



# STADT LEVERKUSEN

## **Bebauungsplan Nr. 253/II** **„Opladen – nbso/Westseite –** **Kita Henkelmännchen-Platz“**

### **Begründung**

Stand: Mai 2023

– Vergleichsexemplar –

Stadt Leverkusen,  
Fachbereich Stadtplanung – 61

*Redaktionelle Anpassungen sind  
zum Vergleich mit dem Exemplar  
aus der öffentlichen Auslegung  
in blauer Farbe dargestellt.*



## Inhaltsverzeichnis

Teil A – BEGRÜNDUNG .....	5
1. GELTUNGSBEREICH.....	5
2. ANLASS UND VERFAHREN.....	6
2.1 Anlass der Planung .....	6
2.2 Bauleitplanverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung .....	6
2.3 Verfahrensverlauf – Verfahrensschritte.....	7
3. PLANUNGSZIELE .....	12
4. PLANUNGSBINDUNGEN .....	12
4.1 Regionalplan .....	12
4.2 Flächennutzungsplan .....	14
4.3 Bestehende verbindliche Bauleitpläne .....	15
4.4 Landschaftsplan .....	16
5. BESTANDSSITUATION .....	16
5.1 Realnutzung .....	16
5.2 Infrastruktur .....	17
5.3 Verkehr.....	17
5.4 Technische Ver- und Entsorgung .....	17
5.5 Denkmalschutz.....	18
5.6 Artenschutz .....	18
5.6 Luft und Klima .....	18
5.7 Lärmbelastung – Immissionen.....	19
5.8 Grundwasser .....	20
5.9 Oberflächengewässer, Hochwasser .....	20
5.10 Boden.....	21
5.11 Kampfmittel, Erdbebengefährdung und Erschütterungen.....	22
6. FACHPLANUNGEN .....	23
6.1 Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept.....	23
6.2 Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten.....	24
6.3 Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung des Einzelhandels .....	24
6.4 Stadtteilentwicklungskonzept.....	24
6.5 Gewerbeflächenkonzept.....	25
6.6 Gesamtstädtisches Mobilitätskonzept.....	25
7. STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....	26
7.1 Städtebaulicher Entwurf .....	26
7.2 Verkehr und Mobilität.....	28
7.3 Technische Ver- und Entsorgung .....	29



8. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN .....	29
8.1 Art der baulichen Nutzung .....	29
Fläche für Gemeinbedarf .....	29
8.2 Maß der baulichen Nutzung.....	30
8.3 Bauweise, Baugrenzen.....	30
8.4 Nebenanlagen .....	30
8.5 Haupterschließung .....	30
8.6 Stellplätze und Stellplatzanlagen.....	30
8.7 Immissionsschutz – Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	31
II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	33
1. Dachform, -neigung und -eindeckung .....	33
2. Fassadenausführung .....	33
4. Einfriedungen .....	34
5. Nebenanlagen .....	34
6. Werbeanlagen .....	34
III Hinweise.....	34
Artenschutz – Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen .....	34
Kampfmittel .....	36
Erdbebengefährdung .....	36
Entwässerung und Beseitigung von Niederschlagswasser .....	37
Grundwassernutzung .....	37
Denkmalpflege .....	38
Hinweise der – Deutsche Bahn AG –.....	38
Teil B: Umweltbelange.....	39
1. Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	39
1.1 Ausgangssituation – Zustand des Plangebiets zur Planaufstellung .....	39
1.2 Kurzdarstellung der Planung .....	40
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	40
2.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	40
2.2 Prognose bei Durchführung der Planung.....	41
3. Umweltauswirkungen – bezogen auf die Schutzgüter.....	41
3.1 Schutzgut – Mensch.....	41
Lärmschutz.....	42
Lufthygiene.....	42
3.2 Schutzgut – Boden .....	43
3.3 Schutzgut – Wasser .....	44
3.4 Schutzgüter – Klima und Luft.....	45
3.5 Schutzgut – Pflanzen und Tiere »Artenschutz« .....	46
3.6 Schutzgut – Landschaftsbild.....	47
3.7 Schutzgut – Kultur und Sachgüter .....	49
3.8 Resümee der Umweltauswirkungen .....	49



Teil C: Auswirkung der Planung, Abwägung und Umsetzung .....	49
1. Städtebauliche Auswirkungen der Planung.....	49
2. <b>Abwägung</b> .....	50
3. <b>Umsetzung</b> .....	50
4. Bodenordnung.....	51
5. Kosten der Durchführung der Planung.....	51
6. Gutachten – Untersuchungen.....	51
7. Flächenbilanz .....	52



## Teil A – BEGRÜNDUNG

### 1. GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 253/II „Opladen – nbso/Westseite – Kita Henkelmännchen-Platz“ befindet sich im Stadtteil Opladen, Stadtbezirk II, südöstlich des Stadtbezirkszentrums und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: Durch die südliche Grenze des „Henkelmännchen-Platzes“.

Im Osten: Durch die westliche Grenze des zur „Europa-Allee“ parallel verlaufenden Gehweges.

Im Süden: Durch die Verlängerung der Flucht der Innenhofzufahrt zwischen den Häusern „Friedrich-List-Straße“ Nr. 18 und 16 ab der Nordwand des Hauses Nr. 18.

Im Westen: Durch die östliche Böschung der „Friedrich-List-Straße“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 253/II umfasst eine Fläche von 4.150 m<sup>2</sup>. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.

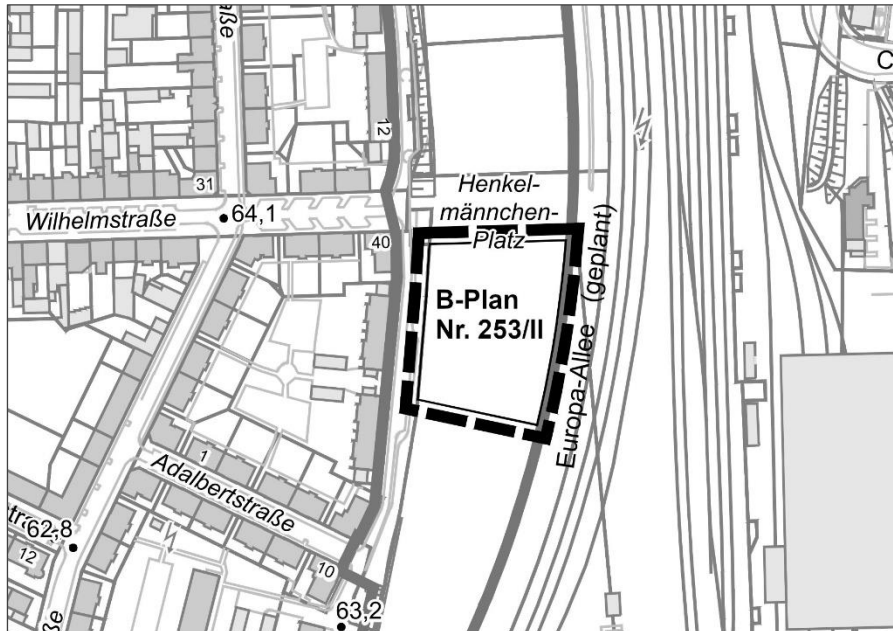


Abb. 1 – Geltungsbereich des B-Plans Nr. 253/II „Opladen – nbso/Westseite – Kita Henkelmännchen-Platz“. Q.: Darstellung (ohne Maßstab) basiert auf Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW 2021



## 2. ANLASS UND VERFAHREN

### 2.1 Anlass der Planung

Die Stadt Leverkusen ist – wie andere Kommunen auch – verpflichtet den gesetzlichen Rechtsanspruch auf einen Kindergartenplatz zu erfüllen.

Mit dem Grundsatzbeschluss des Rates (Vorlagen-Nr.: 2017/1790) über Neubau-, Anbau- und Umbaumaßnahmen zur Gewährleistung des Rechtsanspruchs und Erreichung einer bedarfsgerechten Versorgung von Kindern im Alter zwischen einem Jahr bis zum Schuleintritt, hat die Stadt Leverkusen einen Maßnahmenkatalog beschlossen. Hauptbestandteil des Maßnahmenkatalogs sind auf die Stadtteile verteilte Neubauprojekte.

Für Opladen ist zunächst von einem Bedarf für eine weitere Kindertagesstätte mit sechs Gruppen ausgegangen worden. Als Standort für die neue Kindertagesstätte ist die Konversionsfläche (ehemalige Bahnfläche) südlich des neuen Henkelmännchen-Platzes fokussiert worden. Diese Fläche liegt zentral im Stadtgebiet und ist an das städtische Verkehrsnetz (auch fußläufig) gut angebunden.

### 2.2 Bauleitplanverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan Nr. 253/II „Opladen – nbso/Westseite – Kita Henkelmännchen-Platz“ wird als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Planung erfüllt die folgenden Kriterien für vorgenannte Verfahrensart:

- Der Bebauungsplan wird nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt.
- Das Plangebiet ist **strukturell** dem Siedlungsbereich zuzuordnen. **Es ist im Westen und mittlerweile auch im Norden von gewichtiger Bebauung umgeben. Im Osten verläuft die „Europa-Allee“, die um das Plangebiet einen Bogen zur südwestlich liegenden Bestandsbebauung (etwa 185 m, Höhe „Robert-Koch-Straße“) macht. Das Plangebiet ist eine direkte Erweiterung/Ergänzung der benachbarten Quartiere.**
- Im Flächennutzungsplan (FNP) wird das Plangebiet als (GE\*) »Eingeschränktes Gewerbegebiet« dargestellt **und ist damit seitens der vorbereitenden Bauleitplanung für die Bebauung vorgesehen.**
- Die Größe der zulässigen Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup> und erfordert damit keine Vorprüfung des Einzelfalles.



- Es werden zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Bebauungspläne im engen sachlichen räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundfläche mitzurechnen wäre.
- Mit dem Konzept der Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Nordrhein-Westfalen (UVPG NRW) unterliegen.
- Es sind keine weiteren Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter [die Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)] zu erkennen.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird in dem Bauleitplanverfahren auf einen ausführlichen Umweltbericht verzichtet. Die von der Planung potenziell ausgehenden Auswirkungen auf die Umwelt werden jedoch im Teil B der Begründung dargelegt.

Zugleich wird festgehalten, dass das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 253/II bezogen auf die Umweltbelange bereits im Verfahren des größeren und ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 208B/II im damaligen Umweltbericht ausführlich betrachtet worden ist.

## 2.3 Verfahrensverlauf – Verfahrensschritte

### Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen (SPB) hat am 07.06.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 253/II "Opladen – nbso/Westseite – Kita Henkelmännchen-Platz" gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 02.08.2021 im Amtsblatt (Nr. 49) der Stadt Leverkusen bekanntgemacht worden. Sowohl in der Aufstellungsbeschlussbegründung als auch im Bekanntmachungstext ist darauf hingewiesen worden, dass es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 253/II inhaltlich um die Fortführung des Verfahrens der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 208B/II „Opladen – nbso/Westseite – Quartiere“ handelt (der genaue Umstellungsgrund ist weiter unten beschrieben).

Dieses Änderungsverfahren ist mit der gleichen planerischen Zielsetzung (Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Kita) bereits am 18.06.2018 durch einen Aufstellungsbeschluss eingeleitet worden.



## Hintergrund der Verfahrensänderung

Im Rahmen der Plankonkretisierung hat sich im Bauleitplanverfahren der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 208B/II herausgestellt, dass der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 208B/II „Opladen – nbso/Westseite – Quartiere“ unter Umständen an Festsetzungsmängeln leiden könnte. Grund für die Annahme ist das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes, BVerwG 4 CN 7.16, vom 7. Dezember 2017 sowie die hiernach bundesweit gefolgte Rechtsprechung.

Der aktuellen Rechtsprechung nach ist eine Kontingentierung von Baugebietstypflächen (z. B. Gewerbe) zur Steuerung der Schallemission nur unter Wahrung bestimmter Voraussetzungen möglich. Ob diese Voraussetzungen im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 208B/II gegeben sind, wird seit dem Bekanntwerden der Problematik ausführlich geprüft.

Um die Planung für die Kindertagesstätte vor möglichen – in Bezug zum ursprünglichen Bebauungsplan stehenden – Verzögerungen zu schützen, wurde die vorliegende Planung durch den Beschluss vom 07.06.2021 (Vorlagennummer 2021/0668) zu einem eigenständigen Bebauungsplan mit neuer Nummer (253/II) umgestellt.

Gleichzeitig ist beschlossen worden auf dem bereits erfolgten Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) des Bauleitplanverfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 208B/II sowie den vorliegenden Untersuchungen zum Plangebiet aufzubauen und das neue Verfahren ab diesem Schritt inhaltlich fortzuführen.

## Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange

Wie bereits unter dem Absatz zum Aufstellungsbeschluss beschrieben, stützt sich das Bauleitplanverfahren Nr. 253/II auf die Grundlagenarbeit des Bauleitplanverfahrens der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 208B/II „Opladen – nbso/Westseite – Quartiere“. Es handelt sich dabei um das gleiche Plangebiet und die gleiche Planzielsetzung. Mit der Neuaufstellung am 07.06.2021 ist das Bauleitplanverfahren „Kita Henkelmännchen-Platz“ mit der neuen Plannummer (253/II) eigenständig geworden.

Am 05.08.2020 ist die Öffentlichkeit im Amtsblatt (Nr. 41) der Stadt Leverkusen über die frühzeitige Beteiligung am Bauleitplanverfahren „Kita Henkelmännchen-Platz“ durch öffentlichen Aushang der bereits zum Planstand verfügbaren Unterlagen in der Zeit vom 17.08.2020 bis einschließlich 15.09.2020 informiert worden. Im gleichen Zeitraum sind auch die Behörden und Träger öffentlicher Belange an dem Vorentwurf der Planung beteiligt gewesen.





Seitens der Öffentlichkeit sind keine schriftlichen oder sonstigen Stellungnahmen bzw. Äußerungen zum Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung beim Fachbereich Stadtplanung eingegangen.

Die eingegangenen Stellungnahmen und Äußerungen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange betrafen zur frühzeitigen Beteiligung am Bauleitplanverfahren im Wesentlichen die folgenden Punkte:

- Hinweise zum Denkmalschutz (benachbarte Eisenbahnersiedlung)
- Äußerung/Bedauern zum planerischen Verlust der Gewerbefläche
- Hinweise zu Bodenbelastungen/Altlasten
- Hinweise/Anmerkungen zum Lufthygienischen Fachgutachten
- Hinweise/Anmerkungen zum Immissionsschutz
- Hinweis zur Erweiterung einer Gewerbeanlage (Genehmigungsverfahren zur Recyclinghoferweiterung)

### **Präzisierung des Planvorentwurfs zu einem Planentwurf**

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (noch als 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 208 B/II) als auch den Behörden und Träger öffentlicher Belange ist nur eine mögliche Bebauungsvariante als Vorschlag vorgestellt worden. Eine Bebauungsplanzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen als Vorentwurf lag zu diesem Zeitpunkt nicht vor.

Die während der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen und Äußerungen zum Bebauungsvorschlag (im Vorentwurf) führten zur Überarbeitung des hier möglichen Bebauungskonzepts und vor allem der Plangebietserschließung.

Nach der frühzeitigen Beteiligung ist ersichtlich geworden, dass das Plangebiet sinnvollerweise über den „Henkelmännchen Platz“ erschlossen werden sollte. Andere Varianten der Erschließung (des Anschlusses an die „Europa-Allee“) würden den Verkehrsfluss der „Europa-Allee“ stärker behindern und dabei noch eine potenzielle und unnötige Gefahrenstelle kreieren.

### **Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange**

Am 30.09.2022 wurde die Öffentlichkeit im Amtsblatt (Nr. 41) der Stadt Leverkusen über die öffentliche Auslegung des Planentwurfs informiert. Die Öffentliche Auslegung



wurde im Zeitraum 10.10.2022 bis einschließlich 11.11.2022 durchgeführt. Im vorgenannten Zeitraum konnten die Planunterlagen (Entwurfsstand) im Foyer des Verwaltungsgebäudes „Elberfelder Haus“, Hauptstraße 101 (51371 Leverkusen) sowie auf der Internetpräsenz der Stadt Leverkusen eingesehen werden. Parallel wurden auch die Behörden und Träger öffentlicher Belange am Planentwurf beteiligt.

Seitens der Öffentlichkeit ist eine schriftliche Stellungnahme eines benachbarten Unternehmens zum Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung beim Fachbereich Stadtplanung eingegangen. Im Wesentlichen werden in der Äußerung folgende Punkte angesprochen:

- Andere Auffassung zur Verfahrensart und demnach auch zum Umfang der Umweltbelange (Umweltbericht)
- Andere Sichtweise des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG
- Zum Grundsatz der Priorität (heranrückende Bebauung an bestehende Nutzungen)

Seitens der Behörden und Trägern öffentlicher Belange sowie weiterer städtischer Dienststellen sind über dreißig Stellungnahmen eingegangen. Im überwiegenden Teil der Stellungnahmen werden als Antwort „keine Bedenken“ oder „nicht betroffen“ angegeben. Anregungen und Hinweise der Stellungnahmen haben sich mit den folgenden Sachverhalten befasst:

- Gleisanlage der Deutschen Bahn AG – Hinweise zum Streckenverlauf und zu künftigen Entwicklungen
- Bedauern des Verlustes von Gewerbeflächen
- Immissionsschutz – detaillierte Hinweise zu den Untersuchungen
- Technische Hinweise zur Erschließung und dem Überflutungsschutz
- Verkehrssituation, ruhender Verkehr
- Hinweise zum Thema „Abfall- u. Abfallentsorgung“
- Hinweise zu den zwischenzeitlich beseitigten Altlasten/schädlichen Bodenveränderungen
- Einordnung der Situation zum anlagenbezogenen Immissionsschutz



- Hinweise mit Bezug zur artenschutzrechtlichen Prüfung und deren Inhalt
- Hinweise zur Lufthygiene

### **Planerischer Umgang mit den eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen**

Die Stadt Leverkusen hat als Plangeberin die Anwendbarkeit des Instruments eines Bebauungsplans der Innenentwicklung (gem. § 13a BauGB) im vorliegenden Fall nach Eingang der Stellungnahme aus der Öffentlichkeit noch einmal geprüft und ist zu der Einschätzung gekommen, dass dieses Instrument Anwendung finden kann.

Bei einem Bauleitplanverfahren der Innenentwicklung wird gemäß der gesetzlich ermöglichten Erleichterung auf einen ausführlichen Umweltbericht verzichtet. Dennoch werden die Umweltbelange im Teil B der Planbegründung behandelt. Die zur vorliegenden Planung erstellte „Artenschutzrechtliche Prüfung“ (ASP) hat sich in dem Zusammenhang auch mit den Verbotstatbeständen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auseinandergesetzt.

Zum Trennungsgrundsatz lässt sich feststellen, dass die vorliegende Planung gegen diesen Grundsatz nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) nicht verstößt. Mit den zur Planung erstellten und wissenschaftlich belastbaren Untersuchungen (z. B. zu Schall- und Luftimmissionen) sowie der Anwendung des Festsetzungsinstrumentariums (nach § 9 BauGB) liegt zunächst eine planerische Konfliktbewältigung beim Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Plangebiet vor.

Mit den konkreten Festsetzungen zum Schallschutz (Festsetzungspunkt 5. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen) ist der besonderen Pflichtigkeit von nach- und heranrückenden Nutzungen (Grundsatz der Priorität) im vorliegenden Fall ausreichend nachgekommen worden.

Im Umgang mit den Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind die Hinweise von Relevanz noch redaktionell in die Planung aufgenommen worden. Beim Thema „Bodenaltlasten“ wurden die entsprechenden Textpassagen in der Begründung aktualisiert sowie aus dem Hinweiskapitel der textlichen Festsetzungen entfernt. Im Rahmen der Abwägung wurde zur Verkehrssituation und dem ruhenden Verkehr dargelegt, auf welchen Grundlagen die empfohlene Stellplatzanzahl des Bebauungsvorschlages basiert. Zu dem potenziell durch Gewerbebetriebe verursachten Lärm ist die entsprechende Untersuchung (Fa. Peutz, VE 7247-3, 2022) durch eine klarstellende Stellungnahme ergänzt worden, die dem Abwägungsdokument beiliegt.



### 3. PLANUNGSZIELE

Zur Zeit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans muss die Stadtverwaltung Leverkusen eine erhebliche Unterversorgung bei den Kindergartenplätzen verwalten. Vor allem Betreuungsplätze für Kinder unter drei Jahren fehlen in einer hohen dreistelligen Zahl. Mit Blick auf die wachsende Stadteinwohnerzahl und die demografische Entwicklung ist auch weiterhin von einer schwierigen Lage bei den Kita-Betreuungsplätzen auszugehen. Die vorliegende Planung begründet sich aus der Notwendigkeit unbedingt weitere Kita-Betreuungsplätze bereitstellen zu können. Untermauert wird die Notwendigkeit vor allem durch den Grundsatzbeschluss (Vorlage Nr. 2017/1790) des Stadtrates.

Die vorliegende Planung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Kindertagesstätte schaffen, die bis zu 160 Kinder aufnehmen kann. Da Grund und Boden nicht vermehrbar und optimale Standorte für Kindertagesstätten im Stadtgebiet schwer zu finden sind, soll mit dieser Planung eine sogenannte Konversionsfläche (ehemaliges Bahngelände) – für die zunächst eine andere planerische Zielsetzung (ein eingeschränktes Gewerbegebiet) vorgesehen war – überplant werden.

Das Bauleitplanverfahren für die Kita südlich des Henkelmännchen Platzes ist im Juni 2018 zunächst als 2. Änderung des in diesem Bereich verbindlichen Bebauungsplans Nr. 208B/II „Opladen – nbso/Westseite – Quartiere“ eingeleitet worden.

Die grundlegenden Ziele der Planung sind:

- Bestimmung der Nutzungsart im Plangebiet:
  - „Fläche für Gemeinbedarf – Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ mit der Zweckbindung „Kindereinrichtung“.
- Flexible Ausrichtung/Positionierung künftiger Gebäude mittels großzügig gezogenen Baugrenzen.

### 4. PLANUNGSBINDUNGEN

#### 4.1 Regionalplan

Im derzeit gültigen Regionalplan Teilausschnitt L4908 (M 1:50.000 – Stand: 2014) werden für den Bereich der vorliegenden Planung neben dem „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) auch noch die Signatur für „Schienenwege“ übergehend in die Darstellung der „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) abgebildet.



Abb. 2 – Ausschnitt (ohne Maßstab) aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln.  
Q.: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW 2014

Der derzeitige Regionalplan hat seinen Planungshorizont erreicht und soll überarbeitet werden. Die Bezirksregierung Köln hat im Amtsblatt Nr. 17 vom 29.04.2019 über das Verfahren zur Überarbeitung des Regionalplans informiert.

Am 10.12.2021 hat der Regionalrat des Regierungsbezirks Köln den Planentwurf zur Neuaufstellung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln zur Anhörung und öffentlichen Auslegung beschlossen. Mit der Neuaufstellung sollen die bisherigen Teilabschnitte des geltenden Regionalplans in einem neuen Gesamtplan zusammengefasst werden. Die öffentliche Auslegung des Regionalplanentwurfes erfolgte im Zeitraum vom 07.02.2022 bis zum 31.08.2022. Die geplanten Änderungen im Regionalplan für den Nahbereich des Bebauungsplangebiets Nr. 253/II (im Entwurf 2021) sind der folgenden Abbildung zu entnehmen.



Abb. 3 – Ausschnitt (ohne Maßstab) aus dem Regionalplanentwurf 2021/22 für den Regierungsbezirk Köln. Q.: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW  
© Geobasis NRW 2021

Aufgrund der Detailunschärfe der Regionalplanebene (Maßstab 1:50.000) sind im Vergleich zum bisherigen Regionalplan für das relativ kleine Plangebiet keine wesentlichen Änderungen festzustellen. Das Plangebiet befindet sich hier im „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) weiterhin neben der Signatur für „Schienenwege“. Die südöstlich vom Plangebiet liegende GIB-Fläche (Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen) ist im neuen Regionalplanentwurf etwas kleiner geworden und ermöglicht eine Ausweitung des „Allgemeinen Siedlungsbereiches“.

## 4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leverkusen stellt als vorbereitender Bauleitplan für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 253/II ein „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GE\*) dar. Bisher war die hierauf folgende Planungsebene der rechtsverbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 208 B/II) aus dem FNP abgeleitet. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP zu entwickeln sind, wird die Darstellung des FNP im Rahmen des vorliegenden Verfahrens Nr. 253/II (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB) angepasst.

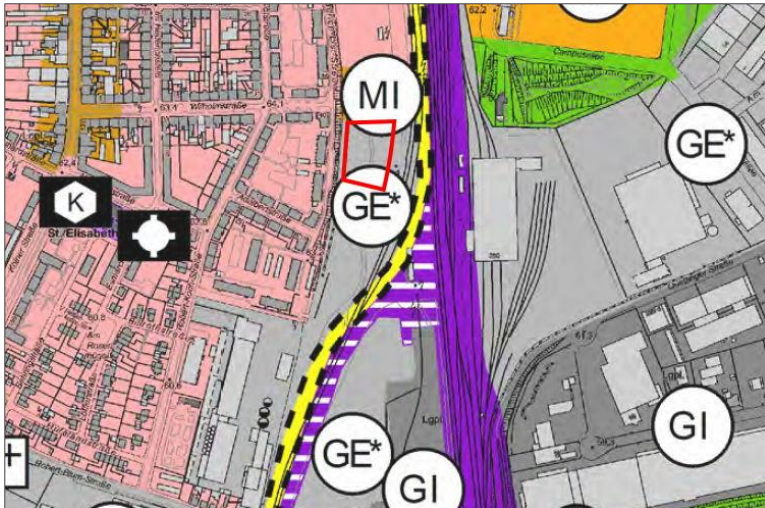


Abb. 4 – Ausschnitt (ohne Maßstab) aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen. Q.: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW 2020

### 4.3 Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 253/II liegt auf einer Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 208 B/II "Opladen – nbso/Westseite – Quartiere" für die ein „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GE 1) festgesetzt ist.



Abb. 5 – Ausschnitt des im Bereich der vorliegenden Planung bisher rechtswirksamen B-Plans Nr. 208 B/II (ohne Maßstab). Q.: Planzeichnung auf Grundlage der Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW 2017

Gemäß seiner Festsetzung sind im Bebauungsplan Nr. 208B/II mitunter auch die ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässigen Nutzungen hier bisher ausgeschlossen.

Dieser enge Festsetzungsrahmen führte zunächst zur Einleitung des Änderungsverfahrens (2. Änd. des Bebauungsplans Nr. 208B/II) um auf der Fläche südlich des „Henkelmännchen Platzes“ planungsrechtlich eine neue Kindertagesstätte zu ermöglichen. Mit Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 253/II vom 07. Juni 2021 hat das Bauleitplanverfahren zur Schaffung der vorgenannten planungsrechtlichen Voraussetzungen eine gewisse Unabhängigkeit vom Ursprungsplan Nr. 208B/II erlangt.



#### **4.4 Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten und Entwicklungsräumen des Landschaftsplans der Stadt Leverkusen.

### **5. BESTANDSSITUATION**

#### **5.1 Realnutzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 253/II umfasst Teile einer ehemaligen Bahnfläche (Gütergleisstrecke 2324 – Duisburg – Wedau – Niederlahnstein). Das hier zuvor verlaufende Gütergleis ist östlich der „Europa-Allee“ neuverlegt worden. Die Fläche war gemäß der ursprünglichen Planung zunächst für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Außer für eine temporäre Nutzung der Baumateriallagerung, findet auf dem Areal bisher keine nennenswerte Nutzung statt. Die Fläche ist zur Zeit der Planaufstellung im Eigentum der Stadt. Daher wird nach Satzungsbeschluss von einer unmittelbaren Umsetzung der Planung ausgegangen.

#### Standort und Nachbarschaft

Das Plangebiet liegt südlich des neuen „Henkelmännchen-Platzes“ für viele Mobilitätsformen (fußläufig/Rad/ÖPNV/PKW) sehr verkehrsgünstig. Stadträumlich befindet sich westlich des Plangebiets ein denkmalgeschütztes Quartier (Eisenbahnersiedlung) der vorletzten Jahrhundertwende. Nördlich des „Henkelmännchen-Platzes“ ist die städtebauliche Entwicklung gemäß des Ursprungsbebauungsplans Nr. 208 B/II bereits in teils geschlossener Blockform umgesetzt. Das Stadtbild des direkten Plangebietsumfeldes wird demnach von Gebäudestrukturen unterschiedlicher Dekaden und Architekturstile geprägt. Die alten wie auch die neuen Quartiere westlich und östlich der „Friedrich-List-Straße“ dienen hauptsächlich dem Wohnen.

Östlich der „Europa-Allee“ befinden sich die Gleisanlagen der Deutschen Bahn sowie ein breitgefächertes Gewerbegebiet. Unter den im Gewerbegebiet vertretenen Branchen befinden sich mitunter ein Unternehmen für Bahnbaumaschinen, das Wertstoffzentrum Leverkusen, ein Schaumstoffhersteller, mindestens ein Kfz-Ersatzteilbetrieb sowie ein Recyclinghof für Schienenfahrzeuge und weitere Metallschrotte.

Der im Gewerbegebiet angesiedelte Recyclinghof beabsichtigt sich zu erweitern. Hierzu läuft bei der Bezirksregierung Köln (Dezernat 52, Abfallwirtschaft – einschließlich anlagenbezogener Umweltschutz –) ein Genehmigungsverfahren nach § 16 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG). Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens sind im Herbst 2021 detaillierte Unterlagen zur Erweiterung des Betriebsgeländes veröffentlicht worden. Aufgrund der Entfernung des Betriebsgeländes und der zum Ge-





nehmungungsverfahren vorliegenden Untersuchungsergebnisse zu Staub- und Schallemissionen sowie möglichen Betriebsstörungen, werden in Verbindung mit dem vorliegenden Bauleitplanverfahren keine Gefahren gesehen.

Südlich des Plangebiets befinden sich noch unbebaute Brachflächen (ebenfalls Teil der ehemaligen Gütergleisstrecke), die planungsrechtlich zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 208 B/II gehören und als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt sind. An diese noch unbebauten Gewerbeflächen schließt das Betriebsgelände eines Agrardienstleisters an.

## **5.2 Infrastruktur**

Aufgrund des Konversionsprozesses (ehem. Bahngelände wird zum Stadtquartier) ist die Infrastruktur in der direkten Umgebung erst am Entstehen. Etwa 330 m (Luftlinie) westlich des Plangebiets befindet sich mit der „Kölner Straße“ der zentrale Versorgungsbereich von Opladen.

## **5.3 Verkehr**

Einen Anschluss an das städtische Verkehrsnetz für den motorisierten Verkehr findet das Plangebiet über die östlich verlaufende „Europa-Allee“. Die nächstgelegenen Haltepunkte des Nahverkehrs sind die Bushaltestelle „Bahnstadt West“ an der Ecke „Humboldtstraße“/„Augustastrasse“ (ca. 250 m fußläufig) sowie der Bahnhof-Opladen in 750 m Entfernung. Fußläufig und ebenfalls aus der Radfahrerperspektive betrachtet, ist das Plangebiet über den Henkelmännchen-Platz mit den Quartieren westlich der „Friedrich-List-Straße“ gut verbunden.

## **5.4 Technische Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet kann an bestehende Gas-, Wasser-, Strom-, und Telekommunikationsnetze angeschlossen werden.

Die Entwässerung des Niederschlags erfolgt in dem Bereich im Regelfall über das örtliche Mischwasserkanalsystem. Die geplante Einrichtung (Kita) wird an einen leistungsfähigen Mischwasserkanal der „Europa-Allee“ angeschlossen. Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Leverkusen besteht eine Anschlusspflicht an die Kanalisation.

Im Rahmen der Baugenehmigung und Ausbauplanung ist zu prüfen, ob trotz der ehemaligen Nutzung (Bahngelände) doch noch eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist.



## 5.5 Denkmalschutz

### Boden-, Bau- und Naturdenkmäler

Im Plangebiet können Boden- und Baudenkmäler mit ziemlicher Sicherheit ausgeschlossen werden. Naturdenkmale sind hier ebenfalls keine vorhanden.

### Denkmalbereich Eisenbahnersiedlung

In unmittelbarer Nähe (knapp 20 m westlich des Plangebiets) befindet sich an der „Friedrich-List-Str.“ die Arbeitersiedlung des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerks. Diese Siedlung ist bis zum Anfang des Ersten Weltkrieges (1914) in Folge der Gründung des Reichsbahn-Ausbesserungswerks entstanden. Die Mehrfamilienhäuser der Arbeitersiedlung sind in geschlossener Blockstruktur bzw. Reihe im Stil eines reformierten Historismus errichtet worden.

## 5.6 Artenschutz

Der Bereich des Plangebiets ist bereits im Aufstellungsverfahren des Ursprungsbebauungsplans Nr. 208 B/II artenschutzrechtlich untersucht worden. Bei der Betrachtung einer Umsetzung der damaligen Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere im Sinne des allgemeinen Artenschutzes erwartet worden.

Weil das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 253/II als Konversionsfläche (ehemalige Bahnanlage) mit der Herstellung des „Henkelmännchen Platzes“ und dem Bau der „Europa-Allee“ wegen den Bauarbeiten einem ständigen Wandel (Stichwort: neue temporäre Lebensräume) unterlag, ist es im vorliegenden Bauleitplanverfahren nochmals auf artenschutzrechtliche Belange untersucht worden.

Auch in der im Jahr 2020 zum Plangebiet durchgeführten artenschutzrechtlichen Untersuchung sind keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) festgestellt worden.

## 5.6 Luft und Klima

Das Plangebiet ist der makroklimatisch maritim beeinflussten Zone des norddeutschen Tieflandes der Köln-Bonner Rheinebene zuzuordnen. Diese Zone wird durch milde Winter und mäßig warme Sommer geprägt. Die innerstädtische Lage bestimmt das Mesoklima des Plangebiets. Das Plangebiet ist nicht als Fläche bekannt, die über das Mikroklima hinaus Bedeutung für die Kalt- und Frischluftproduktion aufweist.

Hinsichtlich der Lufthygiene sind die Bundesautobahnen 3 und 1 im nahen Umfeld (1,1 – 1,7 km) sowie die etwa 0,5 km südlich des Plangebiets verlaufende L288 „Fixheider Straße“ als mögliche Emittenten von Luftschadstoffen zu benennen. Die neue, östlich des Plangebiets verlaufende, „Europa-Allee“ ist ebenfalls eine potentielle Quelle von Luftverschmutzung.

Das Plangebiet weist, wie auch der umliegende Bereich des größeren Ursprungsplans Nr. 208 B/II "Opladen – nbso/Westseite – Quartiere", eine für Ballungsräume bzw. innerstädtische Standorte in verkehrsgünstiger Lage typische lufthygienische Vorbelastung auf.

Unter anderem aufgrund der unmittelbaren Nähe des Plangebiets zur „Europa-Allee“ wurde im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren für die Kita südlich des „Henkelmännchen-Platzes“ (zunächst als 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 208 B/II geführt) ein lufthygienische Fachgutachten durch die Fa. simuPLAN (2019) erarbeitet.

Die im Rahmen des Gutachtens durchgeführten Ausbreitungsberechnungen für die Luftschadstoffe NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> und PM<sub>2.5</sub> zeigen, dass bei der Umsetzung der Planung im Plangebiet keine Überschreitungen der in der 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (39. BImSchV) aufgeführten Jahresmittelwerte zu erwarten sind. Auf Basis einer Korrelationsanalyse wird im Gutachten hierauf aufbauend die Überschreitung des in der 39. BImSchV festgelegten PM<sub>10</sub>-Tagesmittelgrenzwertes an mehr als 35 Tagen im Jahr ebenfalls sicher ausgeschlossen. Die Bestimmung möglicher Überschreitungen des NO<sub>2</sub>-Stundengrenzwertes durch Berechnungen ist mit vielen Ungenauigkeiten verbunden, daher sollte hier auf die Messungen der landesweiten Luftqualitätsüberwachung des LANUV verwiesen werden. Hier wurde im Jahr 2019 an 59 aktiv messenden Stationen in NRW keine einzige Überschreitung des NO<sub>2</sub>-Stundengrenzwertes von 200 µg/m<sup>3</sup> verzeichnet.

In Leverkusen fand zuletzt im Jahr 2016 eine einmalige Überschreitung des Stundengrenzwertes statt, der höchste im Jahr 2019 gemessene Wert an der Gustav-Heinemann-Straße betrug 173 µg/m<sup>3</sup>. Eine Überschreitung des NO<sub>2</sub>-Stundengrenzwertes von 200 µg/m<sup>3</sup> an mehr als 18 Tagen im Jahr ist daher ebenfalls auszuschließen.

Die in der Untersuchung ermittelten Schadstoffkonzentrationen im Plangebiet liegen demnach deutlich unter den gesetzlichen Grenzwerten. Aus Vorsorgegesichtspunkten sollten die Außenspielflächen der künftigen Nutzung (Kita) jedoch möglichst nicht am östlichen Rand des Grundstückes liegen. Aus lufthygienischer Sicht resümiert die gutachterliche Untersuchung die Umsetzung der Planung als unbedenklich.

## **5.7 Lärmbelastung – Immissionen**

Aufgrund der zentralen Lage fällt ein besonderes Augenmerk auf die Lärmbelastung des Plangebiets. Aus Sicht des durch den Verkehr verursachten Lärms, wird das Plangebiet vor allem durch den Schienenverkehr belastet. Die Gleisanlage der Deutschen Bahn verläuft hier etwas mehr als zwanzig Meter östlich des Plangebiets hinter neugebauten Lärmschutzwänden parallel zur „Europa-Allee“. Darüber hinaus ist die neue „Europa-Allee“ ebenfalls ein nennenswerter Schallemitent für das Plangebiet und die unmittelbar angrenzenden alten und neuen Quartiere.



Eine weitere Art von Lärm geht von den benachbarten gewerblichen Nutzungen aus. Die Betriebe des östlich und südlich des Plangebiets befindlichen Gewerbegebiets müssen aufgrund der Nähe zu den Siedlungsbereichen westlich der „Friedrich-List-Straße“ bereits heute entsprechende Auflagen erfüllen.

Die Schallschutzthematik ist zum vorliegenden Bauleitplanverfahren im Rahmen weiterer Untersuchungen/Gutachten in den Fokus genommen worden. Die genauere Betrachtung und die Ergebnisse sind unter dem Punkt 8.7 zu finden.

## 5.8 Grundwasser

Die Fläche des Plangebiets liegt im Einzugsbereich von Rhein und Wupper. Als Überschwemmungsgebiet der vorgenannten Gewässer ist der Änderungsbereich jedoch nicht betroffen. Im Plangebiet findet keine Trinkwasserförderung statt. Die nächstgelegenen Wasserschutzzonen (Trinkwasser) befinden sich in Rheindorf (Zone III A) und im benachbarten Langenfeld/Reusrath (Zone III B).

Der Grundwasserflurabstand soll im Plangebiet theoretisch zwischen 6 m und 15 m (zumeist zwischen 7 m – 10 m) unter Geländeoberkante (GOK) liegen. Bei den Untersuchungen zur Gütergleisverlegung ist bis zu einer Tiefe von 8 m kein Grundwasser angetroffen worden. Saisonal wird im Plangebiet Stau- bzw. Schichtenwasser oberhalb der lokal anzutreffenden Hochflutlehme vermutet. Die Gesteinsschichten im **Be- reich des** Plangebiets weisen grundsätzlich gute Filtereigenschaften auf. Zugleich weist das Aufschüttungsmaterial des ehemaligen Bahnareals eine geringe Wasserhaltefähigkeit auf. Für den Eisenbahnstandort Opladen besteht per Allgemeinverfügung ein Verbot der Grundwasserförderung. Es liegen hier Belastungen der oberen Grundwasserschichten mit Herbiziden vor. *(Absatzende wegen unnötig missverständlicher Formulierung entfernt!)*

## 5.9 Oberflächengewässer, Hochwasser

Oberflächenwasser liegt im Plangebiet nicht vor. Das Plangebiet liegt etwa 1,5 – 2 km südöstlich der Wupper. Es liegt zudem bei etwa 60 m NHN (Normalhöhennull) und ist damit etwa 10 m höher als der von Überschwemmungen (Hochwasser) betroffene Nahbereich der Wupper.

Ebenfalls ist das Plangebiet nicht von Überschwemmungen durch extreme Starkregenereignisse gefährdet. In Aufzeichnungen zum Unwetterereignis vom 14/15. Juli 2021 sind für das Plangebiet keine nennenswerten Auffälligkeiten festgehalten.



## 5.10 Boden

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem gemäß der geologischen Übersichtskarte (1 : 500.000 – geoportal.nrw) ein Sand-Kies-Boden (Mittelterrassen des Quartärs) verzeichnet ist. Nach der „Geologisch-Hydrologischen Karte“ für die Stadt Leverkusen aus dem Jahr 1976 befindet sich das Plangebiet in einem Bereich, in dem ursprünglich schwach lehmiger Sand (Hochflutbildung/Flugdecksand) in geringer Stärke über lehmigem bis sandigem Lehm vorzufinden sein sollte. Der Untergrund wird hier von kiesig-sandigen Terrassenablagerungen von Rhein, Wupper und Dhünn – oft überdeckt von einer sandigen Zwischenschicht – gebildet.

Gemäß der Bodenkarte 1:50.000 NRW müsste normalerweise im Plangebiet der Bodentyp „Braunerde“ (schwach schluffiger Sand) vorzufinden sein. Dieser Bodentyp besitzt ein hohes Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte und ist gering verdichtungsempfindlich.

Da aber das Plangebiet durch seine Jahrzehnte währende Nutzung als Bahnanlage vom Menschen geprägt ist (es wird von einer Überlagerungsmächtigkeit von 1–3 m ausgegangen), sind hier die natürlicherweise anstehenden Braunerden nicht mehr vorhanden. Gemäß der zur Gütergleisverlegung durchgeführten Untersuchungen ist im Plangebiet eine Mischung aus Bahnschotter, umgelagerten Böden, Schlackematerialien sowie Ziegel- und Betonresten vorzufinden.

Im Geltungsbereich der vorliegenden Planung war aufgrund der vorangegangenen Nutzung als Gütergleisstrecke/Bahngelände von Bodenbelastungen auszugehen.

Das Plangebiet befindet sich in [der](#) im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen unter der Bezeichnung „NE 2063 – Eisenbahnstandort Opladen (EOP)“ ausgewiesenen Fläche.

Weitere Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen liegen [ausweislich der im Zuge der Erfüllung der Nachforschungspflicht ausgewerteten Unterlagen \[GIS Leverkusen „OSIRIS“, Topographische Karte TK 25, Deutschen Grundkarte DGK 5\] für den Geltungsbereich des B-Plans 253/II nicht vor.](#)

Zur Erkundung und Bewertung potentiell altnutzungsbedingter Bodenverunreinigungen wurden im Juni/Juli 2020 im Plangebiet mit Blick auf die geplante Nutzung als [Standort für eine Kindertagesstätte](#) gezielte Bodenuntersuchungen durchgeführt. Die Untersuchungsbefunde sind mit Empfehlungen zum Umgang mit dem Boden im Gutachten der Ingenieurgesellschaft geo-id GmbH [vom 16.09.2020](#) dokumentiert.

[Ausweislich der vorliegenden Bohrbefunde wurde der unmittelbare Untergrund im Bereich des überplanten Geländes zum Zeitpunkt der Untersuchungen \(Juni/Juli 2020\) aus vornehmlich 0,3 m bis 0,6 m mächtigen Auffüllungen gebildet. Die erbohrten Auffüllungen bestanden aus umgelagertem Bodenaushub mit variierenden Anteilen an Asche, Gleis-/Kalksteinschotter, Schlacke, Beton- und Ziegelbruch.](#)



Die an Proben aus den erbohrten Auffüllungen durchgeführten chemischen Untersuchungen zeigten leicht erhöhte bis erhöhte Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), Kupfer, Nickel und Zink.

Die aus den die Auffüllungen unterlagernden natürlichen Böden entnommenen Proben zeigten hingegen ausschließlich unauffällige Befunde.

In Abstimmung mit den zuständigen Behörden wurden im Zeitraum April 2022 bis Juni 2022 die an die Auffüllungsböden gebundenen Bodenverunreinigungen unter fachgutachterlicher Begleitung gezielt aufgenommen und einer geeigneten Entsorgung zugeführt. Die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen sind im Gutachten der Ingenieurgesellschaft geo-id GmbH vom 13.09.2022 dokumentiert.

Demnach wurden im Bereich des Plangebiets die schadstoffbelasteten Auffüllungsböden zunächst bis in eine Tiefe von ca. 0,6 m unterhalb der Geländeoberkante (GOK) flächig aufgenommen. Im nächsten Arbeitsschritt wurden lokal im Bereich der freigelegten Baugrubensohle unterhalb von 0,6 m unter GOK angetroffene sensorische Auffälligkeiten (insbesondere im Bereich ehemaliger Kabel- und Leitungsgräben) gezielt aufgenommen.

Zur Dokumentation des Sanierungserfolgs wurden nach Abschluss der vorgenannten Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Baugrubensohle Bodenproben entnommen. Die an den entnommenen Proben durchgeführten chemischen Untersuchungen zeigen ausschließlich unauffällige Befunde.

Auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungsbefunde ist eine potentielle Gefährdung von Schutzgütern (z.B. Mensch, Grundwasser) durch altnutzungsbedingte schädliche Bodenveränderungen mit Abschluss der Sanierungsmaßnahmen im Bereich des Plangebiets nicht zu besorgen. Dies gilt sowohl für die aktuelle Nutzung als Brachfläche als auch für die geplante sensible Nutzung als Standort für eine Kindertagesstätte.

## **5.11 Kampfmittel, Erdbebengefährdung und Erschütterungen**

### Verdacht auf Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet aus dem Zweiten Weltkrieg. Potenzielle Blindgänger sind trotz der inzwischen durchgeführten Bauarbeiten (Verlegung des Gütergleises und Bau der Europa-Allee) nicht ausgeschlossen.

Aus diesem Grund wird vor Baubeginn die genauere Überprüfung des Verdachtes auf Kampfmittel empfohlen. Weitere Verhaltensregeln sind den Hinweisen auf der Planzeichnung und in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen zu entnehmen.



### Erdbebengefährdung

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland in der Erdbebenzone 0/T. Innerhalb dieser Erdbebenzone müssen nach DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen in Bezug auf mögliche Erdbebenwirkungen ergriffen werden.

Es wird jedoch dringend empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren. Dies gilt insbesondere z. B. für Schulen und damit auch für Kindertagesstätten.

### Erschütterungen

Im Plangebiet ist mit Erschütterungen aus dem angrenzenden Schienenverkehr zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass durch Vorbeifahrten von Güterzügen geringfrequente Erschütterungen im Boden zu spüren sein werden. Detaillierte Untersuchungen müssen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen (Verhalten von unterkellerten oder auf einer Bodenplatte gelagerten Gebäuden).

## **6. FACHPLANUNGEN**

### **6.1 Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept**

Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, so weit wie möglich vermieden werden.

Etwa 0,5 km südöstlich des Plangebiets befindet sich an der „Dieselstraße“ ein Produktionsbereich eines Störfallbetriebes gemäß § 50 BImSchG. Dieser Störfallbetrieb löst sogenannte Achtungsabstände im Sinne des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung von schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ der Kommission für Anlagensicherheit (Leitfaden KAS-18) aus. Die Achtungsabstände werden pauschal angenommen. Es sind Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse, also ohne weitergehende Kenntnisse zu gefährlichen Stoffen oder Sicherheitsmaßnahmen.

Die Stadt Leverkusen hat durch einen Sachverständigen ein „gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept“ erarbeiten lassen. Dieses Konzept wurde durch den Rat der Stadt am 14.09.2015 als gemeindliches Entwicklungskonzept (Vorlage Nr. 2015/0666) beschlossen. Die angemessenen Abstände werden im Konzept unter anderem auf



Grundlage konkreter Informationen zu den im Betriebsbereich vorhandenen gefährlichen Stoffen und Sicherheitsvorkehrungen ermittelt. Sie sind in der Regel kleiner als die pauschal angenommenen Achtungsabstände.

Das gesamtstädtische Seveso-II-Konzept kommt zu dem Ergebnis, dass die im Geltungsbereich befindlichen Flächen außerhalb des angemessenen Abstandes des oben angesprochenen Störfallbetriebes liegen. Daher sind keine weitergehenden (Schutz-)Maßnahmen im Sinne des gesamtstädtischen Seveso-II-Konzepts erforderlich.

## **6.2 Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten**

Das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Leverkusen (CIMA Beratung + Management GmbH, Köln 2018) sieht für Opladen sowohl für den „Zentralen Versorgungsbereich“ als auch die damit städtebaulich und funktional in unmittelbarem Zusammenhang stehenden, angrenzenden Quartiere einen »Ausschluss« von Spielhallen, Wettbüros und Erotikbetrieben vor.

## **6.3 Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung des Einzelhandels**

Im Konzept „Gewerbeflächenentwicklung in Leverkusen“ aus dem Jahr 2016 sind die relativ kleinen Gewerbeflächen südlich des „Henkelmännchen-Platzes“ und westlich der „Europa-Allee“ (Kapitel 4.4.1.2) als Standorte mit Entwicklungspotenzial genannt. Gleichwohl bewertet das Konzept diesen Bereich aufgrund der geringen Größe nur als Standort für einzelne kleingewerbliche Nutzungen und Handwerksbetriebe.

## **6.4 Stadtteilentwicklungskonzept**

Seit 2012 ist für Opladen ein Stadtteilentwicklungskonzept mit über zwanzig Projekten ausgearbeitet worden. Für das Plangebiet sind als Teil der nbso-Westseite in den Projektsteckbriefen Nr. 14 (Arbeiten) und Nr. 20 (Wohnen) Entwicklungsziele gesetzt worden. Grundsätzlich soll sich die nbso-Westseite zu einem urbanen Stadtquartier mit Funktionsmischung entwickeln. Aufgrund der Unterversorgung mit Kindergartenplätzen im gesamten Stadtgebiet wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 253/II die eigentlich für das (Klein-)Gewerbe vorgesehene Fläche südlich des „Henkelmännchen-Platzes“ um die Plangebietsgröße verkleinert.

Dennoch handelt es sich bei dem vorliegenden Planvorhaben um eine sinnvolle Ergänzung des Quartiers im Sinne der vorgenannten Projektpunkte und der gewünschten urbanen Nutzungsmischung.





## **6.5 Gewerbeflächenkonzept**

Im Konzept „Gewerbeflächenentwicklung in Leverkusen“ aus dem Jahr 2016 sind die relativ kleinen Gewerbeflächen südlich des „Henkelmännchen-Platzes“ und westlich der „Europa-Allee“ (Kapitel 4.4.1.2) als Standorte mit Entwicklungspotenzial genannt. Gleichwohl bewertet das Konzept diesen Bereich aufgrund der geringen Größe nur als Standort für einzelne kleingewerbliche Nutzungen und Handwerksbetriebe.

## **6.6 Gesamtstädtisches Mobilitätskonzept**

Am 25.06.2020 ist vom Rat der Stadt Leverkusen das Mobilitätskonzept 2030+ beschlossen worden. Das Mobilitätskonzept 2030+ bildet die Grundlage für die Verkehrsentwicklung der nächsten Jahre und generiert für die gesamtstädtische Ebene Leitziele, Strategien und Handlungsrahmen unter Beachtung von Wirkungszusammenhängen und regionalen Verflechtungen.

Das Konzept geht für den Nahbereich des Plangebiets mit der Inbetriebnahme der „Europa-Allee“ von einer Verkehrsverteilung in Opladen und damit von einer Entlastung der kleinräumigen Quartiersbereiche aus. Von dieser Verkehrsentslastung sollen langfristig vor allem die „Humboldtstraße“ und die „Robert-Koch-Straße“ westlich des Plangebiets profitieren. Der entlastete Straßenzug „Humboldtstraße – Robert-Koch-Straße“ kann sich demnach zu einer wichtigen Fahrradachse (Opladen  $\rightleftharpoons$  Wiesdorf  $\rightleftharpoons$  Köln) entwickeln.

Das Plangebiet liegt im Nahbereich (etwa 100-125 m östlich) der vorgenannten Fahrradachse „Humboldtstraße – Robert-Koch-Straße“ die, die Eisenbahnerarbeiter-siedlung durchquert. Das Plangebiet liegt aber auch etwa 4m tiefer als das westliche Quartier. Über den parallel zur „Friedrich-List-Straße“ verlaufenden Fuß-/Radweg kann die vorgenannte Fahrradachse „Humboldtstraße – Robert-Koch-Straße“ entweder über die „Karlstraße“ oder „Wilhelmstraße“ erreicht werden.

## 7. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das städtebauliche Konzept ist in seiner Grundeigenschaft ein Machbarkeitsmodell auf Basis der zur Planaufstellung bekannten Informationen (unterschiedlicher Parameter) und der gewünschten Entwicklungsziele (z. B. Nutzungen und ihr Flächenbedarf).

Die Planung erfolgt unter Berücksichtigung der „Klimaschutzbausteine der Stadt Leverkusen“ (Klimaschutz in der Bauleitplanung – Nov. 2013):

– Kompakte/verdichtete Stadt → Stadt der kurzen Wege

*(Sparsamer Umgang mit Flächen sowie eine optimale Ausnutzung der städtischen Infrastruktur.)*

– Grüne Siedlung

*(Intensive Begrünung des Plangebiets – z. B. in Form von Dachbegrünung.)*

– Aktive/passive Solarenergienutzung

*(Optimale Ausrichtung bzw. Positionierung der Baukörper für die Solarenergienutzung.)*

### 7.1 Städtebaulicher Entwurf

Das im Rahmen der Vorentwurfsphase ausgearbeitete städtebauliche Konzept begründete sich aus dem Wunsch den „Henkelmännchen-Platz“ baulich einzufassen und zugleich mit der richtigen Stellung des Baukörpers der Kindertagesstätte den zu erwartenden Verkehrslärm der „Europa-Allee“ abzuschirmen. Hieraus hat sich eine bestimmte Gebäudeform (Flügelbau in Form eines um 180° gedrehten „L“-Buchstaben bzw. einer „7“ ähnlich) ergeben. In diesem Vorentwurf war die verkehrliche Erschließung sowie die Angestellten- sowie Besucherstellplätze noch südlich der Einrichtung angedacht.

Nach der Vorentwurfsphase hat sich jedoch herausgestellt, dass eine Erschließung der Kindertagesstätte südlich des Gebäudekörpers aus mehreren Gründen sehr problematisch sein würde. Hauptkritikpunkt war mitunter die Schaffung einer potenziellen Gefahrenstelle. Von Süden kommende Fahrzeuge (aus Richtung der „Robert-Blum-Straße“) müssten zunächst die Spur wechseln, wenden und nochmals abbremsen um auf das Grundstück der Kita zu kommen. Im Rahmen einer interdisziplinären Abstimmung seitens der Verkehrsplanung, Straßenverkehrsordnung und der Stadtplanung ist für das Plangebiet die Erschließung über den „Henkelmännchen-Platz“ als sicherste Variante bestimmt und eine fachliche Überprüfung der Annahme veranlasst worden.



### Die veränderte und überprüfte Erschließungssituation:

Die im April 2022 (VIA eG, Köln) abgeschlossene Verkehrsuntersuchung kommt zum Ergebnis, dass die Erschließung des Plangebiets über den „Henkelmännchen-Platz“ aus verkehrstechnischer Sicht ohne Probleme funktioniert. Alternativ wird in der vorgenannten Verkehrsuntersuchung auch eine separate Einfahrt (Norden) und Ausfahrt (Osten) im Plangebiet als verkehrstechnisch umsetzbar beschrieben.

Die veränderte Erschließungssituation erforderte eine Anpassung des Bebauungskonzepts. So empfiehlt es sich mit der Erschließung des Plangebiets über den „Henkelmännchen-Platz“ die Stellplatzanlage in den nordöstlichen Teil des Plangebiets zu verorten. Der Gebäudekörper der Kindertagesstätte muss in der Folge weiter nach Westen in die Plangebietsmitte rücken. Trotz dieser Erkenntnisse wird in der Planzeichnung des Bebauungsplans auf eine große und flexible überbaubare Fläche (Baufenster) gesetzt. Auf diese Weise bleibt die Planung für alternative Erschließungsvarianten offen.

### **Baugrenzen – flexibles Baufenster**

Bei der vorgenannten Konzeption handelt es sich nur um eine mögliche Variante, die in dieser Form als sinnvollste Lösung zu den notwendigen Untersuchungen und Gutachten im Bauleitplanverfahren herangezogen worden ist. Tatsächlich überlässt die Planzeichnung mit den großzügig gezogenen Baugrenzen genügend Spielraum für andere Lösungen. Das sogenannte Baufenster ist ca. 2.500 m<sup>2</sup> groß.

### **Kindertagesstätte**

Erfahrungsgemäß wird für eine Kindertagesstätte für 160 Kinder in zweigeschossiger Bauweise eine Grundfläche von etwa 900 m<sup>2</sup> benötigt. Die Baugrenzen des Bebauungsplans bieten hier genügend Spielraum. Die Planzeichnung macht keine weiteren zeichnerischen Vorgaben zur Gebäudeform. Es empfiehlt sich jedoch, im Norden des Plangebiets den „Henkelmännchen-Platz“ einzufassen. Darüber hinaus ist es zu empfehlen, den Gebäudekörper (durch eine entsprechende Form) möglichst für den passiven Schallschutz der Außenspielfläche zu nutzen.

### Die Außenspielfläche:

Für die Kindesentwicklung ist die Bewegung im Freien wichtig. Daher sind auch ausreichend große Außenspielflächen der Kindertagesstätten ein zentrales Thema. Eine große Kindertagesstätte, die etwa 160 Kinder aufnehmen soll, muss deshalb mindestens eine Außenspielfläche von 1.600 m<sup>2</sup> vorweisen können.

Das Plangebiet ist ausreichend groß für eine Einrichtung mit 160 Kindern dimensioniert. Die überbaubare Fläche im Plangebiet ist so positioniert, dass definitiv ein Großteil der Außenspielfläche sich im südlichen Teil des Plangebiets befinden muss. [Im schalltechnischen Prognosegutachten zur Ermittlung der Verkehrsgeräusche](#)



(GRANER+PARTNER Ing. – 2021) zeigte sich noch auf Grundlage des ersten städtebaulichen Vorentwurfs, wie wichtig die Gebäudestellung und -form in Bezug zur Lärmquelle (hier die „Europa-Allee“) ist. Es wird voraussichtlich nicht ganz zu verhindern sein, dass ein kleiner Teil der Außenspielfläche im südöstlichen Teil des Plangebiets sich im Nahbereich der „Europa-Allee“ befindet. Aufgabe der konkreten Ausbauplanung wird hier sein, die Außenspielfläche so in den Nutzungsfunktionen (Spiel-/Aufenthaltsbereiche) abzustufen, dass im südöstlichen Bereich keine langen bzw. gar keine Aufenthalte möglich sind.

## **7.2 Verkehr und Mobilität**

Das Plangebiet soll hauptsächlich über den „Henkelmännchen-Platz“ erschlossen werden. Am „Henkelmännchen-Platz“ kreuzen sich die Wege der verschiedenen in der Stadt möglichen Mobilitätsformen (fußläufig/per Rad und PKW). Wegen seiner Zentralität kann das Plangebiet auch als »sehr gut an das ÖPNV-Netz angeschlossen« bezeichnet werden.

### **Fußläufig**

Das Plangebiet liegt etwa 750 m von dem Busbahnhof Opladen sowie etwa 850 m – 900 m (je nach Gehweg) vom Bahnhof Opladen entfernt. Damit ist das Plangebiet etwa zehn bis fünfzehn Gehminuten von diesen zentralen ÖPNV-Verkehrsknotenpunkten entfernt. Über die Treppenanlage am „Henkelmännchen-Platz“ ist das Plangebiet fußläufig hervorragend an das westlich liegende Gründerzeitquartier (auch Eisenbahnersiedlung) angeschlossen. Aus südlicher Richtung ist das Plangebiet fußläufig über den Gehweg an der „Europa-Allee“ gut erreichbar. Die östlich der Bahngleise liegenden Stadtteile können das Plangebiet fußläufig über die Brücke „Am Brückenpark“ oder die Brücke des Bahnhofs Opladen erreichen.

### **Fahrradverkehr**

Radfahrer können das Plangebiet über den parallel zum sogenannten „Grünen Band“ verlaufenden Fuß-/Radweg sicher erreichen.

### **Motorisierter Verkehr**

Für den motorisierten Individualverkehr besteht die Möglichkeit das Plangebiet über die neue „Europa-Allee“ anzufahren. Die „Europa-Allee“ ist sehr gut an das übergeordnete städtische Verkehrsnetz angeschlossen und entlastet bereits heute die Achse „Bahnallee/Humboldtstraße/Robert-Koch-Straße“. Die Zufahrt auf das Plangebietsgrundstück soll – wie nachfolgend beschrieben – über den „Henkelmännchen-Platz“ erfolgen.



## **Verkehrsgutachten**

Das Planvorhaben ist aus verkehrstechnischer Sicht im Rahmen der Planaufstellung in einem Verkehrsgutachten (VIA eG, Köln 2022) genauer betrachtet worden. Dabei flossen mitunter die Durchgangsverkehre, die umliegenden Nutzungen sowie genauer der Einmündungsbereich zur Kita – der „Henkelmännchen-Platz“ – in die Betrachtung ein. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass mit einer Kita südlich des „Henkelmännchen-Platzes“ auch mit den benachbarten Nutzungen nördlich des Platzes keine verkehrstechnischen Probleme entstehen.

Im Verkehrsgutachten ist vor allem die Erschließungsvariante über den „Henkelmännchen-Platz“ näher betrachtet worden, da dieser Platz bereits für die nördlichen Nutzungen als Erschließung fungiert und die „Europa-Allee“ durch zusätzliche Ein- und Ausfahrten möglichst nicht im Verkehrsfluss belastet werden soll.

Das Verkehrsgutachten bescheinigt der Erschließungsvariante über den „Henkelmännchen-Platz“ eine gute Funktionsfähigkeit. Optional ist in dem Verkehrsgutachten auch noch eine Durchfahrtsituation (Einfahrt im Norden, Ausfahrt im Osten) betrachtet worden. Diese Variante funktioniert zwar auch noch gut, sie würde aber den Bürgersteig unterbrechen/queren und damit eine unnötige Unfallgefahrenstelle schaffen. Das Verkehrsgutachten empfiehlt daher diese Variante nicht.

### **7.3 Technische Ver- und Entsorgung**

Der Anschluss des Plangebiets an das bestehende Gas-, Wasser- und Stromnetz der Stadt ist möglich. Die geplante Kindertagesstätte kann an einen leistungsfähigen Mischwasserkanal in der neuen „Europa-Allee“ angeschlossen werden.

Ob eine Versickerung im Plangebiet möglich ist, sollte aufgrund der Plangebietsvergangenheit als Bahngelände (Güterbahngleis) nochmals bei der Baugenehmigung (nach der Baufeldfreimachung) geprüft werden.

Gerade vor dem Hintergrund des Starkregenereignisses vom Juli 2021 ist im Zuge der architektonischen Konkretisierung des Kita-Gebäudekörpers ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu erstellen.

## **8. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **Fläche für Gemeinbedarf**

Die Festsetzung einer »Fläche für Gemeinbedarf – Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – mit der Zweckbindung Kindereinrichtung« soll die vorgesehene Nutzung im Plangebiet langfristig sichern. Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB.

## **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

Bei der »Fläche für Gemeinbedarf« wird das Maß der baulichen Nutzung nur über die Festsetzung der Anzahl der möglichen Vollgeschosse geregelt. Unabhängig vom Bau- und Planungsrecht haben weitere Vorgaben (z. B. des Landesjugendamtes) eine stark steuernde Wirkung auf die im Plangebiet vorgesehene Einrichtung.

## **8.3 Bauweise, Baugrenzen**

Das für die Kindertagesstätte vorgesehene Grundstück steht städtebaulich für sich. Die Außenspielfläche der Einrichtung muss zudem sicher eingefriedet sein. Aus diesem Grund wird innerhalb der »Fläche für Gemeinbedarf« die offene Bauweise (o) festgesetzt.

In der Planzeichnung sind die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen definiert (festgesetzt), die unter Einhaltung der weiteren Festsetzungen bebaut werden dürfen.

Das durch die Baugrenzen definierte »Baufenster« ist großzügig ausgebildet. Damit können verschiedene städtebauliche Lösungen innerhalb dieser überbaubaren Fläche umgesetzt werden.

## **8.4 Nebenanlagen**

Im Plangebiet sind Nebenanlagen auf sonst für Hauptgebäude nicht überbaubaren Flächen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Die baulich untergeordneten Nebenanlagen sollen immer hinter die gestalterische Wirkung der Hauptgebäudekörper zurücktreten.

## **8.5 Haupterschließung**

In der Planzeichnung sind – ausgehend vom Ergebnis des Verkehrsgutachtens – zeichnerisch Bereiche festgesetzt, in denen eine Erschließung möglich (Nordseite) bzw. aus verkehrstechnischen Gründen nicht erwünscht ist (Ostseite).

## **8.6 Stellplätze und Stellplatzanlagen**

Aus Gründen der Erhaltung einer größtmöglichen Flexibilität bei der Errichtung der Kindertagesstätte und der Herstellung der zugehörigen notwendigen PKW-Stellplätze, wird in der Planzeichnung keine zeichnerische Festsetzung zur genauen Standortbestimmung festgesetzt.

Wegen der allgemein erwünschten Änderung des Verkehrsverhaltens (Thema: Verkehrswende/Mobilitätswende) sind im Plangebiet ebenfalls ausreichend Stellplätze für Fahrräder vorzusehen. Zur Orientierung an Mindestvorgaben ist die Stellplatzsatzung der Stadt Leverkusen heranzuziehen.



In der Planzeichnung ist an der nördlichen Plangebietsgrenze der Einfahrtsbereich und an der östlichen Grenze explizit ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (nach Planzeichenverordnung – PlanzV 6.4) zeichnerisch festgesetzt. Die Stellplätze der Kindertagesstätte sind optimaler Weise in der Nähe der vorgenannten Bereiche zu verorten. Bei einer einseitigen senkrechten Stellplatzaufstellung wird hierzu ein etwa 11 m breiter Streifen (5 m Stellplatzlänge + 6 m Erschließung) in Relation zur Plangebietsgrenze benötigt.

### **8.7 Immissionsschutz – Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Das Plangebiet kann aufgrund der Lage an der neuen „Europa-Allee“, der Schienenstrecke/Gleisanlage der Deutschen Bahn sowie dem nahen Gewerbe als immissions-technisch „vorbelastet“ bezeichnet werden. Aus diesem Grund sind in dem Bauleitplanverfahren neue Gutachten/Untersuchungen vor allem zur Lärmbelastung ausgearbeitet worden. Aus den Ergebnissen dieser Gutachten/Untersuchungen sind Maßnahmen zum Schallschutz formuliert worden, die Einzug in die Planung gefunden haben. Im Gutachten zur Ermittlung der Verkehrsgeräusche der Ingenieurgesellschaft Graner + Partner (Bergisch Gladbach – 2021) werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) durch den Schienenverkehr teilweise relativ deutlich überschritten, demnach nicht eingehalten. Das vorgenannte Gutachten stellt jedoch weiter fest, dass durch den geplanten Gebäudekörper der Kindertagesstätte für den Außenspielbereich und angrenzende Verkehrswege eine deutliche Abschirmung der Verkehrsgeräusche erreicht werden kann.

Vor allem in Bezug auf die Verkehrsgeräusche sind für das Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt worden. Unter passiven Schallschutzmaßnahmen werden z. B. bauliche Maßnahmen am Gebäude verstanden, mit denen die anzustrebenden Innenpegel zur Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen (Aufenthaltsqualität) in schutzbedürftigen Räumen eingehalten werden können.

Nach fachgutachterlichen Empfehlungen werden in den textlichen Festsetzungen Maßnahmen zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen gemäß den Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen" (Ausgabe Januar 2018) als »einzuhalten« festgesetzt.

Von diesen Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass z. B. durch die Berücksichtigung abschirmender Gebäude geringere Geräuscheinwirkungen zu erwarten sind.

Bezogen auf den Gewerbelärm, aber auch dem von der Planung (Kita) ausgehenden Geräuschpegel, ist das Plangebiet von der Gesellschaft Peutz Consult (Düsseldorf – 2022) untersucht worden. Diese Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass die von



der Planung ausgehenden Lärmimmissionen gemäß der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an allen betrachteten Immissionsorten tagsüber eingehalten werden.

Die Betrachtung der Gewerbelärmimmissionen erfolgte in der vorgenannten Untersuchung (Peutz) unter Einbeziehung der bekannten Gewerbestandorte sowie unter Auslösung des Plangebiets aus der Immissionskontingentierung des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 208B/II „Opladen – nbso/Westseite – Quartiere“. Für die geplante „Fläche für Gemeinbedarf – Zweckbindung: Kindereinrichtungen“ ist aus fachlicher Sicht die Schutzbedürftigkeit entsprechend eines Mischgebiets (BauNVO – Baunutzungsverordnung) berücksichtigt worden. Die Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass die Beurteilungspegel durch den Gewerbelärm an den Baugrenzen unterhalb der Werte eines Mischgebiets liegen.



## II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Dachform, -neigung und -indeckung

Das Dach eines Gebäudes ist neben der Fassade, der Bauform (Körper), seinem Volumen und der Stellung zur Haupterschließung (Straße/Platz) das ausschlaggebende Gestaltungselement, das auch städtebaulich mit seiner direkten Umgebung korrespondieren muss. Städtebaulich interessant ist es zudem, wenn das zu bebauende Grundstück topografisch exponiert (z. B. auch höher oder tiefer) im Vergleich zur Umgebung liegt. Das ist beim vorliegenden Bebauungsplan der Fall. Die westlich liegende Eisenbahnersiedlung liegt etwa vier Meter höher als der „Henkelmännchen-Platz“ und das Plangebiet.

Bei den Dachformen orientiert sich die vorliegende Angebotsplanung zunächst an dem für diesen Bereich bisher (seit 2017) geltenden Bebauungsplan Nr. 208B/II und dem umliegenden Bestand. Die ursprüngliche Bauleitplanung (B-Plan Nr. 208B/II) sieht für die Westseite der nbso Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15 Grad vor. Diese Festsetzung wird vor allem für öffentliche Gebäude als sinnvoll erachtet und deshalb beibehalten.

Aus Gründen des Klima- und Umweltschutzes sind Dachflächen öffentlich genutzter Gebäude (demnach auch Kindertagesstätten) zu einem hohen Anteil zu begrünen. Begrünte Dachflächen können einen großen Beitrag dazu leisten, damit sich das Mikroklima auf Quartiersebene nicht unnötig aufheizt. Überdies können begrünte Dächer auch Niederschläge abpuffern. Mitunter entstehen mit begrünten Dächern auch neue Lebensräume für Insekten und Vögel.

### 2. Fassadenausführung

Das Stadtbild wird von einzelnen Gebäudefassaden und auch dem optischen Zusammenspiel verschiedener Fassaden bestimmt. Der ursprünglichen Bauleitplanung für die Westseite der nbso lag eine an der Nachbarschaft orientierende Farb- und Ausführungskonzeption vor. An diese Konzeption hält sich auch der vorliegende Bebauungsplan. Demnach sollen die in Ziegelmaterial ausgeführten Fassaden/Außenwandteile in Rottönen hergestellt werden. Zur Gewährleistung einer quartiersbezogenen Optik sind den Festsetzungen nach mindestens 20 % der Fassade/Außenwand in Ziegelmaterial auszuführen. Weil die Fugen zwischen den Ziegeln auch zum Erscheinungsbild beitragen, werden hierzu ebenfalls Festsetzungen getroffen. Die übrigen Teile der Fassade/Außenwand dürfen für die besondere Individualnote verputzt werden oder aus Metall und Glas bestehen.

Neben den Dächern sollen auch Gebäudefassaden/Außenwände einen Beitrag zum Klima- und Umweltschutz auf Quartiersebene (Mikroklima) leisten. Aus diesem Grund sind die Fassaden entsprechend des Pflanzgebots zu begrünen.



#### **4. Einfriedungen**

Einfriedungen haben primär die Herstellung von Privatsphäre zum Ziel. Darüber hinaus dienen sie dem Objektschutz und zeigen klare (weil sichtbare) Grenzen auf. Zu ihrer Zweckerfüllung müssen Einfriedungen über eine gewisse bauliche Robustheit, Höhe und insgesamt eine Geschlossenheit verfügen.

Die Notwendigkeit die Außenspielfläche einer Kindertagesstätte – wegen der Schutzwirkung – einzufrieden ist unbestritten. Außer einer Mindesthöhe und dem Pflanzgebot einer zur Einfriedung zusätzlichen Hecke werden von der vorliegenden Planung keine weiteren Vorgaben gemacht. Einfriedungen von Kindertagesstätten dürfen durchaus kreativ ihren speziellen Nutzungszweck im Stadtbild zeigen.

#### **5. Nebenanlagen**

Das durch die Baugrenzen gebildete sogenannte Baufenster ist großzügig dimensioniert und bietet viel Platz für das Hauptgebäude samt potenziell notwendiger Nebenanlagen. Auf den sonst nicht überbaubaren Flächen außerhalb des Baufensters sind noch gegebenenfalls technische Nebenanlagen zulässig. Hiervon kann das Stadtbild profitieren, wenn solche Anlagen auf dem Grundstück verborgen werden können.

#### **6. Werbeanlagen**

Die im Plangebiet vorgesehene Nutzung (Kita) darf durchaus in dem vom Bebauungsplan erlaubten Rahmen für sich werben. Darüber hinaus sind im Plangebiet keine Werbeanlagen (z. B. Fremdwerbung) erlaubt.

### **III Hinweise**

#### **Artenschutz – Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen**

1. Baumfällarbeiten, Rodungen, Beseitigungen der Vegetation, Entfernen und Abtransport des Schnittguts sowie die Baufeldräumung werden zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten sowie zum Schutz von Fledermäusen generell auf den Zeitraum 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres beschränkt.
2. Die Räumung des Baufeldes (u. a. Abschieben der Vegetationsdecke und des Oberbodens) ist auf den Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres zu beschränken. Anschließend sind Maßnahmen zur Vergrämung und zur Verhinderung einer Besiedlung durchzuführen.
  - 2.1 Maßnahme Flussregenpfeifer: Wenn die Baumaßnahme nicht im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar beginnt und kontinuierlich fortgesetzt wird, werden im Plangebiet im versetzten 10 m Raster Pfosten mit einer Endhöhe von



1,5 m eingeschlagen und oben sowie in der Mitte etwa 1,5 m lange Flatterbänder (rotweiß) angeknötet. Die lose im Wind wehenden Bänder sollen die Flussregenpfeifer und andere Bodenbrüter vergrämen. Sofern die Baumaßnahme im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar beginnt und kontinuierlich fortgesetzt wird, sind keine Maßnahmen erforderlich.

- 2.2 Maßnahme Kreuzkröte: Wenn die Baumaßnahme nicht im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar beginnt und kontinuierlich fortgesetzt wird, sollte das Plangebiet vor Baubeginn zu geeigneten Zeitpunkten auf Kreuzkröten hin untersucht werden, diese abgesammelt und in das Kreuzkröten-Biotop bei Schlebuschrath verbracht werden. Geländesenken, in denen sich temporär Wasser aufstauen kann und die sich somit als Laichhabitate anbieten, müssen kontinuierlich verfüllt und eingeebnet werden. Haufwerke, Folien, Bretter usw. unter denen sich Kreuzkröten verstecken könnten sollten kontinuierlich aus dem Plangebiet entfernt werden. Sofern die Baumaßnahme im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar beginnt und kontinuierlich fortgesetzt wird, sind keine Maßnahmen erforderlich.
3. Die Böschung entlang der Friedrich-List-Straße (außerhalb des Plangebiets) wird mit ihrem Bewuchs aus ruderalen Säumen, Brombeerfluren sowie Sträuchern als Lebensraum für Vögel und als Bestandteil einer Leitstruktur für Fledermäuse erhalten.
4. Bei den Baumaßnahmen sind die Richtlinien der DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und der RAS-LP4 bzw. ZTV-Baumpflege zu berücksichtigen.
5. Bei der Errichtung neuer Gebäude ist darauf zu achten, dass Vogelschlag in Folge großer Glasflächen oder transparenter Balkonverkleidungen sowie Glasflächen, die eine Durchfliegbarkeit von Räumen (Ecksituationen) für Vogelarten vortäuschen, vermieden wird. Daher sind in allen Bereichen Fenstergläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden. Bei der Verwendung transparenter oder spiegelnder flächiger Glaselemente (Absturzsicherungen, Fenster) sollte sichergestellt werden, dass diese für Vögel als Hindernis erkennbar sind, zumal Kollisionen von Vögeln mit Glasscheiben häufig auftreten und bei durchdachter Bauweise diese Todesursache vermieden werden kann. Transparente oder spiegelnde Verglasungen können durch ein dezentes, von außen sichtbares Muster aus Streifen, Punkten oder Ornamenten auch im schnellen Flug wahrgenommen werden.



6. Nächtliche Beleuchtungen können zahlreiche Tiere insbesondere Insekten und Fledermäuse anlocken. Zum Schutz planungsrelevanter Arten insbesondere Fledermäuse sowie zum Insektenschutz sind bei der Wahl der Leuchtmittel geeignete Lampen (z.B. warmweiße LED-Leuchtmittel bis 2.700 Kelvin) zu verwenden. Die Beleuchtungsstärke und Dauer sind auf das notwendige Maß zu reduzieren. Die Abstrahlrichtung der Leuchten ist nach unten zu richten. Dadurch können die Störwirkungen für lichtempfindliche Arten minimiert werden. Bei Einhaltung der Hinweise kann zurzeit eine Erfüllung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

### **Kampfmittel**

Das Plangebiet liegt in einem bekannten Bombenabwurfgebiet. Es existiert damit ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel (Bombenblindgänger). Eine Überprüfung des Plangebiets (der zu überbauenden Fläche) auf Kampfmittel wird empfohlen.

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.

Zur genauen Festlegung der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst gebeten.

Sämtliche Arbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Fachbereich Recht und Ordnung der Stadt Leverkusen bzw. außerhalb der Bürozeiten die Feuerwehr zu benachrichtigen.

### **Erdbebengefährdung**

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen.



Das hier relevante Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen:

- Stadt Leverkusen, Gemarkung Opladen: **0/T**

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, 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“.

Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch dringend empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.

Dies gilt insbesondere z. B. für Schulen und damit auch für Kindertagesstätten.

### **Entsorgung – Abfallsammlung**

Bei der Umsetzung des Vorhabens sind ausreichend große Stellplatzflächen für Abfallsammelbehälter (Restmüll, gelber Sack, Papier, Bioabfälle) zu berücksichtigen. Eine Veranlagung mit Behältern für Restmüll erfolgt bedarfsabhängig (§ 11 Abs. 8 der Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Leverkusen – AES) und ist unter Berücksichtigung der maximalen Platzzahl zu betreuenden Kindern unter 3 Jahren, Verpflegungskonzept, etc. zu veranschlagen. Bei der Einrichtung des Standplatzes sind die Vorgaben des § 18 AES zu beachten. Ein Rückwärtsfahren des Müllfahrzeugs sollte grundsätzlich vermieden werden.

### **Entwässerung und Beseitigung von Niederschlagswasser**

Das Plangebiet kann über einen leistungsfähigen Mischwasserkanal in der neuen „Europa-Allee“ erschlossen werden.

Im Rahmen der Erschließungsplanung sollte geprüft werden, ob – trotz der ehemaligen Nutzung als Bahnanlage – nicht doch zukünftig eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist.

Aufgrund der voraussichtlichen Einrichtungsgröße (Gebäude der Kita) ist im Rahmen der Erschließungs-/Ausbauplanung ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986100 zu erstellen. Ebenfalls ist ein Kanalanschlussschein zu beantragen.

### **Grundwassernutzung**



Der Grundwasserkörper im Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet von Rhein und Wupper (Abschnitt Rhein-Ruhr-Lippe), jedoch außerhalb von Überschwemmungsgebieten dieser Fließgewässer. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie seiner nahen Umgebung findet keine Trinkwasserförderung statt.

Für den Eisenbahnstandort Opladen und somit auch für den nunmehr überplanten Bereich (das Plangebiet) besteht per Allgemeinverfügung ein Verbot der Grundwasserförderung, da hier Belastungen oberer Grundwasserschichten mit Herbiziden vorliegen. Das Gebiet des Eisenbahnstandortes Opladen ist darüber hinaus durch Bodenbelastungen vorbelastet. Die Gefahr des Schadstoffeintrages über die Bodenpassage ins Grundwasser im Rahmen von Zersetzungsprozessen vorhandener Schadstoffe (Altlasten, Aufschüttungen) im Boden kann nicht ausgeschlossen werden.

### **Denkmalpflege**

Bezüglich der Nähe zum Denkmalbereich „Eisenbahnersiedlung“ (knapp 20 m westlich des Plangebiets) ist zu beachten, dass die Baumaßnahmen und bauvorbereitenden Tätigkeiten unter Wahrung des Denkmalschutzes durchzuführen bzw. nach entsprechender denkmalbehördlicher Genehmigung im Rahmen der Bauantragsverfahren denkmalverträglich zu gestalten sind.

Auch wenn aufgrund der Entfernung nicht von baubedingten Erschütterungen auszugehen ist, sind auch unter diesem Aspekt die Vorgaben des Denkmalschutzes zu befolgen bzw. in enger Abstimmung mit der Denkmalbehörde durchzuführen. Durch die Umsetzung der Planung sind keine Auswirkungen auf den Denkmalbereich (die Eisenbahnersiedlung) zu erwarten.

### **Hinweise der – Deutsche Bahn AG –**

- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer der Flächen sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.
- In unmittelbarer Nähe zur Kindertagesstätte verlaufen die in den Bahnhof Opladen Mitte einfädelnden Strecken 2324 und 2730.
- Die Aufgabenträger NVR und VRR planen mit der Verlängerung die S17 nach Solingen, die mit einer deutlichen Steigerung des Personenverkehrs gegenüber des



Jahres 2022 einhergeht und für die unter anderem ein Ausbau im südlichen Bahnhofsfeld Opladen Mitte in Form eines oder zweier weiterer Gleise notwendig wird. Darüber hinaus sieht der Bundesgutachter für 2030 eine massive Zunahme im Güterverkehr.

- Bei allen baulichen Veränderungen in der Nähe der Anlagen der – Deutsche Bahn AG – ist diese durch aussagekräftige Unterlagen in Form von Bauanträgen zu beteiligen.

### **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.

## **Teil B: Umweltbelange**

### **1. Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Die vorliegende Planung wird gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. In diesem Verfahren werden die gesetzlichen Rahmenbedingungen für das Erfordernis zur Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalles auf erhebliche Umweltauswirkungen bzw. einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erreicht. Beeinträchtigungen von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (z. B. FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) können im vorliegenden Fall ausgeschlossen werden. Daher wird bei dieser Planung mit Bezug auf § 13 (3) BauGB von einem ausführlichen Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB abgesehen.

Der im vereinfachten Verfahren mögliche Verzicht auf einen ausführlichen Umweltbericht befreit nicht von der materiellen Pflicht die Umweltbelange in der Abwägung gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Aus diesem Grund erfolgt eine schutzgutbezogene Betrachtung der mit der angestrebten Planänderung einhergehenden möglichen Auswirkungen auf die Umweltbelange.

#### **1.1 Ausgangssituation – Zustand des Plangebiets zur Planaufstellung**

Das Plangebiet ist bereits im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum ursprünglichen Gesamtplan Nr. 208 B/II „Opladen – nbso/Westseite – Quartiere“ in Bezug auf die Umweltauswirkungen ausführlich betrachtet worden.



Zur Zeit der Aufstellung der vorliegenden Planung waren alle wesentlichen Merkmale der vormaligen Nutzung (die Gütergleise mit den Bahnschwellen) bereits beseitigt. Temporäre Aufschüttungen und Erdmieten prägten das Bild im Plangebiet während der Bauarbeiten am „Henkelmännchen-Platz“ und der „Europa-Allee“.

## 1.2 Kurzdarstellung der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 253/II sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Kindertagesstätte südlich des „Henkelmännchen-Platzes“ geschaffen werden. Für den Bereich westlich der „Europa-Allee“ bzw. der Gleisanlage der Deutschen Bahn liegt bereits seit Ende 2017 der verbindliche Bebauungsplan Nr. 208 B/II „Opladen – nbso/Westseite – Quartiere“ vor. Wegen einer festgesetzten Nutzungseinschränkung ist allerdings südlich des „Henkelmännchen-Platzes“ die Errichtung einer Kindertagesstätte nach dem ursprünglichen Plan Nr. 208 B/II zunächst nicht möglich. Damit an diesem Standort eine Kindertagesstätte errichtet werden kann, ist die vorliegende Planung notwendig geworden.

Der Bebauungsplan Nr. 253/II setzt für den kompletten Geltungsbereich eine „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbindung »Kindereinrichtung« fest. Die Baugrenzen [— — — —] bilden im Bebauungsplan den Bereich ab, in dem die Einrichtung (Kindertagesstätte) errichtet werden kann. Dieser Bereich ist großzügig bemessen und bietet Raum für eine Kindertagesstätte mit bis zu acht Gruppen. Darüber hinaus wird in dem Bebauungsplan die offene Bauweise [o] festgesetzt. Die Regelung der Gebäudehöhe erfolgt über die Festsetzung der Geschossflächenzahl [II]. Für die Außenspielfläche ist der südliche Teil des Plangebiets prädestiniert.

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Fläche des Plangebiets ist nach Aufgabe der ursprünglichen Nutzung als Bahngelände durch Bauarbeiten einer stetigen Wandlung ausgesetzt gewesen. Zeitweise waren auf der Fläche Erdmieten, Aufschüttungen und stellenweise Bauschutt vorzufinden. Im Juni 2022 wurde die Plangebietsfläche unter fachgutachterlicher Begleitung freigeräumt. Insgesamt liegt das Gelände des Plangebiets (zur Zeit der Planaufstellung) etwas tiefer als der neue „Henkelmännchen-Platz“ (im Norden) und die „Europa-Allee“ (im Osten). Die Fläche kann als „vollkommen vom Menschen überprägt“ bezeichnet werden. Pionierbewuchs (-vegetation) hatte bisher keine Möglichkeit das Gelände über einen längeren Zeitraum für sich einzunehmen.

### 2.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

In Folge einer Nichtdurchführung der vorliegenden Planänderung würde in dem Bereich der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 208 B/II mit seinen Festsetzungen gelten.





Demnach wäre es ein Bereich in dem sich ein nutzungseingeschränktes Gewerbe mit Büros und sonstigen Betrieben entwickeln soll.

Mit der Nichtdurchführung der vorliegenden Planung (Nr. 253/II) wäre von einer höheren Versiegelung des Bodens im Änderungsbereich auszugehen, da dies die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans (Nr. 208 B/II) für die Gewerbefläche (GE 1) erlauben.

## **2.2 Prognose bei Durchführung der Planung**

Im Folgenden (Punkt 3) werden die potenziellen Auswirkungen bei Durchführung der Planung bezogen auf die Schutzgüter betrachtet.

## **3. Umweltauswirkungen – bezogen auf die Schutzgüter**

In der folgenden Auflistung werden die Auswirkungen der Planung auf materielle sowie immaterielle Schutzgüter bewertet. Zu den materiellen Schutzgütern gehören Menschen, Tiere, Pflanzen sowie die Umweltmedien Boden, Wasser, Luft und Klima. Darüber hinaus haben das Landschaftsbild, die Kultur- und Sachgüter eine über den materiellen Wert gehende Bedeutung.

### **3.1 Schutzgut – Mensch**

Unter dem Schutzgut Mensch wird die Bevölkerung im Allgemeinen sowie ihre Gesundheit bzw. das Wohlbefinden zusammengefasst in Bezug auf die Planung betrachtet. Insbesondere sind das „Wohnen“ und die „Regenerationsmöglichkeiten“ als Schutzziele zu nennen. Bei dem Schutzgut Mensch spielen auch die Vermeidung von Emissionen sowie Aspekte des Immissionsschutzes als weitere Belange aus dem Katalog des § 1 (6) Nr. 7 BauGB eine Rolle.

Das Plangebiet und das nahe Umfeld haben sich bereits seit der Verlegung der Gütergleise und des Neubaus der „Europa-Allee“ sehr gewandelt. Die Veränderungen sind auch für das „Schutzgut Mensch“ spürbar. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum hier ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 208 B/II sind die potenziellen Lärmeinwirkungen durch den Verkehr (Straße/Schiene) sowie durch das benachbarte Gewerbe und auch mögliche Geruchseinwirkungen untersucht worden. Nach der Verlegung der Gütergleise ist z. B. die „Europa-Allee“ als neue potenzielle Lärmquelle hinzugekommen. Die neue – zur „Europa-Allee“ geschlossene – Bebauung wirkt aber wiederum für die westlichen Quartiere dahinter wie eine Schallsperre.

Aufgrund der veränderten Zielsetzungen der vorliegenden Planung (Kindertagesstätte anstatt bisher geplantes „Eingeschränktes Gewerbegebiet“) ist die auf das Plangebiet einwirkende aber auch vom Plangebiet ausgehende Schallbelastung nochmal genauer betrachtet worden.



## Lärmschutz

Bei dem auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm ist bei den Berechnungen vor allem der Schienenverkehr in Bezug auf die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) auffällig geworden. Über die Form des Baukörpers der Kindertagesstätte lässt sich aber die Lärmeinwirkung der angrenzenden Verkehre (Schiene und Straße) für den Außenspielbereich der Kindertagesstätte deutlich abschirmen. Darüber hinaus orientieren sich die Festsetzungen zum passiven Schallschutz an den Ergebnissen der Untersuchung des Verkehrslärms. Unter Berücksichtigung der Gegebenheiten sowie der Umsetzung der Vorgaben (Festsetzungen) können die Anforderungen aus dem Schallimmissionsschutz erfüllt und sichere Lebens- und Aufenthaltsverhältnisse erreicht werden.

Bei dem vom Plangebiet ausgehenden Lärm (Belieferung, Bringen und Holen der Kinder, Haustechnik etc.) haben die Immissionsberechnungen ergeben, dass die Immissionsrichtwerte gemäß der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) eingehalten werden. Auch die kurzzeitig zulässigen Geräuschspitzen werden tagsüber deutlich eingehalten. Nachts erfolgt keine Nutzung der Kindertagesstätte.

Auf das Plangebiet einwirkender Gewerbelärm ist im Rahmen der Planaufstellung ebenfalls untersucht worden. Es erfolgte eine Gesamtbetrachtung der Gewerbelärmimmissionen durch benachbarte Betriebe (potenzielle Lärmquellen). Demnach liegen trotz der Berücksichtigung konservativ überschätzender Emissionsansätze die Beurteilungspegel durch den Gewerbelärm an den Baugrenzen bei bis zu 58,4 dB(A) zum Tageszeitraum. Der angestrebte Immissionsrichtwert von 60 dB(A) für eine am Mischgebiet orientierende Nutzung wird demnach im Plangebiet eingehalten.

## Lufthygiene

Wie der umliegende Nahbereich des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 208 B/II "Opladen – nbso/Westseite – Quartiere" weist das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 253/II eine für Ballungsräume bzw. innerstädtische Standorte – in verkehrsgünstiger Lage – typische lufthygienische Vorbelastung auf. Unter anderem aufgrund der unmittelbaren Nähe des Plangebiets zur „Europa-Allee“ wurde im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung (*anfangs noch als geplante 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 208 B/II*) ein lufthygienisches Fachgutachten durch die Fa. simuPLAN (2019) erarbeitet. Die im Rahmen des Gutachtens durchgeführten Ausbreitungsberechnungen für die Luftschadstoffe NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> und PM<sub>2.5</sub> zeigen, dass bei der Umsetzung der Planung im Plangebiet keine Überschreitungen der in der 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (39. BImSchV) aufgeführten Jahresmittelwerte zu erwarten sind. Auf Basis einer Korrelationsanalyse wird im Gutachten hierauf aufbauend die Überschreitung des in der 39. BImSchV festgelegten PM<sub>10</sub>-

Tagesmittelgrenzwertes an mehr als 35 Tagen im Jahr ebenfalls sicher ausgeschlossen.

Die Bestimmung möglicher Überschreitungen des NO<sub>2</sub>-Stundengrenzwertes durch Berechnungen ist mit vielen Ungenauigkeiten verbunden, daher sollte hier auf die Messungen der landesweiten Luftqualitätsüberwachung des LANUV verwiesen werden. Hier wurde im Jahr 2019 an 59 aktiv messenden Stationen in NRW keine einzige Überschreitung des NO<sub>2</sub>-Stundengrenzwertes von 200 µg/m<sup>3</sup> verzeichnet. In Leverkusen fand zuletzt im Jahr 2016 eine einmalige Überschreitung des Stundengrenzwertes statt, der höchste im Jahr 2019 gemessene Wert an der „Gustav-Heinemann-Straße“ betrug 173 µg/m<sup>3</sup>. Eine Überschreitung des NO<sub>2</sub>-Stundengrenzwertes von 200 µg/m<sup>3</sup> an mehr als 18 Tagen im Jahr ist daher ebenfalls auszuschließen.

Die im Fachgutachten ermittelten Schadstoffkonzentrationen im Plangebiet liegen demnach deutlich unter den gesetzlichen Grenzwerten. Aus Vorsorgegesichtspunkten sollten die Außenspielflächen der künftigen Nutzung (Kita) jedoch möglichst nicht am östlichen Rand des Grundstückes liegen. Aus lufthygienischer Sicht resümiert die gutachterliche Untersuchung die Umsetzung der Planung als unbedenklich.

### 3.2 Schutzgut – Boden

Der Änderungsbereich liegt in einem Gebiet, in dem gemäß der geologischen Übersichtskarte (1:500.000 – geoportal.nrw) ein Sand-Kies-Boden (Mittelterrassen des Quartärs) verzeichnet ist. Gemäß der Bodenkarte 1:50.000 NRW müsste im Plangebiet der Bodentyp „Braunerde“ (schwach schluffiger Sand) vorzufinden sein. Dieser Bodentyp besitzt ein hohes Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte und ist gering verdichtungsempfindlich. Da aber das Plangebiet durch seine Jahrzehnte währende Nutzung als Bahnanlage vom Menschen überprägt ist, sind hier die natürlicherweise anstehenden Braunerden nicht mehr vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb [der](#) im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen unter der Bezeichnung »NE 2063 – Eisenbahnstandort Opladen (EOP)« ausgewiesenen Fläche.

[Zur Erkundung und Bewertung potentiell altnutzungsbedingter Bodenverunreinigungen wurden im Juni/Juli 2020 im Plangebiet mit Blick auf die geplante Nutzung als Standort für eine Kindertagesstätte gezielte Bodenuntersuchungen durchgeführt. Die Untersuchungsbefunde sind mit Empfehlungen zum Umgang mit dem Boden im Gutachten der Ingenieurgesellschaft geo-id GmbH vom 16.09.2020 dokumentiert.](#)

[Ausweislich der vorliegenden Bohrbefunde wurde der unmittelbare Untergrund im Bereich des überplanten Geländes zum Zeitpunkt der Untersuchungen \(Juni/Juli 2020\)](#)



aus vornehmlich 0,3 m bis 0,6 m mächtigen Auffüllungen gebildet. Die erbohrten Auffüllungen bestanden aus umgelagertem Bodenaushub mit variierenden Anteilen an Asche, Gleis-/Kalksteinschotter, Schlacke, Beton- und Ziegelbruch.

Die an Proben aus den erbohrten Auffüllungen durchgeführten chemischen Untersuchungen zeigten leicht erhöhte bis erhöhte Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), Kupfer, Nickel und Zink.

Die aus den die Auffüllungen unterlagernden natürlichen Böden entnommenen Proben zeigten hingegen ausschließlich unauffällige Befunde.

In Abstimmung mit den zuständigen Behörden wurden im Zeitraum April 2022 bis Juni 2022 die an die Auffüllungsböden gebundenen Bodenverunreinigungen unter fachgutachterlicher Begleitung gezielt aufgenommen und einer geeigneten Entsorgung zugeführt. Die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen sind im Gutachten der Ingenieurgesellschaft geo-id GmbH vom 13.09.2022 dokumentiert.

Demnach wurden im Bereich des Plangebiets die schadstoffbelasteten Auffüllungsböden zunächst bis in eine Tiefe von ca. 0,6 m unterhalb der Geländeoberkante (GOK) flächig aufgenommen. Im nächsten Arbeitsschritt wurden lokal im Bereich der freigelegten Baugrubensohle unterhalb von 0,6 m unter GOK angetroffene sensorische Auffälligkeiten (insbesondere im Bereich ehemaliger Kabel- und Leitungsgräben) gezielt aufgenommen.

Zur Dokumentation des Sanierungserfolgs wurden nach Abschluss der vorgenannten Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Baugrubensohle Bodenproben entnommen. Die an den entnommenen Proben durchgeführten chemischen Untersuchungen zeigen ausschließlich unauffällige Befunde.

Auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungsbefunde ist eine potentielle Gefährdung von Schutzgütern (z.B. Mensch, Grundwasser) durch altnutzungsbedingte schädliche Bodenveränderungen mit Abschluss der Sanierungsmaßnahmen im Bereich des Plangebiets nicht zu besorgen. Dies gilt sowohl für die aktuelle Nutzung als Brachfläche als auch für die geplante sensible Nutzung als Standort für eine Kindertagesstätte.

### **3.3 Schutzgut – Wasser**

#### Grundwasser

Wie bereits im Verfahren zum ursprünglichen Gesamtplan der nbso-Westseite (Nr. 208 B/II) festgestellt, befindet sich auch das Plangebiet der vorliegenden Änderung im Einzugsbereich von Rhein und Wupper. Als Überschwemmungsgebiet der vorgenannten Gewässer ist das Plangebiet jedoch nicht betroffen. Im Plangebiet findet keine Trinkwasserförderung statt. Die nächstgelegenen Wasserschutz-zonen (Trinkwasser)



befinden sich in Rheindorf (Zone III A) und im benachbarten Langenfeld/Reusrath (Zone III B).

Der Grundwasserflurabstand soll im Plangebiet theoretisch zwischen 6 m und 15 m (zumeist zwischen 7 m – 10 m) unter Geländeoberkante (GOK) liegen. Bei den Untersuchungen zur Gütergleisverlegung ist bis zu einer Tiefe von 8 m kein Grundwasser angetroffen worden. Saisonal wird im Plangebiet Stau- bzw. Schichtenwasser oberhalb der lokal anzutreffenden Hochflutlehme vermutet. Die Gesteinsschichten im Plangebiet weisen grundsätzlich gute Filtereigenschaften auf. Zugleich weist das Aufschüttungsmaterial des ehemaligen Bahnareals eine geringe Wasserhaltefähigkeit auf.

Für den Eisenbahnstandort Opladen besteht per Allgemeinverfügung ein Verbot der Grundwasserförderung. Es liegen hier Belastungen der oberen Grundwasserschichten mit Herbiziden vor. Auch weiterer Schadstoffeintrag durch Zersetzungsprozesse im Boden lässt sich nicht ausschließen. In Analysen der Grundwassermessstellen konnte bisher (Bauleitplanverfahren der Ursprungsplanung) nicht auf Einträge der im Boden untersuchten Schadstoffe ins Grundwasser geschlossen werden.

#### Oberflächenwasser

Im Plangebiet ist kein Oberflächenwasser vorhanden.

### **3.4 Schutzgüter – Klima und Luft**

#### Klima

Das Plangebiet ist der makroklimatisch maritim beeinflussten Zone des norddeutschen Tieflandes der Köln-Bonner Rheinebene zuzuordnen. In dieser Zone herrschen milde Winter und mäßig warme Sommer vor. Die innerstädtische Lage bestimmt das Mesoklima des Plangebiets. Im Nahbereich des Plangebiets sind keine Flächen bekannt, die über das Mikroklima hinaus Bedeutung für die Kalt- und Frischluftproduktion aufweisen. Hinsichtlich der Lufthygiene sind die Bundesautobahnen 3 und 1 im nahen Umfeld (1,1 – 1,7 km) sowie die etwa 0,5 km südlich des Plangebiets verlaufende L288 (Fixheider Straße) als mögliche Quellen der Luftverschmutzung zu benennen. Die neue östlich des Plangebiets verlaufende „Europa-Allee“ ist ebenfalls eine potenzielle Quelle für Luftverschmutzung.

#### Luft

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Kindertagesstätte südlich des „Henkelmännchen-Platzes“ in Opladen, ist 2019 ein lufthygienisches Gutachten zum Plangebiet (damals noch unter der Bezeichnung: 2. Änderung des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 208 B/II) erstellt worden.

Die Ausbreitungsberechnungen des Gutachtens zeigen, dass nach der Realisierung der Planung die beurteilungsrelevanten Immissionskenngrößen für Stickstoff (NO<sub>2</sub>) und Feinstäube (PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub>) in allen beurteilungsrelevanten Bereichen deutlich unter den Grenzwerten der 39. BImSchV (*Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen*) liegen und oftmals die Vorbelastungswerte nur unwesentlich überschreiten.

Die im Gutachten ermittelten Schadstoffkonzentrationen für das Plangebiet liegen deutlich unter den Grenzwerten. Demnach resümiert das Gutachten die Umsetzung der Planung aus lufthygienischer Sicht als unbedenklich.

### **3.5 Schutzgut – Pflanzen und Tiere »Artenschutz«**

Dem Artenschutz wird bei Planungen im Stadtgebiet und deren späteren Umsetzungen eine besondere Rolle beigemessen. Auch in vereinfachten Verfahren ist es notwendig die vorgefundene Umweltsituation sowie die durch die Planung wahrscheinlich eintretenden Änderungen zu beschreiben. Dabei wird sowohl auf die Flora (Pflanzenwelt) sowie die Fauna (Tierwelt) näher eingegangen.

#### Flora – Pflanzen

Das Plangebiet wird seit der Verlegung der Gütergleisstrecke und den Baumaßnahmen an der „Europa-Allee“ und dem „Henkelmännchen-Platz“ weitgehend durch vegetationslose Rohböden geprägt. Dieser Biotoptyp ist wegen seiner (temporären) Lebensfeindlichkeit einerseits artenarm, andererseits kann er bestimmten spezialisierten Arten wie z. B. der Kreuzkröte und dem Flussregenpfeifer – als Ersatz für die ursprünglichen Lebensräume – einen Sekundärlebensraum bieten.

An der westlichen Plangebietsgrenze befindet sich die Böschung der höhergelegenen „Friedrich-List-Straße“. Sie wird von ruderalen Säumen und Brombeerfluren sowie teils spontan aufgekommenen, teils gepflanzten Sträuchern eingenommen.

#### Fauna – Tiere

Aufgrund der zur Planaufstellung durch Baumaßnahmen andauernden Veränderungen der Plangebietsfläche, konnten sich keine dauerhaften Lebensräume bilden. Der „Unteren Naturschutzbehörde“ und vorherigen Untersuchungen zur Westseite der nbso-Fläche nach, sind aber auch in temporären Lebensräumen die Arten Kreuzkröte (*Epidalea calamita*) und Flussregenpfeifer (*Charadrius dubius*) nicht auszuschließen. Aus diesem Grund wurde bei der artenschutzrechtlichen Betrachtung des Plangebiets besonders auf die vorgenannten Arten geachtet.



Im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung konnten angrenzend an das Plangebiet elf Vogelarten kartiert werden. Planungsrelevant sind diese Arten nicht, ebenfalls gelten sie nicht als gefährdet. Während des Untersuchungszeitraumes hat auch keine Vogelart im Plangebiet gebrütet, auch nicht der Flussregenpfeifer. Im Plangebiet wurde ebenfalls die Kreuzkröte nicht vorgefunden. Auch das Absuchen von potenziellen Tagesverstecken und Laichhabitaten sowie das nächtliche Verhören brachten hier ein negatives Ergebnis. Darüber hinaus sind während einer nächtlichen Kartierung nur wenige Zwergfledermäuse im Transferflug erfasst worden.

### Zusammengefasst

Die Bebauung der Nachbarschaft sowie die angrenzenden Verkehrswege samt der neuen „Europa-Allee“ und der Bahntrasse tragen bereits zu Immissionen von Lärm, Licht und Bewegung, Schadstoffen sowie Erschütterungen im Plangebiet bei. Neben den vorgenannten Belastungen sind von der vorliegenden Planung keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen mit artenschutzrechtlicher Relevanz zu erwarten. Mit der Umsetzung der Planung werden keine der in § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) aufgeführten artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt und somit nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen.

### **3.6 Schutzgut – Landschaftsbild**

Das vom Menschen wahrnehmbare Bild der nahen und fernen Umgebung wird in den planenden Disziplinen übergreifend unter der Bezeichnung »Landschaftsbild« zusammengefasst. Veränderungen im »Landschaftsbild« – seien es Natur-, Kultur-, und Stadtlandschaften – können unter Umständen (subjektiv) als störend empfunden werden.

Zur Zeit dieser Planaufstellung hat das Plangebiet den Charakter einer mehr oder minder genutzten Baustellenfläche, die seit dem Rückbau der hier ehemals verlaufenden Gütergleisstrecke einem bisher wiederkehrenden Wandlungsprozess ausgesetzt ist. Während der Herstellung des „Henkelmännchen-Platzes“ als auch des Baus der „Europa-Allee“ ist die Plangebietsfläche mitunter zur Lagerung von Baumaterialien beansprucht worden. Aus diesem Grund haben sich im Plangebiet bisher kaum Prozesse der Wiederinanspruchnahme durch Pionierpflanzen verfestigt. Die Fläche ist durch die Baumaßnahmen vegetationsarm.

Das Plangebiet ist nach Aufgabe der vormaligen Nutzung trotz eines topografischen Höhenunterschieds dem Siedlungsrand der westlich der „Friedrich-List-Straße“ höher gelegenen Stadtquartiere zuzuordnen. Die Plangebietsfläche ist im Norden durch den neuen „Henkelmännchen-Platz“, im Osten durch die „Europa-Allee“ und im Westen durch die Böschung der „Friedrich-List-Straße“ eingefasst. Der südliche Teil des Plangebiets ist (zur Zeit der Planaufstellung) noch nicht erkennbar abgegrenzt.



Die westlich des Plangebiets befindliche Böschung der „Friedrich-List-Straße“ überbrückt einen Höhenunterschied ab ca. 60 m ü. N.N. (Höhe Henkelmännchen-Platz) auf 64 m ü. N.N. des Niveaus der „Friedrich-List-Straße“. Das Bodenniveau der Plangebietsfläche ist nach der Freiräumung und Beseitigung des belasteten Bodenmaterials zwischenzeitlich nochmals durchschnittlich einen halben Meter tiefer als der „Henkelmännchen-Platz“.

Der derzeitige Zustand des Plangebiets hat keinen ins Gewicht fallenden landschaftsästhetischen Wert. Mit der Umsetzung der Planung wird das Landschaftsbild im Plangebiet eine geordnete urbane Struktur erhalten. Die vormalige Nutzung (als Bahnfläche) wird nicht mehr zu erkennen sein.



### **3.7 Schutzgut – Kultur und Sachgüter**

Im Bereich des Plangebiets sind keine Bau- und Naturdenkmäler bekannt. Das Quartier westlich der „Friedrich-List-Straße“ ist als Denkmalbereich „Eisenbahnersiedlung“ geschützt, zugleich von der Planung selbst nicht direkt betroffen.

### **3.8 Resümee der Umweltauswirkungen**

Zusammengefasst kann mit Blick auf die Planung und deren Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter festgehalten werden, dass mit der Umsetzung der Planung keine negativen Folgen auf die Schutzgüter zu erwarten sind. Ausgehend vom Zustand des Plangebiets zur Zeit der Planaufstellung (Brachfläche) wird die Umsetzung der Planung für eine innerstädtische Fläche – bezogen auf den Großteil der Umweltschutzgüter – einen Gewinn bedeuten.

Die zum Plangebiet und dem nahen Umfeld ausgearbeiteten Untersuchungen zeigen auf, dass mit Einhaltung der Hinweise und Empfehlungen im Plangebiet gesunde Lebens-/Aufenthaltsverhältnisse erreicht werden können.

## **Teil C: Auswirkung der Planung, Abwägung und Umsetzung**

### **1. Städtebauliche Auswirkungen der Planung**

Bei der Entwicklung der Flächen westlich der neuen „Europa-Alle“ handelt es sich um eine großflächige Konversionsmaßnahme für die zunächst der Bebauungsplan Nr. 208 B/II „Opladen – nbso/Westseite – Quartiere“ aufgestellt worden ist. Auf Flächen der ehemaligen Gütergleisstrecke (2324) entsteht ein vollkommen neues Stadtquartier. Diese Entwicklung entspricht dem Gebot eines nachhaltigen, flächensparenden Städtebaus und reduziert die Inanspruchnahme bisher un bebauter Außenbereichsflächen. Zudem wird mit dieser Innenentwicklung ein Beitrag zur „Stadt der kurzen Wege“ geleistet. Aus Sicht des Landschafts- und Naturschutzes ist diese Revitalisierung positiv zu bewerten.

Die für das Plangebiet bisherige verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 208 B/II) hat für den Bereich südlich des „Henkelmännchen-Platzes“ ein eingeschränktes Gewerbe vorgesehen. Mit der vorliegenden Planung wird die planerische Zielsetzung für den Bereich des Plangebiets (4.150 m<sup>2</sup>) geändert. Der Bebauungsplan Nr. 253/II schafft mit der Festsetzung einer „Fläche für Gemeinbedarf“ und der Zweckbindung „Kindereinrichtungen“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Kindertagesstätte.

Mit dieser veränderten planerischen Zielsetzung gehen im Vergleich zur ursprünglichen Planung (Gewerbe) einige – z. B. für bestimmte Schutzgüter wie den Boden –



positive Veränderungen einher. So wird die Fläche im Plangebiet nicht großflächig versiegelt. Die Betriebszeiten einer Kindertagesstätte sind zudem auf die Tagesstunden beschränkt, bei einer gewerblichen Nutzung können sich die Betriebszeiten (und damit etwaige Störungen) auch außerhalb der üblichen Tageszeiten bewegen.

## **2. Abwägung**

Zum wichtigsten Punkt der sich im Rahmen des Bauleitplanverfahrens herausgestellt hat, gehörte vor allem der Schutz vor schädlichen Einwirkungen (Luftverunreinigungen sowie Gewerbe- und Verkehrslärm) auf das Plangebiet. Darüber hinaus ist während der Planaufstellung ersichtlich geworden, dass die verkehrstechnischen Belange (Erschließung sowie der ruhende Verkehr) einer vertiefenden Betrachtung bedürfen. Zuletzt ist im Rahmen der öffentlichen Auslegung das Instrument der vereinfachten Planaufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung aus Richtung der Öffentlichkeit angezweifelt worden. Damit verbunden waren auch Zweifel zum planerischen Trennungsgrundsatz (§ 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) und dem Grundsatz der Priorisierung.

Mit den zur Planung erstellten Untersuchungen und Gutachten sind die potenziell schädlichen Einwirkungen auf das Plangebiet fachkundig betrachtet worden. Zusammen betrachtet sind dabei keine Konflikte ersichtlich geworden, die der Umsetzung der Planung entgegenstehen würden.

Nach den vorgebrachten Zweifeln an der Verfahrensart, sind noch einmal die besonderen Umstände (Konversionsfläche und ihre Lage) sowie die weiteren städtebaulichen Charakteristika betrachtet worden. Die erneute Betrachtung führte zum Ergebnis, dass bei diesem Plangebiet der § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchaus Anwendung finden kann. Auch gegen den Trennungsgrundsatz (nach § 50 BImSchG) verstößt die Planung nicht. Mit den vorgenommenen Untersuchungen (zur Lärmentwicklung) und den Festsetzungen zum passiven Schallschutz liegt eine planerische Konfliktbewältigung vor. Gleiches gilt für den Grundsatz der Priorität.

## **3. Umsetzung**

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen sogenannten Angebotsbebauungsplan. Mit einem Angebotsbebauungsplan wird über seine Festsetzungen ein Rahmen der städtebaulichen Entwicklung gesetzt. Weil sich dieser Plan nur auf eine Nutzung beschränkt, kann dieser auch als »projektbezogener Bebauungsplan« bezeichnet werden. Weil derzeit stadtwweit nicht genügend Kindergartenplätze angeboten werden können, ist davon auszugehen, dass zügig mit dem Bau der Einrichtung begonnen werden kann.



#### 4. Bodenordnung

Die Plangebietsfläche befindet sich im städtischen Eigentum. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

#### 5. Kosten der Durchführung der Planung

In den folgenden Bereichen sind gemäß Bebauungsplan Herstellungs- und ggf. Folgekosten zu erwarten:

- Kanalanschluss (Herstellungs- und Betriebskosten)
- Erschließung (Ein-/Ausfahrt zum Kita-Grundstück)
- Beleuchtung (Herstellungs- und Betriebskosten)
- Kindertagesstätte (Bau und spätere Unterhaltung)
- Begrünung (Neupflanzungen und spätere Pflege).

#### 6. Gutachten – Untersuchungen

Folgende Gutachten/Untersuchungen liegen zur vorliegenden Planung (*Planstand zur öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange*) vor:

##### Artenschutz:

- **Stadt Leverkusen – 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 208B/II „Kita Henkelmännchenplatz“ – Artenschutzprüfung Stufe I** – (August 2020), Große – Kreyszig – Dr. Schönert GbR ▪ Planung und Landschaft ▪ Kolpingstraße 10 ▪ 45329 Essen

##### Boden:

- **Neubewertung Kita Henkelmännchenplatz** (Mai 2019) | Tauw GmbH ▪ Münsters Gäßchen 14 ▪ 51375 Leverkusen
- **Leverkusen Opladen – Bebauungsplan Nr. 208/BII "Opladen – „nbso/Westseite – Quartiere“ 2. Änderung „KITA Henkelmännchenplatz“ | Bodenuntersuchung – Schwerpunkt Altlasten (16.09.2020)** | geo-id GmbH ▪ Ingenieurdienstleistungen, Umwelt-, Bau- und Geotechnik ▪ Werksstraße 15 ▪ 45527 Hattingen
- **Leverkusen, neue Bahnstadt Opladen, westliches Entwicklungsgebiet, Fachgutachterliche Begleitung | Dokumentation der Sanierungsarbeiten (13.09.2022)** | geo-id GmbH ▪ Ingenieurdienstleistungen, Umwelt-, Bau- und Geotechnik ▪ Werksstraße 15 ▪ 45527 Hattingen



Lufthygiene:

- **Bebauungsplan Nr. 208 – B/II „Opladen - nbso/Westseite – 2. Änderung – Kita Henkelmännchenplatz“** | Lufthygienisches Fachgutachten (August 2019) | simuPLAN Ingenieurbüro für numerische Simulation ▪ Dipl. Met. Georg Ludes ▪ Alleestraße 10 ▪ 46282 Dorsten

Schallschutz:

- **Schalltechnisches Prognosegutachten – Bebauungsplan Nr. 253/II "Opladen – nbso/Westseite – Kita Henkelmännchen-Platz", Leverkusen** (April 2021) | Graner + Partner Ingenieure GmbH ▪ Lichtenweg 15-17 ▪ 51465 Bergisch Gladbach
- **Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 253/II "Opladen – nbso/Westseite – Kita Henkelmännchen-Platz"** (Juni 2022) | Peutz Consult GmbH ▪ Kolberger Straße 19 ▪ 40599 Düsseldorf

Verkehr:

- **Verkehrsgutachten zur geplanten Kindertagesstätte am Henkelmännchen-Platz in Leverkusen-Opladen** (April 2022) | Planungsbüro VIA eG ▪ Marspfortengasse 6 ▪ 50667 Köln

## 7. Flächenbilanz

Flächenart:	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Anteil in %
<b>Gesamtplangebiet:</b>	4.150 m <sup>2</sup>	100 %
<b>Fläche für Gemeinbedarf:</b>	4.150 m <sup>2</sup>	100 %

Leverkusen, den

Stefan Karl  
Stadt Leverkusen  
Fachbereich Stadtplanung