



Stadt Leverkusen

Bebauungsplan Nr. 280/II

„Opladen – westlich Europaallee, südlich Henkelmännchen-Platz, östlich Friedrich-List-Straße (nbso-Westseite/Süd)“



Kurzbegründung zum Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Stand: 10.10.2024

Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung – 61



1 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 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.

Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen die Flurstücke 834 (teilw.) und 835 (teilw.), Flur 8, Gemarkung Opladen. Des Weiteren liegen im Geltungsbereich das Flurstück 833, Flur 8, Gemarkung Opladen und die Flurstücke 221 (teilw.), 238 (teilw.), 254, 312 (teilw.), allesamt Flur 11, Gemarkung Opladen. Das Kataster nebst Flurstücksbezeichnungen gibt den Stand vom 14.08.2024 wieder.

Die Flurstücke befinden sich überwiegend in städtischem Eigentum, die Friedrich-List-Straße (im Wesentlichen Flurstück 312, Flur 11, Gemarkung Opladen) ist hingegen eine Privatstraße.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung (Anlage 4 der Beschlussvorlage Nr. 2024/2880) zu entnehmen.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,6 ha.

2 Anlass der Planung

Das Plangebiet stellt einen Teilbereich des städtebaulichen Konversionsprojektes „Neue Bahnstadt Opladen (nbso)“ in Leverkusen-Opladen dar, das sich auf Flächen beiderseits des Hauptschienenstranges mit der Strecke 2730 Köln-Mülheim–Wuppertal erstreckt.

Nach Verlegung der Gleise der überwiegend für den Güterverkehr genutzten Eisenbahntrasse 2324 Duisburg-Wedau–Niederlahnstein nach Osten an die o. g. parallel verlaufende Hauptstrecke wurden durch die Bündelung der Gleise in erheblichem Umfang Flächen frei. Auf diesen befindet sich in Nachbarschaft zum Opladener Zentrum ein neues Stadtquartier in Entstehung, die sogenannte nbso-Westseite.

Während in den nördlichen Abschnitten Einzelhandels-, Büro-, Dienstleistungs- und Wohnnutzungen angesiedelt werden, sollte südlich des Henkelmännchen-Platzes ein Gewerbegebiet den städtebaulichen Abschluss bilden.



Für eine unmittelbar südlich des Henkelmännchen-Platzes gelegene, für die gewerbliche Entwicklung vorgesehene Teilfläche wurde im Jahr 2023 Planungsrecht für den Bau einer Kindertagesstätte (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) 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. Rettungsdienst und freiwillige Feuerwehr könnten dann zunächst am Standort Kanalstraße 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 Interimslösung ausgewählt (siehe auch Vorlagen Nr. 2022/1377/2, Nr. 2024/2693 und Nr. 2024/2988).

Die Planungen des Fachbereichs Gebäudewirtschaft sehen für das ca. 3.800 m² große Grundstück (Flurstück 834) zwischen der geplanten Kita Henkelmännchen-Platz und einer gedachten Linie in Verlängerung der Adalbertstraße Folgendes vor (siehe Vorlage Nr. 2024/2988):

- Gebäudekomplex mit ca. 1.500 m² Grundfläche und 3.200 m² Bruttogeschossfläche
- 3-geschossiger Baukörper entlang der Europa-Allee mit Büro-, Aufenthalts-, Schlaf- und Umkleieräumen 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 Verkehrsfläche¹ 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 Grünelement 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.

¹ Dieser Bereich zählt nicht zur geplanten Grundstücksfläche für die Interimslösung Feuerwache.



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. Sporthallennutzung, moderne Büroangebote/„Coworking“, 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 südlich 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 Baugesetzbuch (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.

Das festgesetzte Gewerbegebiet als bisherige Rechtsgrundlage, das hinsichtlich des „Lärmverhaltens“ der künftigen Betriebe gegliedert ist, soll als Genehmigungsgrundlage nicht herangezogen werden. In einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts aus dem Jahr 2017 (4 CN 7.16) und der weiteren Rechtsprechung hierzu wurde insbesondere eine bisher übliche und auch hier zur Anwendung gelangte gleichzeitige Einschränkung aller Teilgebiete hinsichtlich der zulässigen Lärmkontingente in einem Plangebiet als zu umfangreich und daher mit Mängeln behaftet festgestellt.

3 Planerische Rahmenbedingungen

Der *Regionalplan* für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, setzt die Flächen als Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) und zugleich für „Schienenwege unter Angabe der Haltepunkte und Betriebsflächen“ fest. Im Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplans Köln sind grundsätzlich die gleichen Planungsabsichten, allerdings mit einer geringfügigen Ausweitung des nördlich des Plangebietes gelegenen Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) zu entnehmen. Dieser Thematik ist im weiteren Aufstellungsverfahren der Planwerke zu diesem Standort nachzugehen.

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



Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des gültigen *Landschaftsplans*, auch im Zuge der Neuaufstellung wird das Plangebiet hiervon nicht erfasst werden.

Das *Stadtteilkonzept Opladen*, im Jahr 2014 als sonstige städtebauliche Konzeption gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch durch den Rat der Stadt Leverkusen beschlossen, enthält u. a. Aussagen zur gewerblichen Entwicklung und zur städtebaulichen Struktur der nbso-Westseite. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wird dieses handlungsleitende Konzept dahingehend zu prüfen und - soweit erforderlich – im Sinne einer weiterhin gesamthaften und in sich abgestimmten Entwicklung auf Stadtteil- wie auch auf Quartiersebene anzupassen sein.

Das gesamtstädtische Konzept *Gewerbeflächen in Leverkusen* wurde im Jahr 2017 ebenfalls als sonstige städtebauliche Konzeption gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB durch den Rat der Stadt Leverkusen beschlossen. Es berücksichtigt den ehemals ca. 11.000 m² großen Potenzialstandort² für eine qualitativ höherwertige und damit langfristig nutzungsstabile Gewerbeentwicklung mit kleinteiligen Betriebsstrukturen.

Das *Gesamtstädtische Seveso-II-Konzept* verweist auf einen Betrieb nach § 3 Abs. 5a BImSchG („Störfallbetrieb“) östlich der Bahntrassen. Dessen angemessener Sicherheitsabstand reicht nur geringfügig über die Grundstücksgrenzen hinaus und betrifft somit nicht das Plangebiet.

Im Aufstellungsverfahren werden *weitere gesamtstädtische Konzeptionen* u.a. zum Thema Mobilität und zum Klimaschutz sowie zur Klimaanpassung berücksichtigt werden. Die gesamtstädtischen Konzepte zum Einzelhandel und zu Vergnügungsstätten werden wiederum auf Grund der voraussichtlichen Nutzungsstruktur hier nicht relevant sein.

Das Plangebiet ist durch den *rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 208 B/II „Opladen - nbso-Westseite - Quartiere“* einschließlich seiner Änderungen überplant.

Als Art der baulichen Nutzung wurde ein gegliedertes Gewerbegebiet festgesetzt. Die Baumöglichkeiten in offener Bauweise erstrecken sich über die gesamte Tiefe der Baugrundstücke, wobei im Abschnitt nördlich der Adalbertstraße zur Europa-Allee hin dreigeschossige und nach Westen baulich untergeordnete, zweigeschossige Gebäude mit jeweils festgesetzten Mindesthöhen (71 bzw. 68 m ü. NHN) anzuordnen sind. Im Abschnitt südlich der Europa-Allee erfolgt auf Grund der geringen Grundstücksgröße keine Differenzierung mehr, die Errichtung von dreigeschossigen Gebäuden (Mindesthöhe 71 m ü. NHN) ist gänzlich zugelassen. Im Süden ist die Entstehung einer städtebaulichen Dominante durch die Festsetzung eines zwingend fünfgeschossigen Baukörpers (Mindesthöhe 77 m ü. NHN) vorgesehen.

Der Bebauungsplan setzt mit einer Breite von ca. 3m das sogenannte Grüne Band als öffentliche Grünfläche westlich der Entwicklungsfläche fest; im Süden erfolgt eine Festsetzung als private Grünfläche.

Im Geltungsbereich ist der private Straßenzug Friedrich-List-Straße bestandssichernd als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt. In Verlängerung der Achse der Adalbertstraße wird mit der Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbe-

² Nettobauland



stimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ eine Verbindung zwischen dem neu entstehenden Quartier und der östlich geführten Europa-Allee und den westlich gelegenen Bestandsquartieren geschaffen.

Als weitere planungsrechtliche Grundlage liegt der *Bebauungsplan Nr. 208 A/II III „Opladen – nbso-Westseite – Neue Bahnallee und Alkenrath – westlich Schlebuschrath“* einschließlich seiner Änderungen vor. Infolge einer verkehrlichen Variantenprüfung schafft er Planungsrecht für die Herstellung der heutigen Europa-Allee und regelt in einem zusätzlichen Geltungsbereich in Schlebuschrath (Stadtteil Alkenrath) Ausgleichsmaßnahmen.

4 Ausgangssituation

Im Bestand ist das Plangebiet durch die ehemals für Bahnzwecke (Trasse Gütergleise) genutzte Brachfläche geprägt.

In das Plangebiet ist östlich die bereits weitgehend ausgebaute, auf gleichem Niveau wie die Entwicklungsfläche geführte und mit Straßenbäumen begrünte Europa-Allee einbezogen. Der Verkehr wird auf zwei, durch einen Mittelstreifen getrennten Fahrspuren geführt. Eine Anbindung des Areals in Richtung Norden sowie für die aus dem Süden kommenden Verkehre ist über den bereits unterbrochenen Mittelstreifen in Höhe einer gedachten Linie in Verlängerung der Adalbertstraße gewährleistet.

Am westlichen Gebietsrand begleitet ein teils stark überwuchertes Geländeversprung von ca. 4 m Höhe das Areal, der in Richtung Süden bis zur Plangebietsgrenze auf das Niveau der Entwicklungsfläche ausläuft. Innerhalb des Plangebietes liegt auch die private Friedrich-List-Straße, von der aus die Eisenbahnersiedlung (s. u.) erschlossen ist.

In nördlicher Nachbarschaft zum Plangebiet wird die o. g. Kindertagesstätte am Henkelmännchen-Platz mit einer Erschließung über den Henkelmännchen-Platz und dem Schutzniveau eines Mischgebietes entstehen. Westlich des Plangebiets liegt der historisch bebaute Siedlungskörper von Opladen u.a. mit der Eisenbahnersiedlung und dem Standort der Raiffeisen-Erzeugergenossenschaft Bergisch Land und Mark eG. Östlich des Plangebiets befinden sich die Eisenbahntrassen. Daran schließt sich eine gewerblich-industrielle Nutzungen sowohl zwischen als auch in großem Umfang jenseits der Gleise als Gewerbe- und Industriestandorte (nbso-Ostseite und Fixheide) an. Im Süden führt die Europa-Allee auf die Robert-Blum-Straße mit weiteren Gewerbegebieten.



5 Ziele und Zwecke der Planung

Ziele und Zwecke der Planung:

Ziele und Zwecke der Planung sind die Schaffung von Planungsrecht für eine zeitlich begrenzte Ansiedlung einer Feuerwache der Berufsfeuerwehr als Einrichtung des Brandschutzes („Interimslösung“), für eine standortgerechte Nachnutzung dieses Feuerwehrstandortes sowie für eine darauf abgestimmte Entwicklung der südlich angrenzenden unbebauten Brachfläche.

Dies bedeutet weitest möglich 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 Erschließungstich 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 Baunutzungsverordnung (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 insbesondere eine lärmtechnische und verkehrliche Betrachtung zu erarbeiten sein. Überdies werden mindestens eine artenschutzrechtliche Prüfung und eine Bodenuntersuchung erforderlich.



6 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 auf Grund 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.

Spätestens zum Beschluss der Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs im Internet mit zusätzlicher öffentlicher Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (bisher sogenannte öffentliche Auslegung) wird das zugrundeliegende Stadtteilentwicklungskonzept Opladen – soweit erforderlich – angepasst und vorlegt werden.

7 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.