



STADT LEVERKUSEN

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

Begründung zum Aufstellungsbeschluss



Durch die Aufgabe des ehemaligen Bahnausbesserungswerks in Leverkusen-Opladen und die Neuordnung von Bahninfrastruktur ist die Möglichkeit zur Entwicklung neuer Stadtquartiere in zentraler Lage sowie für eine verbesserte Vernetzung im Stadtteil Opladen entstanden. Die Planung und Entwicklung dieser Bereiche wird als Projekt „neue bahnstadt opladen“ (nbso) von der Stadt Leverkusen in Kooperation mit der Deutschen Bahn AG durchgeführt. Das Projektgebiet liegt westlich und östlich der Bahnstrecken und des Bahnhofs Leverkusen-Opladen. Der Planungsprozess für die Ostseite der nbso ist zwischenzeitlich weit fortgeschritten, die Erschließung und Bebauung ist in vollem Gange.

Für die nun anstehende städtebauliche Entwicklung der Westseite der neuen bahnstadt opladen ist die Verlegung der Güterzugstrecke 2324 Duisburg-Wedau – Niederlahnstein an die Eisenbahnstrecke 2730 Wuppertal – Köln-Mülheim die zentrale Voraussetzung. Erst durch die Bündelung der Schienenstrecken entstehen in großem Umfang neue Flächen für die Stadtentwicklung an der Nahtstelle zum bebauten Stadtteil, die zugleich zu einer Aufwertung Opladens beitragen werden. Die Trennwirkung der Bahnflächen wird reduziert, die sich heute besonders nachteilig für die Erreichbarkeit des Bahnhofs Leverkusen-Opladen darstellt. Im Rahmen einer Kosten-Nutzen-Analyse zur Gütergleisverlegung wurde u.a. unter volkswirtschaftlichen, verkehrlichen (neue Bahnallee) und stadtentwicklungspolitischen Gesichtspunkten die Variante 4 ausgewählt. Infolge der mehrjährigen Prüfungs- und Planungsphase hat der Rat der Stadt Leverkusen jüngst die DB Netz AG beauftragt (Vorlage Nr. 2100/2013), den Antrag auf Einleitung des hierfür erforderlichen Planfeststellungsverfahrens nach Allgemeinem Eisenbahngesetz (AEG) zu stellen; dieser wurde somit im Juli 2013 eingereicht.

Um Planungsrecht für die städtebauliche Entwicklung einschließlich der Herstellung der städtischen Verkehrsinfrastruktur auf der Westseite zu schaffen, ist gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Mit dieser Vorlage soll ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 208/II „Opladen - nbso/Westseite“ gefasst werden.

Das Plangebiet ist knapp 23 Hektar groß. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit Ausnahme des südlich angrenzenden BEV-geländes nahezu deckungsgleich mit dem westlichen Abschnitt des Stadtumbaugebietes nach § 171 b BauGB, das durch Ratsbeschluss für das Gesamtprojekt neue bahnstadt opladen im Jahr 2005 festgelegt worden ist. Im Wesentlichen erfasst das Plangebiet die heutigen Bahnflächen der Güterzugstrecke 2324 einschließlich des Bahnhofsareals sowie einen zwischen 90 m und 250 m breiten westlich angrenzenden Geländestreifen. Es reicht westlich bis an die Bebauung Opladens heran, das bestehende Straßennetz und die Verknüpfungsbereiche sind



mit einbezogen. Östlich bildet die künftige Lage der Güterzugstrecke bzw. im südlichen Abschnitt die Eisenbahnstrecke 2730 die Grenze.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird die Entwicklung (Nutzungsstruktur, baulich-räumliche Gestaltung, Erschließung usw.) mittels städtebaulicher Entwürfe in Varianten ermittelt und planungsrechtlich festgelegt. Eine weitere Konkretisierung und Qualifizierung kann im Rahmen von Investorenwettbewerben erfolgen.

Die bisher erarbeiteten Planungen (siehe Anlage) werden dabei Berücksichtigung finden. Nach einer Perspektivenwerkstatt (Jahr 2000) wurde mit einer Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2001/2002 auf Basis eines städtebaulichen Entwurfs bereits die Realisierbarkeit der Entwicklung auf der Westseite geprüft. Mit Abschluss des Stadtteilkonzeptes Opladen liegen auch Aussagen zur städtebaulichen Entwicklung aus dem planerischen Kontext des Stadtteils heraus vor. Die genannten städtebaulichen Konzeptionen sind der Vorlage beigefügt, sie zeigen bereits verschiedene Ansätze für das Plangebiet.

Das Planverfahren zur Westseite der neuen bahnstadt opladen wird verschiedene Planungsaufgaben und Zielsetzungen beinhalten:

- Schaffung eines neuen Entrees für das Stadtteilbezirkszentrum Opladen, Integration des Bahnhofsbereichs einschließlich eines Empfangsgebäudes als private Investition in eine Neubebauung mit dem Standort entsprechenden Nutzungen, Optimierung der Verkehrsanbindung im Bereich Bus, Bahn, Individualverkehr, Rad- und Fußgängerverkehr,
- Entstehung neuer urbaner Quartiere mit den Nutzungen Wohnen, Büros/Dienstleistungen/Handel und Gewerbe in Wechselbeziehung mit dem Stadtteil und unter Berücksichtigung der Nachbarschaft zu den Verkehrsstrassen, qualitätvolle Ausstattung mit öffentlichen Straßenräumen, Infrastruktur und Grün,
- Verkehrliche Neuordnung und Entlastung Opladens mittels einer leistungsfähigen, östlich geführten Haupteerschließungsstraße „Neue Bahnallee“ zwischen Rat-Deycks-Straße/Rennbaumstraße (L219) und Fixheider Straße (L 288), stadtverträgliche gestalterische Integration in den Stadtteil Opladen unter Berücksichtigung des Verkehrslärms,
- Steuerung der gewerblichen Nutzung auf dem Areal zwischen der neuen Güterzugtrasse, der Eisenbahnlinie 2730 und der Fixheider Straße, die mit der städtebaulichen Entwicklung des nbso-Projektes vereinbar ist.

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 erfolgt nach Inbetriebnahme der neuen Güterzugtrasse und bleiben bis dahin für den



Eisenbahnverkehr gewidmet. Damit unterliegen sie dem Fachplanungsrecht (Fachplanungsvorbehalt nach § 38 Satz 1 BauGB) und nicht der Planungshoheit der Stadt Leverkusen. Die Widmung kann gemäß § 23 AEG nur durch eine förmliche Freistellung („Entwidmung“) nach Feststellung der Entbehrlichkeit für Bahnzwecke aufgehoben werden. Dies ist ebenso frühestens mit Betriebsaufnahme auf der neuen Güterzugstrecke zu erwarten.

Gleichwohl ist es sinnvoll und erforderlich, die städtebauliche Entwicklung vorzubereiten und das Bebauungsplanverfahren jetzt einzuleiten. Eine Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans bzw. das „Greifen“ der planungsrechtlichen Festsetzungen wird erst dann eintreten, wenn die künftig im Eigentum der Stadt liegenden Flächen förmlich freigestellt sind.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leverkusen aus dem Jahr 2006 als weitere Planungsbindung enthält bereits Entwicklungsziele für die nach der Verlegung der Güterzugstrecke frei werden Flächen. Im Norden ist eine Entwicklung als Kerngebiet vorgesehen, südlich schließt sich eine Darstellung als Mischgebiet und im weiteren Verlauf als ein, bezogen auf das Emissionsverhalten eingeschränktes Gewerbegebiet an. Die in Planung befindliche Neue Bahnallee ist als „Geplante sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

In Abhängigkeit des städtebaulichen Konzeptes wird der Flächennutzungsplan zu ändern sein. Dies soll nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt werden. Zur Einleitung dieses Bauleitplanverfahrens wird ein separater Beschluss gefasst (vgl. Vorlage Nr. 2398/2013).

Darüber hinaus existieren rechtsverbindliche Bebauungspläne, deren städtebauliche Ziele nicht mehr mit der angestrebten Entwicklung vereinbar sind (siehe Anlage). Sie werden durch den Bebauungsplan Nr. 208/II überplant.

Der Bebauungsplan wird im regulären Verfahren aufgestellt. Die Voraussetzungen für eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach BauGB sind nicht erfüllt. Das Verfahren wird eine umfassende Bürgerbeteiligung vorsehen.

Im Planverfahren wird eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt werden. Dabei werden sämtliche Umweltbelange, insbesondere die Themen Bodenschutz/Altlasten, Immissionsschutz (u.a. Straßen- und Schienenlärm) und Artenschutz, Berücksichtigung finden.



Um den unterschiedlichen zeitlichen Abfolgen und planerischen Aufgaben des Gebietes gerecht zu werden, wird der Geltungsbereich im weiteren Verfahren in Bebauungsplanteilbereiche aufgeteilt. Dieses Vorgehen hat sich bereits auf der Ostseite bewährt. Gleichwohl werden die Teilräume in städtebaulicher wie planungsrechtlicher Hinsicht stets in engem Kontext zu planen sein.

Zur Sicherung von Fördermitteln für die Herstellung des städtischen Straßenzugs (Haupterschließungsstraße) wird der Teil-Bebauungsplan Nr. 208 A/II „Opladen – nbso/Westseite – Neue Bahnallee“ vorgezogen bearbeitet. Daher soll parallel zu dieser Vorlage auch bereits der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gefasst werden (Vorlage Nr. 2379/2013).

Die städtische Entwicklungsgesellschaft neue bahnstadt opladen GmbH hat im Juni 2013 die unter Federführung des Planungsbüros Heinz Jahnen Pflüger, Aachen, auftretende ARGE mit der Erstellung des Bebauungsplans beauftragt.

Leverkusen,

Lena Zlonicky

Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht