

Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2026/0217

Der Oberbürgermeister

V/61-3-26-240-II-1Ä--ma
Dezernat/Fachbereich/AZ

02.06.2026
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bauausschuss	15.06.2026	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	23.06.2026	Beratung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 240/II "Opladen - nbso/Quartier westlich des Bahnhofs" - 1.
Änderung
- Beschluss über die Aufstellung
- Beschluss über die Vorprüfung des Einzelfalls

Beschlussentwurf:

1. Für den Bebauungsplan Nr. 240/II „nbso Opladen Bahnhofsquartier“ wird das Änderungsverfahren beschlossen. Das Änderungsverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren) durchgeführt. Das Gebiet in Leverkusen-Opladen wird begrenzt durch den Bereich westlich der Bahnstrecke Köln – Wuppertal und des Fahrradparkhauses an der Nordbrücke, südlich des Kreisverkehrs, östlich der Freiherr-vom-Stein-Straße und nördlich des Busbahnhofs Opladen. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Rechtsgrundlagen: §§ 2 Abs. 1 und 13a Baugesetzbuch (BauGB).

2. Die Verwaltung wird beauftragt, eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

Rechtsgrundlage: § 13a Abs. 1 Satz 2 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)

Die Planungskosten werden durch den/die Investor*in übernommen.

☐ **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
☒ ja ☐ nein	☐ ja ☒ nein	☐ ja ☒ nein	☐ ja ☒ nein

Begründung:

Lage des Plangebiets:

Das Gesamtprojekt „neue bahnstadt opladen“ (nbso) erstreckt sich in zentraler Lage im Stadtteil Leverkusen-Opladen auf die Flächen beiderseits der Bahnstrecken. Die Flächen westlich der Bahnstrecken in Leverkusen-Opladen, einschließlich des Bahnhofs Leverkusen-Opladen, sollen im Rahmen der Entwicklung der nbso städtebaulich weiterentwickelt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 240/II „nbso Opladen Bahnhofsquartier“ - 1. Änderung befindet sich in Leverkusen-Opladen, westlich der Bahnstrecke Köln - Wuppertal, des Fahrradparkhauses an der Nordbrücke, südlich des Kreisverkehrs, östlich der Freiherr-vom-Stein-Straße und nördlich des Busbahnhofs Opladen.

Städtebauliche Ausgangssituation/Planerische Rahmenbedingungen:

2018: Dialogorientiertes Investorenauswahlverfahren - Wettbewerb

Zur Qualifizierung des Einzelhandels- und Dienstleistungsquartiers im Norden der nbso-Westseite wurde 2018 ein dialogorientiertes Investorenauswahlverfahren durchgeführt. Im Rahmen dieses Verfahrens wurde ein betriebliches und architektonisches Konzept zur Umsetzung dieses Projektes gefunden. Ausgewählt wurde das Konzept der Momentum Real Estate mit dem Entwurf von kadawittfeldarchitektur Aachen. Der Entwurf sieht eine Anbindung an die bestehende Stadtstruktur und deren Maßstäblichkeit durch die Ausbildung von einzelnen Baukörpern, den sogenannten „Stadt-Steinen“, vor. Im nördlichen Quartiersbereich befindet sich das größte Gebäudeensemble, in dessen Erd- und ersten Untergeschoss Handelsflächen vorgesehen sind.

Auf dem Sockelgeschoss sollen fünf dieser „Stadt-Steine“ mit einem begrünten Innenhof angeordnet werden. Im Süden des Quartiers befinden sich zwei weitere kleinere Gebäudeensemble mit jeweils zwei „Stadt-Steinen“ auf einem Sockelgeschoss. In diesen Sockelgeschossen sollen ebenfalls Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden sowie Dienstleistungsbetriebe. Ab dem ersten Obergeschoss bieten die Baukörper im gesamten Quartier Raum für die Nutzungen Wohnen, Büro, Dienstleistung und Beherbergungsgewerbe.

2019 – 2022: 240/II „nbso Opladen Bahnhofsquartier“

Um die Umsetzung des städtebaulichen und verkehrlichen Konzeptes zu sichern und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieser Gesamtentwicklungsmaßnahme zu gewährleisten, wurde bereits Ende 2019 der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 240/II „Opladen - nbso/Quartier westlich des Bahnhofs“ gemäß § 1 Abs. 3 BauGB gefasst. Am 12.12.2022 wurde der Bebauungsplan vom Rat als Satzung beschlossen und ist seit dem 19.12.2022 (Bekanntmachung) rechtsverbindlich. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den betreffenden Bereich unter anderem Flächen für großflächigen Einzelhandel (EKZ), kleinflächigen Einzelhandel u. a. mit Gastronomie sowie Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie weitere Nutzungen fest. Den nördlichen Abschluss des Quartiers bildet ein weiterer Baukörper südlich angrenzend an den Nordkreisel, der Raum für Dienstleistungsgewerbe bietet.

Anlass, Ziele und Zweck der Planung (Planungsänderungen):

Seit der Covid-19-Pandemie im Jahr 2020 haben stark gestiegene Baukosten und deutlich höhere Zinsen die Wirtschaftlichkeit vieler Wohn- und Gewerbeprojekte erheblich

verschlechtert. Gleichzeitig führen strengere Finanzbedingungen, die Entwicklung zu Telearbeit und hybriden Arbeitsmodellen zu geringerem Büroflächenbedarf.

Anlass:

Aufgrund der derzeitigen Marktsituation im Bereich der Gewerbeimmobilien gestaltet sich die Vermietungssituation auch am Standort Opladen für den Projektentwickler als äußerst schwierig. Trotz intensiver Bemühungen seitens des Entwicklers - u. a. mit der Stadt Leverkusen als Ankermieterin - konnte bislang kein Vermietungserfolg für die Büroflächen erzielt werden. Allerdings ist eine hohe Vorvermietungsquote (>60 %) für eine wirtschaftlich tragfähige Projektstruktur erforderlich und die Finanzierung des Gesamtobjektes daher derzeit für den Entwickler nicht darstellbar.

Dies betrifft aber nicht die im Erdgeschoss vorgesehenen Einzelhandels- und Gastronomieflächen, die grundsätzlich als funktionsfähig und marktgerecht eingeschätzt werden. Hierfür liegen dem Entwickler konkrete Nachfrageinteressen vor. Diese Nutzungen leisten einen wesentlichen Beitrag zur Belebung des Quartiersplatzes sowie zur Aktivierung und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums. Daher wird an der vorgesehenen Nutzung mit Einzelhandel und Gastronomie im Erdgeschoss weiterhin in der bisherigen Form festgehalten. Sie stellt einen wichtigen Baustein für die städtebauliche Qualität und die langfristige Vitalität des Quartiers dar.

Gleichzeitig zeigt sich, dass am Standort Wohnraum sehr stark nachgefragt wird und sich erfolgreich realisieren lässt. Wohnnutzungen stellen damit eine tragfähige und wirtschaftlich darstellbare Nutzungsperspektive für das Bahnquartier dar.

Ziele und Zweck der Planung:

Die angestrebten Änderungen des Bebauungsplans sehen daher einen deutlichen höheren Wohnanteil im Gesamtquartier vor. Darüber hinaus weist die aktuelle Planung sehr geringe Effizienzwerte von Wohnflächen zu Bruttogrundfläche in den einzelnen Gebäuden auf. Für ein tragfähiges und umsetzbares Projekt mit großem Wohnanteil ist ein erhöhtes Bauvolumen in dem Plangebiet notwendig. Diese behutsame Nachverdichtung wird durch eine erhöhte Geschossigkeit der Gebäude und einer den menschlichen Bedürfnissen angepasste Gebäudekubatur sichergestellt.

Der Änderungsentwurf orientiert sich weiterhin grundsätzlich an der bestehenden städtebaulichen Konzeption des Quartiers. Auf den drei Sockelbaukörpern bilden die sogenannten „Stadt-Steine“ auch künftig ein zusammenhängendes Gebäudeensemble. Es ist vorgesehen, die bislang geplanten Büroflächen teilweise durch Wohnnutzungen zu ersetzen und den Wohnanteil mittels baulicher Zusammenführung von Baukörpern der Obergeschosse und durch Erhöhung der Geschosshöhen auf mindestens 250 Wohnungen zu steigern (Perspektivische Darstellung siehe Anlage 2 dieser Vorlage).

Ziele der Bebauungsplanänderung sind insbesondere

- die Anpassung der zulässigen Nutzungsstruktur,
- die stärkere Gewichtung der Wohnnutzung gegenüber Büronutzungen,
- die Sicherung einer funktionsgemischten Quartiersentwicklung sowie
- die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Planverfahren:

Zur planungsrechtlichen Umsetzung der vorgesehenen Änderung der Nutzungskonzeption für den beschriebenen Bereich (Anlage 1 dieser Vorlage) besteht das Erfordernis, die städtebauliche Entwicklung durch verbindliche Bauleitplanung zu steuern. Anlass der Planung ist die beabsichtigte Entwicklung eines Standorts für groß- und kleinflächigen Einzelhandel, Wohnen, Gewerbe sowie ergänzende Nutzungen innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs mit dem Schwerpunkt, deutlich mehr Wohnraum anstelle von Büroflächen zu schaffen.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung entspricht dem Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans (Anlage 4 dieser Vorlage). Der Planbereich ist dem Innenbereich zuzuordnen und weist aufgrund seiner Lage, Erschließung und vorhandenen Nutzungsstrukturen ein erhebliches Entwicklungspotenzial für Wohnen auf. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Vermeidung einer ungesteuerten Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Die Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplans erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche im Sinne der gesetzlichen Vorgaben eingehalten wird. Da mit der Planung die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs vorbereitet wird, ist gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Gegenstand dieser Vorprüfung ist die Einschätzung, ob der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben kann.

Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung noch eines europäischen Vogelschutzgebiets im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Schutzgebieten dieser Kategorie. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet nicht innerhalb eines Achtungsabstands eines Betriebsbereichs im Sinne von § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz. Störfallrechtliche Belange stehen der Planung somit nicht entgegen. Sofern die Vorprüfung des Einzelfalls ergibt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wird das Verfahren gemäß § 13a BauGB fortgeführt. In diesem Fall wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen.

Die Planung dient der Innenentwicklung und trägt zur Nachverdichtung sowie zur funktionalen Stärkung des Siedlungsbereichs bei. Sie entspricht damit den Zielsetzungen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Im weiteren Verfahren wird das Architekturbüro kadawittfeldarchitektur, Aachen, die Planungsänderungen zeichnerisch detailliert darstellen und erläutern.

Städtebauliche Auswirkungen:

Mit der Bebauungsplanänderung wird eine Anpassung der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungsstruktur vorgenommen, ohne die grundsätzliche städtebauliche Konzeption des Quartiers zu verändern. Die stärkere Gewichtung der Wohnnutzung trägt den aktuellen Entwicklungen des Immobilienmarkts sowie dem weiterhin hohen Bedarf an Wohnraum Rechnung. Gleichzeitig bleibt die geplante Nutzungsmischung aus Wohnen, Einzelhandel und ergänzenden Nutzungen erhalten. Die geplante Entwicklung unterstützt damit die Zielsetzung einer nachhaltigen Innenentwicklung und einer funktionsgemischten Quartiersstruktur im Bereich der nbso. Auswirkungen auf die sich aus den

Änderungen ergebenden Bedarfe für Schul- und Kita-Plätze werden im Verfahren geprüft.

Verkehrliche Auswirkungen:

Durch die stärkere Ausrichtung auf Wohnnutzungen kann sich gegenüber der ursprünglichen Planung eine Veränderung der Verkehrsströme ergeben. Während Büronutzungen typischerweise ausgeprägte Pendlerverkehre erzeugen, führt Wohnnutzung in der Regel zu einer gleichmäßigeren Verteilung der Verkehrsbewegungen über den Tagesverlauf. Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt weiterhin über das bestehende Straßennetz des Quartiers. Im weiteren Verfahren wird fachgutachterlich geprüft, ob sich aus der geänderten Nutzungsstruktur Anpassungsbedarfe hinsichtlich der Erschließung, der Verkehrsführung (insbesondere der Tiefgaragen Zu- und Ausfahrten) oder der Stellplatzsituation ergeben.

Immissionsschutz - Schallschutz und Erschütterungen (Bahnverkehr):

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an eine Bahnstrecke an. Von dieser gehen hohe Schallemissionen sowie mögliche Erschütterungseinwirkungen aus. Im weiteren Planverfahren werden daher entsprechende fachgutachterliche Untersuchungen zum Schall- und Erschütterungsschutz durchgeführt. Ziel dieser Untersuchungen ist es, die Auswirkungen des Bahnverkehrs auf die geplanten Wohnnutzungen zu bewerten und sicherzustellen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 BauGB gewahrt bleiben.

Auf der Grundlage der gutachterlichen Ergebnisse können im Bebauungsplan geeignete Maßnahmen vorgesehen werden. Hierzu zählen insbesondere:

- Passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden,
- geeignete Gebäudeanordnungen und Grundrisslösungen,
- gegebenenfalls weitere bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Erschütterungen.

Die Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchungen werden im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt und können in entsprechende Festsetzungen oder Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen werden.

Städtebaulicher Vertrag:

Es wird geprüft, ob der bestehende städtebauliche Vertrag angepasst werden muss.

Weiteres Vorgehen, weitere Verfahrensschritte:

Nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss werden die erforderlichen fachlichen Untersuchungen sowie die Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt. Sofern der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden kann, wird auf die frühzeitige Beteiligung gemäß BauGB verzichtet. Als nächster Verfahrensschritt gemäß BauGB sind dann die gesetzlich vorgegebenen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Hierzu wird eine erneute Beschlussvorlage eingebracht.

Hinweis:

Alle Anlagen können im Ratsinformationssystem Session in farbiger und vergrößerter Darstellung eingesehen werden.

Begründung der einfachen Dringlichkeit:

Um eine Beschlussfassung noch im laufenden Turnus zu erreichen, legt die Verwaltung diese nunmehr inhaltlich final abgestimmte Vorlage den politischen Gremien vor. Somit können die weiteren Arbeitsschritte zeitnah und ohne Verzögerung in die Wege geleitet werden.

Anlage/n:

240_II_1Ä_01_2026-0217_AnI-1_2026-0217_Geltungsbereich

240_II_1Ä_01_2026-0217_AnI-2_2026-0217_Änderungen_260316

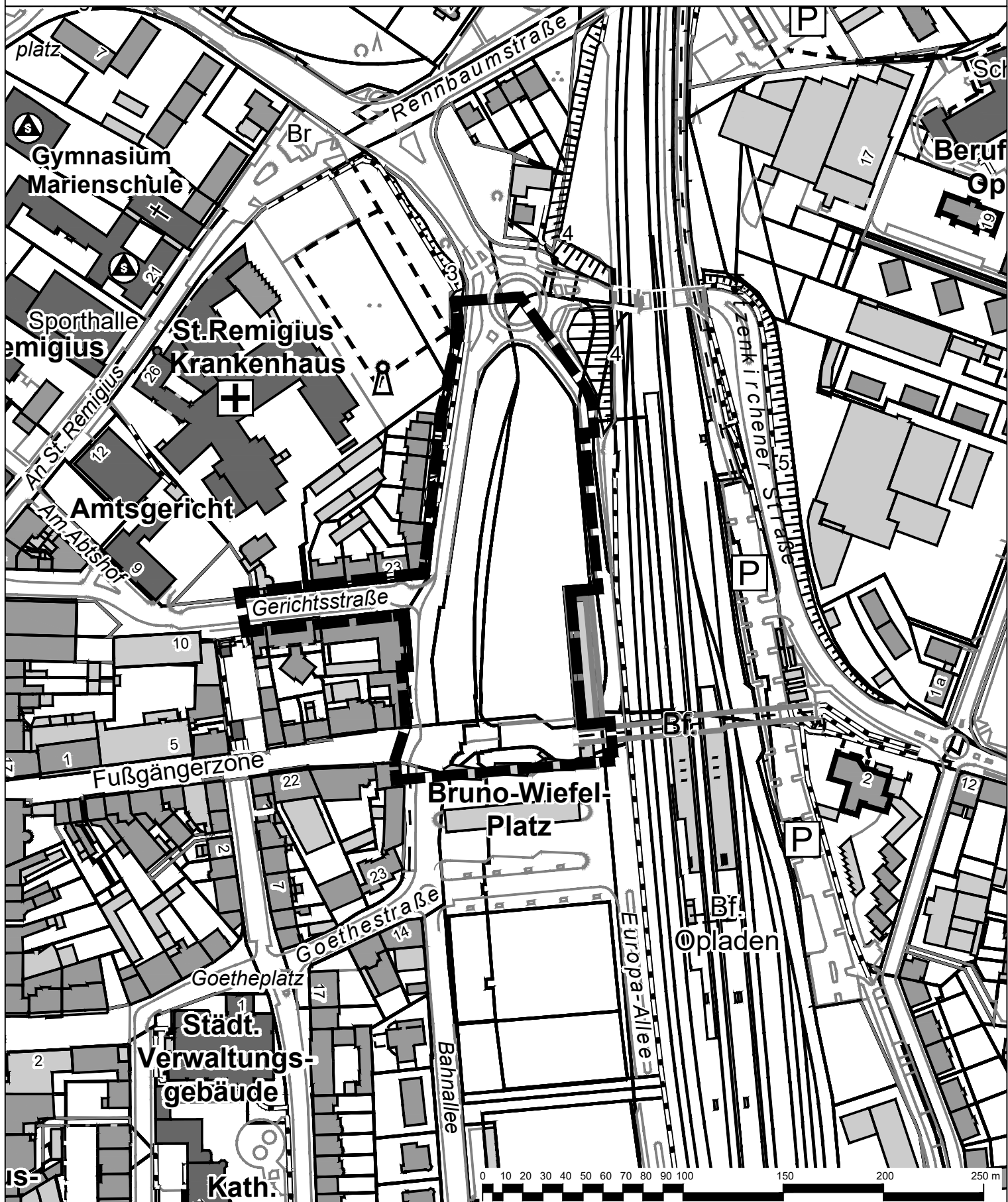
240_II_1Ä_01_2026-0217_AnI-3_2026-0217_Schallschutz

240_II_1Ä_01_2026-0217_AnI-4_Bebauungsplan_1_2017 BaunVO 2017_DIN-A0

240_II_1Ä_01_2026-0217_AnI-5_Bebauungsplan_1_2017 BaunVO 2017_DIN-A0

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 240/II
"Opladen - nbso Quartier westlich des Bahnhofs" - 1. Änderung

Anlage 1
 zur Vorlage
 Nr. 2026/0217



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 240/II
"Opladen - nbso Quartier westlich des Bahnhofs" -
1. Änderung

Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung

Projekt: Bebauungsplan Nr. 240/II "Opladen - nbso Quartier westlich des Bahnhofs" - 1. Änderung

Maßstab 1:2500 Stand: März 2026

Abt.: 613 Sachbearbeitung: Ma Bearb./CAD: Tho Geplottet/gedruckt am: 18.03.2026

Plad: G:\613\02_CAD_GIS\01_BPläne\240_II_Opladen_nbso_Quartier_westlich_des_Bahnhofs_1_Änd\01_BPlan\01_Aufstellung\

Dateiname: 2026-03-18_240_II_1_Änd_Anlage_Geltungsbereich.dwg

Zuletzt gespeichert am: 18.03.2026





Bebauungsplan Nr. 240/II „nbso Opladen Bahnhofsquartier“ – 1. Änderung

Gleiche städtebauliche Kubatur bei mehr Baumasse

Planung B-Plan 240/II, 2022



Anpassung 2026



Mehr Wohnnutzung

Bisherige Planung



Anpassung 2026



 Wohnen (ca. 250 Wohnungen)

 Büro / Gewerbenutzung,
mit der möglich zu Wohnen

 Einzelhandel und Gastronomie

Erhöhung der Baumasse

- Verhältnis von Handel, Büro und Wohnen verschiebt sich zugunsten v. Wohnen
- Erhöhung der Baumasse durch höhere Baukörper und Schließung der Zwischenräume

→ Ca. 10.000 m² BGF und ca. 6.000m² Mietfläche mehr (ca. 22%)

+2 Erhöhung um X Geschosse
8 Angestrebte Geschossigkeit



Bebauungsplan Nr. 240/II „nbso Opladen Bahnhofsquartier“ – 1. Änderung

**WE LOVE
DEVELOPMENT**



Cube Real Estate AG
Werkstättenstraße 39 b
51379 Leverkusen

Web: www.cube-real.estate
Telefon: + 49 (0) 2171 75 34 111
Fax: + 49 (0) 2171 75 34 199

Angaben nach § 80 AktG
Cube Real Estate AG - HRB 123377

Sitz der Gesellschaft: Leverkusen
Registergericht: Amtsgericht Köln

Vorstand:
Johannes Dahnert (Vorsitzender)
Jean-Marc Fey
Bernd Hütter



Bebauungsplan Nr. 240/II "Opladen – nbso/Quartier westlich des Bahnhofs" 1. Änderung

Dieser Bericht besteht aus insgesamt 6 Seiten, davon 6 Seiten Text.

Auftraggeber:	Cube Asset 20 GmbH Werkstättenstraße 39b 51379 Leverkusen
Berichtsnummer:	VQ 7247-1-BEK-001
Datum:	12.03.2026
Referenz:	LN/LN
Ansprechperson:	Lukas Niemietz 0211 999 58 26 - 86 lukas.niemietz@peutz.de

1 Einleitung

Es wird eine Verdichtung bzw. Zusammenfassung von Baukörpern der Obergeschosse und in Teilen eine Erhöhung der Geschosse vorgesehen, mit dem Ziel, zusätzlichen Wohnraum anstelle von Büroflächen zu schaffen. Hierzu soll eine Änderung des Bebauungsplans erfolgen.

Im Gegensatz zum ursprünglichen Bebauungsplan soll nun auch im Nahbereich der Gleise geprüft werden, inwieweit bzw. unter welchen Maßnahmen hier Wohnen umsetzbar wäre.

In dem Zuge sollen im Bebauungsplanverfahren detaillierte schalltechnische, Belichtungs-/Verschattungs- sowie Erschütterungsuntersuchungen und verkehrliche Untersuchungen durchgeführt werden.

Auf Grundlage der bestehenden Erkenntnisse aus den Voruntersuchungen im Plangebiet sowie im Umfeld erfolgt hier eine Ersteinschätzung der Umplanung.

2 Lärm

Durch die Anpassungen im Nutzungskonzept sowie der städtebaulichen Verdichtung des Vorhabens wird sich wohl die Verkehrserzeugung ändern, sodass hier im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Verkehrslärmimmissionen sowohl im Plangebiet als auch im Umfeld neu ermittelt werden müssen. Die maßgebliche Verkehrslärmquelle im Plangebiet stellt jedoch die Bahntrasse dar, sodass hier insbesondere an den kritischen Fassaden zur Bahn mit keinen relevanten Veränderungen der Verkehrslärmimmissionen zu rechnen ist.

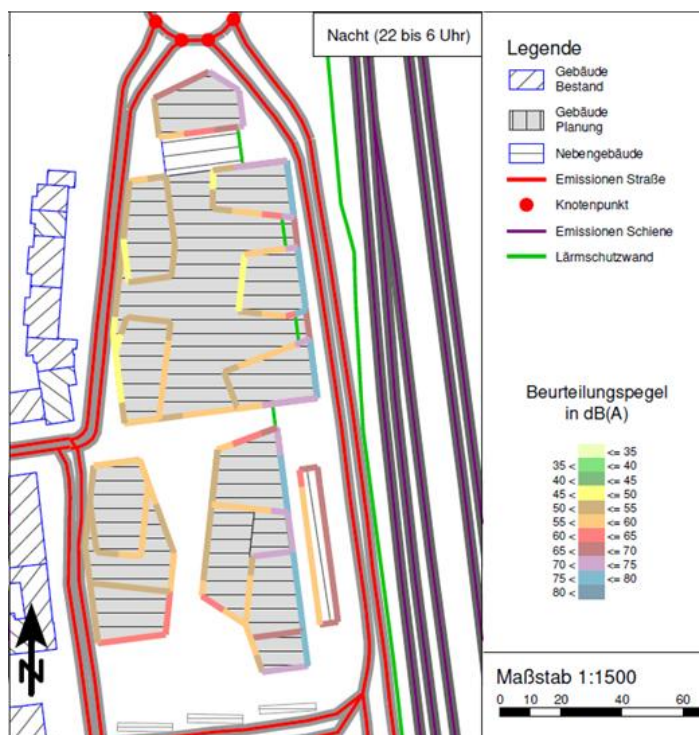


Abbildung 2.1: Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren 2022, Beurteilungspegel an den Fassaden im Nachtzeitraum

Entlang der Bahntrasse liegen die Beurteilungspegel bei über 75 dB(A) im sensiblen Nachtzeitraum. An den Fassaden mit über 60 dB(A) nachts sollten Wohnnutzungen vermieden werden.

Für die südlichen Baufelder (in den teilweise bebauten Bereichen der nbso-Westseite) mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets wurden je Wohnung offenbare Fenster zu einem Fassaden Bereich mit 55 dB(A) tags und nachts gefordert, dies wäre hier im Innenbereich nur bedingt erfüllt: Jedoch soll für das Vorhaben kein allgemeines Wohngebiet, sondern Nutzungen mit einem geringeren Schutzanspruch in einem SO/MI/MU entwickelt werden. Im Hinblick auf die 5 dB höheren Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der verwaltungsrechtlichen Schwelle zum Beginn der Gesundheitsgefährdung könnte hier z.B. eine Unterschreitung des Schwellenwertes von 60 dB(A) tags und nachts noch immer sachgerecht sein. Dies unterliegt jedoch der letztendlichen Abwägung im Bauungsplanverfahren.

Durch eine geschickte Anordnung möglicher Wohnungen zum geschützten Innenbereiche lassen und die Orientierung der Nebenräume zur Bahn sich hier jedoch ähnliche Lösungen wie an der südlichen Wohnbebauung entwickeln. Im Süden liegen schalltechnisch an den Fassaden zur Bahn vergleichbare Anforderungen vor.

Erfahrungsgemäß stellen bei der Entwicklung von solchen Lärmschutzgrundrissen Eckwohnungen eine besondere Herausforderung dar, alternativ wäre z.B. eine Laubengangerschließung denkbar.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 betragen bis zu 85 dB(A) zur Bahn – dies stellt baulich sehr hohe Anforderungen dar. Auch auf Grund der hohen Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm sollten zur Bahn hin Nebenräume ohne Schutzanspruch im Sinne der DIN 4109 geplant werden.

Bei einer angepassten Verkehrserzeugung muss auch der Anlagenbezogene Lärm, z.B. Tiefgaragen Ein- und Ausfahrten bzw. Anliefervorgänge neu ermittelt und bewertet werden. Durch den erhöhten Wohnanteil werden jedoch die gewerblichen Nutzungen im Sinne der TA Lärm reduziert. Für die Nutzung der Stellplatzanlagen durch Anwohner existiert keine rechtsverbindliche Bewertungsvorschrift, sodass hier in der Regel hilfsweise die TA Lärm zur Bewertung herangezogen wird.

3 Licht

Insbesondere in verdichteten Gebieten ist in Bauleitplanverfahren die Prüfung der Wahrung bzw. auch Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich der Besonnung und Belichtung mit diffusem Tageslicht notwendig.

Hierzu erfolgt für maßgebliche Bereiche die Ermittlung der Besonnungssituation an den Fassaden der umliegenden und zukünftigen Nutzungen, jeweils mit und ohne Realisierung der Planung. Die Bewertung der direkten Besonnung erfolgt gemäß DIN EN 17037. Hiernach wird in einem ersten Schritt die Besonnung auf der Fassade ermittelt, für kritische Wohnnutzungen erfolgt die Ermittlung der Besonnung auf Innenwandebene.

Mittels einer interpolierten Schattenüberlagerung über den gesamten Tag eine Fehlfarbandarstellung der Besonnungszeiten auf den umgebenden Fassadenbereichen an den vorhandenen Bestands- und Plangebäuden erstellt werden. Die Besonnungsdauer kann so für die Beurteilungsebene einfach grafisch in einer Perspektive der untersuchten Gebäudbereiche abgelesen werden.

Sollte sich hier zeigen, dass die Besonnungsdauer gemäß DIN EN 17037 nicht ausreichend ist, wird eine tiefergehende lichttechnische Betrachtung der einzelnen Fassadenbereiche erforderlich. Für die kritischen Wohn- oder Arbeitsbereiche kann eine ergänzende grundrissgenaue Untersuchung (Besonnung und/oder ergänzende Simulationsberechnung mit der Ermittlung des Tageslichtquotienten) sinnvoll sein. Insbesondere im Bereich von Abstandsflächenüberlappungen ist eine Tageslichtbetrachtung empfehlenswert.

Um Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen ist nicht zwangsläufig die Einhaltung der Besonnungsdauer gemäß DIN EN 17037 ausschlaggebend, sondern eine ausreichende Helligkeit im Innenraum kann z.B. für Wohnnutzungen gemäß DIN 5034-1 und für Arbeitsnutzungen gemäß der Arbeitsstättenrichtlinie bewertet. Durch eine Optimierung z.B. der Helligkeiten der Fassaden, der Transmissionseigenschaften der Fenster oder der letztendlichen Größe der Fenster lassen sich hier in der Regel gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen.

4 Erschütterungen und sekundärer Luftschall

Im Rahmen einer ersten Untersuchung aus dem Jahre 2017 sind Aussagen zu den Erschütterungs- und sekundären Luftschallimmissionen aus dem Bahnbetrieb der östlich des Plangebiets verlaufenden Strecke für die geplante Bebauung getroffen worden. Aufgrund der Überschreitung der Anhaltswerte im Nachtzeitraum, wären bei einer Wohnnutzung im unmittelbaren Nahbereich der Bahn wohl umfangreiche Minderungsmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich.

Zusätzlich hat sich die für Erschütterungen maßgebliche DIN 4150 geändert, so dass eine umfangreiche Überarbeitung der Prognose notwendig ist.

Deswegen sollte aus unserer Sicht eine vertiefte baudynamische Untersuchung durchgeführt werden, um ggf. eine wirtschaftliche Minderungsmaßnahmen auch im Hinblick auf das geplante Wohnen im Nahbereich des Gleises auszuarbeiten.

Für die Wohngebäude südlich des Plangebiets erfolgte eine Schwingungstechnische Entkopplung der Wohngebäude. Im Gegensatz zu den südlichen Wohngebäuden wird hier jedoch nach DIN 4150-2 ein erhöhter Anhaltswert der Bewertung zugrunde gelegt. Hier muss auch im Hinblick auf die sekundären Luftschallimmissionen in den Gebäuden eine Bewertung erfolgen ob, und wenn ja, welchen Minderungsmaßnahmen erforderlich werden.

Die Entwicklung der südlichen Wohnbebauung hat jedoch gezeigt, dass ein Erschütterungsschutz prinzipiell sogar im Hinblick auf den höheren Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets umsetzbar ist.

5 Fazit

Durch die Neuverortung von Wohnnutzungen im Nahbereich der Bahn und die Verdichtung des Plangebiets ergeben sich erhöhte Anforderungen an das Plangebiet im Vergleich zur ursprünglichen Situation im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens aus 2022.

Prinzipiell können hier zusätzliche Maßnahmen zum Schutz vor Schall und Erschütterungen erforderlich werden. Im Bereich der bereits umgesetzten Wohnnutzungen südlich des Plangebiets (nbso Westseite) liegen jedoch vergleichbare Anforderungen vor, welche technisch gelöst wurden.

Letztendlich müssen die genannten Untersuchungen auf den aktuellen Stand gebracht werden, bzw. eine Lichttechnische Untersuchung erstmalig durchgeführt werden, um die konkreten Anforderungen zu ermitteln. Diese ist im Weiteren Verfahren vorgesehen.

Insbesondere bei einer frühzeitigen Berücksichtigung der oben genannten Belange ist davon auszugehen, dass eine Erhöhung des Wohnanteils auch im Nahbereich der Bahntrasse technisch umsetzbar ist.

Peutz Consult GmbH

i.V. Dr. Lukas Niemietz

Bebauungsplan Nr. 240/II "Opladen - nbso Quartier westlich des Bahnhofs"



Verfahrensvermerke (Nichtzutreffendes bitte streichen)

Aufstellung (§ 2 BauGB)
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bauwesen hat in seiner Sitzung am 18.04.19 den Beschluss zur Aufstellung, Änderung, Aufhebung, Ergänzung oder zum Entzug des Bebauungsplans Nr. 240/II "Opladen - nbso Quartier westlich des Bahnhofs" gefasst. Der Beschluss des Ausschusses des Rates ist am 18.04.19 öffentlich bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bauwesen hat in seiner Sitzung am 18.04.19 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB öffentlich auszustellen und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange herbeizuführen.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bauwesen hat in seiner Sitzung am 18.04.19 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich auszustellen und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange herbeizuführen.

Erneute öffentliche Auslegung (§ 4 Abs. 3 BauGB)
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bauwesen hat in seiner Sitzung am 18.04.19 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 4 Abs. 3 BauGB öffentlich auszustellen und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange herbeizuführen.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 18.04.19 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 240/II "Opladen - nbso Quartier westlich des Bahnhofs" in der Fassung vom 18.04.19 in Kraft zu setzen.

Ausfertigung
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom 18.04.19 überein. Die Satzung wird hiermit ausgeteilt.

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Der Beschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom 18.04.19 wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18.04.19 öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB beigefügt. Die Satzung ist am 18.04.19 in Kraft getreten.

Blattschnitt - Übersicht M 1:5000

Legende

Bestand Katastergrundlage

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 11 BauVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 11 BauVO)

Baugrenze, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB und § 11 BauVO)

Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Kennzeichnung

Hinweise

Sonstiges

Rechtsgrundlagen/Katastergrundlage

Lage im Stadtgebiet

Stadt Leverkusen

Fachbereich Stadtplanung

Bebauungsplan Nr. 240/II

"Opladen - nbso Quartier westlich des Bahnhofs"

Städtebauliche Planung in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Stadtplanung der Stadt Leverkusen durch Planungsbüro

Gezeichnet: Gepl./Überarbeitet: 1/13 - Projektstellung: 1/13 - Abteilungsleitung: 1/13

Planungsbüro: 1/13 - 1/13

Zuletzt geändert am: 1/13

Maßstab 1:500 **Stand: 19.09.2022** **BLATT 1/2**

Bebauungsplan Nr. 240/II "Opladen - nbso Quartier westlich des Bahnhofs"

Anlage 5
zur Vorlage
Nr. 2026/0217

(Blatt 2/2)

Satzungsoriginal

TEXTUELLE FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet (SO 1.1 bis 1.4) (gemäß § 11 BauNVO)

Sondergebiet: Einkaufszentrum, Beherbergungsgewerbe, Gastronomie, Büro, Dienstleistungen und Wohnen*

Es wird gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum, Beherbergungsgewerbe, Gastronomie, Büro, Dienstleistungen und Wohnen“ festgesetzt.

Das Sondergebiet (SO 1.1 bis 1.4) wird gemäß § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB horizontal wie folgt gegliedert (s. IV, Anhang Definition Geschosse):

1.1.1. Übergeschosse (1 und 2):

- In den Übergeschossen sind ausschließlich Stellplätze sowie Technik- und Abstellräume zulässig.

1.1.2. Erdgeschoss:

Teilbereiche SO 1.1 bis SO 1.4

- Im Sondergebiet (SO 1.1 bis 1.4) ist im Erdgeschoss ein Einkaufszentrum mit Schwerpunkt nahversorgungrelevante Sortimente mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 4.000 m² zulässig.

Einzelhandelsnutzungen sind nur als Bestandteil des Einkaufszentrums zulässig.

Einzelhandelsbetriebe, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind nicht zulässig.

Unter der Bedingung der Einhaltung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche von max. 4.000 m² sind in dem Einkaufszentrum nachfolgende Sortimente aus der Leerkusener Liste 2017 (Tabelle 1) zulässig und dürfen auch unter Berücksichtigung der Randsortimente die in Spalte 2 benannten Verkaufsfachbereichsgrenzen (max. VK) nicht überschreiten.

Tabelle 1 Sortimente gemäß Leerkusener Liste 2017	max. VK
zentrum- und nahversorgungsrelevante Sortimente (abschließend)	
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	3.000 m ²
Drogeriewaren (inkl. Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Parfümeriewaren, Wasch- und Reinigungsmittel)	600 m ²
pharmazeutische Artikel (Apothekenwaren)	200 m ²
Schmuckwaren	50 m ²
Zeitung/Zeitschriften	50 m ²
zentrenrelevante Sortimente (abschließend)	
Bekleidung/Wäsche	1.200 m ²
Glas/ Porzellan/ Keramik	600 m ²
Antiquitäten, Kunstgegenstände	je Sortiment max. 800 m ² VK
Haushaltswaren	drei Sortimente max. 800 m ² VK
Haus- und Heimtextilien (ohne Bettwaren)	400 m ²
Bücher	350 m ²
Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren	400 m ²
medizinische, orthopädische Artikel (inkl. Sanitätswaren)	300 m ²
Spielewaren	150 m ²
Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reittartikel und Sportgeräte)	600 m ²
Unterhaltungs- und Kommunikations-elektronik, Computer, Foto	je Sortiment max. zwei Sortimente max. 1.200 m ² VK
Elektroelektronik (Haushaltsgeräte wie Mixer, Bügeleisen, Staubsauger)	1.200 m ² VK
weitere zentrenrelevante Sortimente	je Sortiment max. 500 m ²
nicht zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließend)	
Fahräder und Zubehör	900 m ²
weitere nicht zentrenrelevante Sortimente	je Sortiment max. 800 m ²

Ergänzende Nutzungsarten, die in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Einkaufszentrum stehen, sind ebenfalls zulässig. Hierzu zählen Dienstleistungsbetriebe wie Reisebüros, Bankfilialen, Reinigungs-, eine Postfiliale oder Gastronomie.

Dienstleistungen, deren Zweck auf das Anbieten von sexuellen Dienstleistungen in freierbühnlicher oder gewerbsmäßiger Form ausgerichtet ist, sind nicht zulässig.

Vergnügungstätigkeiten der Nutzungstypen Spiel, Erotik und Freizeit sind nicht zulässig.

- Im Rahmen der Zweckbestimmung des Sondergebietes Einkaufszentrum sind im Erdgeschoss folgende ergänzende Nutzungen zulässig:

1. Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. Verwaltung, Büros und Praxen,
3. Dienstleistungen,
4. Technik- und Abstellräume,
5. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

- Oberirdische Behindertenstellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Das Sondergebiet ist im Erdgeschoss in den Teilbereichen SO 1.1 bis 1.4 wie folgt gegliedert:

Teilbereiche SO 1.1 und SO 1.2

- In dem Einkaufszentrum ist im Teilbereich SO 1.1 und SO 1.2 mindestens ein Einzelhandelsbetrieb mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren) mit einer Verkaufsfläche von mindestens 800 m² anzubieten. Des Weiteren sind dort Verkaufsfächen von großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren) zulässig.

- In dem Einkaufszentrum ist im Teilbereich SO 1.1 und SO 1.2 ein Einzelhandelsbetrieb mit dem Kernsortiment Drogeriewaren (inklusive Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Parfümeriewaren, Wasch- und Reinigungsmittel) mit einer Verkaufsfläche von maximal 600 m² zulässig.

Teilbereiche SO 1.3 und SO 1.4

- In dem Einkaufszentrum sind in den Teilbereichen SO 1.3 und SO 1.4 Einzelhandelsbetriebe aller Art unter der Bedingung zulässig, dass die jeweiligen Verkaufsflächenobergrenzen der in Tabelle 1 genannten Sortimente nicht überschritten werden.

Je Einzelhandelsbetrieb ist eine Verkaufsfläche von maximal 200 m² zulässig. Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe darf insgesamt maximal 1.000 m² betragen.

- Beherbergungsgewerbe ist nur innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 1.4 zulässig.

1.1.3. Übergeschosse (1 bis 9):

- Allgemein zulässig sind in allen Teilbereichen in den Geschossen oberhalb des Erdgeschosses:

1. Gastronomie
2. Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
3. Verwaltung, Büros und Praxen,
4. Dienstleistungen,
5. Technik- und Abstellräume,
6. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

- Beherbergungsgewerbe ist nur innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 1.4 zulässig.

- Wohnen ist nur innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 1.2 und SO 1.3 zulässig.

- Dienstleistungen, deren Zweck auf das Anbieten von sexuellen Dienstleistungen in freierbühnlicher oder gewerbsmäßiger Form ausgerichtet ist, sind nicht zulässig.

Vergnügungstätigkeiten der Nutzungstypen Spiel, Erotik und Freizeit sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1. Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 16 Abs. 3 i. V. m. § 18 BauNVO)

2.1.1. Höhe baulicher Anlagen

Entlang der festgesetzten Baulinien im Bereich zwischen den Punkten

- A, B und C
- D und E
- F, G und H
- I und J

ist die Höhe der baulichen Anlagen durch Interpolation rechnerisch linear zu ermitteln.

2.1.2. Technische Aufbauten

Technische Aufbauten dürfen ausnahmsweise den höchsten Punkt der Dachfläche bzw. Attika bis zu einer Höhe von 1,5 m überschreiten. Technische Aufbauten sind von den jeweils darunterliegenden Außenwänden um mindestens das Maß ihrer Höhe zurückzusetzen.

Die Grundfläche der technischen Aufbauten darf insgesamt 10 % der Dachflächen nicht überschreiten. Ausgenommen von der Begrenzung auf 10 % der Dachflächen sind Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie.

3. Bauweise (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1. Abweichende Bauweise Sondergebiet (SO 1.1 - 1.4) (gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Sondergebietes Teilbereich SO 1.1, 1.2, 1.3 und 1.4 ist im Erdgeschoss eine durchgehend geschlossene Bebauung zu errichten.

3.2. Abweichende Bauweise Sondergebiet (SO 1.1 und 1.4) (gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 1.1 und 1.4 ist zum Schutz vor Verkehrslärm entlang der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen oder parallel zu ihnen zwischen den Punkten F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q und R eine durchgehend geschlossene Fassade auf der gesamten Länge und in der jeweils festgesetzten Höhe zu errichten.

Ausnahmsweise kann die in Satz 1 festgesetzte durchgehend geschlossene Fassade entlang der mit ab gekennzeichneten Abschnitte oder parallel zu ihnen durch Fassaden mit Schallschutzzanforderungen (Schallschutzwände, Schallschutzwände in Kombination mit Brückenbauwerken) mit einem erforderlichen Schalldämmmaß von mindestens 24 dB in der festgesetzten Mindestwandhöhe ersetzt werden.

4. Tiefgaragen und Nebenanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1. Tiefgaragen (gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb des Sondergebietes (SO 1.1 bis 1.4) sind Tiefgaragen und ihre Zufahrten im ersten und zweiten Erdgeschoss (s. IV, Anhang) innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2. Nebenanlagen (gemäß § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind innerhalb des Sondergebietes (SO 1.1 bis 1.4) nicht zulässig.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit G bezeichnete Fläche ist durchgängig mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die mit GFL bezeichnete Fläche ist durchgängig mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

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

6.1. Schlafräume und zum Schlafen genutzte Räume

An den mit < > > bezeichneten Fassaden sind zum Schutz vor Verkehrslärm offene Fenster zu Schlafräumen und zu Räumen, die zum Schlafen genutzt werden, nicht zulässig.

Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen unter Satz 1 abgewichen werden, wenn durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (geschlossene Laubgänge, Doppelfassaden oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen) sichergestellt ist, dass vor Fenstern zu Aufenthaltsräumen am Tag und in der Nacht ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) nicht überschritten wird.

Im Baugenehmigungsverfahren sind im Schallschutznachweis gemäß DIN 4109 (2018) auch die Schallübertragungen über Nebentrassen an den bahnbezogenen Fassaden zu den Aufenthaltsräumen nachzuweisen.

Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume Schalldämmmaße gemäß DIN 4109 (2018) einzuhalten.

Im Plangebiet ergeben sich die Anforderungen an das gesamte, bewertete Bau-Schalldämmmaß (R_{w,ges}) wie folgt:

Raumart	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätigkeiten, Unterrichts- und ähnliche Räume	Büro- und ähnliche Räume
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämmmaß (R _{w,ges}) in dB	L _s - 25	L _s - 30	L _s - 35

Die erforderlichen, gesamten, bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_{w,ges} sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) (DIN 4109-1:2018-01, Gleichung (33)) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, ist die DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1, anzuwenden.

6.2. Maßgeblicher Außenlärmpegel

Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1, Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen, Januar 2018 Kapitel 7 (DIN 4109-1:2018-01) auszubilden. Der dafür maßgebliche Außenlärmpegel L_{fn} für die Nacht wird flächenhaft mit 85 dB(A) festgesetzt.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (2018) nachzuweisen.

Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels eines Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

6.3. Schallgedämmte Lüftungssysteme

Innerhalb des Sondergebietes (SO 1.1 - 1.4) sind für Schlafräume und Räume, die zum Schlafen genutzt werden, schallgedämmte Lüftungssysteme, fensterunabhängige Belüftungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen.

Auf die Sicherstellung einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung kann verzichtet werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass ein Beurteilungspegel nach DIN 18005 von 45 dB(A) im Nachtzeitraum (von 22:00 bis 6:00 Uhr) eingehalten wird.

6.4. Tiefgaragenzufahrten

1) In die Gebäude integrierte Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten sind an Wänden und Decken vollständig bis 2,0 m in die Öffnung hinein gemäß DIN EN 1793-1 (Ausgabe November 1997, Hrg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V.) mit einer Schallabsorption DLR > 8 dB auszuführen.

2) Nicht in die Gebäude integrierte Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten sind in ihrem geschlossenen Teil hoch absorbierend und schalldämmend auszuführen, gemäß den ZTV-L 06 (Zusätzliche Technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen) entsprechend den Kriterien der Schalldämmung DLR > 24 dB und der Schallabsorption DLR > 8 dB.

3) Erforderliche Bodenbrännen in der Zufahrt zu den Tiefgaragen und die Tore zu Tiefgaragen müssen dem Stand der Lärmminderungschnik entsprechen.

6.5. Anlieferung

Die Anlieferung ist in Gänge einzuhäufen. Das Dach der Einhausung ist mit einer Schalldämmung von mindestens R_v = 25 dB und die Rolltüre mit einer Schalldämmung von mindestens R_v = 12 dB herzustellen.

7. Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1. Erhaltung von Einzelbäumen

Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Abgängige Bäume oder aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht zu entfernende Bäume sind durch Pflanzen gleicher Art oder teilweise durch eine Baum- art 1. Ordnung (Großbäume, mit einer Höhe von mindestens 20 Metern oder größer) nach gärtnerischer Pflanzenauswahl zu ersetzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Der Ersatz-Planzenstandort kann vom ehemaligen Standort abweichen, sofern das Gestaltungsziel nicht beeinträchtigt wird.

7.2. Dachbegrünung intensiv

Innerhalb des Sondergebietes (SO 1.1 bis 1.4) sind die Dächer von Gebäuden und Gebäudeteilen mit den festgesetzten maximalen Zahlen der Vollgeschosse von IV - IX unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens intensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Stärke der Vegetationsstageschicht muss mindestens 10 cm zuzüglich Drainschicht betragen.

Ausgenommen hiervon sind die Brückenbauwerke.

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind begehbare Dachterrassen, verglaste Flächen und technische und sonstige Aufbauten, soweit sie nach anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind.

Die Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für die Dachflächen unterhalb der Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

Das Dachbegrünungssubstrat ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL-Richtlinie vorzusehen.

7.3. Dachbegrünung intensiv

Innerhalb des Sondergebietes (SO 1.1 bis 1.4) sind die Dächer von Gebäuden und Gebäudeteilen mit den festgesetzten maximalen Zahlen der Vollgeschosse von I und III unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens intensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Stärke der Vegetationsstageschicht muss mindestens 80 cm zuzüglich Drainschicht betragen. Auf die Dachbegrünung im SO 1.3 und 1.4 darf auch dann nicht verzichtet werden, wenn Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie aufgestellt werden.

Das Dachbegrünungssubstrat ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL-Richtlinie vorzusehen.

7.4. Dachbegrünung intensiv

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind begehbare Dachterrassen, Er-schließungsflächen, verglaste Flächen und technische und sonstige Aufbauten, soweit sie nach anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind.

7.5. Dachbegrünung intensiv

Innerhalb der nicht überbauten Grundstücksflächen des Sondergebietes (SO 1.1 bis 1.4) sind Decken/Dächer von Tiefgaragen oder unterirdischen Gebäudeteilen - soweit sie nicht durch Gebäude, begehbare Dachterrassen oder Erschließungsflächen überbaut werden - mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Laubbäumen, Laubfrüchtlern und bodendeckender Bepflanzung zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Vegetationsfläche ist aus einer 60 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen.

Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 100 cm (zuzüglich einer Drainschicht) zu erhöhen.

Das Tiefgaragenbegrünungssubstrat ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL-Richtlinie vorzusehen.

6. Bedingte Festsetzung (gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Lärmschutz
Zum Schutz vor Verkehrslärm darf eine Wohnung innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 1.2 und 1.3 erst dann aufgenommen werden, wenn innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 1.1 und 1.4 die unter Punkt 3 festgesetzte durchgehend geschlossene Fassade zwischen den Punkten F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P und Q mindestens im geschlossenen Rohbau in der festgesetzten Mindestgebäudehöhe errichtet worden ist.

9. Gestaltung (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 2 BauO NRW)

9.1. Nicht-Vollgeschosse

Gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW sind im Sondergebiet (SO 1.1 - 1.4) Nicht-Vollgeschosse oberhalb des jeweils höchsten festgesetzten Vollgeschosses nicht zulässig.

9.2. Fassaden/Außenwände/Ausnahme

9.2.1. Fassaden/Außenwände

Geschlossene Fassaden/Außenwände von Gebäuden und Gebäudeteilen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind zu mindestens 80 % in Vormauerstein, Ziegel oder Klinker auch als Flach- oder Sparverblende auszuführen. Farblösungen der Vormauersteine, Ziegel oder Klinker auch als Flach- oder Sparverblende sind in Rot, Rotbraun und Dunkelrot (ähnlich wie RAL Nr. 8002 - 8017, 2002, 2002, 2003 bis 3011) zulässig. Die Fugen dürfen nur in den vorgenannten Farben oder in Hellgrau (ähnlich wie RAL Nr. 7047 und 9018) ausgeführt werden. Formate sind nur als Dünn- (DF) oder Normalformat (NF) zulässig.

Als Material für alle übrigen geschlossenen Fassaden/Außenwände von Gebäuden und Gebäudeteilen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Putz, Holz, Metall und/oder Glas zulässig. Die Putz-, Holz- und Metallflächen sind entsprechend der Farben des RAL-Registers in Hell Sandfarben (ähnlich wie RAL Nr. 1013 bis 1015), Weiß (ähnlich wie RAL Nr. 9001 bis 9003 und 9016), Hellgrau (ähnlich wie RAL Nr. 7047 und 9018), Dunkelgrün (ähnlich wie RAL Nr. 7015 und 7016) zulässig. Für die Lackierung von Metallflächen ist die Technikfarben DB 701, 702, 703 und RAL Nr. 9008 und 9007 zulässig.

Als Material für die unter Punkt 3 festgesetzten ausnahmsweise zulässigen Fassaden mit Schallschutzzanforderungen (Schallschutzwände, Schallschutzwände in Kombination mit Brückenbauwerken) sowie für Fassaden in den mit bb gekennzeichneten Abschnitten ist Glas und Metall zur Einfassung des Glases zulässig.

9.2.2. Abweichung (gemäß § 69 Abs. 3 BauO NRW)

Wenn ein mit der Stadt Leverkusen abgestimmtes Konzept für die Fassaden/Außenwände vorliegt, kann ausnahmsweise von den Festsetzungen unter 9.1.1 gemäß § 69 Abs. 3 BauO NRW abgewichen werden.

9.3. Dächer

9.3.1. Dachformen

Als Dachform sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10-20 Grad zulässig.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer festgesetzten maximalen Zahl der Vollgeschosse von IV, V und IX sind zum Dach mit mindestens zwei in unterschiedliche Richtungen geneigten Dachflächen mit einer Dachneigung von jeweils 10 - 20 Grad zulässig.

Dachüberstände sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind konstruktiv notwendige Auskragungen.

9.3.2. Technische Aufbauten

Technische Aufbauten sind gestalterisch angepasst an das Fassadenbild des zugehörigen Gebäudes zu verkleiden. Ausgenommen von dieser Regelung sind Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie.

9.3.3. Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie sind auf Flachdächern im SO 1.1 und 1.2 unzulässig.

Auf den Flachdächern im SO 1.3 und 1.4 sind Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie nur zulässig, wenn die Höhe der aufgestellten Anlagen 0,5 m nicht überschreitet. Zum Dachrand ist ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

9.4. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in der gleichen Material- und Farbauswahl der zugehörigen Hauptbaukörper zu gestalten.

Die Vorgaben unter 9.1 (Fassaden/Außenwände) gelten entsprechend.

Abfallanlagen und Mülltonnenstellplätze sind so zu positionieren, dass sie von öffentlichen Flächen aus nicht einsehbar sind.

9.5. Werbeanlagen

9.5.1. Werbeanlagen an Gebäuden mit Ausrichtung zu öffentlichen Flächen

Werbeanlagen mit Ausrichtung zu öffentlichen Flächen sind nur an der Stelle der Leistung und am Gebäude parallel zur Fassade unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zulässig. Je Werbetriebsbetrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig.

Werbeanlagen sind mit einer Höhe von maximal 0,60 m, einer Tiefe von maximal 0,20 m und einer Größe von maximal 2 m² zulässig.

Im Sondergebiet Einkaufszentrum, Beherbergungsgewerbe, Gastronomie, Büro, Dienstleistung und Wohnen (SO 1.1 bis 1.4) kann zusätzlich ein gemeinsames Werbeanlage mehrerer Werbetriebsbetriebe im Bereich des Erdgeschosses unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zugelassen werden, wenn sie in ihrer Länge 50 % der Gebäudefront bzw. des Gebäudeabschnitts nicht überschreitet.

Werbeanlagen sind nur in Form von angestrahlt oder schwach hinterleuchteten Einzelbuchstaben zulässig. Ausnahmsweise kann eine einteilige Flachwerbung zugelassen werden, wenn das Gehäuse nicht größer als die Aufschrift ist. Werbeanlagen mit greller Signalwirkung sowie mit Blink-, Lauf- bzw. Wechselbeleuchtung sind unzulässig. Werbeanlagen sind so einzurichten, dass Verkehrsteilnehmer auf der Straße nicht geblendet werden. Zum Betriebsgelände sind Werbeanlagen blendfrei auszubilden.

9.5.2. Werbeanlagen an Gebäuden mit Ausrichtung zu privaten Flächen

Werbeanlagen mit Ausrichtung zu privaten Flächen sind nur an der Stelle der Leistung und am Gebäude parallel zur Fassade unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zulässig. Sie dürfen die maximale Größe von 2 m² nicht überschreiten.

9.5.3. Fahnen, Standtransparente, Hinweistafeln auf öffentlichen Flächen

Fahnenmasten, Standtransparente und fest montierte Hinweistafeln sind auf öffentlichen Flächen unzulässig.

9.5.4. Fahnen, Standtransparente, Hinweistafeln auf privaten Flächen

Fahnenmasten, Standtransparente und fest montierte Hinweistafeln sind in einem Abstand von mindestens 10 m von öffentlichen Flächen zulässig.

9.5.5. Abweichung (gemäß § 69 Abs. 3 BauO NRW)

Wenn ein mit der Stadt Leverkusen abgestimmtes Werbekonzept vorliegt, kann ausnahmsweise von den Festsetzungen unter 9.4.1-9.4.4 gemäß § 69 Abs. 3 BauO NRW abgewichen werden.

II. Kennzeichnung (gemäß § 9 Abs. 5 BauGB)

1. Bodenbelastungen

Aufgrund der vorangegangenen Nutzungen sind auf den Flächen im Plangebiet verschiedene Bodenbelastungen bekannt bzw. zu vermuten. Insgesamt sind umfangreiche und flächige Bodenbelastungen vorhanden. Diesbezüglich ist der gesamte Geltungsbereich mit XXX gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet. Bei Baumaßnahmen innerhalb der Flächen, deren Böden gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB erheblich mit umweltgefährlichen Stoffen belastet sind, sind zur Gewährleistung gesunder Lebens- und Arbeitsverhältnisse die Anforderungen des bauplanerischen Vorsorgeprinzips bzw. des vorsorgenden Bodenschutzrechts zu Grunde zu legen.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und des Zentralen Omnibusbahnhofs ist der Verbleib der schadstoffbelasteten Böden unter der Voraussetzung einer vollständigen Versiegelung möglich.

III. Hinweise

1. Maßnahmen zum Bodenschutz

Die vorgedachten Bodenbelastungen sind zur Realisierung der planungsrechtlichen zul