



**Stadt Leverkusen**

Vorlage Nr. 2026/0232

**Der Oberbürgermeister**

V/61-613-26-280-II-FrühzBet-kai

**Dezernat/Fachbereich/AZ**

26.03.2026

**Datum**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Behandlung</b>
<b>Bürger- und Umweltausschuss</b>	16.04.2026	Beratung	öffentlich
<b>Bauausschuss</b>	20.04.2026	Entscheidung	öffentlich
<b>Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II</b>	28.04.2026	Beratung	öffentlich

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 280/II "Opladen - westlich Europa-Allee, südlich Henkelmännchen-Platz und östlich Friedrich-List-Straße (nbso-Westseite/Süd)"  
- Beschluss zur Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

**Beschlussentwurf:**

1. Dem Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 280/II „Opladen - westlich Europa-Allee, südlich Henkelmännchen-Platz und östlich Friedrich-List-Straße (nbso-Westseite/Süd)“ wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 2 der Vorlage) zugestimmt.
2. Die Öffentlichkeit wird frühzeitig an der Planung beteiligt. Der Vorentwurf zum Bebauungsplan einschließlich der Begründung mit Umweltbericht wird für die Dauer von vier Wochen zur Unterrichtung und Erörterung im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgehängt.  
Rechtsgrundlage: § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

Die Beschlussfassung erfolgt vorbehaltlich des Beitrittsbeschlusses der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II.

gezeichnet:  
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**

Produkt:                    Sachkonto:  
Aufwendungen für die Maßnahme:                    €  
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 durch 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 2 zu dieser Beschlussvorlage) zu entnehmen.

### 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. Das Areal soll nun Standort eines Interims für eine Feuerwache werden (siehe unten). Der Fachbereich Gebäudewirtschaft (FB 65) ist mit der Vergabe von Planungsleistungen für eine Interimsfeuerwache am Standort Europa-Allee beauftragt. Parallel ist der Fachbereich Stadtplanung (FB 61) mit der Entwicklung des Planungsrechts beauftragt, als Voraussetzung für eine baurechtliche Genehmigung.

### Aktueller Stand der Planung:

Unter der Vorlage Nr. 2024/2880 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen in seiner Sitzung vom 18.11.2024 bereits den Aufstellungsbeschluss für dieses Bebauungsplanverfahren gefasst. 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 Geltungsbereichs wegen änderungsbedürftiger gewerbegbietsbezogener Festsetzungen zum Emissionsverhalten gemäß § 1 Abs. 8 BauGB aufgehoben werden.

Eine besondere Dringlichkeit erfährt die Entwicklung von neuem Planungsrecht vor dem Hintergrund, dass der Feuerwachenstandort an der Kanalstraße erhebliche bauliche Mängel aufweist und dringend eine bauliche Interimslösung am Standort Europa-Allee benötigt. Ein Abwarten der mittelfristig geplanten Errichtung der neuen Hauptfeuerwache Nord ist aus Gründen der gesetzlich vorgeschriebenen Brandschutzversorgung nicht vertretbar. Hinsichtlich detaillierter Begründungen für die Planaufstellung insbe-

sondere bzgl. der Standortwahl sei auf die o.g. Vorlage zum Aufstellungsbeschluss sowie auf die Vorlagen Nr. 2022/1377/2, Nr. 2024/2693 und Nr. 2024/2988 verwiesen.

Mit der Vorlage zum Aufstellungsbeschluss wurde hinsichtlich der inhaltlichen Ausrichtung des Bebauungsplans formuliert, dass der Standort in Übereinstimmung mit den Zielen des Flächennutzungsplans grundsätzlich eine gewerbliche Ausrichtung haben soll und dass zunächst interimswise ein Feuerwachenstandort dort möglich sein soll, aber zugleich auch mit Blick auf die Weiterverwendung des Feuerwachengebäudes alternative, nicht-gewerbliche Nachnutzungen zu prüfen seien. Optional wurde überlegt, ob mit zeitlichen Befristungen in Verbindung mit einer Gemeinbedarfsfläche zugunsten der Feuerwehrnutzung gearbeitet werden soll oder ob mit der Festsetzung von gewerblichen Bauflächen eine hinreichend sichere und auch immissionsschutzrechtlich bedenkenfreie Planung aufgelegt werden kann.

Zwischenzeitlich wurde ermittelt, dass ausschließlich an einer gewerblichen Perspektive des Areals festgehalten werden soll. Erarbeitete Funktionslösungen sowie lärmtechnische Voruntersuchungen zum Feuerwachenprojekt haben aufgezeigt, dass die Festsetzung einer gewerblichen Baufläche im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bedenkenfrei auch die Rechtsgrundlage für die avisierte Feuerwachenlösung mit vier Einsatzfahrzeugen darstellt.

Zeitlich befristete Festsetzungen sind daher entbehrlich. Die Art der baulichen Nutzung ist im Planbereich daher flexibel im Sinne der BauNVO festsetzbar. Somit kann mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes im Sinne des § 8 BauNVO von vornherein auf eine klassische Festsetzungssystematik zurückgegriffen werden, die einen klaren rechtlichen Anwendungsrahmen beinhaltet. Dies gewährleistet, dass von vornherein auch der Rahmen potentieller Nachnutzungen, wie sie als Ziel im Aufstellungsbeschluss formuliert wurden, geregelt ist.

#### Weiteres Vorgehen:

Aufgrund der hohen Dringlichkeit, für die Feuerwache einen vorläufigen Ersatzstandort zu finden, wurde der FB 65 bereits beauftragt, Planungen und Vergabe für ein solches Interim zu veranlassen. Die Arbeiten dazu laufen auftragsgemäß mit Hochdruck und mit dem Ziel, im Frühjahr 2027 eine Baugenehmigung für den Standort an der Europa-Allee zu erhalten. Parallel ist erforderlich, dass schnellstens das erforderliche Planungsrecht mit diesem Bebauungsplan entwickelt wird. Nur ein weiterhin verzögerungsfreies Verfahren gewährleistet, dass die folgenden erforderlichen Verfahrensschritte „Veröffentlichung im Internet/zusätzliche öffentliche Auslegung des Rechtsplans“ und „Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan“ sowie das Zeitziel, Rechtskraft der Satzung im März/April 2027, erreicht werden können. Neben den Vorlagen zu den o. g. nächsten Verfahrensschritten des Bebauungsplans werden vom FB 65 entsprechende Beschlüsse zur Planung und zum Bau der Interimsfeuerwache eingeholt werden.

#### Hinweis:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans in Originalgröße sowie alle weiteren Anlagen können im Ratsinformationssystem Session in farbiger und vergrößerter Darstellung eingesehen werden.

**Anlage/n:**

BPL\_280\_II\_Anlage\_1\_Geltungsbereich A4

BPL\_280\_II\_Anlage\_2\_Vorenwurf

BPL\_280\_II\_Anlage\_3\_BPL-Vorentwurf-Begründung