



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2024/2880

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-280-II-Aufstell-dri

Dezernat/Fachbereich/AZ

29.10.2024

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Bürgereingaben und Umwelt	14.11.2024	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	18.11.2024	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	26.11.2024	Beratung	öffentlich

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 280/II "Opladen - westlich Europa-Allee, südlich Henkelmännchen-Platz und östlich Friedrich-List-Straße (nbso-Westseite/Süd)"  
- Aufstellungsbeschluss

**Beschlussentwurf:**

1. Für das Gebiet „Opladen - westlich Europa-Allee, südlich Henkelmännchen-Platz und östlich Friedrich-List-Straße (nbso-Westseite/Süd)" wird gemäß § 2 Abs. 1 Bau-gesetzbuch (BauGB) die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen.
2. Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Opladen, Flure 8 und 11, und wird grob im Norden durch den Henkelmännchen-Platz, im Westen durch die Friedrich-List-Straße, im Osten durch die Europa-Allee und im Süden die Europa-Allee querend begrenzt. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung (Anlage 4 der Vorlage) zu entnehmen.

Die Beschlussfassung erfolgt vorbehaltlich des Beitrittsbeschlusses der Bezirksvertre-tung für den Stadtbezirk II.

gezeichnet:  
In Vertretung  
Deppe

In Vertretung  
Lünenbach

**I) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren**

**Nein** (sofern keine Auswirkung = entfällt die Aufzählung/Punkt beendet)

**Ja – ergebniswirksam**

Gutachten des Bebauungsplanverfahrens; Kostenkalkulation in Vorbereitung  
Produkt PN0905 Sachkonto: 526100

Aufwendungen für die Maßnahme: 20.000 €

Fördermittel beantragt:  Nein  Ja %

Name Förderprogramm:

Ratsbeschluss vom \_\_\_\_\_ zur Vorlage Nr. \_\_\_\_\_

Beantragte Förderhöhe: €

**Ja – investiv**

Finanzstelle/n: \_\_\_\_\_ Finanzposition/en: \_\_\_\_\_

Auszahlungen für die Maßnahme: €

Fördermittel beantragt:  Nein  Ja %

Name Förderprogramm:

Ratsbeschluss vom \_\_\_\_\_ zur Vorlage Nr. \_\_\_\_\_

Beantragte Förderhöhe: €

**Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt**

Ansätze sind ausreichend

Deckung erfolgt aus Produkt/Finanzstelle  
in Höhe von €

**Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:**

Personal-/Sachaufwand: €

Bilanzielle Abschreibungen: €

Hierunter fallen neben den üblichen bilanziellen Abschreibungen auch einmalige bzw. Sonderabschreibungen.

Aktuell nicht bezifferbar

**Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:**

**Erträge (z. B. Gebühren, Beiträge, Auflösung Sonderposten):** €

Produkt: \_\_\_\_\_ Sachkonto \_\_\_\_\_

**Einsparungen ab Haushaltsjahr:**

Personal-/Sachaufwand: €

Produkt: \_\_\_\_\_ Sachkonto \_\_\_\_\_

ggf. Hinweis Dez. II/FB 20:

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

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

## **Begründung:**

### Lage des Plangebiets und Geltungsbereich:

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 280/II „Opladen - westlich Europa-Allee, südlich Henkelmännchen-Platz und östlich Friedrich-List-Straße (nbso-Westseite/Süd)“ befindet sich im Stadtteil Leverkusen-Opladen, Stadtbezirk II. Das Plangebiet wird grob begrenzt:

- Im Norden durch den Henkelmännchen-Platz (im Bereich der Treppenanlagen), durch die westliche und südliche Grundstücksgrenze der Kindertagesstätte (Kita) am Henkelmännchen-Platz und im weiteren Verlauf die Europa-Allee querend,
- im Westen durch die westliche Grenze der Friedrich-List-Straße, die östlichen Grenzen der Grundstücke südlich der Adalbertstraße und eines Grundstücks an der Robert-Koch-Straße,
- im Süden die Straßenverkehrsfläche der Europa-Allee querend und
- im Osten durch den östlichen Rand der Europa-Allee.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung (Anlage 4 dieser Beschlussvorlage) zu entnehmen. Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 1,6 ha umfasst im Wesentlichen Teilflächen der Flurstücke 834 und 835, Flur 8, Gemarkung Opladen, die sich in städtischem Eigentum befinden, und das Flurstück 312, Flur 11, Gemarkung Opladen, das eine Privatstraße (Friedrich-List-Straße) ist.

### Anlass der Planung:

Das Plangebiet stellt einen Teilbereich des städtebaulichen Konversionsprojektes „Neue Bahnstadt Opladen (nbso)“ in Leverkusen-Opladen dar, das sich auf die Flächen beiderseits des Hauptschienenstrangs mit der Strecke 2730 Köln-Mülheim/Wuppertal erstreckt. Der Abschnitt auf der nbso-Westseite, südlich des Henkelmännchen-Platzes gelegen, war bisher für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen.

Im Jahr 2023 wurde für die nördliche Teilfläche des geplanten Gewerbegebiets Planungsrecht für den Bau einer Kita (Bebauungsplan Nr. 253/II „Opladen - nbso-Westseite - Kita Henkelmännchen-Platz“) geschaffen. Die verbleibenden Flächen des Gewerbegebiets sind zwischenzeitlich in den Fokus der Standortsuche für eine Interimslösung für die Feuerwache Nord (nur Berufsfeuerwehr der Stadt Leverkusen) mit heutigem Sitz an der Kanalstraße im Stadtteil Leverkusen-Opladen gerückt. Eine baldige Verlagerung von Einheiten muss noch vor der Gesamtaufgabe und Neuerrichtung der Feuer- und Rettungswache Nord am Standort „Auf den Heunen“ erfolgen. Die Teilverlagerung wird wegen Mängeln erforderlich, die Gefahren für Einsatzkräfte darstellen und Resultat des dortigen denkmalgeschützten Gebäudes sind. Der Rettungsdienst und die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Leverkusen können zunächst am Standort in der Kanalstraße in Leverkusen-Opladen verbleiben.

Im Rahmen der Standortsuche für die gesamte Feuer- und Rettungswache Nord wurde die Option „Europa-Allee“ bereits anhand ausgewählter Kriterien, u. a. zur Erreichbarkeit der Bevölkerung, geprüft und nun als Standort für die dringlich erforderliche, funktional reduzierte Interimslösung ausgewählt (siehe auch Vorlagen Nr. 2022/1377/2, Nr. 2024/2693 und Nr. 2024/2988).

Die Planungen des Fachbereichs Gebäudewirtschaft (FB 65) sehen für das ca. 3.800 m<sup>2</sup> große Grundstück (Flurstück 834) zwischen der geplanten Kita Henkelmännchen-Platz und einer gedachten Linie in Verlängerung der Adalbertstraße folgendes vor (siehe Parallel-Vorlage Nr. 2024/2988):

- Gebäudekomplex mit ca. 1.500 m<sup>2</sup> Grundfläche und 3.200 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche,
- 3-geschossiger Baukörper entlang der Europa-Allee mit Büro-, Aufenthalts-, Schlaf- und Umkleideräumen und rückwärtig angebaute, räumlich untergeordnete Halle auf der westlichen Grundstücksfläche,
- Orientierung der Aufstellung und Ausfahrt der Feuerwehrfahrzeuge (Löschzüge) aus dem Gebäudekomplex auf die bisher im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 208B/II festgesetzte Verkehrsfläche<sup>1</sup> besonderer Zweckbestimmung („verkehrsberuhigter Bereich“) mit Anbindung an die Europa-Allee auf beide Richtungsfahrbahnen mit Lichtsignalanlage (Alarmausfahrt),
- zusätzliche Erschließung und Anbindung des Grundstücks an die Europa-Allee (nur Richtungsfahrbahn Nord-Süd), vor allem für den ruhenden Verkehr der Beschäftigten auf den nördlichen Grundstücksfreiflächen,
- „Grünes Band“ als verbindendes Freiraumelement im Bereich des westlichen Böschungsverlaufs.

Angesichts der zeitlich begrenzten Funktionsübernahme als Interimsstandort der Feuerwache Nord sind überdies eine Folgenutzung für dieses Grundstück und auch die städtebauliche Gesamtentwicklung des Plangebiets konzeptionell und planungsrechtlich vorzubereiten und zu sichern. Grundsätzlich stellt eine gewerbliche Nachnutzung im Sinne eines eingeschränkten Gewerbegebiets gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wegen der Lärmeinwirkungen und der räumlich-funktionalen Insellage die geeignete städtebauliche Lösung dar, die sich zugleich auf die südlichen Flächen erstreckt.

In die Überlegungen zur Nachnutzung spielt aber auch eine Drittverwendung der Gebäudestrukturen hinein. Die sich daraus ergebenden Nutzungsvorschläge (z. B. eine Sporthallennutzung, moderne Büroangebote/Co-Working, studentisches Wohnen) müssen im weiteren Planverfahren tiefergehend hinsichtlich ihrer Eignung und Umsetzbarkeit geprüft werden. Weiterhin könnte auch der Katastrophenschutz einer Hilfsorganisation angesiedelt werden. Im Sinne der städtebaulichen Ordnung sollte sodann eine entsprechende Nutzung für die südlichen angrenzenden Flächen gefunden werden, eine gewerblich genutzte Restfläche bietet sich in diesem Fall kaum mehr an. Beispielsweise könnte eine Freifläche („Entsiegelung“) auch unter Berücksichtigung vorhandener Bodenbelastungen erhalten bleiben.

Für eine rechtssichere Ansiedlung und den Betrieb der Feuerwache als Interim und für künftige Nachnutzungen im Plangebiet wird an Stelle des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 208 B/II „Opladen - nbso-Westseite - Quartiere“ gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die Neuaufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan Nr. 208 B/II „Opladen - nbso-Westseite - Quartiere“ soll dabei innerhalb des vorgelegten Geltungsbereich wegen änderungsbedürftiger gewerbegebietsbezogener Festsetzungen zum Emissionsverhalten gemäß § 1 Abs. 8 BauGB aufgehoben werden.

---

<sup>1</sup> Dieser Bereich zählt nicht zur geplanten Grundstücksfläche für die Interimslösung Feuerwache.

### Geltendes Planungsrecht:

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen stellt wesentliche Teile des Plangebiets als eingeschränktes Gewerbegebiet dar. In Abhängigkeit eines noch zu definierenden Nutzungskonzepts für das Gesamtareal, einschließlich Folgenutzungen, kann das Erfordernis entstehen, den Flächennutzungsplan zu ändern.

Das Plangebiet ist durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 208 B/II „Opladen - nbso-Westseite - Quartiere“ (einschließlich seiner Änderungen) als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO überplant. Als weitere planungsrechtliche Grundlage liegt der Bebauungsplan Nr. 208 A/II III „Opladen - nbso-Westseite - Neue Bahnallee und Alkenrath - westlich Schlebuschrath“ (ebenfalls einschließlich Änderungen) vor, der Planungsrecht für die Herstellung der heutigen Europa-Allee schaffte.

### Ziele der Planung:

Ziele und Zwecke der Planung sind die Schaffung von Planungsrecht für eine zeitlich begrenzte Ansiedlung einer Feuerwache der Berufsfeuerwehr der Stadt Leverkusen als Einrichtung des Brandschutzes („Interimslösung“), für eine standortgerechte Nachnutzung dieses Feuerwehrstandortes sowie für eine darauf abgestimmte Entwicklung der südlichen angrenzenden unbebauten Brachfläche. Dies bedeutet, weitestmöglich eine Fortführung der zentralen städtebaulichen Leitziele zur Entwicklung der nbso-Westseite hinsichtlich

- der städtebaulichen Grundstruktur mit einer raumbildenden Wirkung zur Europa-Allee hin, auch aus Immissionsschutzgründen für die sich westlich anschließende Wohnbebauung,
- der Erschließungsstruktur für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ausgehend von der Europa-Allee sowie der - voraussichtlich erst nach Aufgabe der Interimsnutzung Feuerwache - fußläufigen und radgängigen Verknüpfung mit dem historisch gewachsenen Stadtteil Leverkusen-Opladen über eine Zuwegung von dem Erschließungsstich zur Adalbertstraße,
- der Entstehung des sogenannten „Grünen Bandes“ am westlichen Gebietsrand und
- der identitätsstiftenden Gestaltungsmerkmale (z. B. Materialien) in der langfristigen Entwicklung.

Die Schaffung von Planungsrecht sowohl für die Interimsnutzung der Feuerwache als auch für eine Folgenutzung kann auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 2 BauGB im Sinne eines „Baurechts auf Zeit“ erreicht werden. Das Grundstück der Feuerwache soll zunächst als Gemeinbedarfsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt werden. Für eine Nachnutzung wird ein entsprechender Baugebietstyp gemäß BauNVO in den Bebauungsplan aufgenommen. Dort muss zudem ein Zeitpunkt bzw. Umstand (z. B. Aufnahme Dienstbetrieb der Einheit der Berufsfeuerwehr am Standort „Auf den Heunen“) festgelegt werden, ab dem das künftige Baugebiet die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche ablöst. Sollte sich im weiteren Planverfahren herausstellen, dass sowohl die Feuerwache als auch die noch zu definierenden Nachnutzungen in einem Baugebietstyp planungsrechtlich vereinbart werden können, kann auf das Baurecht auf Zeit verzichtet werden.

In der erforderlichen Auseinandersetzung mit den Umweltbelangen innerhalb des Aufstellungsverfahrens soll vor allem auch den heutigen Anforderungen einer klimagerechten und klimaangepassten Entwicklung Rechnung getragen werden. Frühzeitig wird ins-

besondere eine lärmtechnische und verkehrliche Betrachtung zu erarbeiten sein. Überdies werden mindestens eine artenschutzrechtliche Prüfung und eine Bodenuntersuchung erforderlich.

#### Verfahren:

Mit dem vorliegenden Beschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB soll die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 280/II "Opladen - westlich Europa-Allee, südlich Henkelmännchen-Platz und östlich Friedrich-List-Straße (nbso-Westseite/Süd)" eingeleitet werden. Die Aufstellung wird im Regelverfahren mit einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als gesondertem Teil der Begründung beschrieben und bewertet werden. Im Zuge des Planverfahrens wird auch der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 208 B/II „Opladen - nbso-Westseite - Quartiere“ für den vorliegenden Geltungsbereich aufgehoben. Der einbezogene Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 208 A/II III „Opladen - nbso-Westseite - Neue Bahnallee und Alkenrath - westlich Schlebuschrath“ ist von der vorgenannten Aufhebung nicht betroffen, dieser wird lediglich überplant.

Mit dem Aufstellungsbeschluss ergeben sich die Möglichkeiten zur Anwendung der Sicherungsinstrumente gemäß §§ 14 ff. BauGB (z. B. Zurückstellung von Baugesuchen, Erlass einer Veränderungssperre), um möglichen Fehlentwicklungen während der Planaufstellung entgegen treten zu können. Hiervon ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse derzeit nicht auszugehen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans soll soweit erforderlich im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden. Dieses Planverfahren würde zum nächsten Verfahrensschritt des Bebauungsplans initiiert und dann zeitlich abgestimmt durchgeführt werden.

#### Weiteres Vorgehen:

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird den o. g. planerischen Fragestellungen nachgegangen und ein Vorentwurf erarbeitet. Der Geltungsbereich kann dabei auch noch Änderungen erfahren. Als nächster Verfahrensschritt gemäß BauGB sind die gesetzlich vorgegebenen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zum erarbeiteten Vorentwurf durchzuführen. Hierzu wird eine erneute Beschlussvorlage eingebracht.

#### Hinweis:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans in Originalgröße (Anlage 4 der Vorlage) wird nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt. Alle Anlagen können im Ratsinformationssystem Session in farbiger und vergrößerter Darstellung eingesehen werden.

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

2024-2880\_280-II\_Aufstell\_Anlage-1\_Geltungsbereich\_M2500\_2024-07-23\_pws

2024-2880\_280-II\_Aufstell\_Anlage-2\_FNP\_M5000\_2024-07-23\_pws

2024-2880\_280-II\_Aufstell\_Anlage-3\_BPlanübersicht\_M20002024-07-23\_pws

2024-2880\_280-II\_Aufstell\_Anlage-4\_Geltungsbereich-Flurstücke\_M1000\_2024-10-

11\_pws  
2024-2880\_280-II\_Aufstell\_Anlage-5\_Kurzbegründung\_2024-10-11\_pws