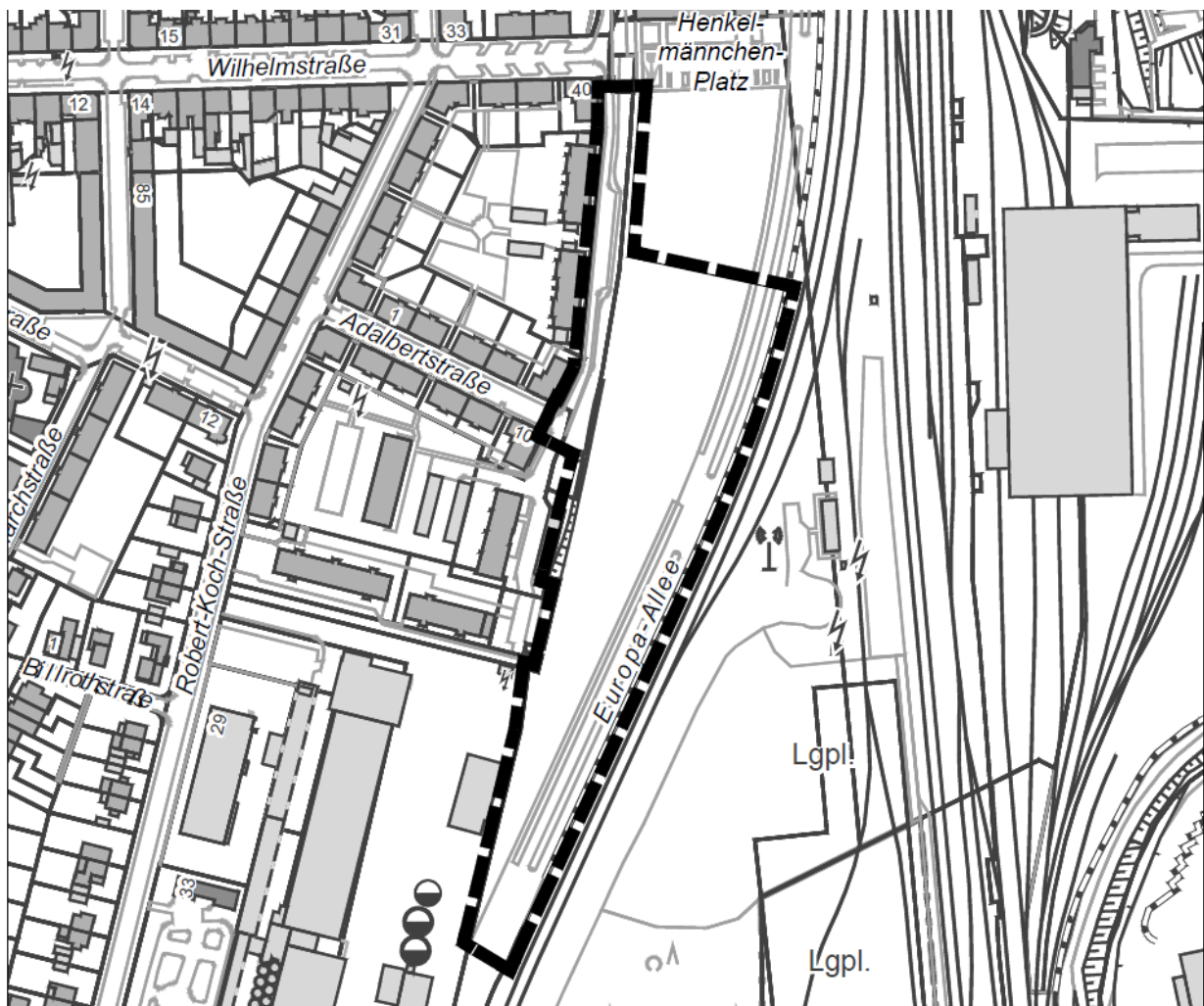




Bebauungsplan Nr. 280/II „Opladen – westlich Europa-Allee, südlich Henkel- männchen-Platz und östlich Friedrich-List-Straße (nbso-Westseite/Süd)“

Begründung Vorentwurf



Geltungsbereich

Stand: April 2026

Bearbeitung:
Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung
in Zusammenarbeit mit

HJPplan+ Stadtplaner und Architekten



Inhaltsverzeichnis

Teil A – BEGRÜNDUNG	4
1. GELTUNGSBEREICH	4
2. ANLASS UND VERFAHREN	4
2.1. Anlass der Planung	4
2.1.1. Allgemeines	4
2.1.2. Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.280/II Opladen – westlich Europaallee (nbso-Westseite/Süd)	5
2.2. Verfahren	6
2.2.1. Aufstellung	7
3. PLANUNGSZIELE	7
4. PLANUNGSBINDUNGEN UND BESTAND	8
4.1. Regionalplan	8
4.2. Landschaftsplan	8
4.3. Flächennutzungsplan	8
4.4. Bestehende verbindliche Bauleitpläne	8
4.5. Realnutzung	9
5. WEITERE PLANUNGSBINDUNGEN	9
5.1. Stadtumbaugebiet	9
5.2. Stadtteilentwicklungskonzept (STEK) Opladen – Allgemeines	9
5.3. Vergnügungstättenkonzept	11
5.4. Gewerbeflächenentwicklung und Büromarktentwicklung in Leverkusen	11
5.5. Denkmalschutz	12
5.6. Verkehr	12
5.7. Mobilitätskonzept 2030+	12
5.8. Immissionsschutz	13
5.8.1. Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept	13
5.8.2. Lufthygiene	13
5.8.3. Schall	13
5.8.4. Erschütterungen	14
5.9. Boden/Altlasten	15
5.10. Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene	15
5.11. Artenschutz	15
5.12. Natur und Landschaft	16
5.13. Wasserschutzgebiete, Grundwasser	16
5.14. Oberflächengewässer, Hochwasser	17
5.15. Technische Infrastruktur	17
5.16. Kampfmittel	17
5.17. Eigentumsverhältnisse	17
6. STÄDTEBAULICHES KONZEPT	18
7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	20
7.1. Art der baulichen Nutzung	20
7.1.1. Gewerbegebiet	20
7.2. Maß der baulichen Nutzung	20
7.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)	20
7.2.2. Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse, Oberstes Geschoss	20
7.3. Bauweise/überbaubare Grundstücksfläche	20



7.3.1. Abweichende Bauweise	20
7.3.2. Überbaubare Grundstücksflächen	20
7.4. Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen	20
7.4.1. Stellplätze, Tiefgaragen	21
7.4.2. Nebenanlagen	21
7.5. Verkehrsflächen	21
7.5.1. Straßenverkehrsflächen	21
7.5.2. Bereiche für Ein- und Ausfahrt	21
7.6. Bauliche oder sonstige Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)	21
7.7. Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	21
7.7.1. Erhaltung von Einzelbäumen	21
7.7.2. Dach-, Tiefgaragen- und Fassadenbegrünung	21
7.8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	21
7.8.1. Fassade/Außenwände	21
7.8.2. Dächer	22
7.8.3. Technische Aufbauten	22
7.8.4. Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie	22
7.8.5. Nebenanlagen	23
7.8.6. Werbeanlagen	23
7.9. Kennzeichnungen	24
7.10. Hinweise	24
7.10.1. Maßnahmen zum Bodenschutz	24
7.10.2. Kampfmittel	24
7.10.3. Bodendenkmäler	24
7.10.4. Artenschutz	25
7.10.5. Insekten- und vogelverträgliche Beleuchtungseinrichtungen	25
7.10.6. Erdbebenzone	25
7.10.7. Erschütterungen	25
7.10.8. Richtfunkstrecken	25
7.10.9. Entwässerung und Beseitigung von Niederschlagswasser	26
7.10.10. Starkregenereignisse und Überflutungsschutz	26
7.10.11. Ver- und Entsorgung	26
7.10.12. Einsichtnahme in technische Regelwerke	26
7.10.13. Luftverkehr	26
7.10.14. Städtebauliche und technische Kriminalitätsprävention	26
7.10.15. Schalltechnische Vorkehrungen	27
Teil B: UMWELTBERICHT	28
8. EINLEITUNG	28
Teil C: AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG UND UMSETZUNG	28
9. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	28
10. BODENORDNUNG	28
11. KOSTEN UND DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	28
12. FLÄCHENBILANZ	29



Teil A – BEGRÜNDUNG

1. 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 2 der Beschlussvorlage) zu entnehmen.

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

2. ANLASS UND VERFAHREN

2.1. Anlass der Planung

2.1.1. Allgemeines

Die Flächen westlich der Bahnstrecken in Opladen einschließlich des Bahnhofes Leverkusen-Opladen sollen im Rahmen der Entwicklung „neue bahnstadt opladen“ (nbso) städtebaulich entwickelt werden.

Das Gesamtprojekt „neue bahnstadt opladen“ (nbso) erstreckt sich in zentraler Lage auf die Flächen beiderseits der Bahnstrecken. Die Planungen zur Ostseite auf dem Gelände des ehemaligen Bahnausbesserungswerkes sind zwischenzeitlich weit fortgeschritten. Geplante Vorhaben wurden bereits entwickelt bzw. realisiert.

Im Zuge der Entwicklung auf der Westseite wurden durch die Stadt Leverkusen in Kooperation mit der Deutschen Bahn AG die Gleise der überwiegend für den Güterverkehr



genutzten Eisenbahntrasse 2324 Duisburg-Wedau – Niederlahnstein im Bereich der „neuen bahnstadt opladen“ an die parallel verlaufende Strecke 2730 Köln-Mülheim – Wuppertal verlegt, um hier eine Bündelung der Gleise zu erreichen. Hierdurch wurden östlich der bestehenden Ortslage in erheblichem Umfang Flächen verfügbar, die einer städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden sollen.

Westlich angrenzend an die verlegten Gütergleise wurde bereits die in Nord-Süd-Richtung verlaufende neue Straße („Europa-Allee“) als Bestandteil der verkehrlichen Neuordnung des Opladener Zentrums errichtet.

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 und derzeit nicht für eine konkrete Nutzung vorgesehenen Flächen des Gewerbegebiets sind zwischenzeitlich in den Fokus der Standortsuche für eine Interimslösung zur Auslagerung des Brandschutzes aus dem Bestandsgebäude Kanalstraße für die Feuerwache Nord (nur Berufsfeuerwehr) mit heutigem Sitz an der Kanalstraße im Stadtteil Leverkusen-Opladen gerückt.

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 Geltungsbereichs wegen änderungsbedürftiger gewerbegebietsbezogener Festsetzungen zum Emissionsverhalten gemäß § 1 Abs. 8 BauGB aufgehoben werden.

2.1.2. Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.280/II Opladen – westlich Europaallee (nbso-Westseite/Süd)

Der bestehende Standort der Feuerwache Nord an der Kanalstraße ist in seiner Entwicklung durch den Denkmalschutz der Bestandsgebäude behindert bzw. eingeschränkt und bedarf zu Sicherstellung einer umfassenden Einsatzbereitschaft und zur Vermeidung von Gefahren für die Einsatzkräfte einer baldigen Verlagerung.

Eine Verlagerung von Einheiten der Feuerwache muss noch vor der Gesamtaufgabe und Neuerrichtung der Feuer- und Rettungswache Nord am Standort „Auf den Heunen“ erfolgen. Rettungsdienst und freiwillige Feuerwehr könnten dann zunächst am Standort Kanalstraße verbleiben.

Im Rahmen der Standortsuche für die Auslagerung des Brandschutzes in ein Interimsgebäude und gesamte Feuerwache Nord wurde die Option „Europa-Allee“ bereits anhand ausgewählter Kriterien u. a. zur Erreichbarkeit der Bevölkerung geprüft (Anlage 2-



Gutachten Erreichbarkeitsanalyse) zur Vorlage 2024-2988 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):

- Feuerwache mit ca. 1.500 m² Grundfläche und 3.200 m² Bruttogeschossfläche,
- 3-geschossiger Baukörper mit Büro-, Aufenthalts-, Schlaf- und Umkleideräumen und rückwärtig angebaute, räumlich untergeordnete Halle auf der westlichen Grundstücksfläche
- Orientierung der Aufstellung und Alarmausfahrt der Feuerwehrfahrzeuge aus dem Gebäudekomplex direkt auf die Europaallee
- Erschließung und Anbindung des Grundstücks an die Europaallee, von Norden kommend direkte Zufahrt, von Süden kommend wird die bereits existierende Abzweigespur genutzt; die erforderlichen Stellplatzflächen liegen im Bereich der nach bisherigem Bebauungsplan festgesetzten Mischverkehrsfläche und werden zukünftig der geplanten gewerblichen Baufläche zugeordnet
- „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.

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 ebenfalls an der o.g. Ziel eines Gewerbegebietes ausgerichtet sein muss.

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 Geltungsbereichs wegen änderungsbedürftiger gewerbegebietsbezogener Festsetzungen zum Emissionsverhalten gemäß § 1 Abs. 8 BauGB aufgehoben werden.

2.2. Verfahren

Für das gesamte Areal der nbso/Westseite liegt der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren Nr. 208/II „Opladen – nbso/ Westseite“ aus dem Jahr 2013 vor (Vorlage Nr. 2378/2013). Aufgrund der Größe des Plangebietes, der zeitlichen Abfolgen



sowie der Komplexität des gesamten Bebauungsplanverfahrens wurden hieraus verschiedene Teil-Bebauungspläne erstellt.

Der Bebauungsplan Nr. 208 B/II „Opladen – nbso/Westseite – Quartiere“ ist einer dieser Bebauungspläne, der mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Leverkusen am 15.05.2017 in Kraft getreten ist (Vorlage Nr. 2017/1471).

Der Bebauungsplan Nr. 208 B/II wurde als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch aufgestellt. In diesem Verfahren wurden zwei Bürgerbeteiligungen inklusive einer Bürgerversammlung durchgeführt. Jeweils parallel erfolgten die Beteiligungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Der Satzungsbeschluss wurde in der Sitzung des Rates der Stadt Leverkusen am 03.05.2017 (Vorlage Nr. 2017/1471) gefasst.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 280/II „Opladen – westlich Europa Allee, südlich Henkelmännchen-Platz und östlich Friedrich-List-Straße“ erfolgt im Regelverfahren.

2.2.1. Aufstellung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 280/II „Opladen – westlich Europa Allee, südlich Henkelmännchen-Platz und östlich Friedrich-List-Straße“ befinden sich innerhalb der bislang im Bebauungsplan Nr. 208 B/II „Opladen – nbso /Westseite - Quartiere“ festgesetzten gewerblichen Bauflächen, Grünflächen, Verkehrsflächen und in Teilbereichen von Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“.

Der vorliegende Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch aufgestellt. Im Zuge des Verfahrens wird ein Umweltbericht im Sinne des § 2a Nr. 2 BauGB als gesonderter Teil der Begründung beigelegt.

3. PLANUNGSZIELE

Ziele und Zwecke der Planung sind die Schaffung von Planungsrecht für eine zeitlich begrenzte Ansiedlung einer Feuerwache (Interimslösung) der Berufsfeuerwehr der Stadt Leverkusen.

Zudem wird das Ziel verfolgt diesen Standort einer Interimsfeuerwache im Hinblick eine standortgerechte Nachnutzung vorzubereiten. Dies bedeutet, eine Fortführung der zentralen städtebaulichen Leitziele zur Entwicklung der nbso-Westseite weitestmöglich zu berücksichtigen.

Folgende konkrete Ziele werden insbesondere durch die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt:

- der Sicherstellung einer städtebaulichen Grundstruktur für eine gewerbliche Nutzung, die auch die Errichtung einer Interims-Feuerwache ermöglicht,
- die Nutzung der Raumbildung zur Abschirmung der westlich anschließenden Wohnbebauung vor Immissionen aus Verkehrs- und Schienenlärm sowie dem Betrieb der Interims-Feuerwache,
- der Sicherstellung einer Erschließungsstruktur für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ausgehend von der Europa-Allee,



- die Sicherstellung der Entstehung des sogenannten „Grünen Bandes“ am westlichen Gebietsrand.

Der Klimawandel ist ein globales Problem, welches nur durch viele lokale Beiträge gelöst werden kann. Ein weiteres Ziel ist es deshalb, im Rahmen des Gesamtprojektes der nbso-Westseite durch die Bündelung und Optimierung des ÖPNV, des motorisierten und nicht motorisierten Individualverkehrs sowie durch die geplanten Maßnahmen zur Innenentwicklung und Stärkung des Stadtteiles Opladen, dem Klimaschutz Rechnung zu tragen. Die von der Stadt Leverkusen angestrebten Ziele zum Klimaschutz werden im Rahmen dieses Bebauungsplanes im weiteren Verfahren geprüft und konkrete Maßnahmen werden veranlasst bzw. festgesetzt.

4. PLANUNGSBINDUNGEN UND BESTAND

4.1. Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln (Stand: 29.10.2025), Blatt 05 Köln, Leverkusen und Bergischer Kreis Teilabschnitt Leverkusen, sind die Flächen im Plangebiet als „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen somit den Darstellungen des rechtskräftigen Regionalplanes vom 29.10.2025.

4.2. Landschaftsplan

Die Flächen im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 280/II liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes und auch des Landschaftsplans in Aufstellung.

4.3. Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 280/II „Opladen – nbso-Westseite/Süd“ führt weiterhin zur Umsetzung des wirksamen Flächennutzungsplanes, in welchem die Flächen im Geltungsbereich als gewerbliche Bauflächen sowie als Flächen für den überörtlichen Verkehr dargestellt sind. Darüber hinaus sind westlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 280/II „Opladen – nbso-Westseite/Süd“ Wohnbauflächen und östlich angrenzend Flächen für Bahnanlagen dargestellt.

Die Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan entsprechen somit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Demnach ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

4.4. Bestehende verbindliche Bauleitpläne

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

Für die Flächen des Plangebietes bestehen derzeit der Bebauungsplan Nr. 208 B/II „Opladen – nbso /Westseite - Quartiere“ sowie der Bebauungsplan Nr. 208 A/II „Opladen – nbso – Westseite – Neue Bahnallee und Alkenrath – westlich Schlebuschrath“ einschl. seiner Änderungen.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 280/II „Opladen – westlich Europa Allee, südlich Henkelmännchen-Platz und östlich Friedrich-List-Straße“ befinden sich innerhalb der bislang im Bebauungsplan Nr. 208 B/II „Opladen –



nbso /Westseite - Quartiere“ festgesetzten gewerblichen Bauflächen, Grünflächen, Verkehrsflächen und in Teilbereichen von Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“.

Nördlich der geplanten Interims-Feuerwehrfläche liegt der rechtswirksame Bebauungsplan 253/II „Opladen – nbso/Westseite – Kita Henkelmännchen-Platz“ an, der die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine geplante Kita geschaffen hat.

4.5. Realnutzung

Die Flächen im Plangebiet stellen sich überwiegend als Brachfläche dar. In Teilbereichen findet eine Nutzung zur Zwischenlagerung von Bodenmassen sowie als temporäre Stellplatzanlagen statt.

Nördlich an die Fläche für das Grüne Band sowie an die Kita angrenzend, befindet sich der neu errichtete Henkelmännchen-Platz.

5. WEITERE PLANUNGSBINDUNGEN

5.1. Stadtumbaugebiet

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich im Norden des westlichen Abschnittes des förmlich festgelegten Stadtumbaugebietes gemäß § 171b BauGB, das durch Ratsbeschluss für das Gesamtprojekt „neue bahnstadt opladen“ im Jahr 2005 festgelegt worden ist.

5.2. Stadtteilentwicklungskonzept (STEK) Opladen – Allgemeines

Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 16.02.2009 (Vorlage Nr. 1495/16.TA Ergänzung vom 11.02.2009) die Erarbeitung eines umfassenden STEK für den Stadtteil Opladen beschlossen. Das Stadtteilentwicklungskonzept beinhaltet die Themen Einzelhandel, Büromarkt, Wohnen und Freizeit unter stadtstrukturellen und auch städtebaulichen Gesichtspunkten. Im Ergebnis wird mit einem umfassenden Entwicklungskonzept ein städtebauliches, räumliches und funktionales Leitbild für den Stadtteil Opladen geschaffen.

Das Stadtteilentwicklungskonzept für das Zentrum Opladen gliedert sich inhaltlich in vier Themenmodule, welche aufeinander abgestimmt sind und mit denen die wesentlichen Entwicklungsbereiche des Stadtteiles abgedeckt werden:

1. Modul Einzelhandel, Büromarkt und Gewerbe: Positionsbestimmung der Innenstadt als Einkaufs-, Dienstleistungs- und Bürostandort, Aufzeigen von Entwicklungsperspektiven und Handlungsansätzen.
2. Modul Wohnen: Verbesserung der Lebens- und Wohnqualität für die Wohnbevölkerung.
3. Modul Freizeit: Analyse der Freizeitinfrastruktur und Konzeptentwicklung zur Qualifizierung und Ergänzung der Freizeitangebote.
4. Modul städtebauliches Leitbild: Analyse der städtebaulichen Strukturen, Identifizierung von Maßnahmen zur städtebaulichen Attraktivierung der Innenstadt und Pflege des Stadtbildes, Entwicklungskonzept für die nbso-Westflächen.

Das Stadtteilentwicklungskonzept ist als ein themenübergreifendes, integratives Handlungskonzept angelegt, welches insbesondere die Anforderungen an den Stadtteil als



Einkaufs-, Arbeits-, Wohn- und Freizeitstandort in Einklang mit zukünftig zu verfolgenden, städtebaulichen Vorstellungen bringen soll. Gleichzeitig soll ein hohes Maß an tatsächlicher Umsetzbarkeit erreicht werden.

Auf Grundlage einer Stärken-Schwächen-Analyse für die wichtigsten Handlungsfelder ergibt sich im Stadtteilentwicklungskonzept schließlich eine detaillierte Zielvorstellung für die zukünftige Entwicklung Opladens sowie ein Handlungskonzept mit Empfehlungen bis hin zu Vorschlägen zu möglichen Einzelmaßnahmen und -projekten. Es wird somit einen Handlungsrahmen zur weiteren Ausfüllung geben und den beteiligten Akteuren inner- und außerhalb der Verwaltung weiterhin die Möglichkeit geben, sich entsprechend zu positionieren.

Elementare Aussagen des Stadtteilentwicklungskonzeptes sind zusammengefasst:

- Der urbane Charakter des Stadtteiles soll gestärkt werden. Hierbei ist insbesondere die Aufwertung und die Attraktivierung der Einkaufsbereiche ein wichtiges Ziel für das gewachsene Opladen. Die Branchenmixoptimierung und die Schaffung marktkonformer Verkaufsflächenstrukturen stehen dabei im Vordergrund. Neue Einzelhandelsnutzungen auf den nbso-Westflächen an der Bahnhofstation Opladen sollen die gewachsenen Einzelhandelsstrukturen der Fußgängerzone ergänzen und stärken. Sowohl die angestrebte Aufwertung der Bahnhofstraße als Verbindungsachse und Entrée zwischen nbso-Ostseite, Bahnstation und der gewachsenen Innenstadt als auch die mögliche Verlagerung des Opladener Busbahnhofes in die direkte Nähe des Bahnhofpunktes vervollständigen dieses Bild.
- Eine nachfragegerechte Steuerung des Generationenwandels im Wohnbestand soll erreicht und Investitionen in den privaten Wohnbestand forciert werden. Die Sicherung der bestehenden Wohnquartiere durch Nutzung vorhandener Innenentwicklungspotentiale, der Ausbau geförderter Wohnungsbaus und die Nutzung der Flächenpotentiale der nbso-Westflächen zur Schaffung neuer Wohnformen stehen weiterhin auf der Agenda des Stadtteilentwicklungsprozesses.
- Der vorhandene hohe Erholungswert Opladens soll erhalten und weiter ausgebaut werden. Die Empfehlung, einen die nbso und den gewachsenen Stadtteil verbindenden Stadtteilpark anzulegen, unterstreicht dies.
- Das städtebauliche Leitbild des Stadtteilentwicklungskonzeptes, welches schließlich als Resümee alle behandelten Themenmodule abbildet, orientiert sich an der Maßgabe eines Zusammenwachsens von Altem und Neuem (nbso). Verbindungen sollen geschaffen und belebt werden. Es beschreibt die Ziele und Handlungsfelder vom faktischen Zustand über die erkennbaren Veränderungstendenzen bis hin zur Vorstellung der angestrebten Ziele. Dieses Leitbild soll die zukünftigen Planungen maßgeblich begleiten. Es ist eine Leitlinie, die den Akteuren aus Politik, Verwaltung, Institutionen und Investoren, aber auch den Bürgern eine Orientierung auf den Weg in die Zukunft gibt.

Das Stadtteilentwicklungskonzept für das Zentrum Opladen wurde, auch auf besonderen Wunsch der Politik, in einem breit angelegten Diskussionsprozess mit Bürgern, der Fachöffentlichkeit und Entscheidungsträgern erarbeitet.



Der Endbericht des Stadtteilentwicklungskonzeptes wurde am 17.02.2014 (Vorlage Nr. 2500/2013) vom Rat beschlossen. Dieses Stadtteilentwicklungskonzept ist eine städtebauliche Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, welche bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen ist.

5.3. Vergnügungsstättenkonzept

Vor dem Hintergrund der stetigen Zunahme an Baugesuchen für die Errichtung, Ansiedlung und Erweiterung von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, besteht für die Stadt Leverkusen verstärkter Handlungsbedarf, den mit dem vermehrten Vorhandensein von Vergnügungsstätten einhergehenden, negativen städtebaulichen Auswirkungen entgegenzuwirken bzw. diese zu minimieren.

Zur Steuerung von Vergnügungsstätten wurde daher ein gesamtstädtisches Konzept (Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Leverkusen, 2018) erarbeitet, welches vom Rat der Stadt Leverkusen am 09.07.2018 beschlossen wurde und daher als ein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept bzw. eine sonstige städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen ist.

Das Plangebiet betreffend werden im weiteren Verfahren diesbezüglich entsprechende Festsetzungen getroffen.

5.4. Gewerbeflächenentwicklung und Büromarktentwicklung in Leverkusen

Leverkusen ist im aktuellen statistischen Vergleich zu Nordrhein-Westfalen durch einen überdurchschnittlichen Anteil der Beschäftigten sowohl des verarbeitenden Gewerbes als auch der Dienstleistungen geprägt. Um unterstützende Impulse für eine weiterhin positive Entwicklung zu geben, ist ein möglichst ausreichendes und differenziertes Angebot an Gewerbebauland und Gewerbe essentiell.

Um den Bedarf an Gewerbebauland zu ermitteln und eine Bereitstellung auf gesamtstädtischer Ebene zu koordinieren, wurden in Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung Leverkusen das Konzept „Gewerbeflächenentwicklung in Leverkusen“ (Büro für Gewerbeplanung und Stadtentwicklung BGS, 2016) erstellt. Die Konzepte wurden vom Rat der Stadt Leverkusen am 20.02.2017 beschlossen und sind daher als von der Gemeinde beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte bzw. sonstige städtebauliche Planungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen.

Das Gutachten zur Gewerbeflächenentwicklung in Leverkusen konstatiert, dass das verfügbare und aktivierbare Angebot gewerblicher Bauflächen quantitativ knapp ausreichen kann, um den Bedarf bis 2025 zu decken. Für eine Aktivierung einer gewerblichen Entwicklung weist das Gutachten u. a. die südlichen Randflächen der Westseite der neuen Bahnstadt Opladen aus. Um keine Konkurrenz zu der geplanten dienstleistungsorientierten Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes zu schaffen und das benachbarte Wohnen nicht zu beeinträchtigen, wird vor allem die Ansiedlung von Handwerksbetrieben und Kleingewerbe empfohlen.

Die Analyse im Rahmen eines Gutachtens zur Büromarktentwicklung lässt hinsichtlich der langfristigen Entwicklungstrends eine weitere Expansion des Dienstleistungssektors erwarten. Die Bereitstellung gewerblicher Nutzflächen wird als die entscheidende, für die Entwicklung der gewerblichen Wirtschaft existenzielle Voraussetzung hervorgehoben. Das Gutachten benennt den nördlichen Bereich der Westseite der neuen Bahnstadt als Entwicklungsbereich. Die dort vorhandenen Flächenpotentiale mit einer direkten Anbindung an das Opladener Zentrum seien vor allem für kundenorientierte Dienst-



leistungen von Interesse. Durch die Festsetzung der Zulässigkeit von Dienstleistungsbetrieben innerhalb des Plangebietes wird den Empfehlungen des Gutachtens entsprochen und eine Ansiedlung von kundenorientierten Dienstleistungsbetrieben ermöglicht.

5.5. Denkmalschutz

Angrenzend an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich dem Denkmalschutz unterliegende Anlagen: Denkmal-Nr. 269, Arbeitersiedlung Eisenbahnausbesserungswerk, Lage Opladen – Humboldtstr. / Bahnallee / Wilhelmstr. / Karlstr.

5.6. Verkehr

Für das nbso-Gesamtprojekt wurden seit Beginn an verschiedenste Verkehrsuntersuchungen durchgeführt. Die Europa-Allee als reine Verkehrsfläche wurde bereits im Bebauungsplan Nr. 208 A/II planungsrechtlich festgesetzt, um die Straße im Vorgriff der Quartiersentwicklung bauen zu können.

Aktuell wird eine Verkehrsuntersuchung erarbeitet, die sich mit der Leistungsfähigkeit der Europaallee insbesondere vor dem Hintergrund der feuerwehreigenen Ansprüche befasst.

5.7. Mobilitätskonzept 2030+

Das integrierte Mobilitätskonzept 2030+ wurde vom Rat der Stadt Leverkusen am 25.06.2020 beschlossen und ist daher als ein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept bzw. eine sonstige städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Das Mobilitätskonzept Leverkusen 2030+ hat den Zielhorizont 2030 bis 2035 mit dem Oberziel, die Stadt- und Lebensqualität in Leverkusen durch eine vielfältige und zukunftsfähige Mobilitätsentwicklung zu stärken.

Durch eine intensiviertere und konsequente Stärkung des Umweltverbundes sollen die Mobilitätsoptionen der Bevölkerung erhöht werden, die Autoabhängigkeit reduziert werden und damit u. a. den Klimaschutzziele Rechnung getragen werden. Hierzu sollen die Radwegeinfrastruktur und der ÖPNV in Leverkusen und Stadtgrenzen übergreifend ausgebaut werden sowie die Nahmobilität verbessert werden.

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 280/II „Opladen – westlich Europa Allee, südlich Henkelmännchen-Platz und östlich Friedrich-List-Straße“ befindet sich ca. 800 Meter südlich das ZOB und des neu gestalteten Bahnhofs Opladen. Nordwestlich des Planbereiches findet sich an der Robert-Koch-Straße die Bushaltestelle Wilhelmstraße in einer Entfernung von ca. 250 Metern. Südlich des Planbereiches findet sich an der Robert-Blum-Straße die Bushaltestelle Robert-Koch-Straße in einer Entfernung von ca. 400 Metern. Die vorgesehenen Nutzungen sind damit gut an den Umweltverbund angebunden und infolgedessen innerstädtisch, überörtlich und überregional mit Bus und Bahn gut vernetzt.

Der motorisierte Individualverkehr kann das Plangebiet aus nördlicher Richtung kommend über die Europa-Allee erreichen. Der Verkehr aus Süden kann unkompliziert die Richtung im Kreisverkehr Robert-Blum-Straße / Europa-Allee wechseln und über die Europa-Allee und über eine hier bereits errichtete Linksabbiegespur erreichen.

Die Ausfahrt aus dem Plangelände auf die Europa-Allee befindet sich in Mitte des Plangebietes. Gleiches gilt im Hinblick auf die verkehrliche Anbindung bei der Anlieferung.



Fuß- und radläufig ist das neue Bahnhofsquartier ebenfalls über die umliegenden Straßen (Europa-Allee, Friedrich-List-Straße, Henkelmännchen-Platz) aus allen Richtungen erschlossen.

5.8. Immissionsschutz

5.8.1. Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept

Im Gewerbegebiet Fixheide, östlich der Bahnstrecke gelegen, befindet sich an der Dieselstraße der Produktionsbereich eines Störfallbetriebes gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz. 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. Achtungsabstände sind Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse, also ohne weitergehende Kenntnisse zu gefährlichen Stoffen oder Sicherheitsmaßnahmen. Sie werden pauschal angenommen.

Die Stadt Leverkusen hat durch einen nach § 29 b BImSchG anerkannten Sachverständigen ein „gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept“ erarbeiten lassen, welches am 14.09.2015 durch den Rat der Stadt als gemeindliches Entwicklungskonzept beschlossen wurde (Vorlage Nr. 2015/0666). Der technische Gutachtenteil hat die Ermittlung der in Leverkusen angesiedelten Störfallbetriebe zum Inhalt. Die angemessenen Sicherheitsabstände werden unter anderem auf Grundlage konkreter Informationen zu im Betriebsbereich vorhandenen gefährlichen Stoffen und Sicherheitsvorkehrungen ermittelt. Sie sind in der Regel kleiner als die pauschal angenommenen Achtungsabstände.

In einem zweiten Schritt wurden – aufbauend auf den Berechnungen des technischen Gutachtenteils – im konzeptionellen Gutachtenteil Aussagen getroffen, welche Nutzungen zukünftig unter welchen Voraussetzungen innerhalb der angemessenen Abstände zulässig sind.

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

5.8.2. Lufthygiene

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 208 B/II wurde bereits konstatiert, dass bei der Entwicklung der nbso-Westseite insgesamt keine erheblichen, negativen, klimatischen Auswirkungen für das Plangebiet zu befürchten sind. Vielmehr werden die derzeit durch das Bahngelände belasteten Siedlungsbereiche, so auch die Siedlungsbereiche, die westlich an den vorliegenden Geltungsbereichen angrenzen, durch die Neuordnung der Verkehrsinfrastruktur und den Bau der Europa-Allee lufthygienisch entlastet. Gleichzeitig sieht der Bebauungsplan extensive Dachbegrünung vor. Die Pflanzflächen wirken sich ausgleichend auf das Lokalklima aus. Zusätzlich leistet auch das am westlichen Rand des Plangebietes entlangführende ‚Grüne Band‘ einen kleinklimatischen Beitrag. Infolgedessen ist es in diesem Verfahren nicht erforderlich, ein entsprechendes Gutachten zu erstellen.

5.8.3. Schall

Die gesetzlichen Regelungen zum Schallschutz sind im Wesentlichen das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und die für die verschiedenen Lärmarten und Anwendungsbereiche einschlägigen Regelwerke (DIN 18005 Schallschutz im Städtebau,



2002; 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes/Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), 2020; 24. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes/Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV), 1997; Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), 2017; DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, 2018; RLS-19 Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen, 2020).

Bislang wurden Studien erarbeitet, die sich mit der grundsätzlichen Machbarkeit, der Errichtung einer Feuerwache am Standort Europaallee befassen. In Bezug auf den von der Feuerwache ausgehenden Lärm wurde im Ergebnis festgehalten, dass die Alarmausfahrten der Einsatzfahrzeuge zur Europaallee orientiert sein müssen, so dass das Feuerwehrgebäude selbst hinreichenden Lärmschutz gegenüber der westlich benachbarten Wohnbebauung schafft.

Hochbauliche Detaillösungen werden im Vergabeverfahren weiter vertieft und letztlich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

Im weiteren Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 280/II „Opladen – westlich Europa-Allee, südlich Henkelmännchen-Platz und östlich Friedrich-List-Straße (nbso-Westseite/Süd)“ wird ein Gutachten zum Schallschutz unter besonderer Beachtung von Auswirkungen der geplanten Interimsfeuerwache erarbeitet und die grundsätzliche Verträglichkeit des Standortes belegt.

Verkehrslärm

Verkehrslärm – Auswirkungen innerhalb des Plangebietes

Aussagen zum Verkehrslärm liegen derzeit noch nicht vor.

Im weiteren Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 280/II „Opladen – westlich Europa-Allee, südlich Henkelmännchen-Platz und östlich Friedrich-List-Straße (nbso-Westseite/Süd)“ wird ein Gutachten zum Verkehrslärm erarbeitet und findet Eingang in das weitere Verfahren.

Verkehrslärm – Auswirkungen auf die Umgebung des Plangebietes

Aussagen zum Verkehrslärm und seinen Auswirkungen auf die Umgebung des Plangebietes liegen derzeit noch nicht vor.

Im weiteren Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 280/II „Opladen – westlich Europa-Allee, südlich Henkelmännchen-Platz und östlich Friedrich-List-Straße (nbso-Westseite/Süd)“ wird ein Gutachten zum Verkehrslärm und seinen Auswirkungen auf die Umgebung des Plangebietes erarbeitet und findet Eingang in das weitere Verfahren.

Gewerbelärm

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung eines Baumassenmodells zur Interims-Feuerwache wurde deren grundsätzliche Realisierbarkeit festgestellt.

Im weiteren Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 280 „Opladen – westlich Europa-Allee, südlich Henkelmännchen-Platz und östlich Friedrich-List-Straße (nbso-Westseite/Süd)“ wird ein Gutachten zum Gewerbelärm erarbeitet und findet Eingang in das weitere Verfahren.

5.8.4. Erschütterungen

Es liegt ein Erschütterungsgutachten vor, das im Rahmen der Aufstellung zum B-Plan 208 B/II erstellt wurde.



Im weiteren Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 280/II „Opladen – westlich Europa-Allee, südlich Henkelmännchen-Platz und östlich Friedrich-List-Straße (nbso-Westseite/Süd)“ wird das Gutachten zu Erschütterungen aktualisiert und findet Eingang in das weitere Verfahren.

Sekundärschall

Aussagen zum Sekundärschall liegen derzeit noch nicht vor.

Im weiteren Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 280/II „Opladen – westlich Europa-Allee, südlich Henkelmännchen-Platz und östlich Friedrich-List-Straße (nbso-Westseite/Süd)“ wird ein Gutachten zum Sekundärschall erarbeitet und findet Eingang in das weitere Verfahren.

5.9. Boden/Altlasten

Alle Bodenbelastungen für den Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 208 B/II wurden bereits umfassend im Rahmen dieses Verfahrens ermittelt.

Für das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Bebauungsplan Nr. 280/II „Opladen – westlich Europa-Allee, südlich Henkelmännchen-Platz und östlich Friedrich-List-Straße (nbso-Westseite/Süd)“ sind daher eine Reihe von Vorbelastungen im Boden bekannt bzw. zu vermuten, die aus den vorangegangenen Nutzungen resultieren (vgl. Teil B Umweltbericht).

Es handelt sich um folgende flächige Altlastenverdachtsfläche (ALVF) des Bodenschutz- und Altlastenkatasters (BAK) der Stadt Leverkusen:

- NE 2064 Kleingärten südlich der Fußgängerunterführung in Verlängerung der Wilhelmstraße.

Bei der ALVF NE2064 handelt es sich um die seit den 1960er Jahren genutzte Kleingartenanlage. Lediglich ein sehr geringfügiger Teilbereich ragt in das Plangebiet dieses Bebauungsplanes.

Im Hinblick auf die geplanten schützenswerten Nutzungen wurden weitere detailliertere Untersuchungen (Middendorf - Geoservice GBR, Stand 15.03.2016) erforderlich. Im Ergebnis zeigen diese Untersuchungen, dass umfangreiche und flächige Bodenbelastungen vorhanden sind, jedoch gegenwärtig keine unmittelbare Gefahr besteht und sich derzeit somit kein Handlungsbedarf ergibt, da sowohl die Schwermetalle als auch die PAK in gebundener Form in den Auffüllungen (Schlacken, Bauschuttreste) vorliegen.

Dieses im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 208 B/II erstellte Gutachten zu Bodenuntersuchungen für Wohnnutzungen zeigt keine Einschränkungen für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 280 „Opladen – westlich Europa-Allee, südlich Henkelmännchen-Platz und östlich Friedrich-List-Straße (nbso-Westseite/Süd)“ auf.

5.10. Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene

Im Plangebiet und im Umfeld befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000) oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Die Fläche besitzt auch keine besondere Bedeutung für übergeordnete, umweltfachliche Zusammenhänge im Stadtgebiet (z. B. Luftleitbahnen, Biotopverbundnetz usw.).

5.11. Artenschutz

Wie bereits im Bebauungsplanverfahren Nr. 208 B/II erläutert, sind bei Umsetzung der Planung insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere im Sinne



des allgemeinen Artenschutzes zu erwarten. Hinsichtlich des besonderen Artenschutzes ist festzustellen, dass bei Umsetzung der Planung unter Beachtung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten oder des lokalen Fledermausbestandes sowie anderer streng geschützter Arten durch das Vorhaben zu befürchten sind. Mit der Einschlägigkeit von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ist somit nicht zu rechnen.

Im weiteren Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 280 „Opladen – westlich Europa-Allee, südlich Henkelmännchen-Platz und östlich Friedrich-List-Straße (nbso-Westseite/Süd)“ werden Erkenntnisse zum Artenschutz aktualisiert und findet Eingang in das weitere Verfahren.

5.12. Natur und Landschaft

Pflanzen

Das Plangebiet stellt sich aufgrund der zurückliegenden Nutzungen und der angrenzenden Verkehrs-, Gewerbe- und Siedlungsflächen als überwiegend technisch geprägtes, innerstädtisches Areal dar, welches durch menschliche Einflüsse bereits stark vorbelastet ist. Größtenteils handelt es sich um bereits versiegelte bzw. verdichtete und vegetationsfreie Flächen.

Für das geplante Gewerbegebiet setzt der Bebauungsplan Nr. 280 „Opladen – westlich Europa-Allee, südlich Henkelmännchen-Platz und östlich Friedrich-List-Straße (nbso-Westseite/Süd)“ extensive Dachbegrünung fest.

Landschaftsbild

Im gegenwärtigen Zustand stellt sich das Plangebiet als ein durch Infrastruktur technisch stark vorbelasteter Raum dar. Hierbei handelt es sich größtenteils um brachgefallene Bahnflächen bzw. Baustellen- und Lagerbereiche.

Hinsichtlich der Landschaftsbildparameter Schönheit, Vielfalt und Eigenart ist das Gebiet als wenig reizvoll zu beschreiben.

Durch die geplante Entwicklung des Gewerbegebietes soll ein städtebaulich sinnvoller und verkehrlich günstiger Standort für eine Interimsfeuerwache und gewerblicher Folgenutzung geschaffen werden. Die verkehrlichen Anbindungen sowie die geplanten öffentlichen Freiräume in Form von Grünflächen werden Vernetzungen mit dem bestehenden Ortskern Opladens und den im Norden geplanten neuen Quartieren herstellen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass im Vergleich zur derzeitigen Situation mit den angestrebten Verbesserungen des Stadtbildes, der Erholungs- und Vernetzungsfunktionen im Plangebiet sowie mit den allgemeinen sonstigen Verbesserungen für Opladens Innenstadt durch die geplante Entwicklung des Plangebietes nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu rechnen ist.

Auf das Thema Eingriff/Ausgleich in den Landschaftshaushalt wird im Laufe des nachfolgenden Verfahrens weiter eingegangen.

5.13. Wasserschutzgebiete, Grundwasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder seiner Umgebung findet keine Trinkwasserförderung statt. Die nächstgelegenen Wasserschutzzonen befinden sich ca. 2,4



km westlich bzw. 2,5 km nordwestlich des Geltungsbereiches im Stadtteil Rheindorf (Zone III bzw. III B des Wasserschutzgebietes Leverkusen-Rheindorf).

Der Grundwasserflurabstand beträgt im Plangebiet zwischen 6 und 15 m unter GOK, zumeist 7 - 10 m; bei Baugrunduntersuchungen im Zuge der Gütergleisverlegung wurde bis in Tiefen von 8 m kein Grundwasser angetroffen, es wird hingegen saisonales Stau- bzw. Schichtenwasser oberhalb der lokal anzutreffenden Hochflutlehme vermutet.

Für den Eisenbahnstandort Opladen besteht per Allgemeinverfügung ein Verbot der Grundwasserförderung, da in diesem Gebiet Belastungen oberer Grundwasserschichten mit Herbiziden vorliegen. Das Gebiet ist zudem durch vorhandene Bodenbelastungen vorbelastet, so dass die Gefahr des Schadstoffeintrages über die Bodenpassage ins Grundwasser im Rahmen von Zersetzungsprozessen vorhandener Schadstoffe (Altlasten, Aufschüttungen) im Boden sowie eine entsprechende Gefahr der Schadstoffmobilisierung und Verlagerung ins Grundwasser durch den Bodenversauerungsprozess auf sandigen Standorten nicht völlig auszuschließen ist.

5.14. Oberflächengewässer, Hochwasser

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Nördlich der Rennbaumstraße und der Pommernstraße befindet sich der Wiembach und in nordwestlicher Richtung fließt die Wupper. In der Hochwassergefahrenkarte (HQextrem) des Ministeriums für Umwelt Landwirtschaft Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen sind die Flächen im Plangebiet nicht von Hochwasser betroffen.

Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind demnach nicht erforderlich.

5.15. Technische Infrastruktur

Die erforderliche technische Infrastruktur wurde im Zuge der Errichtung des Bahnhofsviertels von der Europa-Allee aus erstellt. Die Entwässerung des Niederschlagswassers erfolgt im Regelfall über das örtliche Mischwasserkanalsystem, da gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Leverkusen eine Anschlusspflicht an die Kanalisation besteht. Im Ausnahmefall kann eine Versickerung beantragt werden. Diesbezüglich ist jedoch eine Einzelfallprüfung erforderlich.

5.16. Kampfmittel

Die Vorbelastungen für den Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 208 B/II wurden bereits umfassend im Rahmen dieses Verfahrens ermittelt.

Für das vorliegende Plangebiet ist daher bekannt, dass es sich in einem Bombenabwurfgebiet des Zweiten Weltkrieges befindet. Es ist somit von einer potentiellen Kampfmittelbelastung auszugehen. Im Falle von Bodenarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen werden Sicherheitsdetektionen sowie die Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf empfohlen.

Diesbezüglich wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Kap. x.xx).

5.17. Eigentumsverhältnisse

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



6. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Städtebauliche Struktur und Einfügen in den städtebaulichen Kontext

Mit der bereits 2016 erfolgten Gütergleisverlegung stehen innerstädtische Flächen zur Erweiterung und Stärkung der Opladener Innenstadt zur Verfügung.

In dem städtebaulichen Gesamtkonzept für die nbso-Westseite wurde für die Flächen im Plangebiet bereits eine gewerbliche Nutzung dargestellt.

Somit fügt sich die Planung zur Errichtung einer Interimsfeuerwache und die nachfolgend geplante gewerbliche Nutzung in das städtebauliche Konzept ein.

Städtebaulich-Hochbauliche Konzept Interimsfeuerwache

Die Planungen zur Errichtung einer Interimsfeuerwache sehen die Errichtung eines von der Europa-Allee zurückversetzten, U-förmigen Baukörper vor. Durch diese Baukörperstellung wird einerseits eine Orientierung der Erschließung und somit Anbindung der Einsatzfahrzeug an die Europa-Allee sichergestellt und andererseits eine Abschirmung der westlich angrenzenden Wohnbebauung vor den mit dem Betrieb der Interimsfeuerwache verbundenen Emissionen erreicht.

Gesicht zur Bahn

Die Verlegung der Gütergleisstrasse im Stadtbereich von Opladen eröffnet die Chance, auf den hierdurch freiwerdenden Flächen ein neues Stadtquartier als „Gesicht zur Bahn“ zu entwickeln. Als künftige Adresse einer „Bahnstadt“ steht der Stadtteil stellvertretend für die Gesamtstadt Leverkusen und den Stadtteil Opladen und wird von zehntausenden Bahnkunden täglich wahrgenommen.

Die städtebauliche Planung verfolgt das Ziel, diesen Grad an Öffentlichkeit zu nutzen und den neuen Stadtteil offensiv zur Bahn hin auszurichten.

Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die angrenzenden Straßenverkehrsflächen der Europa-Allee gut an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

Aus nördlicher Richtung kommend kann das Plangebiet direkt angefahren werden. Der Verkehr aus Süden kann unkompliziert die Richtung im Kreisverkehr Robert-Blum-Straße / Europa-Allee wechseln und über die Europa-Allee und über eine hier bereits errichtete Linksabbiegespur das Plangebiet erreichen.

Die Ausfahrt aus dem Plangelände auf die Europa-Allee befindet sich in Mitte des Plangebietes. Gleiches gilt im Hinblick auf die verkehrliche Anbindung bei der Anlieferung. Der Planbereich des Bebauungsplans Nr. 280/II „Opladen – westlich Europa-Allee, südlich Henkelmännchen-Platz und östlich Friedrich-List-Straße (nbso-Westseite/Süd)“ befindet sich ca. 800 Meter südlich des ZOBs und dem neu gestalteten Bahnhofpunkt Opladen.

Nordwestlich des Planbereiches findet sich an der Robert-Koch-Straße die Bushaltestelle Wilhelmstraße in einer Entfernung von ca. 250 Metern. Südlich des Planbereiches findet sich an der Robert-Blum-Straße die Bushaltestelle Robert-Koch-Straße in einer Entfernung von ca. 400 Metern. Die vorgesehenen Nutzungen sind damit gut an den Umweltverbund angebunden und infolgedessen innerstädtisch, überörtlich und überregional mit Bus und Bahn gut vernetzt.

Fuß- und radläufig ist das Plangebiet ebenfalls über die umliegenden Straßen (Europa-Allee, Friedrich-List-Straße, Henkelmännchen-Platz) aus allen Richtungen erschlossen.



Grünes Band zwischen bestehender und neuer Bebauung

Der Planbereich zwischen Friedrich-List-Straße und neuer Bebauung wird freiraumplanerisch als „Grünes Band“ entwickelt und stellt sowohl ein verbindendes Grünraumelement zwischen „Neu“ und „Alt“ als auch zwischen Nord und Süd her.

Die in Privatbesitz befindliche Friedrich-List-Straße wird in ihrer Funktion als Erschließung der Eisenbahnersiedlung an ihrem östlichen Rand durch eine durchgehende öffentliche Grünfläche (grünes Band) ergänzt und so zu einem formal zusammenhängend wirkenden Raum mit Aufenthaltsfunktion erweitert.

Anpflanzungen

Im Freiraumkonzept sind in den geplanten Verkehrs- und Grünflächen Pflanzungen von Bäumen vorgesehen. Diese Anpflanzungen sollen im Plangebiet für eine angemessene städtebauliche Gliederung sorgen und zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität beitragen. Darüber hinaus beeinflussen sie das Mikroklima positiv.

Die alleeartigen Anpflanzungen sind inzwischen hergestellt und sind prägend das Ortsbild im Bereich der Europa-Allee.

Mit seinen Festsetzungen sichert der BP 280/II den Erhalt der Anpflanzungen. Soweit Ausnahmen erforderlich werden sollten (z.B. durch die Errichtung einer Alarmausfahrt für die Interims-Feuerwache) soll vorzugsweis im Plangebiet entsprechender Ersatz geschaffen und bauplanungsrechtlich gesichert werden.

Dachbegrünung

Aussagen zur Dachbegrünung erfolgen im weiteren Verfahren.

Nutzungen

Die im Planbereich geplante Nutzung für eine Interimsfeuerwache sowie die geplanten Folgenutzungen als Gewerbestandorte machen im Hinblick auf eine praxistaugliche Erschließung die Schaffung unmittelbarer Zufahrtsmöglichkeiten von der Europa-Allee aus erforderlich. In Abstimmung mit der Stadt Leverkusen erfolgt eine fiktive, marktgängige Parzellierung der gewerblichen Grundstücke und hierauf aufbauend die Planung von gebündelten Grundstückerschließungen von der Europa-Allee aus. Hierdurch wird die Anordnung notwendiger Abbiegeanlagen im Verlauf der Europa-Allee minimiert und der Verkehrsfluss der Straße bleibt konstant.



7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

7.1. Art der baulichen Nutzung

7.1.1. Gewerbegebiet

Weitergehende inhaltliche Aussagen erfolgen in den nachfolgenden Verfahrensschritten.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahlen (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und Wandhöhen über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Weitergehende inhaltliche Aussagen erfolgen im weiteren Verfahren.

7.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Weitergehende inhaltliche Aussagen erfolgen in den nachfolgenden Verfahrensschritten.

7.2.2. Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse, Oberstes Geschoss

Gebäudehöhen gelten in der städtebaulichen Komposition als die stärksten Bausteine. Diese Stärke ermöglicht einerseits Dominanz, ist jedoch auch immer verbunden mit der Notwendigkeit, diese Dominanz und Stärke verantwortungsvoll einzusetzen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze und aus Schallschutzgründen durch Festsetzung der Mindestwandhöhen bzw. der Oberkante (OK) der Bebauung bestimmt werden.

Ausgenommen von diesen Regelungen sind Anlagen für solare Strahlungsenergie, um dem Klimaschutz Rechnung zu tragen.

Weitergehende inhaltliche Aussagen erfolgen in den nachfolgenden Verfahrensschritten.

7.3. Bauweise/überbaubare Grundstücksfläche

7.3.1. Abweichende Bauweise

Weitergehende inhaltliche Aussagen erfolgen in den nachfolgenden Verfahrensschritten.

7.3.2. Überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstückflächen/Baugrenzen/Baulinien

Weitergehende inhaltliche Aussagen erfolgen in den nachfolgenden Verfahrensschritten.

7.4. Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen

Weitergehende inhaltliche Aussagen erfolgen in den nachfolgenden Verfahrensschritten.



7.4.1. Stellplätze, Tiefgaragen

Weitergehende inhaltliche Aussagen erfolgen in den nachfolgenden Verfahrensschritten.

7.4.2. Nebenanlagen

Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen oder den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Diese Regelung dient dazu, die repräsentativen Bereiche zur Europa-Allee hin von Abfallbehältern oder dergleichen freizuhalten.

Weitergehende inhaltliche Aussagen erfolgen in den nachfolgenden Verfahrensschritten.

7.5. Verkehrsflächen

7.5.1. Straßenverkehrsflächen

Weitergehende inhaltliche Aussagen erfolgen in den nachfolgenden Verfahrensschritten.

7.5.2. Bereiche für Ein- und Ausfahrt

Weitergehende inhaltliche Aussagen erfolgen in den nachfolgenden Verfahrensschritten.

7.6. Bauliche oder sonstige Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Weitergehende inhaltliche Aussagen erfolgen in den nachfolgenden Verfahrensschritten.

7.7. Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7.7.1. Erhaltung von Einzelbäumen

Weitergehende inhaltliche Aussagen erfolgen in den nachfolgenden Verfahrensschritten.

7.7.2. Dach-, Tiefgaragen- und Fassadenbegrünung

Der Rat der Stadt Leverkusen hat am 10.12.2018 beschlossen, dass jeder Bebauungsplan grundsätzlich auf die Festsetzung von Anteilen für Dach- und/oder Fassadenbegrünung zu prüfen ist (Vorlage Nr.: 2018/2495).

Weitergehende inhaltliche Aussagen erfolgen in den nachfolgenden Verfahrensschritten.

7.8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7.8.1. Fassade/Außenwände

Gebäude tragen insbesondere mit ihren Fassaden zum wirksamen Erscheinungsbild von öffentlichen Räumen bei. Das optische Zusammenspiel benachbarter Fassaden



entscheidet hierbei über den Charakter und somit die Attraktivität eines Quartiers. Nur aufeinander abgestimmte oder gleiche Grundregeln ergeben zusammen ein harmonisches Stadtbild.

Die städtebauliche Grundidee zur Konzeption der nbso-Westseite verfolgt das städtebauliche Ziel, die Struktur der angrenzenden Stadtbereiche aufzunehmen und nach Osten hin als Siedlungsrand zur Bahn hin abzuschließen. Somit stellen Ausrichtung, Materialität und Farbe der westlich angrenzenden Bebauungsstrukturen die Basis für die Gestaltungsvorgaben des Erweiterungsgebietes dar.

Der Planbereich befindet sich im Denkmalnahbereich. Gem. § 9 Abs. 2 DSchG NRW bedarf der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde, wer in der engeren Umgebung eines Baudenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf die denkmalwerte Substanz oder das Erscheinungsbild des Baudenkmals auswirken kann. Ziel ist es, dem Denkmal eine Umgebung zu schaffen bzw. zu erhalten, in der es angemessen zur Geltung kommen kann

Weitergehende inhaltliche Aussagen erfolgen in den nachfolgenden Verfahrensschritten.

7.8.2. Dächer

Neben der Fassade als „Gesicht zur Straße“ bildet der Baukörper mit seinem Volumen, seiner Dachform, seiner Stellung zur Straße und seiner Höhe das wesentliche bauliche Gestaltungselement der Stadt.

Um für das gesamte Entwicklungsgebiet der nbso-Westseite einen Konsens bzgl. der Dächer sicherzustellen, wurden bereits im Bebauungsplan Nr. 208 B/II Festsetzungen hierzu getroffen. Bevorzugte Dachform ist das Flachdach.

Weitergehende inhaltliche Aussagen erfolgen in den nachfolgenden Verfahrensschritten.

7.8.3. Technische Aufbauten

Technische Aufbauten sollen nur ausnahmsweise zulässig sein, um das Bild der Dächer bzw. der Stadtsteine nicht zu stören. Um den Störgrad möglichst gering zu halten, dürfen die technischen Aufbauten den höchsten Punkt der Dachfläche bzw. Attika nur bis zu einer Höhe von 1,5 m überschreiten und müssen von den jeweils darunterliegenden Außenwänden um mindestens das Maß ihrer Höhe zurückversetzt werden. Zudem darf die Grundfläche dieser Aufbauten insgesamt 10 % der Dachflächen nicht überschreiten. In den zulässigen Ausnahmefällen sind sie architektonisch angepasst an die Fassadengestaltung des zugehörigen Gebäudes zu verkleiden.

Ausgenommen von dieser Regelung sind Anlagen für die Nutzung der solaren Strahlungsenergie, da eine Verkleidung beispielsweise Solar- oder Photovoltaikanlagen unbrauchbar machen würde. Somit wird mit dieser Festsetzung dem Klimaschutz Rechnung getragen.

7.8.4. Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie

Auf Flachdächern sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie nur zulässig, wenn die Höhe der Anlagen die Attika nicht mehr als 0,5 m überschreitet sowie ein festgesetzter Mindestabstand zum Dachrand von 0,5 m eingehalten wird. Dies verfolgt vor dem Hintergrund der wichtigen Repräsentationsfunktion des Quartiers ebenso das Ziel, die Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in den Hintergrund treten zu lassen, um das gesamte Gestaltungsbild nicht zu beeinträchtigen.



7.8.5. Nebenanlagen

Bauliche Nebenanlagen sollen immer hinter die gestalterische Wirkung der Hauptbaukörper zurücktreten. Die Errichtung dieser Anlagen in gleicher Materialwahl und Farbgebung wie der Hauptbaukörper lässt diese aufgrund der untergeordneten Baumasse an städtebaulicher Wirkung verlieren. Infolgedessen steht eher eine städtebaulich gewünschte Ensemblewirkung im Vordergrund der Wahrnehmung. Demzufolge gelten die Festsetzungen zu Fassaden auch für Nebenanlagen.

Neben der optischen Wirkung von Abfallanlagen und Mülltonnenstellplätzen stehen deren sensorische Wahrnehmung sowie gesundheitliche Aspekte im Fokus der städtebaulichen Planung. Von der Öffentlichkeit aus direkt einsehbar oder der Sonne dauerhaft ausgesetzte Standorte erscheinen denkbar ungeeignet, die „Adresse“ eines Quartiers positiv zu beeinflussen. Daher wird festgesetzt, dass Abfallanlagen und Mülltonnenstellplätze so zu positionieren sind, dass sie von öffentlichen Flächen aus nicht einsehbar sind.

7.8.6. Werbeanlagen

Um dem städtebaulich prägnanten Erweiterungsgebiet von Opladen, insbesondere im Bereich der Europa-Allee sowie den zahlreichen vorgesehenen öffentlichen Räumen, gerecht zu werden, sind stadträumlich verträgliche Regelungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen festgesetzt. Werbeanlagen sollen sich den besonderen Anforderungen an die städtebaulich gewünschte Qualität des neu zu ordnenden Gebietes unterordnen. Im Besonderen soll innerhalb des einheitlich zu gestaltenden Erweiterungsgebietes der nbso-Westseite die Werbung zurücktreten und in ihrer gestalterischen Wirkung einen deutlich untergeordneten Charakter aufweisen. Diesbezüglich wird jede Fremdwerbung ausgeschlossen. Es werden Festsetzungen zur Anzahl, zur Größe und zum Erscheinungsbild von Werbeanlagen getroffen, dies insbesondere mit Ausrichtung zu öffentlichen Flächen. Mit Ausrichtung zu privaten Flächen werden Werbeanlagen nur auf die Höhe unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses beschränkt. Sie dürfen zudem eine maximale Größe von 2 m² nicht überschreiten.

Werbeanlagen dürfen mit Ausrichtung zu öffentlichen Flächen nur am Ort der Leistung angebracht werden und es ist je Gewerbebetrieb nur eine Werbeanlage zulässig. Sie dürfen nicht höher als 0,60 m, maximal 0,20 m tief und maximal 2 m² groß sein.

Zudem sind Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- bzw. Wechselbeleuchtung unzulässig. Solche Arten von sich aufdrängenden Werbeanlagen wirken städtebaulich negativ und sind für die beabsichtigte Adressbildung der nbso-Flächen kontraproduktiv.

Weiterhin sind beleuchtete Werbeanlagen so einzurichten, dass Verkehrsteilnehmer auf der Straße nicht geblendet werden. Zum Bahnbetriebsgelände sind Werbeanlagen blendfrei auszubilden.

Fahnenmaste, Standtransparente und fest montierte Hinweistafeln sind auf öffentlichen Flächen unzulässig. Auf privaten Flächen sind diese in einem Abstand von mindestens 10 m von öffentlichen Flächen zulässig. Die Anzahl von Fahnenmasten, Stadttransparenten und fest montierten Hinweistafeln wird auf eine Anlage pro Liegenschaft begrenzt.

Diese Festsetzungen sollen der besonderen Lage an der Europa-Allee Rechnung tragen. Um eine störende Wirkung auf die Umgebung sowie auf die Ferne zu verhindern, werden diese Anlagen nur in einem ausreichenden Abstand zu öffentlichen Flächen auf privaten Flächen zugelassen.



Da ein abschließendes Werbekonzept noch nicht vorliegt, wird festgesetzt, dass ausnahmsweise von den gestalterischen Festsetzungen zu den Werbeanlagen abgewichen werden kann, wenn zu einem Einzelvorhaben ein mit der Stadt Leverkusen abgestimmtes Werbeanlagenkonzept vorliegt.

Durch die o. g. Festsetzungen wird ein Gestaltungsrahmen allgemein verbindlich so definiert, dass die Gebäudearchitektur und der städtebauliche Kontext einerseits und das Werbebedürfnis andererseits angemessen berücksichtigt werden können und somit die gestalterische Qualität der Architektur gesichert wird.

7.9. Kennzeichnungen

Bodenbelastungen

Aufgrund der vorangegangenen Nutzungen (vgl. Kap.2) sind im Geltungsbereich verschiedene Bodenbelastungen bekannt bzw. zu vermuten. Insgesamt sind umfangreiche und flächige Bodenbelastungen vorhanden. Um darauf hinzuweisen, wird der überwiegende Teil des Geltungsbereiches vorsorglich gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet.

Die einzelnen Abgrenzungen der in Kapitel 5.9 genannten Altlastenverdachtsfläche NE 2064 sind in der Planzeichnung zusätzlich als Hinweise aufgenommen worden.

7.10. Hinweise

Im weiteren Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 280 „Opladen – westlich Europa-Allee, südlich Henkelmännchen-Platz und östlich Friedrich-List-Straße (nbso-Westseite/Süd) aktenkundig werdende Hinweise finden Eingang in das weitere Verfahren.

7.10.1. Maßnahmen zum Bodenschutz

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens B 208 B/II festgestellten Bodenbelastungen sind zur Realisierung der planungsrechtlich zulässigen Nutzung im Rahmen von Nutzungsänderungen, Tiefbaumaßnahmen und Bodeneingriffen etc. zu berücksichtigen. Sämtliche Bodeneingriffe unterliegen den geltenden umweltrechtlichen Vorschriften und sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde und der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen und ggf. durch einen Fachgutachter zu begleiten.

7.10.2. Kampfmittel

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.

7.10.3. Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Leverkusen oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Besonders zu beachten sind die §§ 16 und 17 DSchG NRW.



7.10.4. Artenschutz

Um sicherzustellen, dass keine Amphibien im Zusammenhang mit den Bauarbeiten zu Schaden kommen, ist eine ökologische Baubegleitung durch eine nachweislich herpetofaunistisch (Herpetofauna: Gesamtheit aller Amphibien und Reptilienarten) fachkundige Person erforderlich.

Des Weiteren sind im Hinblick auf das Vorkommen der planungsrelevanten Art Flussregenpfeifer auf der nbso-Ostseite durch eine ökologische Baubegleitung vor Brutbeginn Maßnahmen zur Verhinderung eines Brutbeginns (April bis Juni) innerhalb des Plangebietes zu erarbeiten und mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Leverkusen abzustimmen

7.10.5. Insekten- und vogelverträgliche Beleuchtungseinrichtungen

Zur Minimierung negativer Auswirkungen auf die Tiere der freien Landschaft durch Lichtemissionen und damit verbundene Lockwirkungen sind zur Straßenbeleuchtung insekten- und vogelverträgliche Leuchtmittel zu verwenden.

Die Hinweise des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) über die schädliche Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere – insbesondere auf Vögel und Insekten – und Vorschläge zu deren Minderung sind zu beachten.

7.10.6. Erdbebenzone

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) in der Erdbebenzone 0/T. Es wird empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.

Anwendungsteile von DIN EN 1998, 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“.

7.10.7. Erschütterungen

Innerhalb des Geltungsbereiches ist mit Erschütterungen aus dem angrenzenden Schienenverkehr zu rechnen.

Die durch die Güterzugvorbeifahrten verursachten Erschütterungsimmissionen innerhalb des Geltungsbereiches werden hohe Energieanteile bei sehr geringen Frequenzen aufweisen. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Anhaltswerte der DIN 4150, Teil 2 „Erschütterungen im Bauwesen, Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden“ (Ausgabe Juni 1999), für Mischgebiete durch eine Detailuntersuchung nachzuweisen.

Weitergehende inhaltliche Aussagen erfolgen in den nachfolgenden Verfahrensschritten.

7.10.8. Richtfunkstrecken

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Richtfunkstrecken.

Um eine Beeinflussung von Richtfunkstrecken zu vermeiden, ist bei geplanten Bauwerken ab einer Höhe über 20,0 m die Planung mit der Bundesnetzagentur (BNetzA), Referat 226 (Richtfunk), bzw. ab einer Höhe über 11,0 m die Planung mit den betroffenen Mobilfunkanbietern abzustimmen.



7.10.9. Entwässerung und Beseitigung von Niederschlagswasser

Die Entwässerung des Plangebietes hat über einen Abwasseranschluss an den öffentlichen Mischwasserkanal in der Europa-Allee zu erfolgen. Für die Versickerung von unbelastetem Wasser und Dachwasser ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich, die beim Fachbereich Umwelt der Stadt Leverkusen zu beantragen ist.

7.10.10. Starkregenereignisse und Überflutungsschutz

Bei den geplanten Bauvorhaben ist auszuschließen, dass Gefährdungen durch Überflutungen sowohl für im Umfeld bestehende Baukörper als auch für die geplanten Baukörper selbst entstehen. Im Rahmen der Realisierung der durch den Bebauungsplan gegebenen Baumöglichkeiten ist daher insbesondere darauf zu achten, dass ebenerdige Eingänge und Terrassen, befestigte Flächen mit Gefälle zu den Gebäuden, Souterrainarbeitsbereiche etc. zu vermeiden oder mit geeigneten Mitteln zu sichern sind. Darüber hinaus gehört zu einer Sicherung der Gebäude vor Starkregenereignissen auch eine Rückstausicherung des Kanalanschlusses. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ggf. ein Nachweis zum Überflutungsschutz zu führen.

7.10.11. Ver- und Entsorgung

Es sind bei der weiteren Planung ausreichend große Stellplatzflächen für Abfallsammelbehälter zu berücksichtigen.

Es ist zu beachten, dass die Gewerbeabfallverordnung eine umfassende Getrennthaltung der verschiedenen Abfallfraktionen (§ 3 Verordnung über die Bewirtschaftung von gewerblichen Siedlungsabfällen) und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen (Gewerbeabfallverordnung - GewAbfV) fordert, um eine Wiederverwendung/Recycling der Abfälle zu ermöglichen. Darüber hinaus sind für das Gewerbe Stellflächen für die beseitigungspflichtigen Restmüllabfälle zu berücksichtigen, die im Rahmen des kommunalen Anschluss- und Benutzungszwangs (§ 6 Abfallentsorgungssatzung – AES) auf der Grundlage des § 10 AES zu ermitteln sind.

Bei der Einrichtung der Standplätze sind die Vorgaben des § 16 AES zu beachten.

In Abhängigkeit der beabsichtigten Anzahl neuen Wohnraums ist ab 500 Einwohnern der Standplatz für eine Wertstoffinsel (Altglas, Alttextilien, evtl. Elektroaltgeräte) einzuplanen.

7.10.12. 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.

7.10.13. Luftverkehr

Um eine Beeinflussung des Flugverkehrs der Bundeswehr zu vermeiden, ist bei geplanten Bauwerken ab einer Höhe über 30,0 m die Planung mit dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3, abzustimmen.

7.10.14. Städtebauliche und technische Kriminalitätsprävention

Für die Planung von Wohngebäuden sowie Gewerbeobjekten können Empfehlungen hinsichtlich städtebaulicher und technischer Kriminalitätsprävention (z. B. Schutz vor Einbrüchen und Minderung kriminalitätssteigernder Faktoren) bei der kriminalpolizeilichen



Beratungsstelle per E-Mail unter kriminalpraevention.koeln.@polizei.nrw.de oder telefonisch unter 0221-229-8655 sowie unter 0221-229-8008 eingeholt werden.

7.10.15. Schalltechnische Vorkehrungen

Die Gebäudetore sind bis auf notwendige Verkehrsvorgänge geschlossen zu halten. Weitergehende inhaltliche Aussagen erfolgen in den nachfolgenden Verfahrensschritten.



Teil B: UMWELTBERICHT

8. EINLEITUNG

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a ist im Bauleitplanverfahren gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und zwar bezogen auf jeden der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgeführten Umweltbelange.

Aussagen zum Umweltbericht liegen derzeit noch nicht vor.

Im weiteren Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 280 „Opladen – westlich Europa-Allee, südlich Henkelmännchen-Platz und östlich Friedrich-List-Straße (nbso-Westseite/Süd)“ wird ein Umweltbericht erarbeitet und findet Eingang in das weitere Verfahren.

Teil C: AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG UND UMSETZUNG

9. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Aussagen zu Auswirkungen der Planung liegen derzeit noch nicht vor.

Im weiteren Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 280 „Opladen – westlich Europa-Allee, südlich Henkelmännchen-Platz und östlich Friedrich-List-Straße (nbso-Westseite/Süd)“ werden Aussagen zur Planung erarbeitet und finden Eingang in das weitere Verfahren.

10. BODENORDNUNG

Bezüglich der Flächen der „neuen bahnstadt opladen“ und der städtebaulichen Entwicklung dieses Standortes nach Verlegung der Güterzugstrecke wurden zwischen der Stadt Leverkusen und der DB AG vertragliche Vereinbarungen getroffen. Die Flächen wurden im Wesentlichen durch einen entsprechenden Kaufvertrag (Urkunden-Nr.: 1315/2012) durch die Stadt Leverkusen von der DB AG in 2012 erworben. Der Besitzübergang an die Stadt Leverkusen/nbso erfolgte nach Inbetriebnahme der neuen Güterzugtrasse.

11. KOSTEN UND DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren inklusive der erforderlichen Gutachten sowie die Durchführung der Planung übernimmt die Stadt Leverkusen.



12. FLÄCHENBILANZ

Aussagen zur Flächenbilanz liegen derzeit noch nicht vor.

Im weiteren Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 280 „Opladen – westlich Europa-Allee, südlich Henkelmännchen-Platz und östlich Friedrich-List-Straße (nbso-Westseite/Süd)“ werden Aussagen zur Flächenbilanz erarbeitet und finden Eingang in das weitere Verfahren.

Leverkusen,

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung

.....