergebracht werden konnten, entfällt diese Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan.



Erdgeschoss

Teilbereiche SO 1.1 bis SO 1.4

Im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes soll, analog zum rechtswirksamen Bebauungsplan 208 B/II, ein Center/Carée (Einkaufszentrum) mit Magnetfunktion für die gesamte Innenstadt von Opladen entstehen. Der geplante Standort liegt zwischen dem neuen Bahnhofpunkt, dem neuen ZOB und der bestehenden Bahnhofstraße und wird durch die zu erwartende Attraktivitätssteigerung eine Stärkung des Stadtbezirkszentrums von Opladen leisten.

Um die möglichen Auswirkungen des Planvorhabens auf die städtebaulichen Strukturen in Opladen sowie in der Gesamtstadt Leverkusen zu untersuchen, wurde bereits im Bebauungsplanverfahren Nr. 208 B/II eine Verträglichkeitsanalyse erstellt (Stadt + Handel, 16.02.2016) (vgl. Kap. 5.3.2). Aufgrund der andauernden Krisensituation (Covid-19-Pandemie) wurde im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes eine Überprüfung der bislang vorgesehenen Gesamtverkaufsfläche sowie der jeweiligen Sortimente aus dem Flächenpool auf Erforderlichkeit, Umsetzbarkeit und Verträglichkeit erforderlich (Stadt + Handel, 02.2022) (vgl. Kap. 5.3.3).

Entsprechend den Empfehlungen des Gutachters wurde im Sondergebiet (SO 1.1 bis SO 1.4) im Erdgeschoss ein Einkaufszentrum mit Schwerpunkt nahversorgungsrelevante Sortimente mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 4.000 m² als zulässig festgesetzt.

Da sich die Nutzung eines Einkaufszentrums mit Reglementierung der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche sowie der Obergrenzen für die einzelnen Sortimente wesentlich von einem Kerngebiet nach § 7 BauNVO unterscheidet, ist demzufolge in diesem Bebauungsplan ein Sondergebiet mit den Teilbereichen SO 1.1 bis SO 1.4 festgesetzt, in dem im Erdgeschoss ein Einkaufszentrum im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO und ergänzende Nutzungen zulässig sind. Es wird zusätzlich festgesetzt, dass Einzelhandelsnutzungen nur als Bestandteil des Einkaufszentrums zulässig sind.

Zur Sicherstellung der in der Auswirkungsanalyse als städtebaulich verträglich ermittelten Verkaufsfläche (VK) wird für das Einkaufszentrum eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 4.000 m² festgesetzt. Im Einzelnen werden zudem auf Grundlage der Analyse für die jeweiligen Sortimente Verkaufsflächenobergrenzen (Flächenpool) festgesetzt, um ein gewisses Maß an Flexibilität bei Mieteränderungen zu gewährleisten. In der Addition dieser Flächen wird hierdurch die Gesamtverkaufsfläche zwar überschritten, dies jedoch nur als theoretischer Wert. Denn, wenn in einem Sortiment die ermittelte Verkaufsfläche unter Ausnutzung der vollständigen Verkaufsflächenpotenziale erfolgen würde, müssten in anderen Sortimenten Verkaufsflächenreduzierungen vorgenommen werden, um letztendlich die festgesetzte Gesamtverkaufsfläche für das Einkaufszentrum nicht zu überschreiten. Die einzelnen Sortimente sind gemäß der Leverkusener Liste 2017 mit den jeweilig zulässigen VK in den textlichen Festsetzungen enthalten. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente ist hier jedoch nicht abschließend.

Zur Ergänzung der Hauptnutzung Einzelhandel im Erdgeschoss und damit zur Vervollständigung eines typischen Einkaufszentrums werden neben den Einzelhandelsbetrieben auch andere Nutzungsarten, die in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Einkaufszentrum stehen, als zulässig festgesetzt. Darunter fallen Angebote, die vorrangig nicht auf den Verkauf von Waren ausgerichtet sind, sondern im überwiegenden Maße Dienstleistungen anbieten. Hierunter sind Nutzungen, wie z. B. Schlüsseldienste, Schuster, Reisebüros, Bankfilialen, Reinigungen, Postfilialen, Gastronomie oder dergleichen zu verstehen.



Durch die Zulassung von Gastronomie wird dem vorgesehenen Konzept entsprochen, im Einkaufszentrum durch gastronomische Angebote geeignete Aufenthalts- und Kommunikationsbereiche sowie eine Verzahnung mit den angrenzenden öffentlichen Flächen zu schaffen. Einer Begrenzung der Nutzflächen für Gastronomie bedarf es nicht. Die Flächen solcher gastronomischen Nutzungen nehmen innerhalb vergleichbarer Einkaufszentren eine untergeordnete Rolle ein. Die überbaubaren Grundstücksflächen lassen im Erdgeschoss neben den maximal zulässigen Verkaufsflächen, den sonstigen Nutzflächen der Einzelhandelsbetriebe und den vorgesehenen ergänzenden Nutzungsarten nur noch begrenzt weitere Nutzungen zu. Eine spätere Umnutzung gastronomischer Flächen zu weiteren Verkaufsflächen ist durch die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Gesamtverkaufsfläche von 4.000 m² ausreichend begrenzt.

Um die gewünschte innerstädtische Nutzungsvielfalt zu ermöglichen und die öffentlichkeitswirksamen Bereiche innerhalb des Quartiers ausreichend beleben zu können, sind im Rahmen der Zweckbestimmung des Sondergebietes ergänzend zu dem Einkaufszentrum Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Verwaltung, Büros und Praxen und Dienstleistungen als zulässig festgesetzt. Darüber hinaus sind notwendige Technik- und Abstellräume sowie Nebenanlagen zulässig. Die zentrale Lage in Anbindung an die Bahnhofstraße und in Verbindung mit dem ÖPNV-Knotenpunkt und der damit verbundenen hohen Fußgängerfrequenz qualifizieren diesen Standort auch für die Unterbringung von Verwaltung, Büros und Praxen. Diese ergänzenden Nutzungen werden aufgrund der ohnehin geringen, neben dem Einkaufszentrum noch verbleibenden Flächen im Erdgeschoss, nur in untergeordneter Form möglich sein.

Einzelhandelsbetriebe, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind unzulässig, weil sie sich nicht in die vorhandene und die beabsichtigte Umgebungsstruktur, insbesondere in die neu zu errichtende Wohnbebauung einfügen. Die bestehenden und geplanten Nutzungen im Plangebiet sowie in der Umgebung sollen eine attraktive Situation und Aufwertung dieses zentralen Bereiches entstehen lassen. Die öffentlichen Flächen im Geltungsbereich sowie darüber hinaus sollen zu einem ansprechenden, von allen Bevölkerungsgruppen angenommenen Stadtraum werden. Die o. g. ausgeschlossenen Nutzungen würden dieser Zielsetzung entgegenstehen und statt der funktionalen Aufwertung des Innenstadtbereiches zu einer Abwertung führen.

Aus den gleichen Gründen sind Dienstleistungen, deren Zweck auf das Anbieten von sexuellen Dienstleistungen in freiberuflicher oder gewerbsmäßiger Form ausgerichtet ist sowie Vergnügungsstätten der Nutzungstypen Spiel, Erotik und Freizeit, die insbesondere im südlichen Teil Opladens bereits schon jetzt ein Überangebot auch innerhalb zentraler Versorgungsbereiche bieten, ebenfalls nicht zulässig.

Behindertenstellplätze sollen nicht nur in der Tiefgarage möglich sein, sondern zur schnelleren Erreichbarkeit auch oberirdisch. Aufgrund dessen wird festgesetzt, dass Behindertenstellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Die Zuordnung der Behindertenstellplätze erfolgt im nachfolgenden Verfahren.

Teilbereiche SO 1.1 und SO 1.2

Um den in der Auswirkungsanalyse geprüften und empfohlenen Schwerpunkt für ein Einkaufszentrum mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sicherzustellen, wird festgesetzt, dass im nördlichen Bereich des Sondergebietes mindestens ein Einzelhandelsbetrieb mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren) mit einer Verkaufsfläche von mindestens 800 m² anzusiedeln ist. Darüber hinaus sind in diesem Bereich weitere großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit dem o. g. Kernsortiment zulässig.



Um den Nahversorgungsschwerpunkt noch zu ergänzen, ist hier zudem auch ein Einzelhandelsbetrieb mit dem Kernsortiment Drogeriewaren (inklusive Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Parfümeriewaren, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel) gemäß der Leverkusener Liste 2017 zulässig. Die Verkaufsfläche wird entsprechend der geprüften Verträglichkeit auf maximal 600 m² begrenzt.

Teilbereiche SO 1.3 und SO 1.4

Im südlichen Bereich des Sondergebietes sollen innerhalb des Einkaufszentrums kleinteilige Einzelhandelsbetriebe zulässig sein. Dieser kleinteilige Einzelhandel war bereits im Bebauungsplan Nr. 208 B/II im Bereich der verlängerten Bahnhofstraße in Richtung Bahnbrücke als Ergänzung der gewachsenen kleinteiligen Strukturen im zentralen Versorgungsbereich von Opladen vorgesehen. Hier sind Einzelhandelsbetriebe aller Art unter der Bedingung zulässig, dass die jeweiligen Verkaufsflächenobergrenzen der in den textlichen Festsetzungen genannten Sortimente nicht überschritten werden. In der Auswirkungsanalyse wurden die als verträglich eingestuft Sortimente und die Maximalgröße der Einzelladeneinheiten ermittelt. Dementsprechend wird je Einzelhandelsbetrieb eine Verkaufsfläche von maximal 200 m² zulässig. Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe darf jedoch insgesamt maximal 1.000 m² betragen. Des Weiteren ist im Teilbereich SO 1.4 Beherbergungsgewerbe zulässig. Hier ist im Erdgeschoss der Zugang/das Foyer der geplanten Hotelnutzung vorgesehen.

Obergeschosse (1 bis 8):

In den Obergeschossen sind in allen Teilbereichen des Sondergebietes zur Ermöglichung der angestrebten Nutzungsmischung Gastronomie, Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Verwaltung, Büros und Praxen und Dienstleistungen zulässig. Die erforderlichen Technik- und Abstellräume sowie Nebenanlagen sind ebenfalls generell zulässig. Diese Nutzungen sollen zur Belebung des neuen innerstädtischen Quartiers beitragen.

Mit den in allen Geschossen zulässigen gastronomischen Nutzungen soll sichergestellt werden, dass im Fußgängerbereich in Anbindung an den neuen Bahnhof und den neuen ZOB in Verbindung mit dem Einzelhandelsangebot u. a. für Reisende und Kunden gastronomische Angebote möglich sind und damit zu einem qualitativ hochwertigen Aufenthaltsbereich beigetragen werden kann.

Wie auch im Erdgeschoss sollen in den Obergeschossen kerngebietstypische Nutzungen wie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Verwaltung, Büros und Praxen und Dienstleistungen zu dem Nutzungsmix beitragen. Entsprechend der bereits im STEK formulierten städtebaulichen Zielsetzung soll am westlichen Brückenkopf der Bahnbrücke ein neuer Stadteingang entstehen, der in Form eines allgemein zugänglichen Gebäudes u. a. als Ersatz für das entfallene Bahnhofsgebäude fungiert. In dem sogenannten „Torhaus“ ist eine repräsentative Freitreppe in Verlängerung des Bruno-Wiefel-Platzes als Anbindung an die Bahnbrücke vorgesehen (s. textliche Festsetzungen, VI. Anlage). Um an diesem Standort die öffentliche Funktion zu unterstützen, soll in diesem Gebäudekomplex neben gastronomischen Angeboten, Büros und Dienstleistungen auch eine Hotelnutzung untergebracht werden. Dieser verkehrlich sehr gut erschlossene Bereich mit direkter Anbindung an die Bahnlinie in Richtung Köln ist hervorragend geeignet für Hotels und Beherbergungseinrichtungen. Folglich ist innerhalb des Teilbereiches SO 1.4 in allen Geschossen Beherbergungsgewerbe zulässig. Unter den Begriff Beherbergungsgewerbe fallen Hotels, Boarding-Houses, Longstay-Appartements oder dergleichen.

Weiterhin ist zur Belebung des Standortes und zur Deckung des Wohnraumbedarfes (vgl. Kap. 2.1.1) Wohnen ab dem ersten Obergeschoss allgemein zulässig. Um eine



geeignete Wohnqualität sicherzustellen, kann dies aufgrund der vorliegenden Schallsituation nur in dem zur Lärmquelle (Europa-Allee, Bahntrasse) abgeschirmten westlichen Bereich des Quartiers erfolgen. Dementsprechend ist Wohnen nur in den Teilbereichen SO 1.2 und SO 1.3 zulässig.

Dienstleistungen, deren Zweck auf das Anbieten von sexuellen Dienstleistungen in freiberuflicher oder gewerbsmäßiger Form ausgerichtet ist sowie Vergnügungsstätten der Nutzungstypen Spiel, Erotik und Freizeit sind auch in den Obergeschossen nicht zulässig. Dieser Ausschluss dient dazu, eine mit diesen Nutzungen verbundene Abwertung in dem neuen, attraktiv zu gestaltenden Erweiterungsbereich der Opladener Innenstadt zu verhindern.

Trotz der Ähnlichkeit zum Kerngebiet wird das Baugebiet aus folgenden Gründen planungsrechtlich nicht als solches festgesetzt:

Um die gewünschte ausgewogene Nutzungsmischung im Plangebiet sowie am Standort Opladen gewährleisten zu können, ist es erforderlich, die Nutzung „Einzelhandel“ in ihrer Fläche zu begrenzen. Die Begrenzung der Verkaufsflächen erfolgt auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Leverkusen (2017) sowie der Verträglichkeitsanalyse (Stadt + Handel, 12.2021) (vgl. Kap. 5.3.2) und könnte in einem Kerngebiet aufgrund des Ausschlusses vorhabenunabhängiger Verkaufsflächenobergrenzen nicht in gleicher Weise vorgenommen werden. Einer Regelung ausschließlich innerhalb eines städtebaulichen Vertrages steht die mangelhafte rechtliche Verbindlichkeit insbesondere hinsichtlich möglicher Rechtsnachfolger entgegen.

Wichtiger Bestandteil der geplanten Nutzungsmischung ist zudem die Nutzung „Wohnen“. Eine allgemeine Wohnnutzung ist in Kerngebieten gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, gestattet § 7 Abs. 4 BauNVO für Kerngebiete die Festsetzung von ausschließlich Wohnungen oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses (Nr. 1) oder die Festsetzung eines im Bebauungsplan bestimmten Anteils der zulässigen Geschossfläche eines Gebäudes oder eine bestimmte Größe der Geschossfläche ausschließlich für Wohnungen (Nr. 2). Auf diese Weise könnte die Wohnnutzung in einem Kerngebiet möglich gemacht werden, würde jedoch mit einer konkreten Verortung dieser Nutzung einhergehen. Dies hätte eine starke Einschränkung auch zur Verortung der weiteren Nutzungsbausteine im Quartier zur Folge und würde einer flexiblen weiteren Planung und Umsetzung entgegenstehen.

Die getroffenen Festsetzungen entsprechen den zukünftigen Nutzungs- und Flächenansprüchen an einen derartigen Einzelhandelsstandort in Verbindung mit dem vorhandenen ÖPNV-Knotenpunkt. In Gänze kann mit Umsetzung der Festsetzungen für den Bereich des Sondergebietes (SO 1.1 bis 1.4) entsprechend der Potenziale, der Lagegunst und der prognostizierten Magnetfunktion eine insgesamt städtebauliche und funktionale Aufwertung der Innenstadt Opladens erreicht werden.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahlen (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und Wandhöhen über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

7.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Die im Sondergebiet (SO 1.1 bis 1.4) festgesetzte GRZ von 1,0 orientiert sich an den vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen und deren Flächenanforderungen sowie an der städtebaulich gewünschten, innerstädtischen Dichte in diesem, an den neuen Verkehrsknotenpunkt angrenzenden Bereich.



Der im nördlichsten Bereich der nbso-Westseite vorgesehene großflächige Einzelhandel mit bis zu insgesamt 4.000 m² zulässiger Verkaufsfläche, die gewünschte zur Belegung beitragende Nutzungsmischung aus Beherbergungseinrichtungen, Verwaltung, Büros und Praxen, Dienstleistungen, Gastronomie und Wohnen soll am künftigen Verkehrsknotenpunkt zur Stärkung der Opladener Innenstadt beitragen. Darüber hinaus bedarf es für die geplanten innerstädtischen Nutzungen, insbesondere für den Einzelhandel, einer Mindestanzahl von vor Ort verfügbaren Stellplätzen. Da die verfügbare Fläche des Grundstückes aufgrund der umliegenden Straßen und des südlich angrenzenden ZOB nicht erweiterbar ist, ist für die an dieser Stelle gewünschte städtebauliche Dichte eine Überbauung des Grundstückes bis zu 1,0 erforderlich.

Diese vollflächige Überbauung bzw. Unterbauung erfolgt in den Untergeschossen durch die dort befindliche Tiefgarage. In den darüber liegenden Geschossen wird durch die Anordnung der Sockelgeschosse und der darüber befindlichen „Stadt-Steine“ die Bebauung mit zunehmender Höhe aufgelockerter.

Mit einer GRZ von 1,0 liegt die festgesetzte Grundflächenzahl um 0,2 höher als der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegte Orientierungswert für die Obergrenze für sonstige Sondergebiete. Für Kerngebiete ist jedoch in der BauNVO ein Orientierungswert für die Obergrenze für die GRZ von 1,0 angegeben. Die oben beschriebene Nutzungsmischung und Dichte in Erweiterung der Opladener Innenstadt kann faktisch als kerngebietstypisch eingestuft werden. Demnach kann hier eine GRZ von 1,0 als Obergrenze zugelassen werden.

Für das geplante Einkaufszentrum ist die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) als Höhenbegrenzung nicht sinnvoll, da die üblichen Handelsgeschosse eine Geschosshöhe von vier bis fünf Metern erreichen können. Die Höhenentwicklung wird daher über die Zahl der Vollgeschosse (vgl. Kap. 7.2.2) sichergestellt.

Die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegte Obergrenze der GFZ für sonstige Sondergebiete von 2,4 wird im Bereich des Bahnhofsquartiers mit dem Einkaufszentrum und den ergänzenden Nutzungen (SO 1.1 – 1.4) sowie der darüberhinausgehenden Nutzungsmischung und den oberhalb der Sockelgeschosse vorgesehenen „Stadt-Steinen“ mit überwiegend möglichen vier Vollgeschossen rechnerisch überschritten. Zudem sind für das nördlichste Gebäude am Nordkreisel sechs Geschosse, für das „Torhaus“ maximal neun Geschosse und im benachbarten „Stadt-Stein“ fünf Geschosse vorgesehen. Zur städtebaulich gewünschten Akzentuierung des Bahnhofsgebietes Opladen als neuer Stadteingang und als Reaktion auf das der Bahnstrecke gegenüber gelegene Wohnhochhaus, soll das „Torhaus“ sich in seiner Höhe deutlich von den übrigen Gebäuden abheben. Demnach liegt neben der Überschreitung des Orientierungswertes für die Obergrenze der GRZ auch eine Überschreitung des Orientierungswertes für die Obergrenze der GFZ für sonstige Sondergebiete vor.

Da es sich im nördlichen Bereich der nbso-Westseite, gegenüber der bis zu fünfgeschossigen bestehenden Bebauung auf der westlichen Seite, um den neuen Stadteingang mit innerstädtischer Nutzung handelt, wird die GRZ entsprechend der innerstädtischen Lage mit 1,0 festgesetzt.

Diese Überschreitungen sind gemäß § 17 BauNVO möglich.

Im Plangebiet wird die Überschreitung der Orientierungswerte der Obergrenzen ermöglicht, da folgende städtebauliche Gründe vorliegen:

- Die Reaktivierung innerstädtischer brach gefallener Flächen entspricht dem Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und trägt dazu bei, eine neue Inanspruchnahme von Flächen in Stadtrandlage zu reduzieren.



- Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung basiert auf dem politisch beschlossenen Stadtteilentwicklungskonzept Opladen. Zentrales städtebauliches Ziel des Konzeptes ist es, den ehemaligen Bahnstandort mit dem jetzigen innerstädtischen Geschäftsbereich von Opladen zu verknüpfen und zu einem innerstädtischen Quartier aufzuwerten. Angestrebt ist eine gemischte Nutzungsstruktur mit Einzelhandel im Erdgeschoss sowie Büro- und Dienstleistung, Gastronomie und Wohnnutzung. Neben den zusätzlichen Bauflächen in zentralen Lagen wird mit der Verlegung des ZOB an den neuen Bahnhof ein neuer öffentlicher Raum die Innenstadt aufwerten. Mit der Umsetzung der Planung werden städtebauliche Qualitäten geschaffen, die dazu beitragen werden, die Zukunftsfähigkeit des Stadtbezirkes als Einkaufs- und Wohnstandort zu sichern.
- Das Bahnhofsquartier besitzt durch seine Lage unmittelbar an der Innenstadt eine besondere Lagegunst. Die gute Erschließung des Gebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr und die Straßenanbindungen bieten gute infrastrukturelle Voraussetzungen.
- Aufgrund der vorgesehenen innerstädtischen Nutzungen ist, in Anlehnung an die vorhandene Maßstäblichkeit der Innenstadt, eine höhere bauliche Dichte, als sie in Gebieten in Stadtrandlagen üblich ist, zulässig. Die Festsetzung einer GRZ von 1,0, wie sie nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Kerngebiete zulässig ist, ist daher städtebaulich gerechtfertigt.
- Nicht zuletzt ist eine höhere Dichte (Gebäudehöhe) aufgrund des erforderlichen baulichen Schallschutzes für die zulässigen Wohnnutzungen im Sondergebiet Teilbereiche SO 1.2 und 1.3 nötig.

Damit trotz der geplanten Verdichtung sichergestellt werden kann, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, sind zusätzlich zu der bestehenden Lagegunst und der guten Erschließung besondere Maßnahmen zur Vermeidung negativer Auswirkungen vorgesehen:

- Da die Flächen innerhalb des Plangebietes derzeit zum überwiegenden Teil versiegelt bzw. Bahnbrache sind, sind durch die Umsetzung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.
- Positiv wirksam ist die extensive Begrünung der Dächer der „Stadt-Steine“ sowie die Errichtung von Dachgärten durch eine flächenhafte intensive Begrünung der Dächer der Sockelgeschosse auf Höhenniveau des ersten Obergeschosses (siehe textliche Festsetzungen, IV. Anlage). Auf diese Weise wird neben der Stadtbildverbesserung durch Regenwasserrückhaltung auch ein Beitrag zum Regenwasserhaushalt sowie zum Ausgleich des Versiegelungsgrades und somit zur Stadtökologie geleistet.
- Innerhalb des Plangebietes ist auf den Sockelgeschossen eine intensive Begrünung vorgesehen, die als Dachgärten eine hohe Aufenthaltsqualität bieten und den Nutzern der jeweiligen Häuser zur Verfügung stehen sollen.
- Die Dächer der „Stadt-Steine“ sollen eine extensive Dachbegrünung erhalten, die in Zusammenhang mit den o. g. Dachgärten ein „grünes Quartier“ entstehen lässt und damit ein angenehmes Kleinklima geschaffen wird.
- Durch die Umsetzung der vorgeschriebenen Schallschutzmaßnahmen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.



Sonstige Belange stehen einer Überschreitung der Orientierungswerte der Obergrenzen des § 17 BauNVO nicht entgegen. Die Ver- und Entsorgung ist durch Neubau im Zuge der Erschließung des Geländes gesichert. Durch die umliegenden Straßen ist die verkehrliche Erschließung nachweislich gesichert.

7.2.2. Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse, Oberstes Geschoss

Gebäudehöhen gelten in der städtebaulichen Komposition als die stärksten Bausteine. Diese Stärke ermöglicht einerseits Dominanz, ist jedoch auch immer verbunden mit der Notwendigkeit, diese Dominanz und Stärke verantwortungsvoll einzusetzen. Im Sinne eines aussagekräftigen Städtebaus erfolgt durch die Betonung des zentralen Bahnhofsbereiches mit einem hohen Torhaus und der sich in die angrenzende Stadtlandschaft einfügenden, weiteren Bebauung eine klare Gliederung der Höhenentwicklung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze und entlang der Europa-Allee aus Schallschutzgründen durch Festsetzung der Mindestwandhöhen bzw. der Oberkante (OK) der Bebauung bestimmt.

Höhe baulicher Anlagen

Im Hinblick auf die Ermöglichung der Unterschreitung der an sich geltenden Abstandsflächen (vgl. Kap. 7.3.2) wird im Bereich der diesbezüglich festgesetzten Baulinien und zwingenden Höhen (Oberkante) an den Eckpunkten darüber hinaus festgesetzt, dass die Höhe der baulichen Anlagen zwischen den Eckpunkten

- **A, B und C,**
- **D und E,**
- **F, G und H,**
- **I und J,**

durch Interpolation rechnerisch linear zu ermitteln ist.

Zahl der Vollgeschosse (siehe auch textliche Festsetzungen, IV. Anlage „Definition Geschosse“)

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird nach Maßgabe des städtebaulichen Konzeptes festgesetzt und soll die geplante Höhenentwicklung sicherstellen. Diesbezüglich werden innerhalb der Teilbereiche SO 1.1 und 1.2 für das Gebäude südlich des Nordkreisel fünf Vollgeschosse, für das Sockelgeschoss ein Vollgeschoss und für die „Stadt-Steine“ jeweils vier Vollgeschosse festgesetzt.

Für das Treppenhaus zwischen Haus 3 und Haus 8 wird die maximale Zahl der Vollgeschosse mit zwei festgesetzt. Dies sichert den geplanten Austritt auf dem Sockelgeschoss des Gebäudeensembles B.

Innerhalb der Teilbereiche SO 1.3 und 1.4 werden für das westliche Gebäudeensemble für das Sockelgeschoss ein Vollgeschoss und für die „Stadt-Steine“ jeweils vier Vollgeschosse festgesetzt. Für das östliche Gebäudeensemble werden entsprechend dem städtebaulichen Konzept für das Sockelgeschoss drei Vollgeschosse, für den nördlichen „Stadt-Stein“ fünf und für das „Torhaus“ neun Vollgeschosse festgesetzt. Für das „Torhaus“ werden im Bereich des durch die große Freitreppe geplanten Zugangs zur Bahnhofsbrücke unterschiedliche Festsetzungen für die jeweiligen Geschosse getroffen. Diese sehen im Bereich des Erdgeschosses eine eingeschossige Bebauung unterhalb der Freitreppe vor. Darüber ist im ersten und zweiten Obergeschoss keine Bebauung möglich, da hier dann die Freitreppe (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“) verläuft. Ab dem dritten Obergeschoss



(ab 69,0 m ü. NHN) kann die Freitreppe mit insgesamt bis zu neun Geschossen wieder überbaut werden (siehe textliche Festsetzungen, VI. Anlage).

Wandhöhen

Aus Gründen des Schallschutzes wird im Plangebiet im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eine Mindestwandhöhe für die Bebauung entlang der Europa-Allee zum Schutz vor Verkehrslärm festgesetzt. Diese Mindesthöhe wurde in der schalltechnischen Untersuchung (vgl. Kap. 5.6.3) den Berechnungen zugrunde gelegt und dient dem Schutz der dahinterliegenden, empfindlichen Nutzungen. Darüber hinaus soll die geplante Bebauung auch zum Schutz der westlich bestehenden Wohnnutzungen beitragen.

Aufgrund dessen werden entlang der Baulinien an der Europa-Allee im nördlichen Bereich Mindestwandhöhen über NHN festgesetzt. Im südlichen Bereich wird die Mindestwandhöhe mit den Festsetzungen der Oberkante der Gebäude ohnehin sichergestellt. Einzige Ausnahme ist hier die Lücke zwischen dem Haus 9 und 10. Hier wird zur Sicherung der schalltechnisch erforderlichen Mindestwandhöhe ebenfalls eine entsprechende Festsetzung getroffen.

Technische Aufbauten

An diesem neuen innerstädtischen Standort ist städtebaulich angestrebt, die Dachlandschaft grundsätzlich nicht durch zusätzliche Aufbauten auf den Dächern zu beeinträchtigen. Zudem sieht das städtebauliche Konzept für die „Stadt-Steine“ die Begrünung der flach geneigten Dächer vor, die durch ihre Neigung städtebaulich wirksam werden. Darüber hinaus ist aufgrund der Lage an der Europa-Allee mit „Gesicht zur Bahn“ sowie westlich angrenzend an die bestehende Bebauung eine solche Festlegung aus stadtgestalterischen Gründen geboten.

Diesbezüglich wird festgesetzt, dass die Grundflächen der technischen Aufbauten insgesamt 10 % der Dachflächen nicht überschreiten dürfen.

Um bei der weiteren hochbaulichen Planung ggf. erforderlich werdende Technikaufbauten nicht in Gänze auszuschließen, sind diese ausnahmsweise zugelassen, wenn sie den höchsten Punkt der Dachfläche bzw. Attika nur bis zu einer Höhe von 1,5 m überschreiten und von den Gebäudefassaden um mindestens das Maß ihrer Höhe zurückgesetzt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass die Aufbauten städtebaulich in den Hintergrund treten und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

Ausgenommen von diesen Regelungen sind Anlagen für solare Strahlungsenergie, um dem Klimaschutz Rechnung zu tragen.

7.3. Bauweise/überbaubare Grundstücksfläche

7.3.1. Abweichende Bauweise

Um die Kubatur des städtebaulichen Konzeptes zu sichern, werden für die unterschiedlichen Bereiche entsprechende Festsetzungen zur Bauweise getroffen.

Für die jeweiligen Sockelgeschosse wird aufgrund ihrer zusammenhängend überbauten Grundstücksfläche, welche eine Länge von 50 m überschreiten, festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Erdgeschoss eine durchgehend geschlossene Bebauung zu errichten ist.

Um im Hinblick auf die zulässige Wohnnutzung ruhige Innenbereiche zu schaffen, ist es erforderlich, die Randbebauung zur Europa-Allee geschlossen auszuführen. Diesbezüglich wird zum Schutz vor Verkehrslärm entlang der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen oder parallel zu ihnen festgesetzt, dass eine durchgehend geschlossene



Fassade auf der gesamten Länge und in der jeweils festgesetzten Höhe zu errichten ist.

Im städtebaulichen Konzept sind zwischen allen „Stadt-Steinen“ Lücken vorgesehen. Um diese Lücken sicherstellen zu können und trotzdem den erforderlichen Schallschutz zu gewährleisten, kann die o. g. durchgehend geschlossene Fassade entlang der Europa-Allee in den in der Planzeichnung mit **aa** gekennzeichneten Abschnitten oder parallel zu ihnen durch Fassaden mit Schallschutzanforderungen (z. B. Schallschutzwände, Schallschutzwände in Kombination mit Brückenbauwerken) ersetzt werden. Bei der Ausführung sind die gestalterischen Festsetzungen und Materialwahl (Glas und Metall zur Einfassung des Glases) sowie entsprechende Regelungen im städtebaulichen Vertrag zu beachten.

7.3.2. Überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksflächen/Baugrenzen/Baulinien

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Geltungsbereich mittels Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Damit können die städtebauliche Ordnung sowie eine qualitätsvolle Entwicklung dieses Standortes hinreichend sichergestellt werden.

Für die einzelnen Gebäudeensembles werden die Sockelgeschosse und die darüber befindlichen „Stadt-Steine“ überwiegend mit Baugrenzen beschrieben. Hierbei wurden die überbaubaren Grundstücksgrenzen, da wo es geometrisch möglich war, etwas größer gefasst, als die derzeitige Planung es vorsieht. Dies schafft für die noch weiter zu detaillierende Planung Flexibilität, ohne die städtebauliche Struktur aufzulösen.

Im Bereich der vorgesehenen Lücken zwischen den einzelnen „Stadt-Steinen“ an der Europa-Allee sollen neben den dort erforderlichen Fassaden mit Schallschutzanforderungen auch ggf. je nach Nutzung Brückenbauwerke als Verbindungsglieder zwischen den „Stadt-Steinen“ möglich sein. Diesbezüglich sind in den Zwischenräumen 10 m tiefe überbaubare Grundstücksflächen vorgesehen. Die maximale Zahl der Vollgeschosse ist mit vier festgesetzt, um auch hier möglichst große Flexibilität zu gewährleisten.

Neben den „Stadt-Steinen“ und Brücken ist zwischen Haus 3 und Haus 8 eine überbaubare Grundstücksfläche für das dort geplante Treppenhaus vorgesehen.

Hinsichtlich der schalltechnischen Vorgaben und in Verbindung mit der o. g. festgesetzten durchgehend geschlossenen Fassade entlang der Europa-Allee werden zur Sicherung dieser Kanten Baulinien festgesetzt. Darüber hinaus wird mit diesen Baulinien die stadträumlich gewünschte Fassung des Straßenraumes entlang der neuen Stadtstraße gewährleistet.

Um eine Auflockerung und optische Gliederung des Fassadenbildes entlang der Europa-Allee zu erzielen, werden die Baulinien in den Lücken zwischen den „Stadt-Steinen“ oberhalb des Erdgeschosses durch Baugrenzen ersetzt. Durch die textliche Festsetzung Punkt 3 zur abweichenden Bauweise wird gleichwohl ein wirksamer Schallschutz gewährleistet.

Weitere Baulinien sind zur Sicherung von Raumkanten des Eckbereiches an der städtebaulich prägnanten Ecke Bahnhofstraße/Freiherr-vom-Stein-Straße festgesetzt.

Darüber hinaus lassen sich aufgrund der Vielfalt der im Bahnhofsquartier vorgesehenen Nutzungen und der gewünschten städtebaulichen Dichte an diesem Standort Unterschreitungen der regulär erforderlichen Abstandsflächen nicht vermeiden.

Dies betrifft zum einen den nördlichen „Stadt-Stein“ im Teilbereich SO 1.2 (Haus 4) mit den Fassaden zur Freiherr-vom-Stein-Straße. Hier können die Abstandsflächen zu der gegenüberliegenden Straßenrandbebauung nicht eingehalten werden. Gemäß § 6



Abs. 5 Bauordnung (BauO NRW) betrüge die Abstandsfläche $0,4 H$, mindestens jedoch 3 m. Die Abstandsflächen dürfen gemäß § 6 Abs. 2 BauO NRW u. a. auch auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Die Mitte wird im vorliegenden Fall überschritten, somit werden hier die erforderlichen Abstandsflächen unterschritten.

Zum anderen gilt für den südlichen „Stadt-Stein“ im Teilbereich SO 1.3 (Haus 1), welcher die städtebaulich prägnante Ecke Bahnhofstraße/Bruno-Wiefel-Platz/Freiherr-vom-Stein-Straße definieren soll.

Das „Torhaus“ als neues Entree zur Innenstadt mit seinen bis zu neun Geschossen kann die Abstandsflächen gegenüber dem südlich gelegenen Dach des neuen ZOBs sowie gegenüber der östlich befindlichen Fahrradrampe und dem künftig dort vorgesehenen Fahrradparkhaus (Bebauungsplan Nr. 208 B/II, 3. Änderung) ebenfalls nicht einhalten.

Um die gewünschte städtebauliche Entwicklung für das Bahnhofsquartier zu sichern, wird diesbezüglich die Festsetzung von Baulinien in Kombination mit Festsetzungen von zwingenden Höhen baulicher Anlagen (Oberkanten) erforderlich.

Mit der so planungsrechtlich gesicherten städtebaulichen Dichte finden die Regelungen zur Abstandsflächentiefe nach § 6 Abs. 5 Sätze 1 bis 3 BauO NRW gemäß § 6 Abs. 5 Satz 6 keine Anwendung.

Demensprechend werden an den o. g. Fassaden Baulinien und zwingende Höhen über NHN an den Eckpunkten festgesetzt. Die schrägen Dachhöhen (Traufkanten) dazwischen sind durch Interpolation rechnerisch linear zu ermitteln (vgl. Kap. 7.2.2).

Die Aufhebung der Abstandsflächenregelung im nördlichen Bereich des „Stadt-Steins“ an der Freiherr-vom-Stein-Straße (Haus 4) löst keine Beeinträchtigungen an der bestehenden Bebauung gegenüber aus, da diese Bebauung von der Straße deutlich abgerückt ist und sich die Abstandsflächen bei weitem nicht überlagern. Zudem führt die Anwendung von § 6 Abs. 5 Satz 6 BauO NRW lediglich dazu, dass die Abstandsfläche, die durch die Neubauten im Plangebiet ausgelöst werden, geringer festgesetzt werden. Für das gegenüberliegende Grundstück verbleibt damit unverändert die Möglichkeit der Ausnutzung der Fläche bis zur Straßenmitte für seine Abstandsflächen.

Im Bereich des „Stadt-Steins“ an der südlichen Freiherr-vom-Stein-Straße/Ecke Bahnhofstraße (Haus 1) überschreiten die Abstandsflächen zwar die Mitte der Straßenverkehrsfläche, die Abstandsflächen des gegenüberliegenden Gebäudes werden jedoch nicht überlagert, sodass auch hier nicht von Beeinträchtigungen der bestehenden Bebauung auszugehen ist. Da es sich bei dem bestehenden Gebäude um einen erst in jüngster Zeit errichteten Neubau handelt, ist nicht davon auszugehen, dass hier in naher Zukunft Aufstockungen des Gebäudes vorgesehen sind. Somit entsteht auch keine Einschränkung bzgl. möglicher Erweiterungsabsichten. Darüber hinaus gilt hier gleiches wie für Haus 4, die Anwendung von § 6 Abs. 5 Satz 6 BauO NRW führt lediglich dazu, dass die Abstandsfläche, die durch die Neubauten im Plangebiet ausgelöst werden, geringer festgesetzt werden. Für das Haus 1 verbleibt damit auch weiterhin die Möglichkeit der Ausnutzung der Fläche bis zur Straßenmitte für seine Abstandsflächen.

Darüber hinaus werden die geplanten Baukörper östlich der bestehenden Bebauung der Freiherr-vom-Stein-Straße errichtet, sodass nicht von unzumutbaren Verschattungen auszugehen ist.



Bereits im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 208 B/II 3. Änderung (Fahrradparkhaus) wurde im Hinblick auf die geplante Bebauung im Bereich des angrenzenden Bahnhofsquartiers geprüft, ob durch die festgesetzte Abweichung von der Abstandsflächenregelung nach BauO NRW negative Auswirkungen auf die benachbarten künftigen Nutzungen entstehen könnten.

In dem geplanten Gebäudekomplex im Teilbereich SO 1.4 sollen Gastronomie, Büros und ggf. eine Hotelnutzung untergebracht werden. In den von dem angrenzenden Fahrradparkhaus betroffenen zwei unteren Geschossen (EG und 1.OG) sollen mit Ausrichtung zur Bahn im Erdgeschoss schon aus Schallschutzgründen überwiegend Nebenräume (Küche, WC, Erschließung, etc.) sowie Räume, welche als „durchgesteckte“, d. h. verbundene Räume (Büro- und Hotelräume, Gastraum) nicht ausschließlich ihre Belichtung, Besonnung und Belüftung über die zur Bahn ausgerichteten Seite sicherstellen, angeordnet werden.

Im ersten Obergeschoss sind bahnseitig Büros, ein offener Hofbereich sowie Erschließungs- und Nebenräume vorgesehen. In der weiteren Planung werden die geplanten Nutzungen und Räume so angeordnet, dass eine Beeinträchtigung sicher vermieden wird.

Nach oben beschriebenen Ausführungen sind durch die Reduzierung der Abstandsflächen keine negativen Auswirkungen auf die geplanten Nutzungen des künftigen Gebäudes zu erwarten.

Negative Auswirkungen auf den Aufenthaltsraum für Busfahrer und Servicekräfte hat umgekehrt das o. g. geplante Gebäude nicht, da die Fenster des Aufenthaltsraumes zur Südseite ausgerichtet sind.

Bei der Nichteinhaltung der Abstandsflächen gegenüber dem südlich gelegenen Dach des neuen ZOB ist nicht von negativen Auswirkungen auszugehen, da sich im „Torhaus“ an dieser Stelle bis zum dritten Geschoss die Freitreppe befindet bzw. im Erdgeschoss ggf. eine bahnaffine Nutzung angesiedelt werden soll. Darüber hinaus ist durch die auf Stützen befindlichen Dächer des neuen ZOBs eine Transparenz und Belichtung in Erdgeschosshöhe gewährleistet, sodass hier nicht von Beeinträchtigungen auszugehen ist. Durch das „Torhaus“ ist eine unzumutbare Verschattung des ZOB-Bereiches ebenfalls nicht zu erwarten, da sich der ZOB südlich angrenzend befindet.

Aufgrund der für den Bereich des Bahnhofsquartiers städtebaulich gewünschten innerstädtischen Dichte, der Vielfalt der dort vorgesehenen Nutzungen, der Verknüpfung der Nutzungen mit dem neuen ÖPNV-Verkehrsknotenpunkt sowie vor dem Hintergrund der o. g. Ausführungen, kann die Unterschreitung der Abstandsflächen gemäß § 6 BauO NRW hingenommen werden.

7.4. Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen

7.4.1. Stellplätze, Tiefgaragen

Die verkehrstechnisch attraktive Lage des Planbereiches soll einer großen Zahl von Nutzern zugutekommen. Um die zur Verfügung stehenden bebaubaren Flächen zu diesem Zweck nutzen zu können, ist die Anlage ebenerdiger Stellplatzanlagen nicht sinnvoll und wird daher ausgeschlossen (vgl. Kap. 7.1). Dementsprechend soll die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in der Tiefgarage erfolgen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Behindertenstellplätze, diese können auch oberirdisch errichtet werden.

Im Sondergebiet sind aus diesem Grund Tiefgaragen generell innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im ersten und zweiten Untergeschoss zu-



lässig. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass die nachzuweisenden Stellplätze unterirdisch untergebracht werden können und somit die oberirdischen Flächen für die angestrebten Nutzungen zur Verfügung stehen.

Das städtebauliche Konzept sieht dementsprechend die Unterbringung der notwendigen Stellplätze in bis zu zwei Untergeschossen vor.

7.4.2. Nebenanlagen

Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Diese Festsetzung dient dazu, die repräsentativen Bereiche im Norden als Eingang des Gebietes vom Nordkreisel aus sowie innerhalb der zwischen den Gebäudekomplexen der Teilbereiche SO 1.3 und 1.4 entstehenden öffentlichkeitswirksamen Gasse von Abfallbehältern oder dergleichen freizuhalten.

Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig, da sie mit einem innerstädtischen verdichteten Quartier nicht verträglich sind, weder hinsichtlich einer möglichen Geruchs- und Lärmentwicklung, noch hinsichtlich tiergerechter Haltingsbedingungen.

7.5. Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan werden zur Sicherung der Erschließung öffentliche Straßenverkehrsflächen sowie öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“, „Fußgängerbereich“, „Fußgängerbereich + Bus“ sowie „Fuß-/Radwegebrücken“ festgesetzt.

7.5.1. Straßenverkehrsflächen

Ein Teil der Europa-Allee und der im Geltungsbereich befindliche Teil des Nordkreisels sind entsprechend der verkehrlichen Situation und der Ausgestaltung als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Im östlichen Bereich des Plangebietes ist ein Streifen Straßenverkehrsflächen der Europa-Allee im Plangebiet enthalten. Dieser Streifen ist im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 208 B/II als Sondergebiet festgesetzt. Um hier noch einen Fußweg zu generieren, wurde das Sondergebiet zurückgezogen und die Europa-Allee um die Fußwegefläche erweitert.

Im nördlichen Bereich umfasst der Geltungsbereich zudem einen Teil des Nordkreisels (Bebauungsplan Nr. 208 A/II, III), da dieser eine wichtige Erschließungsfunktion für das geplante Bahnhofsquartier erfüllt und deshalb auch planungsrechtlich mit dem Bahnhofsquartier im vorliegenden Bebauungsplan eine Einheit bilden soll.

7.5.2. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“

Die Flächen der Gerichtsstraße und der nördlichen Freiherr-vom-Stein-Straße bis zum Nordkreisel werden entsprechend ihrer künftigen Nutzung und Ausgestaltung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

7.5.3. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“

Im Bereich südlich des Sondergebietes sowie nördlich des Bruno-Wiefel-Platzes bis zum neuen Bahnhofpunkt wird zur Umsetzung der städtebaulich gewünschten durchgehenden Fußgängerzone eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt.



Im Bereich des „Torhauses“ wird sich aufgrund der zu überwindenden Höhe bis zum Brückenanschluss der Antritt der geplanten Freitreppe deutlich vor dem Gebäude befinden.

Die Freitreppe stellt eine Anlage des öffentlichen Verkehrs dar und ist somit auch ohne die Festlegung einer überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Um jedoch die Abgrenzung der Freitreppe sichtbar zu machen, wird diese innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ kenntlich gemacht und mit einem Hinweis „Treppenanlage, Fahrtreppe“ versehen. Hierzu wird auch auf die Nebenzeichnungen 5 und 6 in den zeichnerischen Festsetzungen sowie die Anlage VI. in den textlichen Festsetzungen aufmerksam gemacht.

7.5.4. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich + Bus“

Im Bereich der südlichen Freiherr-vom-Stein-Straße und deren Verlängerung Richtung Bahnallee wird hier aufgrund der dort verkehrenden Busse eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich + Bus“ festgesetzt.

7.5.5. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß-/Radwegebrücke“

Im Hinblick auf das bereits vorhandene Brückenbauwerk der Bahnhofsbrücke werden zur Sicherung dieser Verbindung für die innerhalb des Plangebietes liegenden Brückenendpunkte Festsetzungen getroffen, welche die Nutzung sichern.

7.5.6. Bereiche für Ein- und Ausfahrt

Die Einfahrt der Tiefgarage befindet sich im nördlichen Bereich des Teilbereiches SO 1.1 auf Seiten der Europa-Allee zwischen den Häusern 6 und 7.

Die Ausfahrt aus der Tiefgarage befindet sich im Bereich des nördlichsten „Stadtsteins“. Hier kann auf die Freiherr-vom-Stein-Straße in Richtung Nordkreisel ausgefahren werden.

Die Anlieferung erfolgt über eine Zufahrt von der Europa-Allee. Die Ausfahrt erfolgt anschließend neben der Tiefgaragenausfahrt über die Freiherr-vom-Stein-Straße, so dass eine unkomplizierte Anbindung an den Kreisverkehr gegeben ist, welcher wiederum eine Abfahrt in alle Richtungen ermöglicht. Folglich wird der Innenstadtbereich nicht durch den Anlieferverkehr belastet.

Die jeweiligen Ein- und Ausfahrten für die Tiefgarage und die Anlieferung werden im Bebauungsplan als Bereiche für Ein- und Ausfahrten mit der entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt.

7.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

7.6.1. Gehrechte

Um die städtebaulich gewünschte Durchwegung vom Bruno-Wiefel-Platz in die Quartiersmitte und von der Gerichtsstraße in Richtung Europa-Allee sicherzustellen, ist in diesem Bereich eine Fläche festgesetzt, die mit einem Gehrecht (G) zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist.

7.6.2. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im nordwestlichen Bereich des Sondergebietes Teilbereich SO 1.1 innerhalb der Freiherr-vom-Stein-Straße verläuft ein Kanal der Technischen Betriebe Leverkusen (TBL). Von der Kanalachse ist jeweils ein Schutzabstand von mindestens 2,5 m einzuhalten. Um diesen Kanal sowie dessen Schutzabstand und die Erreichbarkeit zu sichern, wird



in diesem Bereich eine Fläche festgesetzt, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten ist.

7.7. Bauliche oder sonstige Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Wie in Kapitel 5.6.3 beschrieben, sind aufgrund der hohen Verkehrslärmimmissionen verschiedene Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Diese bestehen, neben der Schallabschirmung durch die Gebäudestellung, u. a. auch in der Grundrissorientierung sowie dem Ausschluss von offenbaren Fenstern zu Schlafräumen an den lärmzugewandten Seiten.

Aufgrund der Anlieferungssituation (Gewerbelärm) sind darüber hinaus gebäudeseitige Maßnahmen erforderlich.

7.7.1. Abweichende Bauweise/bedingte Festsetzung

Um die erforderlichen lärmgeschützten Bereiche zur Anordnung von Aufenthalts- und Schlafräumen sowie Außenwohnbereichen gewährleisten zu können, ist zuerst die schallabschirmende, durchgehend geschlossene Fassade entlang der Europa-Allee mindestens im geschlossenen Rohbau in der festgesetzten Mindestwandhöhe zu errichten.

Erst nach Errichtung dieser geschlossenen Fassade ist eine Wohnnutzung in den dahinterliegenden Bereichen möglich.

Diesbezüglich wurde eine entsprechende bedingte Festsetzung aufgenommen (vgl. Kap 7.9). Über diese Festsetzungen in Verbindung mit der abweichenden Bauweise (vgl. Kap 7.3.1) wird sichergestellt, dass eine Wohnnutzung in den jeweiligen Innenbereichen erst umgesetzt werden kann, wenn die schallabschirmende, durchgehend geschlossene Randbebauung in der festgesetzten Mindestwandhöhe fertiggestellt ist. Ausnahmsweise kann diese schallabschirmende, durchgehend geschlossene Fassade in Teilen durch Fassaden mit entsprechenden Schallschutzanforderungen ersetzt werden. Diese Festsetzung soll die Möglichkeit bieten, im Rahmen der schalltechnisch erforderlichen baulichen Geschlossenheit die geplanten Lücken zwischen den „Stadt-Steinen“ zu schaffen und damit Spielräume im Hinblick auf die Grundrisse, die Gestaltung und die Freiflächen zu ermöglichen.

7.7.2. Schlafräume und zum Schlafen genutzte Räume

Aufgrund der hohen Verkehrslärmimmissionen sind an den zur Bahn und der Europa-Allee orientierten Fassaden im Bereich der Teilbereiche SO 1.1 und 1.4 offenbare Fenster zu Schlafräumen und zu Räumen, die zum Schlafen genutzt werden, nicht zulässig.

Fenster zu nicht schutzbedürftigen Räumen wie Flure, Nebenräume, Küchen, Bäder etc. sind jedoch zulässig.

Durch bauliche Vorkehrungen wie beispielsweise geschlossene Laubengänge, Wintergärten oder Doppelfassaden besteht die Möglichkeit, eine Abweichung von den o. g. Ausschlüssen zu erwirken. Dabei ist jedoch nachzuweisen, dass am Tag und in der Nacht vor Fenstern zu Aufenthaltsräumen Beurteilungspegel von 55 dB(A) nicht überschritten werden.

Um sicherzustellen, dass an den bahnzugewandten Fassaden die entsprechenden Innenraumpegel bei einer Schallübertragung über Nebenräume eingehalten werden, ist im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren der entsprechende Nachweis gemäß DIN 4109 (2018) zu erbringen.



Die in den Festsetzungen aufgeführte DIN kann zur Information für jeden beim Fachbereich Stadtplanung zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

7.7.3. Maßgeblicher Außenlärmpegel

Im vorliegenden Fall liegen die Lärmbelastungen trotz der vorgesehenen Schallschutzwand entlang der Europa-Allee (Bebauungsplan Nr. 208A/II, III, 2. Änderung) oberhalb der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005. Aufgrund dessen sind weitere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen zu treffen.

Zur Festlegung von passiven Schallschutzmaßnahmen werden nach Vorgabe der DIN 4109 (2018) im Bebauungsplan die maßgeblichen Außenlärmpegel festgesetzt (vgl. Kap. 5.6.3). Dabei unterscheiden sich die maßgeblichen Außenlärmpegel von den berechneten Beurteilungspegeln zum Tageszeitraum um einen Zuschlag von 3 dB(A).

Im vorliegenden Fall ist der Beurteilungspegel im Nachtzeitraum (Schutz des Nachtschlafes) aufgrund des Verkehrslärms aus dem Schienenverkehr nicht wie üblich um 10 dB(A) geringer als am Tag. Um hier jedoch den Vorgaben der DIN 4109 Rechnung zu tragen und damit einen erhöhten passiven Schallschutz für den Nachtzeitraum zu gewährleisten, wird der maßgebliche Außenlärmpegel (Beurteilungspegel plus 3 dB(A)) mit einem Zuschlag von 10 dB(A) versehen.

Für alle Räume, die generell regelmäßig zum Schlafen genutzt werden könnten, ist die Schalldämmung der Außenbauteile auf den jeweils höheren Wert des maßgeblichen Außenlärmpegels zu dimensionieren. Dies ist i. d. R. der maßgebliche Außenlärmpegel für den Nachtzeitraum.

Im Nachtzeitraum ergeben sich an den der Bahn zugewandten Fassaden und an der Südfassade des Torhauses maximale Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile gemäß einem maßgeblichen Außenlärmpegel von bis zu 85 dB(A). Entlang der Freiherr-vom-Stein-Straße ergeben sich bei freier Schallausbreitung Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend eines maßgeblichen Außenlärmpegels von 70 dB(A). Unter Berücksichtigung der abschirmenden und reflektierenden Wirkung der geplanten Gebäude ergeben sich geringere Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend eines maßgeblichen Außenlärmpegels von 67 dB(A).

Die Festsetzungen der maßgeblichen Außenlärmpegel im Bebauungsplan basieren auf dem worst-case-Ansatz. Für das Sondergebiet (SO 1.1 bis 1.4) wird demnach der maximale maßgebliche Außenlärmpegel für alle Geschosse flächenhaft mit 85 dB(A) festgesetzt. In der Planzeichnung zum vorliegenden Bebauungsplan wird der maximale maßgebliche Außenlärmpegel für alle Geschosse flächenhaft durch eine graue Begleitlinie () festgesetzt.

Im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (2018) nachzuweisen.

7.7.4. Schallgedämmte Lüftungssysteme

Bei Fenstern zu Schlafräumen ist bei einem Beurteilungspegel von > 45 dB(A) nachts keine natürliche Fensterlüftung ohne geeignete Schallschutzmaßnahmen möglich, da der Innenpegel ansonsten > 30 dB(A) betragen würde. Im Bereich des Plangebietes liegen die Beurteilungspegel im Nachtzeitraum oberhalb der maßgeblichen 45 dB(A). Um sicherzustellen, dass die Innenraumpegel 30 dB(A) nicht überschreiten, wird festgesetzt, dass bei Schlafräumen im gesamten Plangebiet schallgedämpfte Lüftungssysteme, fensterunabhängige Belüftungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen sind.



7.7.5. Ausnahmen

Von den o. g. Festsetzungen kann jeweils ausnahmsweise abgewichen werden, wenn durch einen Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen. Der Nachweis ist im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Durch die formulierte Ausnahmeregelung kann im Genehmigungsverfahren nachgewiesen werden, dass im Einzelfall auch geringere Maßnahmen genügen, um den erforderlichen Schallschutz zu erreichen. Da im Rahmen des nachfolgenden Verfahrens ohnehin ein Schallschutznachweis erbracht werden muss, ist nicht mit erheblichem Mehraufwand zu rechnen.

Aufgrund der Ausnahmemöglichkeit ist im Hinblick auf die Festsetzungen zum Schallschutz eine unzumutbare Härte und Benachteiligung der Investoren bzw. Bauherren ausgeschlossen.

7.7.6. Tiefgaragenzufahrten

Die in der Schalltechnischen Untersuchung den Berechnungen zugrundeliegenden Maßnahmen an der Tiefgaragenzufahrt werden entsprechend als Grundvoraussetzung festgesetzt. Dies betrifft die Ausführung der Decken und Wände, nicht in die Gebäude integrierte Bauteile und Bodendränrinnen in der Zufahrt.

7.7.7. Anlieferung

Die Anlieferung ist in ihrer Gesamtheit einzuhausen und die Rolltore der Anlieferung sind beim Verladevorgang geschlossen zu halten. Zudem werden Festsetzungen zum Schalldämmmaß des Daches und der Rolltore getroffen.

Zum Schutz der unmittelbar angrenzenden, zulässigen, sensiblen Nutzungen werden die zulässigen Zeiträume für die Anlieferung durch Auflagen in der Baugenehmigung beschränkt werden; hierdurch ist erforderlichenfalls eine rechtssichere Absicherung gewährleistet.

Mit den o. g. Festsetzungen kann ein ausreichender Schallschutz für die angrenzenden Nutzungen sichergestellt werden.

7.8. Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7.8.1. Erhaltung von Einzelbäumen

Die im Plangebiet befindlichen erhaltenswerten Bäume in der Gerichtsstraße sind zum Erhalt festgesetzt.

Diese Festsetzung wurde aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 208 B/II übernommen.

7.8.2. Dach-, Tiefgaragen- und Fassadenbegrünung

Der Rat der Stadt Leverkusen hat am 10.12.2018 beschlossen, dass jeder Bebauungsplan grundsätzlich auf die Festsetzung von Anteilen für Dach- und/oder Fassadenbegrünung zu prüfen ist (Vorlage Nr.: 2018/2495).

Nach dem städtebaulichen Konzept (vgl. Kap. 6) ist für alle „Stadt-Steine“ eine extensive Dachbegrünung vorgesehen.

Auf den geplanten Sockelgeschossen mit den festgesetzten maximalen Vollgeschossen von I und III ist eine intensive Dachbegrünung vorgesehen, die eine Nutzung als Dachgärten ermöglicht. Die geplanten Dachgärten sollen mit einer ansprechenden Ge-



staltung Aufenthaltsqualität bieten und den Nutzern der jeweiligen Häuser zur Verfügung stehen. Durch die Höhenlage der Dachgärten sind sie auch vom Erdgeschossniveau aus sichtbar, sodass die naturnahe Atmosphäre auch dort wahrnehmbar sein wird.

Die Festsetzung zur Tiefgaragen-Dachbegrünung entspricht dem Bereich der Gasse zwischen dem geplanten ZOB und dem Einkaufszentrum auf Höhengiveau des EG (siehe textliche Festsetzungen, IV. Anhang), wo eine Gestaltung der öffentlich nutzbaren Bereiche durch Mischvegetation aus Laubbäumen, Laubsträuchern und bodendeckender Bepflanzung vorgesehen ist. Hier soll ebenfalls eine hohe Qualität in Zusammenhang mit der geplanten Gastronomie zum Aufenthalt einladen.

In Gänze soll das Quartier als eine innerstädtische grüne Oase wahrgenommen werden. Die unterschiedlichen Begrünungen der Dächer und des Tiefgaragendaches sollen im Gegensatz zu den steinernen Fassaden der „Stadt-Steine“ in Erscheinung treten.

Aufgrund des oben beschriebenen städtebaulichen Konzeptes (vgl. Kap. 6), welches als Entwurf aus dem Investorenauswahlverfahren 2018 ausgewählt wurde, sollen die Fassaden der einzelnen polygonalen Gebäudekörper als glatte Ziegellochfassaden mit Gründach ohne Dachüberstand gestaltet werden.

Eine Fassadenbegrünung würde dem Grundgedanken des Entwurfes widersprechen und dementsprechend wird von einer Festsetzung zu einer Fassadenbegrünung abgesehen.

7.9. Bedingte Festsetzung

7.9.1. Lärmschutz

Um die erforderlichen lärmgeschützten Bereiche zur Anordnung von Aufenthalts- und Schlafräumen sowie Außenwohnbereichen im Hinblick auf die zulässige Wohnnutzung gewährleisten zu können, ist entlang der Europa-Allee als Erstes eine schallabschirmende, durchgehend geschlossene Fassade mindestens im geschlossenen Rohbau in der festgesetzten Mindestwandhöhe fertigzustellen.

Die Bewältigung dieser besonderen städtebaulichen Situation ist mit klassischen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB nicht zu erreichen. Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sind aufgrund der zeitlichen Abhängigkeit von der Errichtung der durchgängig geschlossenen Fassade nur durch aufschiebend bedingte Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB zu steuern und herzustellen.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können, wird dementsprechend eine bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgenommen. Demnach ist eine Wohnnutzung innerhalb des Sondergebietes in den „Stadt-Steinen“ entlang der Freiherr-vom-Stein-Straße erst zulässig, wenn die durchgängig geschlossene Fassade entlang der Europa-Allee fertiggestellt ist.

Über die bedingte Festsetzung wird sichergestellt, dass eine Wohnnutzung im Plangebiet erst umgesetzt werden kann, wenn die durchgängig geschlossene Fassade fertiggestellt ist. Damit ist die hinreichende Bestimmbarkeit des Umstandes gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB gegeben.

Die bedingte Festsetzung und ihre Auswirkungen betreffen für das Bahnhofsquartier nur einen Investor, welcher das gesamte Quartier entwickeln wird. Da darüber hinaus der Zeitpunkt für die aufschiebende Wirkung in naher Zukunft liegt und die Aufnahme der Wohnnutzung im Entscheidungsbereich des Investors liegt, ist diese Vorgehensweise vertretbar.



7.10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7.10.1. Nicht-Vollgeschoss

Um sicherzustellen, dass die im städtebaulichen Konzept vorgesehene Kubatur der „Stadt-Steine“ umgesetzt wird, wird ein über die Zahl der Vollgeschosse hinausgehendes zusätzliches Geschoss ausgeschlossen.

Durch die o. g. Festsetzungen kann die gewünschte Höhenentwicklung sichergestellt und dennoch ausreichend Flexibilität für die Umsetzung der Planung gewährleistet werden.

7.10.2. Fassade/Außenwände

Gebäude tragen insbesondere mit ihren Fassaden zum wirksamen Erscheinungsbild von öffentlichen Räumen bei. Das optische Zusammenspiel benachbarter Fassaden entscheidet hierbei über den Charakter und somit die Attraktivität eines Quartiers. Nur aufeinander abgestimmte oder gleiche Grundregeln ergeben zusammen ein harmonisches Stadtbild.

Die städtebauliche Grundidee zur Konzeption der nbso-Westseite verfolgt das städtebauliche Ziel, die Struktur der angrenzenden Stadtbereiche aufzunehmen und nach Osten hin als Siedlungsrand zur Bahn hin abzuschließen. Somit stellen Ausrichtung, Materialität und Farbe der westlich angrenzenden Bebauungsstrukturen die Basis für die Gestaltungsvorgaben des Erweiterungsgebietes dar.

Während im Ortskern von Opladen helle, sandfarbene Putzoberflächen bzw. kombinierte Ziegel-Putzoberflächen das Bild der Fassaden bestimmen, werden diese traditionellen Fassaden in den Ortserweiterungsbereichen nach Osten hin (z. B. Eisenbahnersiedlung) durch rötliche Ziegelfassaden bzw. kombinierte Putz-Ziegelfassaden abgelöst. Besondere Gebäudeteile wie Sockelbereiche, Erdgeschosszonen, Fenstergehäuse, Treppen, Hauseingänge oder Gebäudevorsprünge, welche oft einer höheren mechanischen Beanspruchung unterliegen, sind überwiegend aus Ziegel- bzw. Klinkersteinen hergestellt.

Dementsprechend sollen Ziegel bzw. Klinker auch als Flach- oder Sparverblender zum charakteristischen Baumaterial im Bereich des Erweiterungsgebietes verwendet werden.

Die traditionell handwerkliche Herstellung und Verarbeitung von Ziegelsteinen und Ziegelfassaden hat trotz der immer gleichen Steinformate durch handwerklich bedingte kleine Abweichungen selbst bei großen zusammenhängenden Fassadenflächen eine Vielfalt hervorgebracht, durch die solche Fassaden lebendig und unverwechselbar werden. Ziegel lassen sich aufgrund ihrer Robustheit außer bei Fassaden auch bei Bodenbelägen, Mauern und weiteren untergeordneten Bauteilen einsetzen und sind somit ideal geeignet, bei Hauptbaukörpern und Nebenanlagen Verwendung zu finden und so als gestalterische Einheit zu wirken.

Aufbauend darauf wird festgesetzt, dass geschlossene Fassaden/Außenwände von Gebäuden und Gebäudeteilen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu mindestens 80 % in Vormauersteinen, Ziegel oder Klinker auch als Flach- oder Sparverblender auszuführen sind. Darüber hinaus werden RAL-Farben für rote-, rotbraune- und dunkelrote Farbtöne und die möglichen Fugenfarben festgesetzt. Darüber hinaus werden die traditionellen Ziegelformate (Dünn- (DF) und Normalformat (NF)) festgesetzt. Da Ziegel bei allen Gebäuden als verbindendes Baumaterial auftreten, sind über klassische Putzflächen hinaus auch Fassadenmaterialien wie Metall, Holz und/oder Glas möglich. Als Farben sind hierfür helle Sandtöne, Weiß und Grau zulässig.

Um die Blickdurchlässigkeit und somit eine ansprechende Außenwirkung des Bahnhofsquartiers zur Bahn zu sichern, werden Glas und Metall zur Einfassung des Glases



als Materialien für die Fassaden mit Schallschutzanforderungen in den Lücken zwischen den „Stadt-Steinen“ zur Europa-Allee festgesetzt. Auf diese Weise ist das Bahnhofsquartier mitsamt den Dachgärten auf Höhe des ersten Obergeschosses (siehe textliche Festsetzungen, IV. Anhang) von der Bahnstrecke aus einsehbar und der urbane und zugleich begrünte Charakter des Quartiers wird nach außen getragen. Die o. g. Festsetzungen erlauben neben der Konzentration auf wenige Materialien und Gestaltungselemente, welche eine Ensemblewirkung erzeugen, gleichzeitig Möglichkeiten der individuellen Ausformulierung von Gebäudecharakteren.

Da ein abschließendes Gestaltungskonzept noch nicht vorliegt, wird festgesetzt, dass ausnahmsweise von den gestalterischen Festsetzungen zu den Fassaden/Außenwänden abgewichen werden kann, wenn ein mit der Stadt Leverkusen abgestimmtes Konzept für die Fassaden/Außenwände vorliegt.

7.10.3. Dächer

Neben der Fassade als „Gesicht zur Straße“ bildet der Baukörper mit seinem Volumen, seiner Dachform, seiner Stellung zur Straße und seiner Höhe das wesentliche bauliche Gestaltungselement der Stadt.

Neben dem Stellenwert der Dachformen für die Fernwirkung entscheidet die Dachneigung im Stadtbild über Harmonie oder Missklang der einzelnen Baukörper untereinander.

Um für das gesamte Entwicklungsgebiet der nbso-Westseite einen Konsens bzgl. der Dächer sicherzustellen, wurden bereits im Bebauungsplan Nr. 208 B/II Festsetzungen hierzu getroffen.

Entsprechend dieser Festsetzungen wurden im Rahmen des Investorenauswahlverfahrens im städtebaulichen Konzept Flachdächer und flach geneigte Dächer von 10 bis 20 Grad umgesetzt.

Die Festsetzungen zur Dachneigung werden für die „Stadt-Steine“ insofern konkretisiert, dass hier nur flach geneigte Dächer von 10 bis 20 Grad zulässig sind, um die Wirkung der begrünten Dächer auf die Umgebung sicherzustellen.

Um die im prämierten städtebaulichen Entwurf des Investorenauswahlverfahrens vorgesehenen Dachformen der „Stadt-Steine“ zu sichern, welche ein charakterbildendes Element des neuen Bahnhofsquartiers darstellen, wird ihre Gestalt zudem über eine weitere Festsetzung gesichert. Diese Festsetzung definiert lediglich Dächer mit mindestens zwei in unterschiedlichen Richtungen geneigten Dachflächen mit einer Dachneigung von jeweils 10 – 20 Grad für zulässig. Mit dieser Festsetzung kann zudem sichergestellt werden, dass die begrünten Dächer auch im Stadtbild wirksam sind.

7.10.4. Technische Aufbauten

Technische Aufbauten sollen nur ausnahmsweise zulässig sein, um das Bild der Dächer bzw. der Stadtsteine nicht zu stören. Um den Störgrad möglichst gering zu halten, dürfen die technischen Aufbauten den höchsten Punkt der Dachfläche bzw. Attika nur bis zu einer Höhe von 1,5 m überschreiten und müssen von den jeweils darunterliegenden Außenwänden um mindestens das Maß ihrer Höhe zurückversetzt werden. Zudem darf die Grundfläche dieser Aufbauten insgesamt 10 % der Dachflächen nicht überschreiten. In den zulässigen Ausnahmefällen sind sie architektonisch angepasst an die Fassadengestaltung des zugehörigen Gebäudes zu verkleiden.

Treppenhäuser und Aufzüge sind entgegen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II auch ausnahmsweise nicht zulässig, da sich hierdurch das Erscheinungsbild der Dächer erheblich verändern würde.



Ausgenommen von dieser Regelung sind Anlagen für die Nutzung der solaren Strahlungsenergie, da eine Verkleidung beispielsweise Solar- oder Photovoltaikanlagen unbrauchbar machen würde. Somit wird mit dieser Festsetzung dem Klimaschutz Rechnung getragen.

7.10.5. Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie

Im Bereich der eingeschossigen Sockelbebauung im SO 1.1 und SO 1.2 sind auf den Flachdächern Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig, da dort eine zusammenhängende begrünte Dachlandschaft entstehen soll, die den Nutzern als Erholungsraum zur Verfügung steht. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie würden eine naturnahe Gestaltung der Dachlandschaft beeinträchtigen bzw. verhindern.

Auf den Flachdächern im SO 1.3 und 1.4 sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie nur zulässig, wenn die Höhe der Anlagen 0,5 m nicht überschreitet sowie ein festgesetzter Mindestabstand zum Dachrand von 0,5 m eingehalten wird. Dies verfolgt vor dem Hintergrund der wichtigen Repräsentationsfunktion des Quartiers ebenso das Ziel, die Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in den Hintergrund treten zu lassen, um das gesamte Gestaltungsbild nicht zu beeinträchtigen.

7.10.6. Nebenanlagen

Bauliche Nebenanlagen sollen immer hinter die gestalterische Wirkung der Hauptbaukörper zurücktreten. Die Errichtung dieser Anlagen in gleicher Materialwahl und Farbgebung wie der Hauptbaukörper lässt diese aufgrund der untergeordneten Baumasse an städtebaulicher Wirkung verlieren. Infolgedessen steht eher eine städtebaulich gewünschte Ensemblewirkung im Vordergrund der Wahrnehmung. Demzufolge gelten die Festsetzungen zu Fassaden auch für Nebenanlagen.

Neben der optischen Wirkung von Abfallanlagen und Mülltonnenstellplätzen stehen deren sensorische Wahrnehmung sowie gesundheitliche Aspekte im Fokus der städtebaulichen Planung. Von der Öffentlichkeit aus direkt einsehbare oder der Sonne dauerhaft ausgesetzte Standorte erscheinen denkbar ungeeignet, die „Adresse“ eines Quartiers positiv zu beeinflussen. Daher wird festgesetzt, dass Abfallanlagen und Mülltonnenstellplätze so zu positionieren sind, dass sie von öffentlichen Flächen aus nicht einsehbar sind.

7.10.7. Werbeanlagen

Um dem städtebaulich prägnanten Erweiterungsgebiet von Opladen, insbesondere im Bereich der Europa-Allee sowie den zahlreichen vorgesehenen öffentlichen Räumen, gerecht zu werden, sind stadträumlich verträgliche Regelungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen festgesetzt. Werbeanlagen sollen sich den besonderen Anforderungen an die städtebaulich gewünschte Qualität des neu zu ordnenden Gebietes unterordnen.

Im Besonderen soll innerhalb des einheitlich zu gestaltenden Erweiterungsgebietes der nbso-Westseite die Werbung zurücktreten und in ihrer gestalterischen Wirkung einen deutlich untergeordneten Charakter aufweisen. Diesbezüglich wird jede Fremdwerbung ausgeschlossen. Es werden Festsetzungen zur Anzahl, zur Größe und zum Erscheinungsbild von Werbeanlagen getroffen, dies insbesondere mit Ausrichtung zu öffentlichen Flächen. Mit Ausrichtung zu privaten Flächen werden Werbeanlagen nur auf die Höhe unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses beschränkt. Sie dürfen zudem eine maximale Größe von 2 m² nicht überschreiten.

Werbeanlagen dürfen mit Ausrichtung zu öffentlichen Flächen nur am Ort der Leistung angebracht werden und es ist je Gewerbebetrieb nur eine Werbeanlage zulässig. Sie



dürfen nicht höher als 0,60 m, maximal 0,20 m tief und maximal 2 m² groß sein. Ausnahme hiervon sind die Teilbereiche SO 1.1 bis 1.4, innerhalb derer im Erdgeschoss das Einkaufszentrum zulässig ist. Hier kann zusätzlich eine gemeinsame Werbeanlage mehrerer Gewerbebetriebe im Bereich des Erdgeschosses unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zugelassen werden, wenn sie in ihrer Länge 50 % der Gebäudefront bzw. des Gebäudeabschnitts nicht überschreitet.

Zudem sind Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- bzw. Wechselbeleuchtung unzulässig. Solche Arten von Werbeanlagen wirken zu dominierend und würden die Innenstadtsituation diesbezüglich negativ beeinträchtigen. Weiterhin sind beleuchtete Werbeanlagen so einzurichten, dass Verkehrsteilnehmer auf der Straße nicht geblendet werden. Zum Bahnbetriebsgelände sind Werbeanlagen blendfrei auszubilden.

Fahnenmaste, Standtransparente und fest montierte Hinweistafeln sind auf öffentlichen Flächen unzulässig. Auf privaten Flächen sind diese in einem Abstand von mindestens 10 m von öffentlichen Flächen zulässig. Diese Festsetzungen sollen der besonderen Lage an der neuen Stadtstraße am neuen Stadteingang Rechnung tragen. Um eine störende Wirkung auf die Umgebung sowie auf die Ferne zu verhindern, werden diese Anlagen nur in einem ausreichenden Abstand zu öffentlichen Flächen auf privaten Flächen zugelassen, d. h. im vorliegenden Fall nur im Innenbereich des Quartiers.

Da ein abschließendes Werbekonzept noch nicht vorliegt, wird festgesetzt, dass ausnahmsweise von den gestalterischen Festsetzungen zu den Werbeanlagen abgewichen werden kann, wenn ein mit der Stadt Leverkusen abgestimmtes Werbeanlagenkonzept vorliegt.

Durch die o. g. Festsetzungen wird ein Gestaltungsrahmen allgemein verbindlich so definiert, dass die Gebäudearchitektur und der städtebauliche Kontext einerseits und das Werbebedürfnis andererseits angemessen berücksichtigt werden können und somit die gestalterische Qualität der Architektur gesichert wird.

7.11. Kennzeichnungen

Bodenbelastungen

Aufgrund der vorangegangenen Nutzungen (vgl. Kap.2) sind im Geltungsbereich verschiedene Bodenbelastungen bekannt bzw. zu vermuten. Insgesamt sind umfangreiche und flächige Bodenbelastungen vorhanden. Um darauf hinzuweisen, wird der überwiegende Teil des Geltungsbereiches vorsorglich gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet.

Die einzelnen Abgrenzungen der in Kapitel 5.7 genannten Altlastenverdachtsflächen NE 2025, NE 2047 und NE 2063 sind in der Planzeichnung zusätzlich als Hinweise aufgenommen worden.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und des zentralen Omnibusbahnhofs ist der Verbleib der schadstoffbelasteten Böden unter der Voraussetzung einer vollständigen Versiegelung möglich.

7.12. Hinweise

Die Hinweise aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 208 B/II haben auch für den Bebauungsplan Nr. 240/II Bestand.



Die weiterhin gültigen Hinweise betreffen die Themen: Maßnahmen zum Bodenschutz, Kampfmittel, Bodendenkmäler, Artenschutz, insekten- und vogelverträgliche Beleuchtungseinrichtungen sowie Erdbebenzone.

7.12.1. Maßnahmen zum Bodenschutz

Die vorgefundenen Bodenbelastungen sind zur Realisierung der planungsrechtlich zulässigen Nutzung im Rahmen von Nutzungsänderungen, Tiefbaumaßnahmen und Bodeneingriffen etc. zu berücksichtigen. Sämtliche Bodeneingriffe unterliegen den geltenden umweltrechtlichen Vorschriften und sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde und der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen und ggf. durch einen Fachgutachter zu begleiten.

Im Falle eines Verbleibs von Auffüllungen zwischen Lützenkirchener Straße und Wilhelmstraße sind die im Rahmen der Bodenbegutachtung ermittelten Untersuchungen neu auszuwerten (z. B. Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung). Dabei ist der Nachweis zu erbringen, dass gesunde Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse dauerhaft gewährleistet werden.

Da das Gebiet nahezu 100 % versiegelt wird, müssen alle unbefestigten Flächen, die als Spielflächen genutzt werden können, frei von Bodenbelastungen sein. Diese Freiheit von Bodenbelastungen ist durch einen Fachgutachter mittels chemischer Analysen nachzuweisen. Der Umfang einer solchen Untersuchung ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

7.12.2. Kampfmittel

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem entsprechenden Merkblatt des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) zu entnehmen.

7.12.3. Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Leverkusen oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Besonders zu beachten sind die §§ 16 und 17 DSchG NRW.

7.12.4. Artenschutz

Um sicherzustellen, dass keine Amphibien im Zusammenhang mit den Bauarbeiten zu Schaden kommen, ist eine ökologische Baubegleitung durch eine nachweislich herpetofaunistisch (Herpetofauna: Gesamtheit aller Amphibien und Reptilienarten) fachkundige Person erforderlich.

Des Weiteren sind im Hinblick auf das Vorkommen der planungsrelevanten Art Flussregenpfeifer auf der nbso-Ostseite durch eine ökologische Baubegleitung vor Brutbeginn Maßnahmen zur Verhinderung eines Brutbeginns (April bis Juni) innerhalb des Plangebietes zu erarbeiten und mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Leverkusen abzustimmen



7.12.5. Vogelverträgliche Lärmschutzeinrichtungen

Im Hinblick auf die im Plangebiet möglichen transparenten Schallschutzeinrichtungen ist zur Vermeidung von Kollisionen von Vögeln an durchsichtigen und/oder spiegelnden Flächen bei Ausführung der Lärmschutzbebauung eine vogelverträgliche Ausführung unter Verwendung von reflexionsarmem Glas mit geeigneten Markierungen sicherzustellen.

7.12.6. Insekten- und vogelverträgliche Beleuchtungseinrichtungen

Zur Minimierung negativer Auswirkungen auf die Tiere der freien Landschaft durch Lichtemissionen und damit verbundene Lockwirkungen sind zur Straßenbeleuchtung insekten- und vogelverträgliche Leuchtmittel zu verwenden.

Die Hinweise des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) über die schädliche Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere – insbesondere auf Vögel und Insekten – und Vorschläge zu deren Minderung sind zu beachten.

7.12.7. Erdbebenzone

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) in der Erdbebenzone 0/T. Es wird empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.

Anwendungsteile von DIN EN 1998, 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“.

7.12.8. Erschütterungen

Innerhalb des Geltungsbereiches ist mit Erschütterungen aus dem angrenzenden Schienenverkehr zu rechnen.

Die durch die Güterzugvorbeifahrten verursachten Erschütterungsimmissionen innerhalb des Geltungsbereiches werden hohe Energieanteile bei sehr geringen Frequenzen aufweisen. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Anhaltswerte der DIN 4150, Teil 2 „Erschütterungen im Bauwesen, Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden“ (Ausgabe Juni 1999), für Mischgebiete durch eine Detailuntersuchung nachzuweisen.

7.12.9. Richtfunkstrecken

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Richtfunkstrecken.

Um eine Beeinflussung von Richtfunkstrecken zu vermeiden, ist bei geplanten Bauwerken ab einer Höhe über 20,0 m die Planung mit der Bundesnetzagentur (BNetzA), Referat 226 (Richtfunk), bzw. ab einer Höhe über 11,0 m die Planung mit den betroffenen Mobilfunkanbietern abzustimmen.

Hinsichtlich der im Plangebiet befindlichen Richtfunkstrecke ist eine Abstimmung bzgl. der Höhe des „Torhauses“ mit bis zu ca. 37 m erforderlich.

7.12.10. Entwässerung und Beseitigung von Niederschlagswasser

Die Entwässerung des Plangebietes hat über einen Abwasseranschluss an den öffentlichen Mischwasserkanal in der Bahnhofstraße/Europa-Allee zu erfolgen. Für die Versickerung von unbelastetem Wasser und Dachwasser ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich, die beim Fachbereich Umwelt der Stadt Leverkusen zu beantragen ist.



7.12.11. Starkregenereignisse und Überflutungsschutz

Bei den geplanten Bauvorhaben ist auszuschließen, dass Gefährdungen durch Überflutungen sowohl für im Umfeld bestehende Baukörper als auch für die geplanten Baukörper selbst entstehen. Im Rahmen der Realisierung der durch den Bebauungsplan gegebenen Baumöglichkeiten ist daher insbesondere darauf zu achten, dass ebenerdige Eingänge und Terrassen, befestigte Flächen mit Gefälle zu den Gebäuden, Souterrainarbeitsbereiche etc. zu vermeiden oder mit geeigneten Mitteln zu sichern sind. Darüber hinaus gehört zu einer Sicherung der Gebäude vor Starkregenereignissen auch eine Rückstausicherung des Kanalanschlusses. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ggf. ein Nachweis zum Überflutungsschutz zu führen.

7.12.12. Ver- und Entsorgung

Es sind bei der weiteren Planung ausreichend große Stellplatzflächen für Abfallsammelbehälter zu berücksichtigen.

Es ist zu beachten, dass die Gewerbeabfallverordnung eine umfassende Getrennthaltung der verschiedenen Abfallfraktionen (§ 3 Verordnung über die Bewirtschaftung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen (Gewerbeabfallverordnung - GewAbfV) fordert, um eine Wiederverwendung/Recycling der Abfälle zu ermöglichen. Darüber hinaus sind für das Gewerbe Stellflächen für die beseitigungspflichtigen Restmüllabfälle zu berücksichtigen, die im Rahmen des kommunalen Anschluss- und Benutzungszwangs (§ 6 Abfallentsorgungssatzung – AES) auf der Grundlage des § 10 AES zu ermitteln sind.

Bei der Einrichtung der Standplätze sind die Vorgaben des § 16 AES zu beachten. In Abhängigkeit der beabsichtigten Anzahl neuen Wohnraums ist ab 500 Einwohnern der Standplatz für eine Wertstoffinsel (Altglas, Alttextilien, evtl. Elektroaltgeräte) einzuplanen.

7.12.13. Einsichtnahme in technische Regelwerke

DIN-Vorschriften und sonstige technische Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, werden bei der Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung, Hauptstraße 101, 51373 Leverkusen, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

7.12.14. Luftverkehr

Um eine Beeinflussung des Flugverkehrs der Bundeswehr zu vermeiden, ist bei geplanten Bauwerken ab einer Höhe über 30,0 m die Planung mit dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3, abzustimmen.

7.12.15. Städtebauliche und technische Kriminalitätsprävention

Für die Planung von Wohngebäuden sowie Gewerbeobjekten können Empfehlungen hinsichtlich städtebaulicher und technischer Kriminalprävention (z. B. Schutz vor Einbrüchen und Minderung kriminalitätssteigernder Faktoren) bei der kriminalpolizeilichen Beratungsstelle per E-Mail unter kriminalpraevention.koeln.@polizei.nrw.de oder telefonisch unter 0221-229-8655 sowie unter 0221-229-8008 eingeholt werden.

7.12.16. Schalltechnische Vorkehrungen für die Anlieferung

Die Rolltore der Anlieferung sind während des Verladevorgangs geschlossen zu halten.



Teil B: UMWELTBERICHT

8. EINLEITUNG

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a ist im Bauleitplanverfahren gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und zwar bezogen auf jeden der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgeführten Umweltbelange.

Gemäß BauGB ist darzulegen und in die Abwägung mit einzubeziehen, wie Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden oder unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen oder ersetzt werden können. Die durch die Ausweisung zusätzlich zu erwartenden Belastungen sind ebenfalls Bestandteil der Untersuchungen.

BauGB	Umweltbelang	Erhebliche Auswirkungen möglich und Gegenstand der Umweltprüfung	Detaillierungsgrad und Prüfmethode im Rahmen der Umweltprüfung
§ 1 Abs. 6 Nr. 7a)	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgeschehen zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	<u>Tiere</u> keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten <u>Pflanzen</u> keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten	<u>Für den Bestand</u> Artenschutzrechtliche Prüfungen, Pöyry Deutschland GmbH, 28.06.2013 bzw. 03.01.2014 Fachgutachten zum Planfeststellungsverfahren der Verlegung der Gütergleisstrecke 2324: Landschaftspflegerischer Begleitplan, DB international GmbH, Frankfurt/Main, 17.06.2013, Umweltverträglichkeitsstudie, Biotoptypenkartierung und Faunistische Sonderuntersuchungen (Reptilien, Amphibien, Heuschrecken),
		<u>Fläche</u> keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten	keine Untersuchung erforderlich, die Planung nimmt bereits genutzte und versiegelte Flächen in Anspruch, stark anthropogen geprägt



BauGB	Umweltbelang	Erhebliche Auswirkungen möglich und Gegenstand der Umweltprüfung	Detaillierungsgrad und Prüfmethode im Rahmen der Umweltprüfung
		<u>Boden</u> keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten	<u>Für den Bestand</u> Altlastenuntersuchungen für Boden und Grundwasser (Jahre 1987, 1992, 1996-1997, 1999, 2001, 2003, 2005-2010 und 2013, jüngste Oberbodenuntersuchungen aus 2015 und Auswertungen 2016) Informationen zu Kampfmittelbelastungen (2008, 2009, 2010)
		<u>Wasser</u> keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten	
		<u>Luft</u> keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten	
		<u>Klima</u> keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten	
§ 1 Abs. 6 Nr. 7b)	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes		<i>Nicht betroffen</i>



BauGB	Umweltbelang	Erhebliche Auswirkungen möglich und Gegenstand der Umweltprüfung	Detaillierungsgrad und Prüfmethode im Rahmen der Umweltprüfung
§ 1 Abs. 6 Nr. 7c)	umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	<u>Lärm</u>	<u>Für den Bestand</u> Verkehrsuntersuchungen (Planungsbüro VIA eG, 2013-2016) sowie Schallprognosen (Peutz GmbH, 2016) <u>Für die Prognose</u> Fortführung der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 240/II „Opladen-nbso/Westseite - Quartiere“ für den Bereich des Wettbewerbes, Planungsbüro VIA eG, 04.07.2019 Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung zum Bahnhofsviertel Opladen, Planungsbüro VIA eG, 10.02.2022 Schalltechnische Untersuchung zu den Bebauungsplänen: Bebauungsplan Nr. 240/II „Opladen - nbso Quartier westlich des Bahnhofs“, Bebauungsplan Nr. 208 B/II „Opladen - nbso / Westseite - Quartiere 3. Änderung“, Bericht VF 7247-4 vom 16.07.2019, Peutz Consult GmbH Ergänzung zu der schalltechnischen Untersuchung VF 7247-4 vom 16.07.2019, 16.07.2019, Peutz Consult GmbH Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 240/II „Opladen - nbso Quartier westlich des Bahnhofs“, Bericht VF 7247-6 vom 31.01.2022, Peutz Consult GmbH
§ 1 Abs. 6 Nr. 7d)	umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		Nicht betroffen
§ 1 Abs. 6 Nr. 7e)	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern		Nicht betroffen
§ 1 Abs. 6 Nr. 7f)	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie		Nicht betroffen
§ 1 Abs. 6 Nr. 7g)	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts		Nicht betroffen



BauGB	Umweltbelang	Erhebliche Auswirkungen möglich und Gegenstand der Umweltprüfung	Detaillierungsgrad und Prüfmethode im Rahmen der Umweltprüfung
§ 1 Abs. 6 Nr. 7h)	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		<i>Nicht betroffen</i>
§ 1 Abs. 6 Nr. 7i)	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d		<i>Nicht betroffen</i>
§ 1 Abs. 6 Nr. 7d)	Unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.		<i>Nicht betroffen</i>

8.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes (gem. Anlage 1, Nr. 1a BauGB)

Generelles Ziel dieses Bebauungsplanes 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 Bahnbrücke.

Inhalt des Bebauungsplanes ist die Schaffung eines urbanen Quartiers mit innerstädtischen Nutzungen wie einem Einkaufszentrum, Beherbergungsgewerbe, Gastronomie, Büros, Dienstleistungen und Wohnen.

Folgende konkrete Ziele werden insbesondere durch die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt:

- die Schaffung eines neuen Stadteingangs für das Stadtteilbezirkszentrum Opladen,
- die Integration des neuen Bahnhofsbereiches einschließlich eines Empfangsgebäudes in eine Neubebauung mit bahnhofsaffinen (z. B. Ticketverkauf, Infocenter DB, etc.) und öffentlichkeitswirksamen Nutzungen,
- eine Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels,
- eine Stärkung des innerstädtischen Wohnens, unter Berücksichtigung anderer wohnverträglicher Nutzungen,



- die Schaffung eines neuen urbanen Quartiers mit den Nutzungen Wohnen, Büros/Dienstleistungen/Handel, Gastronomie und Gewerbe in Wechselbeziehung mit dem Stadtteil mit Anbindung an die bestehenden Verkehrsstrassen,
- die Schaffung von neuen öffentlichen und privaten Bereichen mit hoher Aufenthaltsqualität,
- eine qualitätvolle Ausgestaltung der öffentlichen Straßen,
- die notwendige Ausstattung mit Infrastruktur,
- Optimierung der Verkehrsanbindung für den Individualverkehr sowie für den Rad- und Fußgängerverkehr.

8.1.1. Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Die Stadt Leverkusen beabsichtigt, mit dem Projekt „neue bahnstadt opladen“ (nbso) die nicht mehr für den Schienenverkehr benötigten Flächen des Bahngeländes im Stadtteil Opladen städtebaulich zu entwickeln und einer neuen Nutzung zuzuführen, die der Lage in Innenstadtnähe gerecht wird.

Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 208 B/II wurde bereits Planungsrecht für die gesamte Westseite der nbso geschaffen. Das Projekt zur Schaffung neuer Stadtquartiere in zentraler Lage Opladens wird in mehreren Entwicklungsschritten als „neue bahnstadt opladen“ (nbso) umgesetzt.

Generelles Ziel dieses Bebauungsplanes 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 Bahnhofsbrücke.

Inhalt des Bebauungsplanes ist die Schaffung eines urbanen Quartiers mit innerstädtischen Nutzungen wie einem Einkaufszentrum, Beherbergungsgewerbe, Gastronomie, Büros, Dienstleistungen und Wohnen.

8.1.2. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 m².

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 geplanten zentralen Omnibusbahnhofes (ZOB) Opladen. Im Norden sind in Teilen Flächen des bereits errichteten Nordkreisels sowie geringfügig Böschungsbereiche Teil des Geltungsbereiches.

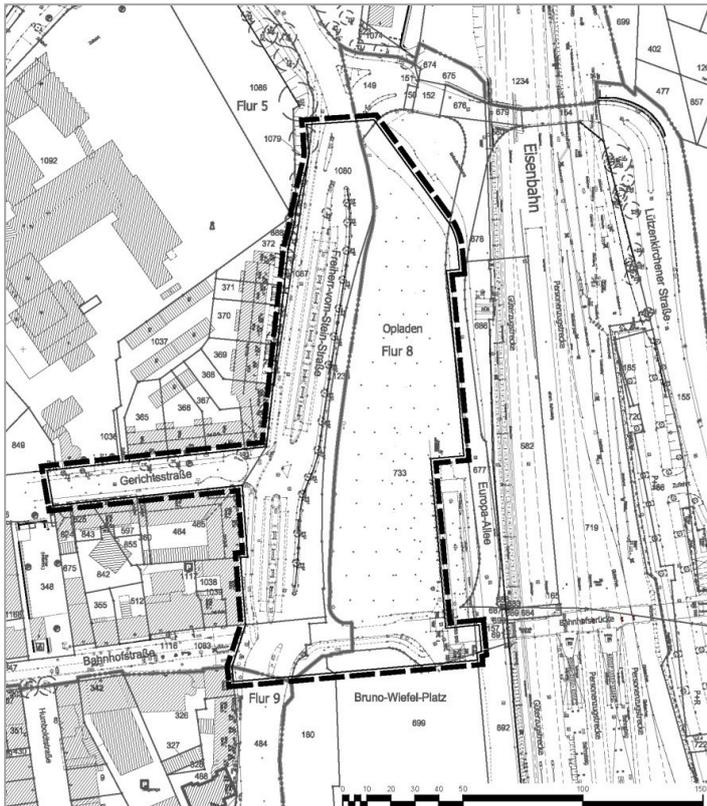


Abbildung 1: Lage des Plangebiets

8.1.3. Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 18.200 m².

8.2. Umweltziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Die Fachgesetze formulieren Ziele und allgemeine Grundsätze für die in der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Schutzgüter. Das Baugesetzbuch (BauGB) legt in § 1 Abs. 6 Nr. 7 die bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege fest. Die einzelnen Umweltschutzbelange werden unter den einzelnen Schutzgütern behandelt. Für die räumliche Planung gilt der Trennungsgrundsatz. Danach sind Flächen für bestimmte Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebiete und schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Des Weiteren wird in § 1a Abs. 2 BauGB der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden vorgeschrieben. Die Bodenschutzklausel enthält den Grundsatz die Inanspruchnahme von Freiflächen zu verringern und der Nachverdichtung, dem Flächenrecycling sowie anderen Maßnahmen der Innenentwicklung den Vorrang zu geben.

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Er setzt daher Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe fest. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturlandhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können (§ 14 Abs. 1 BNatSchG).

Das Landesnaturschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (LnatSchG NRW) dient insbesondere dem Naturschutz und der Landschaftsplanung.



Die Vogelschutzrichtlinie der EU regelt den Erhalt der wildlebenden heimischen Vogelarten sowie deren Schutz, Bewirtschaftung und Regulierung.

Einen ähnlichen Fokus verfolgt die Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH Richtlinie). Beide Richtlinien dienen der Umsetzung der Berner Konvention. Zweck des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) ist es, die natürlichen Bodenfunktionen, die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie Nutzungsfunktionen zu sichern. Die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) stellt eine Ergänzung zum Bundesbodenschutzgesetz dar, die den Umgang mit Altlasten und Altlastenverdachtsflächen präzisiert.

Das Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) enthält als Vorsorgegrundsatz den Schutz der Bodenfunktionen nach BBodSchG sowie den sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) ist das zentrale Bundesgesetz des deutschen Abfallrechts. Zweck des Gesetzes ist die Förderung der Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Immissionsschutzrecht zu beachten. Dazu gehört das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit seinen Verordnungen. Die technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) ist die „Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz“, in der unter anderem Grundsätze für das Verwaltungsverfahren und für die Ermittlung und Berechnung entscheidungserheblicher Luftschadstoffe sowie Beurteilungsmaßstäbe für genehmigungsbedürftige Anlagen aufgestellt werden. Die technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche.

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) formuliert insbesondere die Genehmigungstatbestände für bestimmte Gewässerbenutzungen sowie die Grundsätze für die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung. Gemäß § 1 WHG sind die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes, Lebensgrundlage des Menschen, Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie nutzbares Gut nachhaltig zu bewirtschaften.

Das Landeswassergesetz (LWG) formuliert in § 44 Abs. 2 Anforderungen an den Umgang mit Niederschlagswasser. Das Niederschlagswasser von neu erschlossenen Gebieten ist zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Oberflächengewässer einzuleiten. Entsprechende Regelungen können als Satzung beschlossen oder durch Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden.

Die folgende Zusammenstellung bietet einen Überblick über die wesentlichen, fachgesetzlichen Aussagen, die für den vorliegenden Planfall relevant sein könnten.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Schutzgut - übergreifend	Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Landesnaturschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (LNatSchG NRW), Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und Verordnungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die soziale, wirtschaftliche u. umweltschützende Anforderungen in Einklang bringt. ▪ Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen: Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit



Schutzgut	Quelle	Zielaussage
		<p>erforderlich, wiederherzustellen.</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen bei der Aufstellung von Bauleitplänen.▪ Berücksichtigung der Auswirkungen der Bauleitplanung auf die einzelnen Schutzgüter, deren Wirkungsgefüge und die biologische Vielfalt.▪ Vermeidung von Emissionen.▪ sparsame, effiziente Nutzung von Energie einschl. erneuerbarer Energien.▪ Berücksichtigung der Darstellung von Landschafts- und sonstigen Plänen.▪ Eingriffsregelung – Vermeidung und Ausgleich voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes mit seinen Schutzgütern.▪ Festlegung und Darstellung von Kompensationsmaßnahmen.▪ Durchführung einer Umweltprüfung zum Bauleitplan.▪ Erstellung eines Umweltberichtes als gesonderter Teil der Begründung und Einstellung in den Verfahrensablauf.▪ Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange.▪ Monitoring – Vorschriften zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen.▪ Darstellung von Schutzausweisungen u. Restriktionen im Sinne des Umweltschutzes.▪ Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre, sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen).▪ Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht Wärme, Strahlen u. ä. Erscheinungen).



Schutzgut	Quelle	Zielaussage
		<p><u>Berücksichtigung im Bebauungsplan</u> Der Plan bereitet die städtebaulich sinnvolle Nachnutzung von Konversionsflächen im Rahmen eines Gesamtkonzeptes für die nbso vor. Ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag wurde erarbeitet, mögliche bzw. zu erwartende Konflikte ermittelt und Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen konzipiert und festgesetzt.</p>
Boden	Baugesetzbuch (BauGB), Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Bundes- Bodenschutz- u. Altlastenverordnung (BBodSchV), Landesbodenschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (LBodSchG NRW), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Landesnaturschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (LNatSchG NRW), Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)	<ul style="list-style-type: none">▪ Bodenschutzklausel: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.▪ langfristiger Schutz des Bodens und seiner Funktion im Naturhaushalt, insbes. als Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere und Pflanzen, als Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), historisches Archiv, Standort für Rohstofflagerstätten und Nutzungen.▪ Schutz vor u. Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen.▪ Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten; sachgerechter Umgang mit kontaminierten Flächen.▪ Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können.▪ Bodenerosionen sind zu vermeiden.▪ Ordnungsgemäße Verwertung und Beseitigung von Abfällen (hier: Bodenaushub etc.).



Schutzgut	Quelle	Zielaussage
		<p><u>Berücksichtigung im Bebauungsplan</u> Es sind Altlasten bekannt, weshalb Bauarbeiten in Abstimmung mit der Behörde sowie ggf. fachplanerisch begleitet stattfinden. Die punktuellen Schäden der Hot Spots sowie nachfolgend der überwiegende Teil der belasteten Auffüllungen sind vor Bau-durchführung nach dem Stand der Technik zu beheben und das belastete Aushubmaterial fachgerecht zu entsorgen.</p>
Fläche	Baugesetzbuch (BauGB)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. ▪ Vorrang von Innenbereich vor Außenbereich
		<p><u>Berücksichtigung im Bebauungsplan</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen. Dem Grundsatz „Innenbereich vor Außenbereich“ wird Rechnung getragen.
Wasser	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Landesnaturschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (LNatSchG NRW), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Landeswassergesetz (LWG NW)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen. ▪ Natürliche oder naturnahe Gewässer sowie deren Uferzonen und natürliche Rückhalteflächen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen. ▪ Änderungen des Grundwasserspiegels, die zu einer Zerstörung oder nachhaltigen Beeinträchtigung schutzwürdiger Biotope führen können, sind zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen. ▪ Gewässer, die sich in einem natürlichen oder naturnahen Zustand befinden, sollen in diesem Zustand erhalten bleiben und nicht naturnah ausgebaute natürliche Gewässer sollen so weit wie möglich wieder in einen naturnahen Zustand zurückgeführt werden, wenn überwiegende Gründe des Wohles der Allgemeinheit dem nicht entgegenstehen.
		<p><u>Berücksichtigung im Bebauungsplan</u> Potentiell wassergefährliche Auffüllungen werden beseitigt oder gesichert. Der auf den zukünftig versiegelten Flächen anfallende Niederschlag wird gesammelt und über die Mischwas-</p>



Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Klima/Luft	Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und Verordnungen, TA Luft Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS 19)	<p>serkanalisation der Reinigung zugeführt.</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz.▪ Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen) zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.▪ Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.▪ Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden; hierbei kommt dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien besondere Bedeutung zu.▪ Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken.▪ Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen.
		<p><u>Berücksichtigung im Bebauungsplan</u> Für die vorgesehene Entwicklung des Stadtquartiers nbso stellt ein Verkehrskonzept (Fortführung der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 208 B/II „Opladen - nbso / Westseite - Quartiere“ für den Bereich des Wettbewerbes, VIA Planungsbüro, Köln, 04.07.2019) die verträgliche Abwicklung des motorisierten Individualverkehrs sicher und stärkt den lokalen ÖPNV. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 208 B/II beinhaltet Begrünungen und Baumpflanzungen, so dass keine Zusatzbelastungen der Situation im bioklimatisch vorbelasteten Innenstadtbereich Opladen oder dem Plangebiet selbst zu erwarten sind. Zusätzlich wird im Bebauungsplan Nr. 240/II für die Sondergebiete SO 1.1 bis 1.4 eine mindestens extensive Dachbegrünung festgesetzt, die auf Flächen, die weder begehbar, verglast oder für technische und sonstige Aufbauten erforderlich sind, umgesetzt werden muss. Innerhalb des Sondergebietes (SO 1.1 - 1.4) sind die Dächer von Gebäu-</p>



Schutzgut	Quelle	Zielaussage
		<p>den und Gebäudeteilen mit den festgesetzten maximalen Zahlen der Vollgeschosse von I - III unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens intensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 60 cm zuzüglich Drainschicht betragen.</p> <p>Des Weiteren sind Decken/Dächer von Tiefgaragen oder unterirdischen Gebäudeteilen - soweit sie nicht durch Gebäude, Terrassen oder Erschließungsflächen überbaut werden - mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Laubbäumen, Laubsträuchern und bodendeckender Bepflanzung zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.</p>
Tiere und Pflanzen	Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Landesnaturschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (LNatSchG NRW), EU-Vogelschutz- Richtlinie (VSRL), Flora-Fauna-Habitat- Richtlinie (FFH-RL) mit Anhängen	<ul style="list-style-type: none">▪ Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume auf Dauer gesichert ist.▪ Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ist die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten.▪ Nachnutzung von Konversionsflächen: Die Beseitigung von durch Sukzession oder Pflege entstandenen Biotopen oder Veränderungen des Landschaftsbildes auf Flächen, die in der Vergangenheit rechtmäßig baulich oder für verkehrliche Zwecke genutzt waren, gilt bei Aufnahme einer neuen oder Wiederaufnahme der ehemaligen Nutzung nicht als Eingriff (Natur auf Zeit); dennoch gelten insbesondere die Beseitigung von Hecken, Alleen, Baumreihen und Streuobstwiesen, soweit sie prägende Bestandteile der Landschaft sind, sowie von Tümpeln und Weihern mit einer Fläche von mehr als 100 m² als Eingriff.▪ Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen



Schutzgut	Quelle	Zielaussage
		<p>sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Tötungs-, Störungs- und Schädigungsverbote gegenüber besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten. ▪ Berücksichtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von NATURA 2000-Gebieten.
		<p><u>Berücksichtigung im Bebauungsplan</u> Ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag wurde erarbeitet. Mögliche bzw. zu erwartende Konflikte sowie die Betroffenheit der nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu berücksichtigenden Arten wurden ermittelt und geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen konzipiert und festgesetzt.</p>
<p>Landschaftsbild/Erholung</p>	<p>Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Landesnaturschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (LNatSchG NRW),</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhaltung und Entwicklung des baukulturellen Orts- und Landschaftsbildes. ▪ Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswertes der Landschaft sind zu vermeiden. Zum Zweck der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen. ▪ Vor allem im siedlungsnahen Bereich sind ausreichende Flächen für die Erholung bereitzustellen.
		<p><u>Berücksichtigung im Bebauungsplan</u> Die Planung ermöglicht eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung des ehemaligen Bahnareals und die Integration der innerstädtischen Peripherie in den umgebenden Stadtraum, mit der allgemein die Verbesserung des Stadtbildes einhergeht. Für Erholungssuchende ergeben sich bessere Verknüpfungen zwischen dem Siedlungsraum und bedeutsamen Räumen für die Naherholung.</p>
<p>Mensch</p>	<p>Baugesetzbuch (BauGB), Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und Verordnungen, TA Luft, TA Lärm, DIN 18005, DIN 1409, Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS 19)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt. ▪ Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde, sozial und kulturell ausgewogene Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung. ▪ Berücksichtigung der Belange



Schutzgut	Quelle	Zielaussage
		<p>von Bildungswesen, Sport, Freizeit und Erholung.</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge; Sicherung eines ausreichenden Schallschutzes als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung.▪ Grundsatz der Lärmvorsorge und -minderung, insbes. am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen.▪ Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge, Definition von Emissions- und Immissionsrichtwerten für Luftverunreinigungen.▪ Unbebaute Bereiche sind wegen ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und für die Erholung zu erhalten.▪ Es sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen. Vor allem im siedlungsnahen Bereich sind ausreichende Flächen für die Erholung bereitzustellen.
		<p><u>Berücksichtigung im Bebauungsplan</u> Der eher geringwertige ehemalige Bahnstandort wird durch die Planung im Zusammenhang mit dem Gesamtkonzept der nbso einer neuen, städtebaulich sinnvollen Nutzung zugeführt. Es ergeben sich Verbesserungen für den Menschen. Die Geräuscheinwirkungen durch den Schienen- und Straßenverkehr wurden durch Fachgutachten (Schalltechnische Untersuchung zu den Bebauungsplänen: Bebauungsplan Nr. 240/II „Opladen - nbso Quartier westlich des Bahnhofs“, Bebauungsplan Nr. 208 B/II „Opladen - nbso/Westseite - Quartiere 3. Änderung“, Bericht VF 7247 -4 vom 16.07.2019, Peutz Consult, und Ergänzung zu der schalltechnischen Untersuchung VF 7247 -4 vom 16.07.2019, Peutz Consult) untersucht. Im Rahmen des Bebauungsplanes werden entsprechend erforderliche Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können. Die Prüfung der Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen an Bestandsgebäuden erfolgt auf Grundlage der Regelungen der 24. BImSchV außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens vor Beginn der geplanten Baumaßnahmen. Hierbei ist auch der Schutz von Außenwohnbereichen (z. B. Loggia, Balkon und Terrasse) zu überprüfen.</p>



Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Kultur- und Sachgüter	Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Landesnaturschutzgesetz Nordrhein- Westfalen (LNatSchG NRW), Denkmalschutzgesetz (DSchG NW)	<ul style="list-style-type: none">▪ Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.▪ Historische Kulturlandschaften und -landschaftsteile von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler, sind zu erhalten.
		<u>Berücksichtigung im Bebauungsplan</u> Im Nahbereich des BP 240/II befindet sich die Einfriedungsmauer des historischen Friedhofs (Denkmalnr. 283) im Norden (Ecke An St. Remigius/Rennbaumstraße).

Regionalplan

Der zum ehemaligen Bahngelände gehörige Teil des Plangebietes wird im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln (Stand 2012), als „Schienenwege unter Angabe der Haltepunkte und Betriebsflächen für den Hochgeschwindigkeitsverkehr und sonstigen großräumigen Verkehr“ und die westlich angrenzenden Flächen als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt.

Der Regionalrat des Regierungsbezirks Köln hat in seiner Sitzung am 10.12.2021 beschlossen, das Aufstellungsverfahren für einen neuen Regionalplan durchzuführen. Der Entwurf des neuen Regionalplans stellt nur noch die bestehende Bahnstrecke und den Bahnhof als „Schienenwege unter Angabe der Haltepunkte und Betriebsflächen“ dar. Die Flächen im Geltungsbereich sind als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Angrenzende Flächen sind in der Mehrzahl ebenfalls „Allgemeine Siedlungsbereiche“ (ASB), nur im Süden östlich der bisherigen Gütergleisstrasse schließen sich auch Bereiche „gewerblicher und industrieller Nutzung“ (GIB) an. Dem Sachlichen Teilabschnitt „Vorbeugender Hochwasserschutz“ aus dem Jahr 2006 ist zu entnehmen, dass das Plangebiet nicht innerhalb von Überschwemmungsbereichen oder potentiellen Überflutungsbereichen liegt.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leverkusen mit der 7. Änderung vom 22.02.2016 stellt die verlegte Bahntrasse und für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 240/II Sonderbaufläche H3 für Handel und Einzelhandel dar. Die Freiherr - vom - Stein - Straße liegt innerhalb von gemischten Bauflächen, dies betrifft jedoch nicht die Sondergebietsflächen des Bebauungsplanes.

Landschaftsplan



Das Plangebiet Opladen liegt nicht im Geltungsbereich des gültigen Landschaftsplans der Stadt Leverkusen bzw. des Vorentwurfs des in Neuaufstellung befindlichen Landschaftsplans.

8.3. Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan

Durch die Änderung der Planung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 240/II „Opladen - nbso Quartier westlich des Bahnhofs“ (im Folgenden kurz „Nr. 240/II“) wurde das Sondergebiet hinsichtlich ihrer überbaubaren Flächen und ihrer Nutzung neu gegliedert. Durch Änderungen in der Planung in den Bereichen SO 1.1 bis SO 1.4 sind hinsichtlich der Bewertung der Umweltauswirkungen Ergänzungen notwendig. Die Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 240/II betreffen folgende Inhalte:

Änderung der Art der Nutzung in den Baufenstern SO 1.1 bis SO 1.4:

Im Sondergebiet ist in allen Teilbereichen SO 1.1 bis SO 1.4 ein Einkaufszentrum, Beherbergungsgewerbe, Gastronomie, Büro, Dienstleistungen und Wohnen geplant. Dabei ist Wohnen nur in den beiden westlichen Teilbereichen SO 1.2 und SO 1.3 ab dem 1. OG zulässig.

Änderung des Zuschnitts der Baufenster in den Bereichen SO 1.1. bis SO 1.4:

Die Baufenster der einzelnen Sondergebiete werden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 208 B/II kleinteiliger zugeschnitten. Das SO 1.5 entfällt und wird dem SO 1.4 zugeschrieben.

Des Weiteren entfallen die zwingende Geschossigkeit im Baufenster SO 1.1 sowie die Mindestgeschossigkeiten in den Baufenstern SO 1.1, SO 1.3, SO 1.4 und SO 1.5. Mit den durchgeführten Änderungen sollen die Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbes planungsrechtlich gesichert werden.

Änderung der Bauweise

Innerhalb der überbaubaren Flächen des Sondergebietes Teilbereich SO 1.1, 1.2, 1.3 und 1.4 ist im Erdgeschoss eine durchgehend geschlossene Bebauung zu errichten. Innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 1.1 und 1.4 ist zum Schutz vor Verkehrslärm entlang der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen oder parallel zu ihnen zwischen den Punkten **F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q** und **R** eine durchgehend geschlossene Fassade auf der gesamten Länge und in der jeweils festgesetzten Höhe zu errichten.

Ausnahmsweise kann die in Satz 1 festgesetzte durchgehend geschlossene Fassade entlang der mit aa gekennzeichneten Abschnitte oder parallel zu ihnen durch Fassaden mit Schallschutzanforderungen (Schallschutzwände, Schallschutzwände in Kombination mit Brückenbauwerken) mit einem erforderlichen Schalldämm-Maß von mindestens 24 dB in der festgesetzten Mindestwandhöhe ersetzt werden.

Erweiterung des Geltungsbereiches im Norden - Änderung der Verkehrsflächen:

Die Lage der Verkehrsfläche an der Nordspitze des Plangebietes wird aus dem Bebauungsplan Nr. 208 A/II, III „Opladen - nbso/Westseite - Neue Bahnallee und Alkenrath - westlich Schlebuschrath“ - 2. Änderung im Bebauungsplan Nr. 240/II übernommen.

Die im Bebauungsplan enthaltenen Verkehrsflächen der Gerichtsstraße und der nördlichen Freiherr-vom-Stein-Straße werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.



Der Bereich der südlichen Freiherr-vom-Stein-Straße und deren Verlängerung Richtung Bahnallee wird aufgrund der dort verkehrenden Busse als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich + Bus“ festgesetzt.

Tiefgarage

Die Einfahrt der Tiefgarage befindet sich im nördlichen Bereich des Teilbereiches SO 1.1 auf Seiten der Europa-Allee zwischen den Häusern 6 und 7.

Die Ausfahrt aus der Tiefgarage befindet sich im Bereich des nördlichsten „Stadtsteins“. Hier kann auf die Freiherr-vom-Stein-Straße in Richtung Nordkreisel ausgefahren werden.

Die Anlieferung erfolgt über eine Zufahrt von der Europa-Allee. Die Ausfahrt erfolgt anschließend neben der Tiefgaragenausfahrt über die Freiherr-vom-Stein-Straße, so dass eine unkomplizierte Anbindung an den Kreisverkehr gegeben ist, welcher wiederum eine Abfahrt in alle Richtungen ermöglicht. Folglich wird der Innenstadtbereich nicht durch den Anlieferverkehr belastet.

Die jeweiligen Ein- und Ausfahrten für die Tiefgarage und die Anlieferung werden im Bebauungsplan als Bereiche für Ein- und Ausfahrten mit der entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt.

Aussparung aus dem Geltungsbereich des B-Plans Nr. 208 B/II am östlichen Plangebietsrand

Am östlichen Plangebietsrand wird die Fläche des Fahrradparkhauses an der Europaallee nicht in das Plangebiet des B-Plans Nr. 240/II übernommen.

Damit bleibt für diese Teilfläche der B-Plan Nr. 208 B/II "Opladen - nbso/Westseite - Quartiere" - 3. Änderung rechtskräftig.

8.4. Auswirkungen der Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II

Um die Auswirkungen der Änderungen auf die einzelnen Schutzgüter zu bewerten, werden die zu untersuchenden Umweltzustände Bestand, Prognose ohne Planung und Prognose mit Planung wie folgt zusammengestellt:

Bestand:

Aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 208 B/II Übernahme sowohl von Bestand als auch von Prognose mit Planung

Schutzgutbezogen wird aus dem Umweltbericht des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II die Bestandsbeschreibung und die Prognose mit Planung übernommen.

Diese Vorgehensweise wird gewählt, um der Tatsache Rechnung zu tragen, dass innerhalb des Plangebietes seit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II keine baulichen Anlagen neu errichtet wurden. Mit der Bestandsbeschreibung des Plangebietes vor der Rechtskraft von Bebauungsplan Nr. 208 B/II soll insbesondere eine vollständige Information über die jeweiligen Schutzgüter bereitgestellt werden. Formal maßgebend für die Bewertung der Auswirkungen des Bebauungsplanes 240/II ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 208 B/II.

Prognose ohne Planung:

Prognose mit Planung Bebauungsplan Nr. 208 B/II



Der Zustand der Prognose ohne Planung entspricht rein formal der Beschreibung der Prognose mit Planung aus dem vorliegenden Umweltbericht, da ohne Änderung des Bebauungsplanes der rechtskräftige Bebauungsplan Bestand hat. Aus dem damaligen Umweltbericht werden lediglich zusammenfassende Aussagen zu den Schutzgütern übernommen.

Prognose mit Planung:

Änderungen durch den Bebauungsplan Nr. 240/II

Für diesen Teil des Umweltberichtes wird ausschließlich auf die unter Punkt 1.1 genannten Änderungen eingegangen. Dazu werden die ergänzten gutachterlichen Stellungnahmen ausgewertet.

Zu dem Umweltbericht gibt es keinen neuen landschaftspflegerischen Fachbeitrag, da die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan Nr. 208 B/II eine positive ökologische Bilanzierung aufweist. Dadurch sind keine externen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 240/II treffen Aussagen zum Erhalt von Einzelbäumen und zur Dach- und Tiefgaragenbegrünung.

9. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

9.1. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 240/II ergeben sich Änderungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 208 B/II, die in diesem Umweltbericht berücksichtigt werden.

Aus dem Umweltbericht zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 208 B/II wird hier sowohl die damalige Bestandsbeschreibung (Bestand vor Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II) als auch die Darstellung des Umweltzustandes „Prognose mit Planung“ übernommen (Bestand mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II). Dieses Vorgehen ist unter Punkt 1.1 beschrieben und begründet.

9.2. Bestand

9.2.1. Schutzgut Boden

Bestand vor Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II

Im Planungsraum wird der Untergrund von Lösslehmen über quartären Lockergesteinen und feinsandigen Tertiärsedimenten gebildet. Das Lockergestein bildet den oberflächennahen Hauptgrundwasserleiter. Bei den Oberböden im Plangebiet handelt es sich großflächig um Aufschüttungsböden, die stark von der jahrzehntelangen Nutzung als Bahngelände geprägt sind; zudem sind einige Teilflächen teil- oder vollversiegelt bzw. unterliegen als Baustellenflächen starken Beeinträchtigungen durch Umlagerung und Verdichtung.

Die natürlicherweise im Untersuchungsraum anstehenden Braunerden sind im Plangebiet nicht vorhanden, die Aufschüttung wird zumeist von einer sandig-kiesigen Schicht mit wechselnden Schluffanteilen unterlagert. Laut Ergebnissen der im Zuge der Gütergleisverlegung durchgeführten Baugrundgutachten bestehen die Aufschüttungen aus Bahnschotter, umgelagerten Böden und Schlackematerialien sowie Ziegel- und Betonstücken. Darunter sind zumeist Hochflutlehme sowie stellenweise auch Terras-



sensedimente (Fein- bis Mittelsande) mit schluffigen und/oder kiesigen Nebenbestandteilen oder sandige Fein- bis Mittelkiese anzutreffen. Neben humosen Anteilen sind vereinzelt auch Schlacken mit Koks- und Kohlebestandteilen festzustellen.

Die Filter- und Pufferkapazität des Bodens im Plangebiet beispielsweise für Nitrat und Schwermetalle lässt sich aufgrund des weitestgehend geringen Anteiles bindiger Bindungen als eher gering bis im Bereich der Hochflutlehme als mittel zusammenfassen. Das Plangebiet Opladen selbst ist aufgrund seiner intensiven anthropogenen Prägung zwar mit Nährstoffen angereichert, allerdings auch gleichermaßen verdichtet und stellenweise mit Schadstoffen belastet. Die Ertragsfähigkeit ist somit gestört und die Funktionsfähigkeit des Bodens als Pflanzenstandort eingeschränkt.

Derzeit sind mosaikartig groß- und kleinflächige Abschnitte des Plangebietes nutzungs- bzw. verdichtungsbedingt vegetationslos. Grundsätzlich besteht somit die Gefahr der Wind- bzw. Wassererosion, allerdings ist wie bereits erwähnt auch ein großer Teil der Fläche teil- oder vollversiegelt. Da es sich bei den Geltungsbereichen des Bebauungsplanes um ein recht ebenes Gelände mit deutlicher Oberflächenrauigkeit (teils mit Vegetation) handelt, ist nicht von Wasser- oder Winderosion in nennenswertem Umfang auszugehen.

Für das Plangebiet sind eine Reihe von Vorbelastungen im Boden bekannt. Es befindet sich laut Informationen der Bezirksregierung Düsseldorf bzw. der Stadtverwaltung Leverkusen (schriftliche Mitteilungen am 30.04.2009 sowie am 21.07.2010) in einem Bombenabwurfgebiet des Zweiten Weltkrieges, für das zudem Hinweise auf Blindgänger vorliegen. Im Umfeld wurden bereits mehrere Blindgänger beseitigt. Es ist somit von einer potentiellen Kampfmittelbelastung auszugehen.

Ebenfalls sind auf dem gesamten Gelände der nbso verschiedene Bodenbelastungen bekannt bzw. zu vermuten, die aus den vorangegangenen Nutzungen resultieren. Bei diversen Untersuchungen des nbso - Geländes auf Altlasten wurden verschiedene Bodenverunreinigungen festgestellt. Teilweise datieren diese Belastungen bereits aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Im Zuge von historischen Erkundungen, orientierenden Untersuchungen und Detailuntersuchungen wurden verschiedene bekannte Altlastenverdachtsflächen (ALVF) begutachtet, die mindestens randlich vom Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes erfasst werden.

Es handelt sich um folgende flächige ALVF des Bodenschutz- und Altlastenkatasters (BAK) der Stadt Leverkusen:

- NE2063 Eisenbahnstandort Opladen inkl. B-008181-0309
- NE2025 Busbahnhof
- NE2047 Pott (Bahnallee)

Die Belastungen der gesamten nbso-Fläche auf dem Eisenbahnstandort Opladen (NE2063) entstanden im Laufe der jahrzehntelangen bahnbezogenen Nutzung. Die hierigen flächigen Aufschüttungen unterschiedlicher Zusammensetzung und Mächtigkeit weisen Schadstoffgehalte auf, die an die Auffüllungen gekoppelt sind. Sie werden durch weitere kleinräumigere, spezifische Altlastenverdachtsflächen überlagert.

Die im Jahr 2000 mittels Rammkernsondierungen untersuchte, altlastenverdächtige Pachtfläche (Begründung zum Bebauungsplan Nr. 208 B/II, Seite 120) der Firma Pott unmittelbar östlich der Bahnallee auf Höhe der Goethestraße (NE2047), wurde seit Anfang des 20. Jahrhunderts als Umschlagplatz für Obst und Gemüse sowie Teilbereiche in jüngerer Vergangenheit als Autowerkstatt mit Reparaturgrube genutzt.

Im nördlichen Teilbereich befand sich seit mindestens 1938 eine Eigenbedarfstankstelle mit zwei unterirdischen Kraftstofflagertanks, in den 1960er Jahren kam eine weitere Tankstelle für Dieseldieselkraftstoff einschließlich eines oberirdischen Dieseltanks mit Zapfanlage im südlichen Bereich hinzu. Hier wurden lokale Bodenverunreinigungen mit bis zu 1.870 mg/kg PAK (EPA) und nachgeordnet mit MKW (625 mg/kg) sowie bis



127 mg/kg Benzo(a)pyren festgestellt. Die Werte stellen jeweils Prüfwertüberschreitungen für Industrie- und Gewerbeflächen nach BBodSchV bzw. der LAGA - Einstufung Z2 dar. Die erhöhten Gehalte sind an Auffüllungsböden mit Straßenschotter, Straßensplit oder Schlacken gebunden. Die Fläche ist gegenwärtig überwiegend versiegelt.

Bei Bodenuntersuchungen in Vorbereitung des ersten Busbahnhofsneubaus wurden Kohlenwasserstoffbelastungen festgestellt (NE2025), welche jedoch im Zuge der Aushubentsorgung weitestgehend behoben wurden, so dass nachfolgend lediglich unbedenkliche Restbelastungen festgestellt werden konnten und die Fläche nunmehr als sanierte Fläche mit Überwachung geführt wird. Die betreffende Fläche liegt im äußersten nördlichen Teilbereich des Plangebietes.

Bestand mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II

Im Bebauungsplan Nr. 208 B/II ist die gesamte Fläche des Geltungsbereiches des aktuellen Bebauungsplanentwurfs mit Ausnahme der Gerichtsstraße als Fläche mit Bodenbelastungen gekennzeichnet. Für die reine Gewerbenutzung werden die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), bzw. in Wohngebieten und Grünflächen die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung punktuell für einzelne Parameter überschritten. In diesen bekannten „Hot Spots“ ist vor Umsetzung der Planung in enger Abstimmung mit den zuständigen Behördenvertretern eine Sanierung des Schadens nach dem Stand der Technik einschließlich der fachgerechten Entsorgung des belasteten Aushubmaterials und kontrollierender Sohlbeprobung durchzuführen. Teils sind Bodensanierungen bereits im Zuge der Gütergleisverlegung erfolgt.

Die untersuchten Umweltkompartimente Bodenluft und Grundwasser gaben keine Hinweise auf Nutzungseinschränkungen für eine Nutzung als Wohngebiet. Aufgrund des generellen Altlastenverdachts und der nachgewiesenen Schadstoffe sind im Zuge der Realisierung der Bauvorhaben des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II zunächst die Aufschüttungen flächendeckend in den nicht ausschließlich für Gewerbe vorgesehenen Abschnitten des Geltungsbereiches vollständig zu entfernen. Anfallendes Aushubmaterial ist bei Umsetzung der Planung in Abstimmung mit der Fachbehörde gemäß den Vorschriften der LAGA PN 98 zu beproben, abfallrechtlich einzustufen und bei entsprechendem Erfordernis fachgerecht zu entsorgen. Im Anschluss sind kontrollierende Sohlbeprobungen durchzuführen.

Flächen, die nicht dieser Vorgehensweise unterworfen sind, sind im Einzelfall zu betrachten und die Bodensanierungsmaßnahmen auf die jeweilige Nutzung abzustimmen. Hierzu sollte ein Bodenmanagementkonzept mit gültiger abfalltechnischer Einstufung vorgelegt und mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abgestimmt werden. Auch hier ist die Vorgehensweise analog den vorgenannten Bereichen durchzuführen. Insofern ist für den gesamten Geltungsbereich als unmittelbare Ausgangssituation vor Nutzungsänderung lediglich unwesentlich bzw. unbelasteter Oberboden anzunehmen. Auch nach der beschriebenen Sanierung von Bodenbelastungen können sich noch belastete Böden, Gleisschotter, bauliche Anlagen etc. in einigen Bereichen des Bebauungsplangebietes befinden. Bei Anfall von Bodenaushub im Rahmen einer Baureifmachung unterliegt dieser ebenfalls den abfallrechtlichen Regelungen auf Grundlage des Kreislaufwirtschaftsgesetzes und ist in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde zu entsorgen.

Zudem sind zur Vermeidung möglicher baubedingter Auswirkungen auf den Boden und das Grundwasser entsprechende Vorsorgemaßnahmen bei der Baudurchführung zu beachten (DIN 18300 und 18915), so dass insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen im Zusammenhang mit Risiken bei der Baudurchführung zu erwarten sind. Auf Grundlage des BBodSchG/BBodSchV bzw. des Altlastenerlasses NRW im



Rahmen einer Baureifmachung unterliegen weiterhin nicht entfernte belastete Böden, Gleisschotter oder bauliche Anlagen bei deren Rückbau den Vorgaben des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG). Dementsprechend sind im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes alle Eingriffe in den Boden oder sonstige Rückbauvorhaben mit der zuständigen Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Bei größeren Baumaßnahmen ist neben der Begleitung durch einen Fachgutachter auch ein Entsorgungskonzept erforderlich.

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches innerhalb eines bekannten Bombenabwurfgebiets des Zweiten Weltkriegs sowie des Verdachts auf einzelne Bombenblindgänger werden im Falle von Bodenarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen Sicherheitsdetektionen sowie die Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf empfohlen.

Durch den Baustellenbetrieb und das Lagern von umweltgefährdenden Stoffen besteht bei unsachgemäßem Umgang grundsätzlich das Risiko des Schadstoffeintrages in den Boden. Das Risiko des Schadstoffeintrages ins Grundwasser im Falle unsachgemäßen Umganges über die Bodenpassage bzw. von Auswaschungen bestehender Bodenbelastungen in den Grundwasserkörper im Plangebiet ist jedoch aufgrund der vorherrschenden hohen Grundwasserflurabstände recht gering. Zur Vermeidung möglicher baubedingter Auswirkungen auf den Boden und das Grundwasser sind entsprechende Vorsorgemaßnahmen bei der Baudurchführung zu beachten (DIN 18300 und 18915). Nach Errichtung der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Strukturen (Gebäudehochbau, Tiefbau, Erschließung, Straßenbau, etc.) sind betriebsbedingt an den Straßenrändern die für den motorisierten Verkehr typischen Immissionen durch Abgase und Abrieb zu erwarten. Langfristig kann hiermit eine Akkumulation von Nähr- und Schadstoffen in den Straßenbanketten einhergehen, die jedoch angesichts des bereits deutlich gestörten Charakters des Bodens nicht als erheblich zu bezeichnen ist.

Da das Niederschlagswasser von den Baufeldern und Verkehrsflächen im Regelfall nicht auf den angrenzenden Flächen versickert werden soll, sind Stoffeinträge auf diesem Wege weitestgehend ausgeschlossen.

Abschließend kann für das Schutzgut Boden festgehalten werden, dass die Beeinträchtigung der Bodenhaushaltsfunktionen, hervorgerufen durch die Flächeninanspruchnahme, angesichts der erwähnten Vorbelastungen und Nutzungen des Plangebietes sowie der Vorsorgemaßnahmen nicht als erheblich eingestuft wurde.

9.2.2. Schutzgut Wasser

Bestand vor Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II

Grundwasser

Der Betrachtungsraum befindet sich im Einzugsgebiet von Rhein und Wupper (Abschnitt Rhein - Ruhr - Lippe), jedoch außerhalb von Überschwemmungsgebieten der Fließgewässer.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder seiner Umgebung findet keine Trinkwasserförderung statt. Die nächstgelegenen Wasserschutzzonen befinden sich ca. 2,25 km westlich bzw. 1,8 km nordwestlich des Geltungsbereiches im Stadtteil Rheindorf (Zone III bzw. III B des Wasserschutzgebietes Leverkusen-Rheindorf).

Der Grundwasserflurabstand beträgt im Plangebiet zwischen 6 und 15 m unter GOK, zumeist 7 - 10 m; bei Baugrunduntersuchungen im Zuge der Gütergleisverlegung wurde bis in Tiefen von 8 m kein Grundwasser angetroffen, es wird hingegen saisonales Stau- bzw. Schichtenwasser oberhalb der lokal anzutreffenden Hochflutlehme vermutet.



Entscheidend für den Grundwasserschutz ist die Verschmutzungsempfindlichkeit des obersten Grundwasserleiters, welche sich aus dem geologischen Aufbau ergibt, das heißt der Lagerungsweise und Mächtigkeit von bindigen und nicht bindigen Sedimenten. Die Gesteinsschichten im Planungsraum weisen eine gute Filtereigenschaft auf, der Hauptgrundwasserleiter ist somit gut gegen Verschmutzungen geschützt. Dies gilt auch angesichts der vorwiegend größeren Flurabstände für das oberflächennahe Grundwasser, wenngleich die Aufschüttungsböden mit sandigen Anteilen des Bahnareals im Geltungsbereich eine vergleichsweise geringe Wasserhaltefähigkeit aufweisen.

Für den Eisenbahnstandort Opladen besteht per Allgemeinverfügung ein Verbot der Grundwasserförderung, da in diesem Gebiet Belastungen oberer Grundwasserschichten mit Herbiziden vorliegen. Das Gebiet ist zudem, wie bereits erwähnt, durch vorhandene Bodenbelastungen vorbelastet, so dass die Gefahr des Schadstoffeintrages über die Bodenpassage ins Grundwasser im Rahmen von Zersetzungsprozessen vorhandener Schadstoffe (Altlasten, Aufschüttungen) im Boden sowie eine entsprechende Gefahr der Schadstoffmobilisierung und Verlagerung ins Grundwasser durch den Bodenversauerungsprozess auf sandigen Standorten nicht völlig auszuschließen ist.

Insgesamt ist jedoch von einer geringen Verschmutzungsempfindlichkeit des Hauptgrundwasserleiters auszugehen. Bei den Bodenuntersuchungen wurden jedoch insbesondere die grundwasserkritischen Stoffe in kaum wasserlöslichen und nur gering mobilen Verbindungen festgestellt. Aus den Analysen der Grundwassermessstellen konnte bisher nicht auf Einträge der im Boden untersuchten Schadstoffe in das Grundwasser geschlossen werden.

Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das zum Zeitpunkt der Planung des B-Plans 208 B/II noch vorhandene Kleingewässer ist seit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 208 A/II, III (Verkehrsfläche der neu zu errichtenden Straße Neue Bahnallee, jetzt Europaallee) nicht mehr vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich ca. 750 m südöstlich der Wupper, die in ca. 4,2 km Entfernung südwestlich des Plangebietes in den Rhein mündet.

Als Standgewässer sind in der näheren Umgebung die im Zuge der Kiesgewinnung entstandenen Gewässer des Großen und Kleinen Silbersees (ca. 850 m südlich), der Bergsee und das Gewässer im Aquilapark ca. 1,5 km südsüdwestlich des Plangebietes sowie einzelne kleinere Tümpel östlich der Bahntrasse zu nennen.

Im Bereich des Bürgerbusches südöstlich des Geltungsbereiches jenseits der A1 sowie südwestlich jenseits der A3 im Wildpark Reuschenberg kommen weitere kleinere Fließ- bzw. Standgewässer hinzu.

Nordöstlich bis nördlich verläuft ca. 350 m vom Geltungsbereich entfernt der Wiembach, der nordnordwestlich des Gebietes in die Wupper mündet (Verlauf im Bereich der Bahntrasse und der Rennbaumstraße verrohrt) und im Zusammenhang mit dem von ihm geprägten Tal der Wiembachau nordwestlich des Plangebietes von hoher Bedeutung für den lokalen Wasserhaushalt ist.

Bestand mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II

Grundwasser

Im Geltungsbereich oder seiner Umgebung findet keine Trinkwasserförderung statt, für den Eisenbahnstandort Opladen besteht ein Verbot der Grundwasserförderung aufgrund von Herbizidbelastungen. Beeinträchtigungen der Schutzziele von Trinkwasserschutzgebieten der Umgebung durch das hiesige Vorhaben können aufgrund der Art



des Vorhabens und des Abstandes zwischen Schutzgebieten und dem Geltungsbereich ausgeschlossen werden.

Oberflächengewässer

Das starken Wasserstandsschwankungen unterliegende Kleingewässer am östlichen Rand des Plangebietes ist nach Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 208 A/II, III und Errichtung der Neue Bahnallee / Europaallee nicht mehr vorhanden. Es sind somit keine Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern im Plangebiet oder in der Umgebung zu erwarten.

9.2.3. Schutzgut Klima/Luft

Bestand vor Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II

Makroklimatisch ist der Planungsraum innerhalb der maritim beeinflussten Großlandschaft des Norddeutschen Tieflandes der Köln - Bonner Rheinebene zuzuordnen, in der milde Winter und mäßig warme Sommer vorherrschen. Die Jahresmitteltemperatur beträgt knapp unter 11°C mit jahreszeitlichen Schwankungen von einer durchschnittlichen Minimaltemperatur im Januar von 0,8°C bis zu einer durchschnittlichen Maximaltemperatur von 24,4°C im Julimittel.

Die durchschnittliche Jahresniederschlagssumme betrug in den letzten 20 Jahren im Raum Leverkusen zwischen 775 mm und 790 mm. Die innerstädtische Lage bestimmt das Mesoklima des Planungsraumes. Das Lokalklima wird im Wesentlichen durch die Topographie beeinflusst, wozu insbesondere Relief, Vegetation, Gewässer und Bebauung zählen. Im Untersuchungsgebiet wirkt sich vor allem der hohe Versiegelungsgrad durch eine erhöhte lokale Schwülegefahr aus, insbesondere in den Sommermonaten.

Das Plangebiet selbst umfasst keine Flächen, die eine über das Mikroklima hinausgehende Bedeutung für die Kalt- bzw. Frischluftproduktion aufweisen. Derartige Flächen mit Austausch- und Entlastungsfunktionen für angrenzende Siedlungsbereiche befinden sich mit dem Wiembachtal sowie dem Wupperverlauf mit Auenstrukturen und Grünlandflächen nördlich bzw. nordwestlich sowie südlich des Plangebietes mit dem Bürgerbusch. Dieser ist als größtes zusammenhängendes Waldgebiet Leverkusens für die Siedlungsflächen der angrenzenden Stadtteile aufgrund seiner klimatischen Ausgleichsfunktionen besonders bedeutsam.

Hinsichtlich der Lufthygiene lässt sich feststellen, dass im Umfeld des Plangebietes mehrere Belastungsquellen existieren. Die beiden Autobahnverläufe der BAB 1 und BAB 3 westlich und südlich des Geltungsbereiches sowie weitere regionale Verbindungsstraßen mit hohem Verkehrsaufkommen sorgen für eine gewisse, für Ballungsräume bzw. innerstädtische Standorte in verkehrsgünstiger Lage typische Vorbelastung. Hier ist die Neue Bahnallee / Europaallee als wichtige Erschließung des neuen Quartiers einzubeziehen.

Hinzu kommen verschiedene Industrie-, Gewerbe- und Logistikunternehmen im Umfeld, die Emissionen verursachen, beispielsweise die Firma SKF Sealing Solutions GmbH an der Düsseldorfer Straße (Vulkanisierung von Kautschuk) und die Firma Recticel Engineered Foams Germany GmbH (Herstellung von Basiskunststoffen) an der Dieselstraße.

Die umfangreichen Versiegelungen des Bahnareals tragen zudem durch geringere nächtliche Abkühlung und stärkere Aufheizung bei Sonneneinstrahlung zum bereits erwähnten innenstadtnahen Wärmeinseleffekt bei, der zur bioklimatischen Vorbelastung des Standortes zählt.



Bestand mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II

Durch die mit der Umsetzung der Planung des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II verbundene Errichtung von Baukörpern und versiegelten Flächen bleiben die bereits vorherrschenden innerstädtischen, bioklimatisch belasteten Verhältnisse bestehen.

Durch die Beseitigung kleinflächig bestehender Vegetationsbestände sind dem Naturhaushalt klimatisch potentiell wirksame Flächen verloren gegangen, deren lufthygienische bzw. klimatische Ausgleichsfunktion allerdings als sehr gering eingestuft werden. Gleichzeitig sieht der Bebauungsplan Nr. 208 B/II Begrünungen einschließlich Gehölzpflanzungen vor, die eine positive Wirkung auf das Lokalklima in mindestens vergleichbarem Umfang wie die Bestandsvegetation haben.

Darüber hinaus ist festzustellen, dass die baukörperbedingte thermische Belastung vorwiegend auf die versiegelten und überbauten Bereiche beschränkt bleibt und angesichts der bestehenden Versiegelungen nicht ins Gewicht fällt.

9.2.4. Schutzgut Pflanzen und Biotope

Bestand vor Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II

Die Bestandsaufnahme wurde im Rahmen einer umfassenden Biotoptypenkartierung in der Vegetationsperiode 2012 sowie durch ergänzende Begehungen im August 2013, Januar 2014 und Februar 2016 vorgenommen. Die Einstufung und Abgrenzung der Biotoptypen erfolgte mithilfe des Biotoptypenschlüssels (Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung sowie für die Bauleitplanung in NRW) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW sowie ergänzend auf Grundlage der Biotoptypenliste von NRW.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II weist nach der Verlegung der Gütergleise großflächig mehr oder weniger stark befestigte Baustellen- und Lagerflächen (teilversiegelte Flächen mit Schotteraufgabe sowie versiegelte Anteile) und offene Bodenstellen auf, die überwiegend unbewachsen sind.

Bei den kleinflächig im Plangebiet vorhandenen Vegetationsbeständen handelt es sich vorwiegend um ruderale Pionier- und Staudenfluren (zumeist Säume) sowie kleine, teils vorwaldartige Pioniergehölzbestände mit lebensraumtypischen Arten im westlichen Randbereich des Plangebietes (kein Wald nach LWaldG). Hier dominieren Birken (*Betula pendula*), Robinien (*Robinia pseudoacacia*) und Pappeln (*Populus spec.*). Den Charakter der Ruderafluren bestimmen Riesen-Goldrute (*Solidago gigantea*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Wegwarte (*Cichorium intybus*), Natternkopf (*Echium vulgare*), Wiesen-Schafgarbe (*Achillea millefolium*) und Schmalblättriges Greiskraut (*Senecio inaequidens*) sowie stellenweise Nachtkerzen (*Oenothera biennis*).

Als dominierendes Gras ist zumeist Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*) zu nennen. An vielen Stellen treten Brombeeren (*Rubus fruticosus agg.*) hinzu, welche ebenso in den stellenweise kleinflächig vorhandenen Gebüschbeständen im Bereich der Parkplätze im nördlichen Plangebietsteil zu finden sind, hier häufig zusammen mit typischen Ziersträuchern, wie Liguster (*Ligustrum vulgare*), Zwergmispel (*Cotoneaster sp.*), Kirsch-Lorbeer (*Prunus laurocerasus*) und Blutrottem Hartriegel (*Cornus sanguinea*). Häufig treten in den ruderalisierten Bereichen ebenfalls Efeu (*Hedera helix*) und Gewöhnliche Waldrebe (*Clematis vitalba*) auf.

In den nördlichen und äußersten westlichen Randbereichen des Plangebietes befinden sich Verkehrsflächen (Straßen, Parkplätze, Zufahrten) mit begrüntem Böschungen und anderem begleitendem Straßengrün, teils mit Laubgehölzen und Bäumen. Es



handelt sich um robuste Artenzusammensetzungen und Pflanzungen, die teils auch Hecken, Sträucher und vorwiegend jüngere Laubbäume einschließen.

Ein im östlichen Randbereich des Plangebietes südlich der Campusbrücke entstandenes, sehr flaches, naturfernes Kleingewässer innerhalb der von Goldrute dominierten Staudflur ist nach dem Straßenbau der Neuen Bahnallee / Europaallee nicht mehr vorhanden. Aufgrund der Bodenbeschaffenheiten ist jedoch weiterhin vom Vorhandensein einiger typischer Feuchtezeiger, wie Rohrkolben (*Typha latifolia*), Schilf (*Phragmites australis*), Knäuel- bzw. Spitzblütige Binse (*Juncus conglomeratus* bzw. *Juncus acutiflorus*), Blut-Weiderich (*Lythrum salicaria*), und stellenweise aufkommenden Gehölzen, wie Silber-Weiden (*Salix alba*), auszugehen.

Die anteilig unversiegelten Baustellenflächen bieten als vegetationsfreie Störstellen, insbesondere wuchsstarken, nitrophilen Pionierarten, einen geeigneten Lebensraum. Die meisten vorkommenden Vegetationsbestände sind in ihrer aktuellen Ausprägung und Struktur in überschaubaren Zeitfenstern von ca. 15 Jahren wiederherstellbar; dies trifft zum Beispiel auf die Strauchpflanzungen zu, die die Großparkplätze im Bahnhofsumfeld gliedern, oder auch den Großteil der Pionierwaldflächen.

Dagegen benötigen ruderale Pionier- und Staudenfluren sowie Bankettflächen ohne Gehölzanteile weniger als fünf Jahre.

Dichtere Gehölzbestände geringen bis mittleren Alters, die nicht vorwiegend von Pionierarten gebildet werden, benötigen ein Zeitfenster von ca. 25 Jahren. Derartige oder artabhängig etwas längere Entwicklungszeiträume haben auch Bäume mit mittlerem Baumholz, wie sie vereinzelt im Straßenbegleitgrün bzw. den Böschungen der alten Gütergleisstrasse im nördlichsten Teil des Geltungsbereiches zu finden sind.

Strukturreiche Gehölzbestände bzw. Einzelbäume mit starkem Baumholz wären je nach Art mit Regenerationszeiten bis zu 100 Jahren nach menschlichem Ermessen nicht wieder herstellbar. Diese sind in der Ausgangssituation des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

Im Geltungsbereich kommen keine gesetzlich geschützten Biotope vor. Bestandsgefährdete oder besonders geschützte Pflanzenarten und -gesellschaften fehlen ebenfalls. Die Fläche liegt nicht innerhalb von Gebieten, die im Zuge des Biotopkatasters NRW als schutzwürdige Biotope aufgenommen wurden.

Bestand mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II

Beim Entwicklungsraum der „neuen bahnstadt opladen“ handelt es sich um ein technisch geprägtes, innerstädtisches Areal, das aufgrund der zurückliegenden Nutzungen und angrenzender Verkehrs-, Gewerbe- und Siedlungsflächen bereits stark durch menschliche Einflüsse vorbelastet ist. 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.

Bei der Umsetzung der Planung des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II ist auf dem ehemaligen Bahnstandort die Entfernung kleinflächiger Vegetationsbestände erforderlich, die jedoch nicht als prägende Landschaftsbestandteile gelten können. Bestehende Straßenbäume im Geltungsbereich sind zum Erhalt festgesetzt.

Im nördlichen Abschnitt des Gebietes sind nach Verlegung der Gütergleisstrasse die bestehenden Bahn- und Verkehrseinrichtungen beräumt worden, um die Nachnutzung zu ermöglichen.



9.2.5. Schutzgut Tiere und Biotopverbund

Bestand vor Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II

In den Jahren 2009 und 2010 wurden laut den Entwurfsunterlagen für das Planfeststellungsverfahren zur Gütergleisverlegung die Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien, Heuschrecken und Tagfalter untersucht und in diesem Zusammenhang auch die entsprechenden Datenbestände des LINFOS abgefragt. Im Rahmen der Planung zur Gütergleisverlegung wurden in den Jahren 2011 und 2012 erneut umfangreiche Daten zu Flora und Fauna erhoben, die auch den Geltungsbereich des hiesigen Bebauungsplanes abdecken. Die Aufnahmen erfolgten in Abstimmung mit dem zuständigen Fachbereich Umwelt der Stadt Leverkusen in Form von jeweils anerkannten Verfahren für die Artengruppen Reptilien, Amphibien und Heuschrecken. Insgesamt handelt es sich um einen deutlich anthropogen beeinflussten Lebensraum. Die vielfältigen Störungen durch Bau- und Lagertätigkeiten und die verkehrliche Nutzung schränken zudem das Lebensraumfunktionspotential des Geltungsbereiches Opladen für viele Wildtiere ein. Das Säugetierartenspektrum wird sich voraussichtlich auf wenige, weit verbreitete Arten beschränken, sogenannte Ubiquisten. Dazu gehören Arten, die häufig auf siedlungsnahen Brachen zu finden sind, wie Feldmaus (*Microtus arvalis*), Hausmaus (*Mus musculus*) und Wanderratte (*Rattus norvegicus*). Die versiegelten Flächen des Plangebietes Opladen bieten nur sehr eingeschränkte Habitatmöglichkeiten für die heimische Fauna und können für Arten mit geringem Aktionsradius eine Barrierewirkung haben. Das abschnittsweise kleinteilige Mosaik verschiedener Biotope aus Gehölzgruppen, ruderalen Staudenfluren und unbefestigten Flächen kann jedoch als für einige Artengruppen wertvoll bezeichnet werden. Die ebenfalls vorhandenen offenen Bodenstellen bzw. nur sehr spärlich bewachsenen Bereiche können Teillebensraumfunktionen insbesondere für Arten der Pionier- und Sekundärstandorte erfüllen. Vor allem Schmetterlinge und andere Insekten finden vorteilhafte Lebensbedingungen vor.

Die in geringem Umfang vorhandenen Gehölzstrukturen bieten einigen Vögeln und Fledermausarten Nahrungsraum. Aufgrund der Nähe zum Waldgebiet des Bürgerbusches, der Fixheide und zur gehölzreichen Wiembachau sowie zu agrarisch und forstwirtschaftlich geprägten Flächen im weiteren Umfeld ist zumindest ein sporadisches Aufsuchen der Flächen durch Wildarten wie Rehwild (*Capreolus capreolus*), Rotfuchs (*Vulpes vulpes*) oder Schwarzwild (*Sus scrofa*) nicht auszuschließen. Allerdings dürfte es sich angesichts der Verkehrs-Trassen mit deutlicher Barrierewirkung (Bahnlinie, Autobahn und weitere stark befahrene Schnellstraßen) dabei eher um seltene Ereignisse handeln.

Bestand mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II

Vögel

Von den Vogelarten fanden vorwiegend Kulturfolger und anspruchslosere Arten der Siedlungsbereiche geeignete Lebensbedingungen im Plangebiet vor. Die vorhandenen Biotope ermöglichen grundsätzlich die Nutzung durch Bodenbrüter und Gebüschbrüter, die häufigen Störungen im Gebiet sowie das mangelnde Nahrungsangebot schränken jedoch die hiesigen Lebensraumfunktionen ein. Der vergleichsweise spärliche Gehölzbestand des Plangebietes wies keine Baumhöhlen auf, die für Höhlenbrüter (Eulen-, Kauz- und Spechtarten) in Frage kämen. Mit Abschluss der Umgestaltung des Bahnhofsbereiches und der Gütergleisverlegung sind ebenfalls keine Gebäudestrukturen im Geltungsbereich vorhanden, die von Gebäudebrütern genutzt werden könnten. Bei den Untersuchungen wurden gefährdete bzw. streng geschützte Arten



lediglich außerhalb des Plangebietes in den Gehölzbeständen südöstlich sowie nördlich des Gebietes in der Wiembachau festgestellt. Hier gelangen Brutnachweise von Kleinspecht (*Dendrocopos minor*), Nachtigall (*Luscinia megarhynchos*), Pirol (*Oriolus oriolus*), Sperber (*Accipiter nisus*) und Waldkauz (*Strix aluco*). Auch Grünspecht (*Picus viridis*), Mäusebussard (*Buteo buteo*) und Turmfalke (*Falco tinnunculus*), die im weiteren Umfeld östlich des Plangebietes brüten, kommen als sporadische Nahrungsgäste in Frage. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II wies jedoch nur in sehr geringem Umfang entsprechend geeignete Strukturen auf. Im Umfeld des Plangebietes (nbso-Ostseite) befindet sich eine Brutstätte der planungsrelevanten Art Flussregenpfeifer. Durch eine Versiegelung der Fläche bis zur nächsten Brutsaison ist nicht auszuschließen, dass die Tiere auf die Plangebietsfläche umziehen werden.

Fledermäuse

Bei den Untersuchungen der Fledermausfauna im Geltungsbereich sowie im Umfeld lag der Schwerpunkt entsprechend den bekannten Habitatansprüchen von Fledermäusen auf Gehölzstrukturen sowie dem Gebäudebestand (außerhalb des Plangebietes), die Erfassung der Jagdaktivitäten erfolgte per Horchboxen. Es wurden sechs Fledermausarten jagend im Gebiet und seiner Umgebung nachgewiesen, namentlich Bartfledermaus (*Myotis mystacinus* oder *brandtii*, nicht bis auf Artebene bestimmbar), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*), Kleiner und Großer Abendsegler (*Nyctalus leisleri* bzw. *N. noctula*) und Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*). Hierbei fungierten insbesondere die linearen Gehölz- bzw. Baumbestände in Nord-Süd-Ausrichtung am westlichen Rand des Geltungsbereiches als Leitstruktur und Verbindungselement zwischen der Fixheide/dem Bürgerbusch bzw. den Gehölzbeständen des Kleinen und Großen Silbersees und der Wiembachau. Ebenso war eine gewisse Orientierung an den übrigen Bäumen und Gebüsch im Untersuchungsraum erkennbar. Quartiere konnten innerhalb des Geltungsbereiches oder seines unmittelbaren Umfeldes nicht nachgewiesen werden, diese wurden südlich der Fixheider Straße am Kleinen und Großen Silbersee vermutet. Bäume mit geeigneten Höhlen als Tagesversteck sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Amphibien

Angesichts der bisherigen Kenntnisse zur Amphibienfauna des Untersuchungsraumes lag der Schwerpunkt der Untersuchungen im Jahr 2012 auf der Erfassung der nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) streng geschützten Kreuzkröte (*Bufo calamita*). Hierzu erfolgten im August sowohl Begehungen am Tage (Sichtung von Laich und Kaulquappen in bekannten geeigneten Habitatstrukturen) wie auch nachts (Verhören der Tiere). Die Kreuzkröte ist vorwiegend in warm- trockenen Gebieten mit sandigen Böden und schütterer Vegetation zu finden, wobei Versteckmöglichkeiten in ausreichendem Umfang vorhanden sein müssen. Dementsprechend ist sie oft in ruderalisierten siedlungsnahen Biotopen, Sekundärbiotopen, wie Industrie- oder Verkehrsbrachen sowie großflächigeren Offenlandschaften (z. B. ehemalige Truppenübungsplätze oder Bergbaufolgelandschaften), anzutreffen. Als Laichgewässer werden sehr flache Kleingewässer mit nur gering ausgeprägter Ufervegetation oder völlig ohne Bewuchs bevorzugt.

Die im Rahmen der Planungen zur Gütergleisverlegung auf dem Opladener Bahngelände sowie im Vorfeld der Bauleitplanung durchgeführten faunistischen Untersuchungen ergaben, dass das Gelände punktuell von der streng geschützten Amphibienart Kreuzkröte (*Bufo calamita*) besiedelt wurde. Unter einer der Steinplatten wurde zudem



ein einzelner, nach BNatSchG besonders geschützter Teichmolch (*Lissotriton vulgaris*) gesichtet. Im Jahr 2012 wurden in den Pfützen des Plangebietes bzw. den temporären Kleingewässern im Umfeld weder Laich noch Kaulquappen gefunden (später Überprüfungszeitpunkt im Jahr), bei Begehungen Ende Mai 2014 konnten jedoch entsprechende Nachweise der Kreuzkröte erbracht werden. Das erwähnte Kleingewässer bildete als Laichplatz einen essentiellen Teillebensraum der festgestellten Teilpopulation der streng geschützten Kreuzkröte (*Bufo calamita*), Wanderbewegungen über die Gleise nach Osten zu den nachweislich besiedelten Kleingewässern sowie ein übergeordneter Populationszusammenhang mit den dort verhörten Individuen waren als wahrscheinlich anzunehmen.

Da eine Vermeidung der Beseitigung der Lebensräume bzw. des Verlustes essentieller Lebensraumfunktionen in den vorhergehenden Planungsverfahren zur Gütergleisverlegung und zur Umsetzung der nbso bereits nicht möglich war und mit Blick auf die angestrebte Entwicklung der nbso langfristig nicht tragfähig erschien, sahen diese bereits eine umfangreiche Kompensation vor: Der Bebauungsplan Nr. 208 A/II, III „Opladen - nbso/Westseite - Neue Bahnallee und Alkenrath - westlich Schlebuschrath“ umfasst im Rahmen eines entsprechenden Schutzkonzepts u. a. ein Ersatzhabitat im Geltungsbereich Schlebuschrath. Das Schutzkonzept wurde in enger Abstimmung mit der zuständigen Behörde umgesetzt, in diesem Zusammenhang wurden im April 2015 insgesamt 68 Tiere am Schutzzaun aufgenommen und umgesetzt. Die Zahl der adulten Kreuzkröten auf der Westseite wird daher auf 100 Tiere geschätzt. Für die Ausgangssituation des vorliegenden Bebauungsplanes ist von der abgeschlossenen Umsetzung des östlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 208 A/II, III (Errichtung der Straße Neue Bahnallee) und der Umsiedlung der Kreuzkrötenpopulation auszugehen. Zudem ist nach Verlegung der Gütergleise und vor Errichtung der Straße westlich begleitend zur Bahntrasse eine Lärmschutzwand vorgesehen. Eine Wiederbesiedlung des durchaus während der Bauphase weiterhin für Kreuzkröten potentiell attraktiven Lebensraumes des Plangebietes ist angesichts dieser Barriere als höchst unwahrscheinlich einzustufen. Um jegliches Risiko ausschließen zu können, soll darüber hinaus die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 208 A/II, III verwendete Schutzzäunung entlang der Bauflächen bestehen bleiben, bis die Entwicklung der nbso - Westseite abgeschlossen ist. Demnach ist der Geltungsbereich nunmehr als nicht von Amphibien besiedelt anzusehen.

Reptilien

Ähnlich, wie bei der Vorgehensweise der jüngsten Amphibienerfassung, konzentrierte sich die Reptilienuntersuchung auf die nach BNatSchG streng geschützte Zauneidechse (*Lacerta agilis*), die zuletzt im Jahr 2010 neben Blindschleiche (*Anguis fragilis*) und Waldeidechse (*Lacerta vivipara*) im Plangebiet Opladen festgestellt wurde. Die Art benötigt ein kleinräumiges Mosaik verschiedener Biotopstrukturen, beispielsweise aus ruderalen Säumen, Gebüsch, Waldrändern und Offenlandbereichen, welches sowohl Versteckmöglichkeiten als auch Plätze zum Sonnen und zur Eiablage bietet. Als Versteck können Erd- und Steinhäufen, Schotterwälle, Bauschuttalagerungen sowie die Eingangsbereiche von Kleinsäugerbauten oder auch große, am Boden liegende Äste dienen (Totholz). Zur Eiablage, welche von Mai bis August stattfindet, werden vegetationslose, sandige Flächen bevorzugt. Die Zauneidechse ist demnach häufig an Bahndämmen, in Sekundärbiotopen, wie Steinbrüchen oder Kiesgruben, auf Heideflächen und Trockenrasenbeständen an Waldrändern sowie im siedlungsnahen Bereich auf trockenen Brachen und ähnlichen ruderalisierten Flächen sowie in Wildgärten oder Trockenmauern anzutreffen. Aufgrund der vorhandenen Versteckstrukt-



ren, Sonnenplätze und offenen Bodenstellen wurde für die Zauneidechse eine vorteilhafte Habitatausstattung des Plangebietes Opladen angenommen. Die Suche nach Vertretern der Art erfolgte entsprechend zwischen Mitte August und Anfang September 2012 an fünf Terminen tagsüber innerhalb der für Reptilien geeigneten Biotope, verlief jedoch ergebnislos. Auch unter als Versteck in Frage kommenden Strukturen konnten keine Zauneidechsen vorkommen bestätigt werden. Somit ist trotz vorheriger Feststellung der Art derzeit nicht von einer Besiedlung des Gebietes durch die Zauneidechse oder andere Reptilienarten auszugehen. Auch im Umfeld des Plangebietes Opladen östlich der Bahntrasse gelangen bei den jüngsten *Untersuchungen* keine Nachweise der Zauneidechse oder von Vertretern einer anderen Reptilienart.

Insekten

Der Artenbestand an Insekten hängt wesentlich von der jeweiligen Artzusammensetzung der Krautschicht und Gehölzarten sowie dem jeweiligen Gehölzalter und -zustand ab (z. B. auch vom Vorhandensein von Totholzstrukturen). Der Geltungsbereich bietet mit seinen teils nicht oder nur lückig bewachsenen, besonnten Strukturen insbesondere wärmeliebenden Arten Lebensraum, wie beispielsweise Sandlaufkäfer (*Cicindela hybrida* bzw. *C. campestris*) oder der Braune Grashüpfer (*Chorthippus brunneus*), aber auch selteneren Arten. So wurden bei den Untersuchungen im Gelände insbesondere auf den spärlich bewachsenen Schotterflächen an der Bahnstrecke regelmäßig die in NRW stark gefährdeten Arten Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulea*) und Blauflügelige Sandschrecke (*Sphingonotus caeruleus*) nachgewiesen, wenngleich nur in geringer Individuenzahl. Die Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulea*) kommt ebenfalls in den Böschungsbereichen vor.

Aus der Gruppe der Tagfalter wurden im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung ausschließlich wenig spezialisierte, häufige Arten festgestellt, die insbesondere die Ruderalfluren sowie die vereinzelt Exemplare des Sommerflieders (*Buddleja davidii*, vermutlich Relikte der einstigen gärtnerischen Nutzung) aufsuchten.

Biotopverbund

Der Geltungsbereich selbst umfasst keine ausgewiesenen Kern- oder Verbindungsflächen des Biotopverbundes in Nordrhein - Westfalen. Wichtiger Bestandteil des regionalen und überregionalen Biotopverbundes sind die Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes, welche sich in weiten Teilen mit den vom LANUV benannten Verbundflächen überschneiden. Gebiete, die von besonderer Bedeutung für den Biotopverbund sind, sind ebenfalls im Umfeld vorhanden, beispielsweise das Fließgewässer der Dhünn mit seinen Auenbereichen und angrenzenden Freiflächen südlich des Plangebietes. Insbesondere in den von der Dhünn durchflossenen urban und industriell geprägten Räumen hat sie eine herausragende Biotopvernetzungsfunktion und verbindet über Ufersäume Restflächen der Aue mit einigen Naturschutzgebieten sowie Grünflächen und Parkanlagen.

Durch die parallele Lage des Geltungsbereiches entlang der Europaallee und den Bahnanlagen kann das Gebiet für einige mobilere Arten eine Verbindungsfunktion zwischen den nördlich und südlich gelegenen Verbundflächen (Wupperrauhe und Wiembachtal bzw. Fixheide und Bürgerbusch) erfüllen. Weitere kleinere Freiflächen in der Umgebung des Plangebietes sind als potentielle Trittsteine zu erwähnen, beispielsweise die Gehölz-Grünland-Komplexe bei Haus Ophoven ca. 380 m nordöstlich vom Plangebiet östlich des Wiembach- und Ölbachtales oder die Grünflächen des St. Remigius-Krankenhauses und anschließende kleinflächige Grünanlagen im Nordwesten, die Gehölz- und Vegetationsbestände entlang der Menchendahler Straße und in deren



Verlängerung der Friedhof am Friesenweg im Westen sowie die bereits erwähnten Gehölzbestände entlang der Friedrich - List - Straße im Süd - Westen.

9.2.6. Schutzgut Landschaft

Bestand vor Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst überwiegend verschiedene Brach-, Bau- und Lagerflächen des Bahngeländes Opladen sowie im Westen bestehende öffentliche Verkehrsflächen und ist durchgängig als deutlich anthropogen geprägter Standort zu bezeichnen. Die Flächen sind vegetationsarm oder -frei.

Zum Geltungsbereich gehören neben dem Bahnhofsvorplatz auch der ehemalige Busbahnhof Opladen, ein Teil der bahnhofsbezogenen Parkplätze und Zuwegungen sowie abschnittsweise bestehende Straßenverkehrsverbindungen Richtung Innenstadt (Gerichtsstraße, Goethestraße und Bahnallee).

Das Plangebiet ist Teil eines siedlungsrandlichen Bahnbetriebs- und Verkehrsgeländes, welches seine optische Strukturierung vorwiegend durch die Aufteilung von Verkehrsflächen, die beiden neuen Brückenbauwerke in Ost - West-Ausrichtung und die östlich angrenzenden, markanten Bahntrassen in Nord - Süd- Ausrichtung erfährt. Die einzelnen größeren Bäume (Verkehrsbegleitgrün, Randgestaltung der Parkplätze, Böschungsfelder) vermögen keine landschaftsprägende Wirkung zu entfalten.

Insgesamt ist der landschaftsästhetische Wert des Geltungsbereiches als stark eingeschränkt zu bezeichnen und der größtenteils vorherrschende Brachecharakter seiner innerstädtischen Lage wenig angemessen. Er besitzt ebenfalls keine nennenswerte Bedeutung für die Erholungsnutzung und ist überwiegend als Bahngelände nicht für die öffentliche Nutzung bestimmt.

Die intensive ganztägige Nutzung der Gleise durch den Personen- und Güterverkehr verursacht eine deutlich wahrnehmbare Verlärmung des Gebietes. Hinzu kommen die Verkehrsgeräusche von der L 291 (Rat - Deycks - Straße, Rennbaumstraße) im Norden. Von den östlich an das Plangebiet angrenzenden Verkehrsanlagen geht mangels Querungen außerhalb der beiden neu errichteten Brücken zudem eine Barrierewirkung aus, die den Standort entgegen seiner geografisch zentralen Position zwischen zwei Stadtteilen (Opladen und Quettingen) zur Randlage werden lässt.

Der Charakter der an das Plangebiet angrenzenden Siedlungsbereiche ist von der zentralen Lage durch kompakte Strukturierung geprägt, in der Altstadt bestimmen neben den vorwiegend ab den 1960er Jahren errichteten Gebäuden einige ältere, zum Teil in Fachwerk ausgeführte Wohnhäuser, Gebäude öffentlicher Einrichtungen und Kirchen das Bild. Insgesamt ist der Stadtteil Opladen als recht durchgrünt und belebt zu bezeichnen.

Im Alleenkataster NRW sind westlich des Plangebietes Abschnitte der parallel zum Geltungsbereich verlaufenden Straße Im Hederichsfeld und der Kölner Straße sowie der im rechten Winkel dazu verlaufenden Augustastraße und Wilhelmstraße vermerkt. Die Grünzüge an der Wupper und am Birkenberg sind ebenfalls als landschaftlich prägend zu bezeichnen.

Bestand mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als verkehrlich-gewerbliche Restfläche dar, die hinsichtlich der Landschaftsbildparameter Schönheit, Vielfalt und Eigenart wenig reizvoll ist. Der Gesamteindruck ist eher trostlos und wirkt nicht der innenstadtnahen Lage angemessen; es handelt sich um einen bereits durch Gewerbe und Infrastruktur technisch vorbelasteten Raum.



Die Bebauungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II hat den wesentlichen Schritt zu einer städtebaulich sinnvollen Nachnutzung des ehemaligen Bahnareals und die Integration in den umgebenden Stadtraum geleistet und die Voraussetzung für die Quartiersentwicklung geschaffen.

Den nördlichen Quartiersauftakt bilden dabei die Gewerbe- und Wohngebäude im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 240/II sowie der Bahnhofskomplex, der neben den Funktionen als Umsteigepunkt zwischen den Verkehrsmitteln auch Einzelhandel beherbergen und als nördliches Entree über die Bahnstraße fungieren soll.

Die städtebauliche Struktur der nbso-Westseite wird von einem System öffentlicher und privater Freiräume ergänzt, das aus Plätzen und linienhaften Grünräumen mit Aufenthaltsflächen besteht. Die Kernelemente sind das sogenannte „Grüne Band“ und die jetzige Bahnallee an der Ostseite des Gebietes und die quer gliedernden Korridore und Plätze sowie die zentrale Freifläche des Quartiersplatzes, die als Stadtteilpark die grüne Infrastruktur der Westseite über die Campusbrücke mit der Ostseite verbindet („Grünes Kreuz“).

Temporäre visuelle und akustische Beeinträchtigungen, bedingt durch Lagerflächen, Baustelleneinrichtungen und Baufahrzeuge, sind während der Umsetzungsphase der Planung zu erwarten. Diese sind jedoch nur von vergleichsweise kurzer Dauer und können als unerheblich eingestuft werden, zumal die Fläche im derzeitigen Zustand großflächig bereits den Charakter einer Baustelle aufweist. Der Geltungsbereich wird als mit der Innenstadt verknüpfter Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbestandort eine völlig neue funktionale Ausrichtung erhalten.

Für die Bewohner der Gebäude an der Friedrich - List - Straße mit Ostfassade ergeben sich zukünftig Ausblicke auf das neue Stadtquartier einschließlich der begleitenden Grünflächen mit Gehölzbestand.

9.2.7. Schutzgut Mensch

Bestand vor Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II

Der Untersuchungsraum beinhaltet sowohl westlich als auch östlich des Plangebietes Wohn- und Wohnumfeldfunktionen, Erholungs- und Freizeitfunktionen sowie Einrichtungen mit medizinisch-gesundheitlichen, sozialen und bildungsbezogenen Funktionen. Das Plangebiet selbst ist überwiegend von der Bahnnutzung geprägt. Über den Bahnhof Opladen und den Busbahnhof Opladen bestehen Anbindungen an das städtische ÖPNV-Netz sowie den regionalen Verkehrsverbund der Kraftverkehr Wupper-Sieg AG. Diverse Infrastruktur-, Versorgungs- und Gesundheitseinrichtungen sind im an das Plangebiet anschließenden Siedlungsraum zu finden. Das nächste Krankenhaus ist das katholische Klinikum St. Remigius nordwestlich des Geltungsbereiches. Hier befinden sich auch die nächstgelegenen Bildungseinrichtungen sowie ein Kindergarten. Nordöstlich des Geltungsbereiches ist an der Stauffenbergstraße zudem das Berufskolleg Opladen ansässig.

Der Stadtteil Opladen verfügt über ein lebendiges Kunst- und Kulturangebot. Die Innenstadt westlich des Plangebietes bietet eine kulturaffine Kneipenszene mit regelmäßigen Lesungen, Konzerten und anderen kulturellen Veranstaltungen für alle Altersstufen. Für die Erholungsnutzung ist das Plangebiet (ehemaliges Bahnareal westlich der Gleisverläufe) nicht von Bedeutung, der Brachencharakter schränkt seine Erlebniswirksamkeit deutlich ein. Die bereits erwähnten Grünzüge an der Wupper und am Birkenberg westlich der Innenstadt sowie die Grünräume des Wiembachtales, des Kleinen und Großen Silbersees sowie des Bürgerbusches nördlich und südlich des Plangebietes erfüllen Naherholungsfunktionen im Umfeld, welche im regionalen Zusam-



menhang u. a. mit dem Unteren Dhünntal sowie dem Wupperverlauf stehen. Das Bergische Land (u. a. Naturpark nordöstlich des Plangebiets) sowie der Kölner Raum einschließlich des Rheinverlaufs bieten auf regionaler Ebene weitere zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung.

Derzeitig ist der Untersuchungsraum durch bestehende verkehrsbedingte Lärmimmissionen insbesondere des Schienenverkehrs, gewerbebedingte Lärmentwicklung sowie ggf. olfaktorische Emissionen und die Trennwirkung der Gleisanlagen im Stadtgefüge beeinträchtigt.

Im Ergebnis einer gesamtstädtischen Untersuchung angemessener Abstände der Leverkusener Störfallbetriebe ist festzustellen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes vollständig außerhalb relevanter Abstandsvorgaben liegt und somit keine besonderen Sicherheitsrisiken bestehen.

Ein gewisses Gefahrenpotential lässt sich innerhalb des Plangebietes angesichts der bestehenden Bodenbelastungen für die Wirkungspfade Boden ↔ Wasser, Boden ↔ Mensch und Wasser ↔ Mensch gegenwärtig nicht vollständig ausschließen.

Bestand mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um einen geringwertigen ehemaligen Bahnstandort. Bis auf den Bahnhofsbereich und die öffentlichen Straßenflächen am Nordende des Plangebietes war das Gelände weitestgehend nicht öffentlich zugänglich und erfüllte daher nur sehr eingeschränkt bis gar keine Funktionen des öffentlichen Raumes. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II wird die Westseite der „neue bahnstadt opladen“ wie bereits die Ostseite der nbso städtebaulich entwickelt und so die innerstädtische Verkehrsbrache einer lagegemäßen Nutzung zugeführt. Aus der Vervollständigung des neuen Stadtquartiers in Opladen ergeben sich verschiedene positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, beispielsweise durch die Stärkung eines lebendigen, vielfältigen Stadtzentrums mit wohnungsnahen Erholungs- und Einkaufsmöglichkeiten, durch die bessere Vernetzung der innenstadtnahen Funktions- und Erholungsbereiche sowie die Aufwertung des Bahnhofsbereiches und dessen Verknüpfung mit der Stadt.

Neben den vielfältigen positiven Auswirkungen auf den Menschen sind auch negative Auswirkungen zu verzeichnen, die im Folgenden thematisch gruppiert beschrieben werden.

Konflikte durch Lärm und Erschütterungen

Die Quartiere liegen in einem Gebiet, das durch die Nähe zur Bahnstrecke unmittelbar von hohen Lärmimmissionen beeinträchtigt wird. Aus Schallschutzgründen wird die Bebauung zwingend mit vier Vollgeschossen vorgesehen.

Auch die Bauabfolge spielt aus Lärmschutzgründen eine entscheidende Rolle: Die östliche erste Gebäudereihe muss zuerst errichtet werden, damit sie die nötige abschirmende Wirkung (Prallschutz) für die westlich gelegene Bebauung entfalten kann.

Für einen wirksamen Prallschutz gegenüber dem Verkehrslärm ist eine geschlossene Bauweise zum Gleisverlauf erforderlich, da sonst Trichterwirkungen zwischen den Blöcken entstehen können. Die erwünschte Pegelreduzierung muss jedoch nicht zwingend mit durchgängigen Gebäuden erzielt werden, sondern kann beispielsweise auch durch Schallschutzwandabschnitte zwischen den Blöcken realisiert werden. Die Gestaltungsmöglichkeiten umfassen hier beispielsweise auch transparente Materialien, die optisch an die Fassadengestaltung angeglichen und somit nicht als separate Fremdkörper wahrgenommen werden.

Konflikte durch Schienenlärm



Die schalltechnischen Berechnungen ergaben, dass der Schienenlärm trotz der vorgesehenen Lärmschutzwand zwischen Gleis und Europaallee mit Werten von bis zu 74,9 dB(A) tagsüber und 74,0 dB(A) nachts im Sondergebiet SO 2.1 und SO 2.2, also außerhalb des Plangebiets, an den zur Gütergleisstrasse orientierten Ostfassaden die höchsten Beurteilungspegel hervorruft. Damit wird der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für Sondergebiete tags um bis zu 9,9 dB(A) und nachts um bis zu 19,0 dB(A) überschritten. Schutzbedürftige Wohnräume sind daher an allen Ostfassaden sowie den nicht durch die Schallschutzbebauung abgeschirmten Teilen der Nord- und Südfassaden (Prallschutz) auch im aktuellen Plangebiet auszuschließen und stattdessen zum Hofinneren zu orientieren. Erläuterung: An dieser Stelle werden die Werte aus der Prognose des Bebauungsplanverfahrens Nr. 208 B/II zitiert.

Erschütterungen

Die nach der Gütergleisverlegung für die jeweiligen Quartiersabschnitte zu erwartenden und entsprechend beim Hochbau zu berücksichtigenden schienenverkehrsbedingten Erschütterungen lassen sich nicht in zielführender Weise im Vorhinein prognostizieren.

Auf Baugenehmigungsebene zur Umsetzung des Bebauungsplanes ist daher nach Abschluss der Gütergleisverlegung ein Erschütterungsgutachten zu erstellen. Entsprechend den Ergebnissen sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung bzw. zum Schutz angrenzender Nutzungen vorzusehen, die eine Einhaltung der mit den jeweiligen Nutzungen verträglichen Werten gemäß DIN 4150-2 gewährleisten.

Verkehrslärm ZOB

Da der ZOB südlich der Bahnhofstraße trotz des ehemals im nördlichen Plangebiet an der Freiherr - vom - Stein - Straße bestehenden ZOB als Neubau einzustufen ist, sind die mit seinem Betrieb verbundenen Lärmauswirkungen gemäß der 16. BImSchV zu beurteilen.

Das Verkehrskonzept für diesen Bereich wurde in Varianten hinsichtlich der Schallauswirkungen geprüft, wonach der „Prognose-Mitfall“ ohne Veränderung an der Gerichtsstraße nicht zu einer zusätzlichen Pegelerhöhung durch Verkehrslärm führen würde (vgl. PLANUNGSBÜRO VIA 2016). Das städtebauliche Konzept für die nbso - Westseite sah entsprechend dem „Prognose - Mitfall“ keine Nutzung der Gerichtsstraße durch den motorisierten Individualverkehr vor. Im Geltungsbereich werden dennoch an den zum ZOB ausgerichteten Fassaden der geplanten neuen Gebäude unmittelbar nördlich und südlich des ZOB die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV tagsüber um bis zu 1 dB(A) und nachts um bis zu 3 dB(A) überschritten.

Da aus städtebaulichen Gründen aktive Schallschutzmaßnahmen im betreffenden Bereich nicht vertretbar bzw. zielführend sind, ist für die betroffenen Gebäude ein ausreichender passiver Schallschutz vorzusehen.

An den Fassaden der unmittelbar am neuen ZOB gelegenen Bestandsgebäude Bahnhofstraße 26 und Goethestraße 23 außerhalb des Plangebietes werden die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV tagsüber um bis zu 3 dB(A) und nachts um bis zu 5 dB(A) überschritten, weshalb für die hiesige Bestandsbebauung dem Grunde nach ein Anspruch auf Schallschutz besteht.

Vorbehaltlich der Ergebnisse einer Prüfung der tatsächlichen bauakustischen Eigenschaften der vorhandenen Außenbauteile und der Nutzungen der Räume sind ggf. erforderliche passive Schallschutzmaßnahmen im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage der 24. BImSchV festzulegen.

Konflikte durch Bodenbelastungen



Für die Beurteilung der Konflikte der Planung mit dem Schutzgut Mensch sind auch die vorhandenen Bodenbelastungen im Plangebiet hinsichtlich möglicher Gefährdungen durch die Schadstoffaufnahme über den direkten Wirkungspfad Boden ↔ Mensch sowie den indirekten Pfad Boden ↔ Grundwasser bedeutsam. Der Pfad Wasser ↔ Mensch kann anhand des indirekt auf den Menschen wirkenden Pfades Boden ↔ Grundwasser betrachtet werden. Für die direkte Aufnahme von Schadstoffen durch den Kontakt des Menschen mit belastetem Boden ist die Möglichkeit eines solchen Kontaktes und damit die geplante Nutzung der Flächen maßgeblich. Im Abgleich mit der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden ↔ Mensch ist der Großteil der vorhandenen Altlasten als unkritisch einzustufen, da die Prüfwerte für die vorgesehenen Nutzungen überwiegend eingehalten bzw. unterschritten werden. Ausnahmen bilden punktuelle Belastungen („Hot Spots“); die im Folgenden verwendeten Bezeichnungen beziehen sich auf das Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Leverkusen bzw. die Nummerierung der Untersuchungsabschnitte („Felder“) im Bodengutachten von Februar 2016 (Middendorf Geoservice GmbH). Die Befunde für einzelne Parameter im Bereich der NE2047 stellen Prüfwertüberschreitungen für Industrie- und Gewerbeflächen nach BBodSchV bzw. der LAGA-Einstufung Z2 dar – dies betrifft jedoch nur die Teilflächen der ALVF, die außerhalb des aktuellen Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 240 B/II liegen.

Nördlich des neuen ZOB werden im Bereich der zukünftigen Sondergebiete in Feld 84 die Benzo(a)pyren - Prüfwerte für Wohngebiete (4 mg/kg) im Oberboden mit 7,1 mg/kg deutlich überschritten; Park- und Freizeitnutzungen sowie Gewerbe- und Verkehrsflächen wären in beiden Fällen jedoch ohne Schadensbehebung möglich.

9.2.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand vor Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II

Kulturgüter sind kulturhistorische Zeugnisse, die ein identitätsprägendes Merkmal für die jeweilige Region darstellen. Hierzu zählen Boden-, Bau- und Gartendenkmale. Weder im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 240/II noch seiner unmittelbaren Umgebung befinden sich derartige Kulturgüter.

In übergeordneten Planungen werden darüber hinaus für den Geltungsbereich keine Denkmale oder archäologischen Fundstellen benannt. Im weiteren Umfeld befindet sich ein Baudenkmal, das aufgrund der Blickbeziehung mit dem Geltungsbereich im Rahmen des Umgebungsschutzes gemäß § 9 Abs. 1b DSchG zu beachten ist. Dabei handelt es sich um das Baudenkmal des ehemaligen Friedhofes An St. Remigius/Rennbaumstraße bis zu seiner zum Denkmal gehörenden Einfriedungsmauer (Nr. 283, nordwestlich des Plangebietes). Werden im Zuge bauvorbereitender Maßnahmen archäologisch bedeutsame Funde gemacht, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen und in der Folge denkmalpflegerisch zu dokumentieren und zu sichern.

Sachgüter sind natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter, die für Einzelne oder besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von materieller Bedeutung sind. Östlich angrenzend an den Geltungsbereich verläuft die Europaallee, die als östliche Erschließung für das Plangebiet dienen soll.

Bestand mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II

Für die unmittelbar zur Bebauung vorgesehenen Flächen können baubedingte Auswirkungen für Bau- und Naturdenkmäler sicher ausgeschlossen werden, da innerhalb des Geltungsbereiches sowie in ihrem direkt angrenzenden Umfeld keine Bau- und Naturdenkmäler vorhanden sind.



9.2.9. Wechselwirkungen

Der Begriff Wechselwirkungen umfasst die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsketten und -netze sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffes zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können. Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen. Die bestehende Altlastensituation im Plangebiet kann Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser und Mensch hervorrufen. Sensible Nutzungen (Wohngebiet, Kinderspielplatz) sind hier ohne Sanierungskonzept nicht uneingeschränkt möglich.

9.3. Prognose ohne Planung

Die Nichtdurchführung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 240/II bedeutet in erster Linie, dass der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 208 B/II in seinem nördlichen Teilbereich unverändert umgesetzt wird.

9.4. Prognose mit Planung

Im folgenden Kapitel werden die Umweltbelange der einzelnen Schutzgüter zwischen dem zugrunde gelegten Ausgangszustand des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II und den geplanten Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 240/II (siehe Punkt 1.3) erläutert.

9.4.1. Schutzgut Boden

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden verändern sich zum Stand des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 208 B/II nicht, weil der Eingriff in den Boden unverändert ist.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden infolge	
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> zur Vermeidung möglicher baubedingter Auswirkungen auf den Boden und das Grundwasser sind entsprechende Vorsorgemaßnahmen bei der Bau-durchführung zu beachten (DIN 18300 und 18915)
Anlage- und be-triebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> Nach Errichtung der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Strukturen (Gebäudehochbau, Tiefbau, Erschließung, Straßenbau, etc.) sind betriebsbe-dingt an den Straßenrändern die für den motorisierten Verkehr typischen Im-missionen durch Abgase und Abrieb zu erwarten. Langfristig kann hiermit eine Akkumulation von Nähr- und Schadstoffen in den Straßenbanketten einhergehen, die jedoch angesichts des bereits deutlich gestörten Charak-ters des Bodens nicht als erheblich zu bezeichnen ist.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> Inanspruchnahme von stark anthropogen geprägten Böden des Bahngelän-des
Anlage- und be-triebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> Inanspruchnahme von stark anthropogen geprägten Böden des Bahngelän-des
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> Genereller Altlastenverdacht Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung werden für einzelne Parame-ter punktuell überschritten
Anlage- und be-triebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> nn
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> Bodenaushub aufgrund von Bodenbelastungen folgt den abfallrechtlichen



	Regelungen auf Grundlage des Kreislaufwirtschaftsgesetzes und ist in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde zu entsorgen
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none">• nn
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none">• liegt innerhalb eines bekannten Bombenabwurfgebiets des Zweiten Weltkriegs sowie Verdacht auf einzelne Bombenblindgänger• geringes Risiko des Schadstoffeintrages ins Grundwasser im Falle unsachgemäßen Umganges über die Bodenpassage bzw. von Auswaschungen bestehender Bodenbelastungen in den Grundwasserkörper
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none">• Akkumulation von Nähr- und Schadstoffen in den Straßenbanketten
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none">• nn
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none">• nn
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none">• nn
Anlagen- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none">• nn
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none">• Durch den Baustellenbetrieb und das Lagern von umweltgefährdenden Stoffen besteht bei unsachgemäßem Umgang grundsätzlich das Risiko des Schadstoffeintrages in den Boden.
Anlagen- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none">• nn

Fazit

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden sind aufgrund von Bodensanierungsmaßnahmen sehr gering. Die Auswirkungen der vorliegenden Planungen sind sehr gering, weil das bestehende Planungsrecht hier keine weiteren Belastungen verursacht.

9.4.2. Schutzgut Fläche

Gemäß § 1 a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahmen von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innentwicklung zu Nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Im Bebauungsplan Nr. 208 B/II wurde das Schutzgut Fläche nicht betrachtet, dies ist aber seit 2017 Bestandteil der Umweltprüfung. Auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 208 B/II wird dies in diesem Kapitel ergänzend dargestellt.

Das Plangebiet selbst ist ebenfalls bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 208 B/II planungsrechtlich gesichert und Teil der „neue bahnstadt - opladen“ (nbso).



Der Flächenverbrauch ändert sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 208 B/II nicht. Aufgrund dessen sind keine Auswirkungen durch den Bebauungsplan Nr. 240/II auf das Schutzgut Fläche ersichtlich. 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. Durch die mit dem vorliegenden Bebauungsplan angestrebte Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Bahnbrache erfolgt ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB. Eine Inanspruchnahme von Freiflächen in Siedlungsrandlage wird vermieden.

Zum Ausgleich der Versiegelung wird innerhalb des SO 1.1 - SO 1.4 Dachbegrünung festgesetzt (vgl. Maßnahme V6).

Für den Bebauungsplan Nr. 240/II ergibt sich folgende Flächenbilanz:

	Ebene 1. Obergeschoss (m²)	Ebene Dachaufsicht (m²)	Ebene 1. Obergeschoss (%)	Ebene Dachaufsicht (%)
Sondergebiet		11.218		61,6
Öff. Verkehrsfläche		4.111		22,6
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung Fußgängerbereich		2.717		14,9
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung: Fußgängerbereich (Freitreppe)	68		0,4	
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung: Fuß- und Radwegebrücke	104		0,5	
Zwischensummen Ebene Dachaufsicht *		18.046 *		99,1
Ebene 1. Obergeschoss	172		0,9	
Gesamtsumme aller überlagerten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches - (Dachaufsicht und 1. Obergeschoss)		18.218		100,0

* Entspricht dem reinen Flächeninhalt des Geltungsbereiches ohne Flächenüberlagerung



9.4.3. Schutzgut Wasser

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser verändern sich zum Stand des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 208 B/II nicht, weil der Eingriff das Schutzgut Wasser nicht berührt.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser infolge	
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none">• nn
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none">• nn
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none">• Verbot der Grundwasserförderung aufgrund von Herbizidbelastungen
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none">• nn
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none">• Gefahr des Schadstoffeintrages über die Bodenpassage ins Grundwasser im Rahmen von Zersetzungsprozessen vorhandener Schadstoffe (Altlasten, Aufschüttungen) im Boden sowie eine entsprechende Gefahr der Schadstoffmobilisierung und Verlagerung ins Grundwasser durch den Bodenversauerungsprozess auf sandigen Standorten ist nicht völlig auszuschließen.
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none">• nn
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none">• nn
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none">• nn
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none">• nn
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none">• nn
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none">• Beeinträchtigungen der Schutzziele von Trinkwasserschutzgebieten der Umgebung durch das hiesige Vorhaben können aufgrund der Art des Vorhabens und des Abstandes zwischen Schutzgebieten und dem Geltungsbereich ausgeschlossen werden.
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none">• nn
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none">• nn
Anlagen- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none">• nn
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none">• nn
Anlagen- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none">• nn

**Fazit:**

Es besteht die Gefahr des Schadstoffeintrages über die Bodenpassage ins Grundwasser. Die Auswirkungen der vorliegenden Planungen sind sehr gering, weil das bestehende Planungsrecht hier keine weiteren Belastungen verursacht.

9.4.4. Schutzgut Klima/Luft

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima/Luft verändern sich zum Stand des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 208 B/II nicht, weil der Eingriff das Schutzgut nur in minimalen Umfang betrifft.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft infolge	
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> Durch die Beseitigung kleinflächig bestehender Vegetationsbestände sind dem Naturhaushalt klimatisch potentiell wirksame Flächen verloren gegangen, deren lufthygienische bzw. klimatische Ausgleichsfunktion allerdings als sehr gering eingestuft werden.
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> die baukörperbedingte thermische Belastung bleibt vorwiegend auf die versiegelten und überbauten Bereiche beschränkt und fällt angesichts der bestehenden Versiegelungen nicht ins Gewicht fällt.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> nn
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> nn
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> nn
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> nn
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> nn
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> nn
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> nn
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> nn
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> nn
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> nn
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> nn
Anlagen- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> nn
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> nn
Anlagen- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> nn

**Fazit:**

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind sehr gering und fallen nicht ins Gewicht. Die Auswirkungen der vorliegenden Planungen sind sehr gering, weil das bestehende Planungsrecht hier keine weiteren Belastungen verursacht.

9.4.5. Schutzgut Pflanzen und Biotope

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Pflanzen und Biotope verändern sich zum Stand des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 208 B/II nicht, weil der Eingriff auf Pflanzen und Biotope unverändert ist.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Biotope infolge	
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> Entfernung kleinflächiger Vegetationsbestände ist erforderlich, die jedoch nicht als prägende Landschaftsbestandteile gelten können
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> nn
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> Die hiesige Vegetation wird bei der Gestaltung der Grünflächen des „Grünen Bandes“ einbezogen und durch weitere Pflanzungen ergänzt. Im worst case ist eine vollständige Vegetationsbeseitigung grundsätzlich möglich und der Eingriff somit erheblich.
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> nn
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> nn
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> nn
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> nn
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> nn
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> nn
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> nn
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> nn
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> nn
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> nn
Anlagen- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> nn
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> nn
Anlagen- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> nn

**Fazit:**

Es gibt keine Veränderung der Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Biotope. Die Auswirkungen der vorliegenden Planungen sind sehr gering, weil das bestehende Planungsrecht hier keine weiteren Belastungen verursacht.

9.4.6. Schutzgut Tiere und Biotopverbund

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere und Biotopverbund verändern sich zum Stand des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 208 B/II nicht, weil der Eingriff auf Tiere und Biotopverbund unverändert ist.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Biotopverbund infolge	
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> • Der vergleichsweise spärliche Gehölzbestand des Plangebietes wies keine Baumhöhlen auf, die für Höhlenbrüter (Eulen-, Kauz- und Spechtarten) in Frage kämen. • Die vorhandenen Biotope ermöglichen grundsätzlich die Nutzung durch Bodenbrüter und Gebüschbrüter, die häufigen Störungen im Gebiet sowie das mangelnde Nahrungsangebot schränken jedoch die hiesigen Lebensraumfunktionen ein. • Zudem ist nach Verlegung der Gütergleise und vor Errichtung der Straße westlich begleitend zur Bahntrasse eine Lärmschutzwand vorgesehen. Eine Wiederbesiedlung des durchaus während der Bauphase weiterhin für Kreuzkröten potentiell attraktiven Lebensraumes des Plangebietes ist angesichts dieser Barriere als höchst unwahrscheinlich einzustufen. Um jegliches Risiko ausschließen zu können, soll darüber hinaus die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 208 A/II, III verwendete Schutzzäunung entlang der Bauflächen bestehen bleiben, bis die Entwicklung der nbso - Westseite abgeschlossen ist. Demnach ist der Geltungsbereich nunmehr als nicht von Amphibien besiedelt anzusehen.
Anlage- und betriebsbedingt	
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> • nn
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> • nn
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> • nn
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> • nn
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> • nn
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> • nn
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> • nn
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> • nn
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> • nn
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> • nn



gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	
Baubedingt	• nn
Anlagen- und betriebsbedingt	• nn
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	
Baubedingt	• nn
Anlagen- und betriebsbedingt	• nn

Fazit:

Der Lebensraum für Tiere ist stark gestört, so dass keine Höhlen-, Boden- und Gebüschbrüter vorkommen. Für die Verlegung der Gütergleise wurde eine Kreuzkrötenpopulation umgesiedelt, die durch Schutzzäune an einer Wiederbesiedlung gehindert wird.

Die Auswirkungen der vorliegenden Planungen sind sehr gering, weil das bestehende Planungsrecht hier keine weiteren Belastungen verursacht.

9.4.7. Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild verändert sich zum Bebauungsplan Nr. 208 B/II hinsichtlich der kleinteiligeren Bebauung innerhalb des Plangebietes. Die zuvor geplanten zwei großen Baufenster sollen innerhalb der Planung zum Bebauungsplan Nr. 240/II in mehrere kleine unterteilt werden. Damit fügt sich die Bebauung des nbso Bahnhofquartiers in die umgebende Bestandsbebauung ein und lässt eine vielseitige Bebauung zu.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft infolge	
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	
Baubedingt	Temporäre visuelle und akustische Beeinträchtigungen, bedingt durch Lagerflächen, Baustelleneinrichtungen und Baufahrzeuge, sind während der Umsetzungsphase der Planung zu erwarten. Diese sind jedoch nur von vergleichsweise kurzer Dauer und können als unerheblich eingestuft werden, zumal die Fläche im derzeitigen Zustand großflächig bereits den Charakter einer Baustelle aufweist.
Anlage- und betriebsbedingt	Verlärmung des Gebietes durch Verkehrs- und Gewerbelärm Von den östlich an das Plangebiet angrenzenden Verkehrsanlagen geht mangels Querungen außerhalb der beiden neu errichteten Brücken eine Barrierewirkung aus, die den Standort entgegen seiner geografisch zentralen Position zwischen zwei Stadtteilen (Opladen und Quettingen) zur Randlage werden lässt.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	
Baubedingt	• Versiegelte Freiflächen werden im Zusammenhang mit dem Bahnbetrieb gewerblich oder verkehrlich genutzt
Anlage- und betriebsbedingt	• nn
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	
Baubedingt	• nn
Anlage- und betriebsbedingt	• nn
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle	
Baubedingt	• nn



Anlage- und betriebsbedingt	• nn
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	
Baubedingt	• nn
Anlage- und betriebsbedingt	• nn
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	
Baubedingt	• nn
Anlage- und betriebsbedingt	• nn
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	
Baubedingt	• nn
Anlagen- und betriebsbedingt	• nn
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	
Baubedingt	• nn
Anlagen- und betriebsbedingt	• nn

Fazit:

Während der Bauphase kommt es zu temporären visuellen und akustischen Beeinträchtigungen. Durch die hohen Lärmpegel aus Verkehr und Gewerbe kommt es zu Verlärmung. Es entsteht eine Randlage des Stadtteils aufgrund einer Barrierewirkung durch fehlende Querungen außerhalb der beiden neu errichteten Brücken. Die Auswirkungen der vorliegenden Planungen auf das Schutzgut Landschaft sind sehr gering, weil das bestehende Planungsrecht hier keine weiteren Belastungen verursacht.

9.4.8. Schutzgut MenschLärm

Aufgrund der geplanten Nutzungsänderung der Gebäude wurde innerhalb einer Stellungnahme (VF 7247-5), Stand 06.08.2019, der passive Lärmschutz gemäß DIN 4109 für die Plangebäude innerhalb des Plangebietes neu bewertet. Grundlage der Stellungnahme sind die vorangegangenen Untersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 240/II (VF 7247-4 vom 16.07.2019) und zum Bebauungsplan Nr. 208 B/II „Opladen - nbso/Westseite - Quartier 3. Änderung“.

Die Stellungnahme berücksichtigt folgende Änderungen durch den Bebauungsplan 240/II: Die zuvor geplante Pflegeeinrichtung im nördlichen Hochpunkt soll nun als Büro mit sechs Geschossen genutzt werden. Im südlichen Hochpunkt soll ein Büro mit neun Geschossen realisiert werden. Das angrenzende Gebäude soll als Hotel mit fünf Geschossen genutzt werden und hat damit einem Geschoss mehr als vormals im schalltechnischen Gutachten berücksichtigt.

Aus der Stellungnahme gehen folgende Ergebnisse hervor:

Erfordernisse durch die Anpassung der Nutzungen:

- Die 5 dB Minderung des Schienenlärms gemäß DIN 4109:2018 wird bei der Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018 berücksichtigt.



- Für alle Räume, die prinzipiell zum Schlafen genutzt werden können, ist die Schalldämmung der Außenbauteile auf den jeweils höheren Wert der maßgeblichen Außenlärmpegel (Tages- und Nachtzeitraum) zu dimensionieren. Dies ist i.d.R. der maßgebliche Außenlärmpegel für den Nachtzeitraum. Für eine reine Tagesnutzung (z. B. Büro) werden die maßgeblichen Außenlärmpegel, bezogen auf den Tageszeitraum herangezogen, für Nachtnutzungen (Wohnen, Hotel) die maßgeblichen Außenlärmpegel, bezogen auf den Nachtzeitraum.

Erfordernisse durch die Anpassung der Gebäudehöhen:

- Durch die geringfügigen Anpassungen der Gebäudehöhen ergeben sich vergleichbare Beurteilungspegel an den Fassaden der Plangebäude. Daher gelten die grundsätzlichen Aussagen des Gutachtens VF 7247-4 vom 16.07.2019. Zur Ausweisung der maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018 als Grundlage für den passiven Schallschutz erfolgte dennoch eine Neuberechnung der Anforderungen an den Baugrenzen/Baulinien des überarbeiteten Bebauungsplanentwurfes.
- Aufgrund der hohen Anforderungen an den passiven Schallschutz werden öffentbare Fenster zu Übernachtungsräumen an der Richtung Bahnschienen orientierten Fassade baulich nicht möglich sein.
- Für die Wohnnutzungen entlang der Freiherr - vom - Stein - Straße ergeben sich unter Berücksichtigung der abschirmenden und reflektierenden Wirkung der Plangebäude nur geringe Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend eines maßgeblichen Außenlärmpegels von 67 dB(A).

Im Rahmen des Änderungsverfahrens wurden die auf das Plangebiet einwirkenden bzw. vom Plangebiet ausgehenden Verkehrslärmimmissionen sowie die vom Plangebiet ausgehenden Gewerbelärmimmissionen mit Hilfe eines digitalen Simulationsmodells rechnerisch ermittelt und anschließend anhand der zulässigen Immissionsbegrenzungen bewertet.

Verkehrslärm:

Die Schienenverkehrslärmimmissionen stellen insbesondere in den oberen Geschossen die dominierende Schallquelle dar. An den Ostfassaden der zur Wohnnutzung vorgesehenen Baukörper in der zweiten Baureihe zur Bahn wird aufgrund der Schallschutzwände zwischen den einzelnen Baukörpern der Orientierungswert für Mischgebiete gemäß DIN 18005 von 60 dB(A) eingehalten, wohingegen es am südlichen Baukörper durch die Nähe zur Erschließungsstraße des Busbahnhofs teilweise zu Überschreitungen von bis zu 1dB(A) im zum Wohnen genutzten 1.OG kommt. An der übrigen Richtung Innenhof orientierten Fassaden liegen bis auf den Hochpunkt im Süden tags Beurteilungspegel von unter 60 dB(A) vor, die den Orientierungswert für Mischgebiete unterschreiten. Nachts wird der Orientierungswert an der Ostfassade der zum Wohnen bestimmten Gebäude um bis zu 5 dB(A) überschritten. An der Westfassade der geplanten Wohngebäude werden die Orientierungswerte zum Tageszeitraum eingehalten und nachts um bis zu 3 dB(A) überschritten. An den geplanten Wohnnutzungen werden daher unter Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung der ersten Baureihe zur Bahn mit den zwischen den Baukörpern vorgesehenen Lärmschutzwänden keine zusätzlichen Minderungsmaßnahmen an möglichen Außenwohnbereichen erforderlich.

An den mit ▼▼▼ bezeichneten Fassaden sind zum Schutz vor Verkehrslärm öffentbare Fenster zu Schlafräumen und zu Räumen, die zum Schlafen genutzt werden, nicht zulässig.



Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen abgewichen werden, wenn durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (geschlossene Laubengänge, Doppelfassaden oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen) sichergestellt ist, dass vor Fenstern zu Aufenthaltsräumen am Tag und in der Nacht ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) nicht überschritten wird.

Verkehrslärm im Umfeld des Plangebietes

Hinsichtlich der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Schallsituation im Umfeld des Plangebietes werden zwei Varianten zur Erschließung des Busbahnhofs von der Gerichtstraße aus betrachtet:

- „NullPlus-Nord“: Anbindung des Busbahnhofs über die nördliche Freiherr-von-Stein-Straße, über den nördlichen Kreisverkehr und die Europaallee
- „NullPlus-Süd“: Anbindung des Busbahnhofs über den südlichen Ast der Freiherr-von-Stein-Straße;

Variante NullPlus-Nord

In der Variante „NullPlus-Nord“ kommt es durch die abschirmende Wirkung des geplanten Baukörpers an allen betrachteten Immissionsorten trotz des erhöhten Verkehrsaufkommens insgesamt zu einer Pegelminderung. Bis auf eine marginale Überschreitung in Immissionsort 114 nachts werden die angestrebten Grenzwerte der 16. BImSchV von 64 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts eingehalten.

Variante NullPlus-Süd

In der Variante NullPlus-Süd kommt es im nördlichen Bereich der Freiherr-von-Stein-Straße zu einer deutlichen Entlastung, da hier der Busverkehr entfällt.

Durch die Verlagerung des Busverkehrs kommt es natürlich im südlichen Bereich der Freiherr-von-Stein-Straße zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und damit zu Pegelerhöhungen. Dennoch werden die Grenzwerte der 16. BImSchV von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts weiterhin eingehalten.

Anlagenbezogener Lärm - Gewerbelärm

Wie die Berechnungsergebnisse zeigen werden die angestrebten Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet gemäß TA Lärm von 60 dB(A) zum Tageszeitraum an allen betrachteten Immissionsorten eingehalten.

Zum Nachtzeitraum werden sowohl der Immissionsrichtwert als auch die kurzzeitig zulässigen Geräuschspitzen im Bereich der Ein- und Abfahrten der Tiefgarage im Nahbereich um bis 6,4 dB(A) bzw. um bis zu 7,4 dB(A) überschritten.

Da es sich in diesen von Überschreitungen der Vorgaben der TA Lärm betroffenen Bereichen um Büronutzungen handelt, besteht zum Nachtzeitraum aber kein erhöhter Schutzanspruch, sodass hier keine weiteren Minderungsmaßnahmen erforderlich sind. Im Bereich der geplanten Wohnbebauung südlich der Tiefgaragenausfahrt werden die angestrebten Immissionsrichtwerte der TA Lärm, sowie die kurzzeitig zulässigen Geräuschspitzen tags und nachts eingehalten.

In der schalltechnischen Untersuchung wurde eine Einhausung der Anlieferung mit einer Schalldämmung von $R'_w = 25$ dB für das Dach und einer Schalldämmung von $R'_w = 12$ dB für die Rolltore den Berechnungen zugrunde gelegt. Darüber hinaus wurde davon ausgegangen, dass die Rolltore während der Verladung geschlossen bleiben und dass eine Anlieferung nur zum Tageszeitraum erfolgt.



Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Lärm) infolge	
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> • Bauabfolge: östliche Gebäudereihe zuerst errichten damit sie eine abschirmende Wirkung (Prallschutz) für die westlich gelegene Bebauung entfalten kann
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> • geschlossene Bauweise zum Gleisverlauf notwendig, um Trichterwirkungen zwischen den Blöcken zu vermeiden.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> • nn
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> • nn
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> • Baulärm • Verkehrslärm durch Baustellenverkehr • Gewerbelärm
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> • Schienenverkehrslärmimmissionen • Kfz-Verkehrslärmimmissionen • Lieferverkehrslärmimmissionen
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> • nn
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> • nn
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> • nn
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> • nn
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> • nn
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> • nn
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> • nn
Anlagen- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> • nn
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> • nn
Anlagen- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> • nn

Fazit:

Die Auswirkungen der vorliegenden Planungen sind sehr gering, weil das bestehende Planungsrecht hier keine weiteren Belastungen verursacht.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Bodenbelastung) infolge	
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	



Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> Im Abgleich mit der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden ↔ Mensch ist der Großteil der vorhandenen Altlasten als unkritisch einzustufen, Ausnahmen bilden punktuelle Belastungen
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> nn
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> Ein gewisses Gefahrenpotential lässt sich innerhalb des Plangebietes angesichts der bestehenden Bodenbelastungen für die Wirkungspfade Boden ↔ Wasser, Boden ↔ Mensch und Wasser ↔ Mensch gegenwärtig nicht vollständig ausschließen.
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> ...
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> nn
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> nn
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> nn
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> nn
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> nn
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> nn
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> nn
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> nn
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> nn
Anlagen- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> nn
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> nn
Anlagen- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> nn

Fazit:

Die Auswirkungen der vorliegenden Planungen sind sehr gering, weil das bestehende Planungsrecht hier keine weiteren Belastungen verursacht.

9.4.9. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter verändern sich zum Stand des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 208 B/II nicht, weil der Eingriff auf Kultur- und Sachgüter unverändert ist.



aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> • Werden im Zuge bauvorbereitender Maßnahmen archäologisch bedeutsame Funde gemacht, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen und in der Folge denkmalpflegerisch zu dokumentieren und zu sichern.
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> • nn
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> • nn
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> • nn
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> • nn
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> • nn
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> • nn
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> • nn
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> • nn
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> • nn
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltsrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> • nn
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> • Im weiteren Umfeld befinden sich einige Baudenkmale, die aufgrund der Blickbeziehung mit dem Geltungsbereich im Rahmen des Umgebungsschutzes gemäß § 9 Abs. 1b DSchG zu beachten sind.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> • nn
Anlagen- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> • nn
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> • nn
Anlagen- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> • nn

Fazit:

Es gibt keine Veränderung der Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter. Die Auswirkungen der vorliegenden Planungen sind sehr gering, weil das bestehende Planungsrecht hier keine weiteren Belastungen verursacht.

9.4.10. Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Für das Plangebiet erfolgt die Abfallsammlung und Trennung im Rahmen der dort vorhandenen Einrichtungen mit dem Anschluss an die städtische Müllabfuhr oder entsprechende spezialisierte Entsorgungsunternehmen.



9.4.11. Abbruch

Abbrucharbeiten zur Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 240/II sind nicht bekannt.

9.4.12. Eingesetzte Technik und Stoffe

Es werden keine Regelungen zu den eingesetzten Stoffen und Techniken im Bebauungsplan festgesetzt.

9.4.13. Wechselwirkungen

Mit den Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 240/II gehen keine veränderten Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 208 B/II einher.



10. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

Für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 208 B/II wurde eine Eingriffs-Ausgleichsberechnung durchgeführt. Für die Änderungen durch den Bebauungsplan Nr. 240/II ist keine weitere Ausgleichsberechnung erforderlich, da die Planung keinen zusätzlichen Eingriff auslöst.

Durch die mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 240/II angestrebten Änderungen erfolgt keine weitere Inanspruchnahme von Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB. Eine Inanspruchnahme von Freiflächen in Siedlungsrandlage wird vermieden. Diese Vorgehensweise ist aus Sicht des Landschafts- und Naturschutzes grundsätzlich als positiv einzustufen und entsprechend zu würdigen.

Im Folgenden werden diejenigen Maßnahmen beschrieben, die für den Bebauungsplan 240/II maßgebend sind. Sie sind in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan 240/II enthalten.

Maßnahmen zum Bodenschutz

Die vorgefundenen Bodenbelastungen sind zur Realisierung der planungsrechtlich zulässigen Nutzung, im Rahmen von Nutzungsänderungen, Tiefbaumaßnahmen und Bodeneingriffen etc. zu berücksichtigen. Sämtliche Bodeneingriffe unterliegen den geltenden umweltrechtlichen Vorschriften und sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde und der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen und ggf. durch einen Fachgutachter zu begleiten.

Im Falle eines Verbleibs von Auffüllungen zwischen Lützenkirchener Straße und Wilhelmstraße sind die im Rahmen der Bodenbegutachtung ermittelten Untersuchungen neu auszuwerten (z. B. Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung). Dabei ist der Nachweis zu erbringen, dass gesunde Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse dauerhaft gewährleistet werden.

Da das Gebiet nahezu 100 % versiegelt wird, müssen alle unbefestigten Flächen, die als Spielflächen genutzt werden können, frei von Bodenbelastungen sein. Diese Freiheit von Bodenbelastungen ist durch einen Fachgutachter mittels chemischer Analysen nachzuweisen. Der Umfang einer solchen Untersuchung ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Kampfmittel

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem entsprechenden Merkblatt des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) zu entnehmen.

Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Leverkusen oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Besonders zu beachten sind die §§ 16 und 17 DSchG NRW

Artenschutz



Um sicherzustellen, dass keine Amphibien im Zusammenhang mit den Bauarbeiten zu Schaden kommen, ist eine ökologische Baubegleitung durch eine nachweislich herpetofaunistisch fachkundige Person erforderlich.

Des Weiteren sind im Hinblick auf das Vorkommen der planungsrelevanten Art Flussregenpfeifer auf der nbso-Ostseite durch eine ökologische Baubegleitung vor Brutbeginn Maßnahmen zur Verhinderung eines Brutbeginns (April bis Juni) innerhalb des Plangebietes zu erarbeiten und mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Leverkusen abzustimmen

Vogelverträgliche Lärmschutzeinrichtungen

Zur Vermeidung von Kollisionen von Vögeln an durchsichtigen und/oder spiegelnden Flächen ist bei Ausführung der Lärmschutzbebauung mit transparenten Bauteilen (Lärmschutzwände) eine vogelverträgliche Ausführung unter Verwendung von reflexionsarmem Glas (Außenreflexionsgrad von maximal 15 %) mit geeigneten Markierungen sicherzustellen.

Insekten- und vogelverträgliche Beleuchtungseinrichtungen

Zur Minimierung negativer Auswirkungen auf die Tiere der freien Landschaft durch Lichtemissionen und damit verbundene Lockwirkungen sind zur Straßenbeleuchtung insekten- und vogelverträgliche Leuchtmittel zu verwenden.

Die Hinweise des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) über die schädliche Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere – insbesondere auf Vögel und Insekten – und Vorschläge zu deren Minderung sind zu beachten.

Erhaltung von Einzelbäumen

Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Abgängige Bäume oder aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht zu entfernende Bäume sind durch Pflanzen gleicher Art oder wahlweise durch eine Baumart 1. Ordnung (Großbäume, mit einer Höhe von mindestens 20 m oder größer) nach gärtnerischer Pflanzenauswahl (Pflanzenliste) zu ersetzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Der Ersatz-Pflanzenstandort kann vom ehemaligen Standort abweichen, sofern das Gestaltungsbild nicht beeinträchtigt wird.

Dachbegrünung extensiv

Innerhalb des Sondergebietes (SO 1.1 - 1.4) sind die Dächer von Gebäuden und Gebäudeteilen mit den festgesetzten maximalen Zahlen der Vollgeschosse von IV - IX unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm zuzüglich Drainschicht betragen.

Ausgenommen hiervon sind die in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 3.1 ausnahmsweise zulässigen Fassaden mit Schallschutzanforderungen (Schallschutzwände, Schallschutzwände in Kombination mit Brückenbauwerken).

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind begehbare Dachterrassen, verglaste Flächen und technische und sonstige Aufbauten, soweit sie nach anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind.

Die Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Solar- oder Photovoltaikanlagen.



Das Dachbegrünungssubstrat ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL-Richtlinie vorzusehen.

Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 240/II enthalten entsprechende Festsetzungen.

Dachbegrünung intensiv

Innerhalb des Sondergebietes (SO 1.1 - 1.4) sind die Dächer von Gebäuden und Gebäudeteilen mit den festgesetzten maximalen Zahlen der Vollgeschosse von I - III unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens intensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 60 cm zuzüglich Drainschicht betragen.

Tiefgaragenbegrünung

Innerhalb der nicht überbauten Grundstücksflächen des SO 1.2, 1.3 und 1.4 sind Decken/Dächer von Tiefgaragen oder unterirdischen Gebäudeteilen - soweit sie nicht durch Gebäude, Terrassen oder Erschließungsflächen überbaut werden - mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Laubbäumen, Laubsträuchern und bodendeckender Bepflanzung dauerhaft zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Vegetationsfläche ist aus einer 60 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen.

Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 100 cm (zuzüglich einer Drainschicht) zu erhöhen.

Das Tiefgaragenbegrünungssubstrat ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL-Richtlinie vorzusehen.

Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 240/II enthalten entsprechende Festsetzungen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es unter anderem, Maßnahmen darzustellen, die dem Klimawandel entgegenwirken, sowie Maßnahmen, die der Anpassung der Flächennutzung an den Klimawandel dienen. Diese werden in den Umweltbelangen dargestellt.

Durch Dachbegrünungen entstehen folgende positive Effekte:

- Der Aufheizung der Dachflächen in den Sommermonaten wird entgegengewirkt.
- In der Heizperiode bildet ein Gründach eine zusätzliche Isolationsschicht.
- Der Energie- und Wärmebedarf eines Gebäudes verringert sich.
- Der schnelle Abfluss des Niederschlagswassers wird durch die Speicherfähigkeit der Substratschicht gemindert, wodurch sich eine höhere Rückhaltungsrate des Niederschlagswassers ergibt.
- Staubbindende und kaltluftbildende Eigenschaften der Dachbegrünung haben positive Einflüsse auf das Mikroklima.
- Die Dachbegrünung bietet Flora und Fauna einen weiteren Lebensraum innerhalb der Bauflächen.

Durch die Festsetzungen der Dachneigung im Bebauungsplan können Bauherren extensive Dachbegrünung im Bereich von Garagen nutzen, durch den zusätzlichen Aufbau eines intensiven Gründaches werden die zuvor genannten positiven Effekte noch weiter verstärkt. Der Aufbau von Dachbegrünungen soll auf freiwilliger Basis erfolgen.



Fassaden/Außenwände

Geschlossene Fassaden/Außenwände von Gebäuden und Gebäudeteilen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind zu mindestens 80 % in Vormauersteinen, Ziegel oder Klinker auch als Flach- oder Sparverblender auszuführen.

Farbflächen der Vormauersteine, Ziegel oder Klinker auch als Flach- oder Sparverblender sind in Rot, Rotbraun und Dunkelrot (ähnlich wie RAL Nr. 8002 – 8017, 2001, 2002, 3003 bis 3011) zulässig. Die Fugen dürfen nur in den vorgenannten Farben oder in Hellgrau (ähnlich wie RAL Nr. 7047 und 9018) ausgeführt werden. Formate sind nur als Dünn-(DF) oder Normalformat (NF) zulässig.

Als Material für alle übrigen geschlossenen Fassaden/Außenwände von Gebäuden und Gebäudeteilen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Putz, Holz, Metall und/oder Glas zulässig. Die Putz-, Holz- und Metallflächen sind entsprechend der Farben des RAL-Registers in Hell Sandfarben (ähnlich wie RAL Nr. 1013 bis 1015), Weiß (ähnlich wie RAL Nr. 9001 bis 9003 und 9016), Hellgrau (ähnlich wie RAL Nr. 7047 und 9018), Dunkelgrau (ähnlich wie RAL Nr. 7015 und 7016) zulässig. Für die Lackierung von Metallteilen sind die Technikfarben DB 701,702,703 und RAL Nr. 9006 und 9007 zulässig.

Als Material für die in den textlichen Festsetzungen unter 3.1 Satz 2 festgesetzten ausnahmsweise zulässigen Fassaden mit Schallschutzanforderungen (Schallschutzwände, Schallschutzwände in Kombination mit Brückenbauwerken) sowie für Fassaden in den durch bb gekennzeichneten Abschnitten ist Glas und Metall zur Einfassung des Glases zulässig.

Wenn ein mit der Stadt Leverkusen abgestimmtes Konzept für die Fassaden/Außenwände vorliegt, kann ausnahmsweise von den Festsetzungen gemäß § 69 Abs. 3 BauO NRW abgewichen werden.

Werbeanlagen

Werbeanlagen werden differenziert nach ihrer Lage (zu öffentlichen oder privaten Flächen) beschränkt hinsichtlich ihrer Größe, ihrer Beleuchtung oder Abstrahlung und ihres Standortes.

Dadurch werden Belastungen von Nachbar*innen und Verkehrsteilnehmer*innen und die Auswirkungen auf die städtische Fauna verringert bzw. eingeschränkt.

Lärmschutzbebauung

Aufgrund der vorrangig schienenverkehrsbedingten Lärmimmissionen (Güter- und Personenverkehr) von den östlich verlaufenden Bahntrassen in das Plangebiet ist als sogenannter Prallschutz nach Osten eine geschlossene Bebauungskante mit der festgesetzten Mindestgebäudehöhe auszubilden. Dies kann durch eine durchgehend geschlossene Bebauung erreicht werden. Zur Vermeidung von Kollisionen von Vögeln an durchsichtigen und/oder spiegelnden Flächen ist bei möglicher Ausführung der Lärmschutzbebauung mit transparenten Bauteilen (Lärmschutzwände) eine vogelverträgliche Ausführung unter Verwendung von reflexionsarmem Glas (Außenreflexionsgrad von max. 15 %) mit geeigneten Markierungen sicherzustellen. Um Kollisionen effektiv zu verhindern, müssen transparente Scheiben großflächig für Vögel sichtbar gemacht werden. Die Wirksamkeit von Markierungen ist vom Deckungsgrad, vom Kontrast und von ihrer Reflexion abhängig. Die konkrete vogelverträgliche Ausgestaltung der Lärmschutzmaßnahmen ist ggf. im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren mit der Landschaftsbehörde abzustimmen.

Lärmschutzoptimierte Baureihenfolge



Zum Schutz vor Verkehrslärm enthält der Bebauungsplan eine bedingte Festsetzung, nach der Wohnnutzungen innerhalb des Sondergebietes (SO 1.2 und SO 1.3) erst nach Fertigstellung der geschlossenen Bebauung an der lärmzugewandten Seite auf der gesamten Länge in der festgesetzten Mindestgebäudehöhe zulässig sind.

Schutzbedürftige Räume

An den mit ▼▼▼ bezeichneten Fassaden sind zum Schutz vor Verkehrslärm öffenbare Fenster zu Schlafräumen und zu Räumen, die zum Schlafen genutzt werden, nicht zulässig.

Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen unter Satz 1 abgewichen werden, wenn durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (geschlossene Laubengänge, Doppelfassaden oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen) sichergestellt ist, dass vor Fenstern zu Aufenthaltsräumen am Tag und in der Nacht ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) nicht überschritten wird.

Schallgedämmte Lüftungssysteme

Innerhalb des Sondergebietes (SO 1.1 - 1.4) sind für Schlafräume und Räume, die zum Schlafen genutzt werden, schallgedämmte Lüftungssysteme, fensterunabhängige Belüftungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen.

Auf die Sicherstellung einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung kann verzichtet werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass ein Beurteilungspegel nach DIN 18005 von 45 dB(A) im Nachtzeitraum (von 22 bis 6 Uhr) eingehalten wird.

Tiefgaragenzufahrten

Die in die Gebäude integrierten Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage sind an Wänden und Decken vollständig bis 2,0 m in die Öffnung hinein gemäß DIN EN 1793-1 (Ausgabe November 1997, Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V.) mit einer Schallabsorption $DL_a > 8$ dB auszuführen.

Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden sind in ihrem geschlossenen Teil hoch absorbierend und schalldämmend auszukleiden, gemäß den ZTV-Lsw 06 (Zusätzliche Technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen) entsprechend den Kriterien der Schalldämmung $DLR > 24$ dB und der Schallabsorption $DL_a > 8$ dB.

Erforderliche Bodendränrinnen in der Zufahrt zu den Tiefgaragen und die Tore zu Tiefgaragen müssen dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.

Anlieferung

Die Anlieferung ist in Gänze einzuhausen. Das Dach der Einhausung ist mit einer Schalldämmung von mindestens $R'_w = 25$ dB und die Rolltore mit einer Schalldämmung von mindestens $R'_w = 12$ dB herzustellen. Die Rolltore sind während der Verladung geschlossen zu halten.

10.1. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Aufstellung des hiesigen Bebauungsplanes ging ein langjähriger und umfassender Planungs- und Beteiligungsprozess (Perspektivwerkstatt, Machbarkeitsstudie, Stadtteilentwicklungskonzept Opladen, Kosten - Nutzen - Analyse) voraus. Die Planungs-ideen für die Westseite der nbso und deren Machbarkeit wurden über die zurückliegenden Jahre immer wieder auf den Prüfstand gestellt und letztlich durch verschiedene Planungsschritte konkretisiert und optimiert. Die verschiedenen durchgeführten fachbezogenen Untersuchungen (z. B. Verkehr, Lärm) belegen, dass es sich bei der



Konzeption um die eingriffsärmste, am besten geeignete Lösung zur Erreichung der angestrebten Entwicklungsziele des neuen Stadtquartiers handelt.

11. Maßnahmen zur Klimaanpassung

Um den zukünftig erforderlich werdenden Klimaanpassungsmaßnahmen gerecht zu werden, sind in den textlichen Festsetzungen bereits Maßnahmen zum Schutz des Klimas getroffen worden, die in diesem Umweltbericht unter Kapitel 3 „Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen“ erläutert werden.

In Hinblick auf zukünftig auftretende Aufhitzungen und Starkregen innerhalb des Plangebietes, werden durch geeignete Dach- und Fassadenbegrünungen sowie durch den Erhalt von Einzelbäumen geeignete Maßnahmen getroffen, um diesen entgegen zu wirken.

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. Durch die mit dem vorliegenden Bebauungsplan angestrebte Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Bahnbrache erfolgt ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB. Eine Inanspruchnahme von Freiflächen in Siedlungsrandlage wird vermieden.

12. Zusätzliche Angaben

12.1. Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung

Die Methodik der Umweltprüfung, die durch den Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich grundsätzlich an der klassischen Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsstudie unter besonderer Berücksichtigung der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Die Belange des Umweltschutzes ergeben sich aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a.

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Vorgaben für die im Umweltbericht darzustellenden Informationen enthält die Anlage zum BauGB, auch Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB genannt, wobei die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen das Kernstück des Berichtes bilden.

Die Konfliktanalyse zu den biotischen und abiotischen Naturhaushaltsfaktoren sowie den Schutzgütern Mensch, Landschaftsbild und Erholungsvorsorge einschließlich Sach- und Kulturgüter und den Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander wurde auf den Eingriffsbereich bzw. dessen direktes Umfeld begrenzt. Die Fläche besitzt keine besondere Bedeutung für übergeordnete umweltfachliche Zusammenhänge im Stadtgebiet (z. B. Luftleitbahnen, Biotopverbundnetz usw.). Es konnten auch keine direkt angrenzenden oder im Umfeld befindlichen Schutzgebiete nachgewiesen werden, die durch das Vorhaben berührt oder beeinflusst werden und eine Ausweitung des Untersuchungsraumes erfordert hätten.

Die verwendeten Gutachten und Fachplanungen umfassten:

Für den Bestand

- 'neue bahn stadt opladen', Städtebauliche Rahmenplanung zur Entwicklung des ehemaligen Bahnareals, Planungsteam: Werkgemeinschaft Freiraum, Ingenieurbüro Kühnert, B.A.S. Kopperschmidt und Moczala, Okt. 2009,
- Stadtteilentwicklungskonzept Opladen (STEK), 19.12.2013



- Freiraumkonzept nbso Westseite einschließlich Leitlinien für den öffentlichen und privaten Freiraum, Planungsteam: HJPplaner, Lützow7 u. BWW (2015)
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 208 B/II PWU - PlanWerkUmwelt Berlin, Stand 21.04.2016,
- Altlastenuntersuchungen für Boden und Grundwasser (Jahre 1987, 1992, 1996-1997, 1999, 2001, 2003, 2005-2010 und 2013, jüngste Oberbodenuntersuchungen aus 2015 und Auswertungen 2016)
- Informationen zu Kampfmittelbelastungen (2008, 2009, 2010)
- Fachgutachten zum Planfeststellungsverfahren der Verlegung der Gütergleisstrecke 2324: Landschaftspflegerischer Begleitplan, DB international GmbH, Frankfurt/Main, 17.06.2013, Umweltverträglichkeitsstudie, Biotoptypenkartierung und Faunistische Sonderuntersuchungen (Reptilien, Amphibien, Heuschrecken),
- Artenschutzrechtliche Prüfungen, Pöyry Deutschland GmbH, 28.06.2013 bzw. 03.01.2014,
- Verkehrsuntersuchungen (Planungsbüro VIA eG, 2013-2016) sowie Schallprognosen (Peutz GmbH, 2016)

Für die Prognose

- Fortführung der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 240/II „Opladen-nbso/Westseite - Quartiere“ für den Bereich des Wettbewerbes, Planungsbüro VIA eG, 04.07.2019
- Schalltechnische Untersuchung zu den Bebauungsplänen: Bebauungsplan Nr. 240/II „Opladen - nbso Quartier westlich des Bahnhofs“, Bebauungsplan Nr. 208 B/II „Opladen - nbso / Westseite - Quartiere 3. Änderung“, Bericht VF 7247 -4 vom 16.07.2019, Peutz Consult GmbH
- Ergänzung zu der schalltechnischen Untersuchung VF 7247-4 vom 16.07.2019, 16.07.2019, Peutz Consult GmbH
- Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung zum Bahnhofsquartier Opladen, Planungsbüro VIA eG, 10.02.2022
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 240/II „Opladen - nbso Quartier westlich des Bahnhofs“, Bericht VF 7247-6 vom 31.01.2022, Peutz Consult GmbH

12.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen des Monitorings

Maßnahmen zur Überwachung sollten vor allem einsetzen, wenn es durch eine vorge-schaltete Beobachtung Anzeichen dafür gibt, dass erhebliche nachteilige Auswirkungen vorhanden oder in Entstehung sind. Dies gilt insbesondere hinsichtlich unvorher-gesehener erheblicher Umweltauswirkungen. Solche Auswirkungen könnten sich angesichts der vorhandenen bzw. vermuteten Bodenbelastungen im Plangebiet und sei-nem direkten Umfeld im Zuge von Bauarbeiten ergeben. Die Umweltüberwachung ist in dieser Hinsicht lokal unmittelbar vor Beginn von Bodenarbeiten sowie ggf. baube-gleitend zu leisten. Zu Beginn der Umsetzung der Planung ist in enger Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde eine Sanierung der punktuellen Schäden („Hot Spots“) nach dem Stand der Technik sowie die Beräumung der Auffüllungen ein-schließlich der fachgerechten Entsorgung des belasteten Aushub-materials und kon-trollierender Sohlbeprobung durchzuführen. Sollten im Ergebnis noch Restbelastun-gen auf der Fläche festgestellt werden, die einen Sanierungsbedarf aufweisen, erfolgt die vollständige Auskoffierung und Entsorgung des schadstoffbelasteten Materials so-



wie die Auffüllung mit sauberem, kulturfähigem Boden zur Wiederherstellung des bestehenden bzw. geplanten Geländeneiveaus in Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt der Stadtverwaltung Leverkusen. Die Maßnahme ist gegebenenfalls durch einen Fachgutachter zu begleiten.

Das Monitoring für die umweltrelevanten Festsetzungen erfolgt von Seiten der zuständigen Fachbehörde der Stadt Leverkusen. Die festzuschreibende einjährige Fertigstellungs- und mindestens zweijährige Entwicklungspflege gewährleisten die Anwachskontrolle für sämtliche Pflanzmaßnahmen. Alle Pflanz- und Pflegemaßnahmen sollen zum ersten Mal drei Jahre nach Bauabnahme der jeweiligen Baumaßnahme(n) in Hinblick auf ihr Entwicklungsziel beurteilt werden. Eine weitere Erfolgskontrolle soll nach weiteren drei Jahren vorgenommen werden. Bei einer gravierenden Abweichung von den Entwicklungszielen ist ggf. nachzubessern.

Kann die Beschränkung der Vegetationsentfernungszeit auf Anfang September bis Ende Februar trotz rechtzeitiger und sorgfältiger Planung nicht eingehalten werden, bedarf es der ökologischen Baubegleitung durch eine nachweislich avifaunistisch fachkundige Person. Soweit höhlenaufweisende Bäume beseitigt werden müssen, sind diese Strukturen ungeachtet der Jahreszeit auf eine tatsächliche Nutzung hin durch eine nachweislich fledermauskundige Person zu kontrollieren. Da das Plangebiet während der Bauphase als Lebensraum für Kreuzkröten trotz der bestehenden Barrieren für die Besiedlung eine potentielle Eignung aufweist, ist eine ökologische Baubegleitung durch eine herpetofaunistisch fachkundige Person vorzusehen (Kontrollbegehungen). Die Überwachung erfolgt durch die Untere Landschaftsbehörde, Fachbereich Umwelt, der Stadtverwaltung Leverkusen.

12.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch den Bebauungsplan Nr. 240/II wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 208 B/II in folgenden Bereichen geändert:

Änderung der Art der Nutzung in den Baufenstern SO 1.1 bis SO 1.4:

Innerhalb des Plangebietes ist abweichend vom bestehenden Planrecht Beherbergungsgewerbe erstmalig zulässig. Die Zulässigkeit von Wohnnutzungen innerhalb der einzelnen Sondergebiete wurde leicht verändert.

Änderung des Zuschnitts der Baufenster in den Bereichen SO 1.1. bis SO 1.4 und Änderung der Bauweise:

Mit den durchgeführten Änderungen sollen die Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbes planungsrechtlich gesichert werden. Dadurch entstehen insgesamt zehn Baukörper innerhalb des Plangebietes, die jeweils ab dem 1. bzw. 3. Obergeschoss die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen einhalten müssen. Im bestehenden Rechtsplan war diese kleinteilige Unterteilung nicht vorgesehen.

Erweiterung des Geltungsbereiches im Norden - Änderung der Verkehrsflächen:

Im nördlichen Bereich umfasst der Geltungsbereich zudem einen Teil des Nordkreisels (Bebauungsplan Nr. 208 A/II, III), da dieser eine wichtige Erschließungsfunktion für das geplante Bahnhofsquartier erfüllt und deshalb auch planungsrechtlich mit dem Bahnhofsquartier im vorliegenden Bebauungsplan eine Einheit bilden soll.

Aussparung aus dem Geltungsbereich des B-Plans Nr. 208 B/II am östlichen Plangebietsrand



Am östlichen Plangebietsrand wird die Fläche des Fahrradparkhauses an der Europaallee nicht in das Plangebiet des B-Plans Nr. 240/II übernommen, da hier keine Änderungen erfolgen.

Diese Änderungen verursachen keine umweltrelevanten Auswirkungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung war nicht erforderlich, da gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan kein zusätzlicher Eingriff zugelassen wird.

In dem vorliegenden Umweltbericht wurden die Umweltauswirkungen des bereits rechtskräftigen B-Planes Nr. 208 B/II ausführlich aus dem damaligen Umweltbericht übernommen, um ausreichende Informationen bereit zu stellen.

Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 240/II werden zur Verringerung von Aufheizeffekten extensive und intensive Dachbegrünungen und Tiefgaragenbegrünungen festgesetzt. Einzelne Bäume an der Gerichtsstraße werden zur Erhaltung festgesetzt. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zu Lärmschutz.



Teil C: AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG UND UMSETZUNG

13. Auswirkungen der Planung

Die Entwicklung der Flächen innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 240/II „Bahnhofsquartier“ ist Teil des Gesamtprojektes „neue bahnstadt opladen“ (nbso), welches sich in zentraler Lage auf die Flächen beiderseits der Bahnstrecken erstreckt. Die stadtplanerischen Zielsetzungen der gesamten Westseite der „neuen bahnstadt opladen“ werden in den bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 208 A/II, III und 208 B/II planungsrechtlich vorbereitet bzw. gesichert. Die Planungen zur Ostseite auf dem Gelände des ehemaligen Bahnausbesserungswerkes befinden sich bereits in der Umsetzung.

Durch die Verlegung der Gütergleisstrasse wurden östlich der bestehenden Ortslage in erheblichem Umfang Flächen vakant, die einer städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden sollen. So soll die Nachfrage nach zentrumsnahen Wohnbauflächen sowie Büro- und Gewerbeflächen bedient werden. Wichtiger Baustein des Gesamtkonzeptes ist darüber hinaus die Schaffung neuer Einzelhandelsangebote zur Optimierung und Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 240/II soll Planungsrecht für die gewünschte städtebauliche Entwicklung im nördlichen Bereich der nbso-Westseite geschaffen werden. Das Bahnhofsquartier soll als attraktives Einzelhandelszentrum mit ergänzenden Nutzungen sowie Wohnen, Büro/Dienstleistung und Beherbergungsgewerbe entwickelt werden. Dies entspricht auch den Zielsetzungen des „Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes“, dessen Endbericht am 17.02.2014 vom Rat beschlossen wurde.

Alle neu zu entwickelnden Flächen auf der Westseite der Gleise werden leistungsgerecht an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz durch den Bau der Europa-Allee angebunden und zugleich wird eine Entlastung des westlich gelegenen Straßennetzes im Bestand der Opladener Innenstadt vom Durchgangsverkehr in Nord-Süd-Richtung erzielt.

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 Industriebrache 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 und damit keine neuen Flächen im Außenbereich.

14. Bodenordnung

Bezüglich der Flächen der „neuen bahnstadt opladen“ und der städtebaulichen Entwicklung dieses Standortes nach Verlegung der Güterzugstrecke wurden zwischen der Stadt Leverkusen und der DB AG vertragliche Vereinbarungen getroffen. Die Flächen wurden im Wesentlichen durch einen entsprechenden Kaufvertrag (Urkunden-Nr.: 1315/2012) durch die Stadt Leverkusen von der DB AG in 2012 erworben. Der



Besitzübergang an die Stadt Leverkusen/nbso erfolgte nach Inbetriebnahme der neuen Güterzugtrasse.

15. Kosten und Durchführung der Planung

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren inklusive der erforderlichen Gutachten sowie die Durchführung der Planung übernimmt die MOMENTUM Bahnhofsquartier Opladen GmbH & Co. KG in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung der Stadt Leverkusen und der nbso GmbH.

16. Städtebaulicher Vertrag

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

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

17. Freistellung von Bahnflächen

Das Verfahren zur Freistellung von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) ist für die Flächen im Plangebiet eingeleitet worden.

Mit Freistellungsbescheid gemäß § 23 AEG vom 31.07.2019 sind die Flächen, die bislang noch dem Fachplanungsrecht (Fachplanungsvorbehalt nach § 38 Satz 1 BauGB) unterlagen, von den Bahnbetriebszwecken freigestellt.

Somit unterliegen die Flächen im Plangebiet in Gänze der Planungshoheit der Stadt Leverkusen.

**18. Flächenbilanz**

	Ebene Erdgeschoss (m²)	Ebene 2. Obergeschoss (m²)	Ebene Dachaufsicht (m²)	Ebene Erdgeschoss (%)	Ebene 2. Obergeschoss (%)	Ebene Dachaufsicht (%)
Sondergebiet	11151	11074	11.218	61,8	61,4	62,2
Straßenverkehrsfläche	1352	1352	1352	7,5	7,5	7,5
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich	2760	2760	2760	15,3	15,3	15,3
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung: Fußgängerbereich und Busverkehr	1180	1180	1180	6,5	6,5	6,5
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung: Fußgängerbereich	1603	1572	1536	8,9	8,7	8,5
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung: Fuß-Radwegebrücke (Ebene +1)	-	108	-	-	0,6	-
Gesamtsumme	18.046	18.046	18.046	100,0	100,0	100,0



Leverkusen,

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung

.....