



STADT LEVERKUSEN

Bebauungsplan Nr. 280/II

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

Textliche Festsetzungen Entwurf

Veröffentlichung im Internet sowie Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: September 2026

Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung - 61

Erstellt in Zusammenarbeit mit

HJPplan⁺ Stadtplaner und Architekten



I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

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

1.1 Gewerbegebiet (Teilbereiche GE 1 und GE 2) (gemäß § 8 BauNVO)

1.1.1. Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind:

1. Tankstellen,
2. Lagerhäuser und Lagerplätze,
3. wesentlich störende Gewerbebetriebe, Handwerksbetriebe und Anlagen im Sinne von § 6 BauNVO,
4. Beherbergungsbetriebe,
5. Einzelhandelsbetriebe sowie
6. Gewerbebetriebe gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, soweit es sich um Betriebe mit ausschließlich oder überwiegend Sexdarstellungen, Sexshops mit Darbietungen, Bordelle und bordellartige Betriebe und Einrichtungen handelt.

1.1.2. Ausnahmsweise zulässig sind Gewerbe- und Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen, wenn die Art der Waren bzw. Sortimente in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung der Produkte oder von Reparatur- und Serviceleistungen stehen und die Lage in räumlichem Zusammenhang mit einem im Gewerbegebiet ansässigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieb steht und der Umfang der Verkaufsfläche nicht größer als 20 % der gesamten Nutzfläche der entsprechenden Betriebsart ist und in Summe 150 m² nicht überschreitet.

1.1.3. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

7. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
 8. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie
 9. Vergnügungsstätten
- nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig sind.

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

2.1. Höhe Erdgeschossfertigfußboden

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes Teilbereich GE 1 ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFF EG) der Gebäude und baulichen Anlagen in einer Höhe von mindestens 60,50 m ü. NHN zu errichten.



Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes Teilbereich GE 2 ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFF EG) der Gebäude und baulichen Anlagen in einer Höhe von mindestens 60,30 m ü. NHN zu errichten.

2.2. Abweichung

Es kann von den getroffenen Festsetzungen unter 2.1 abgewichen werden, wenn im nachfolgenden Genehmigungsverfahren mittels einer entsprechenden hydraulischen Bemessung und eines Überflutungsnachweises nachgewiesen wird, dass geringere Anforderungen an den Überflutungsschutz zu stellen sind.

3. Stellplätze und Zufahrten (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 3.1.** Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes ist je Grundstück eine Zu- und Ausfahrt von der östlich angrenzenden Europa-Allee in einer Breite von jeweils maximal 6,0 m zulässig.

Private Stellplätze dürfen nicht direkt von der Europa-Allee, sondern nur über die in Satz 1 genannten privaten Zufahrten angefahren werden.

- 3.2.** Es kann von der getroffenen Festsetzung unter 3.1 Satz 1 ausnahmsweise abgewichen werden, wenn ein besonderes betriebliches Erfordernis nachgewiesen wird und die Abweichung mit den verkehrlichen Belangen vereinbar ist. Die Abweichung ist auf eine weitere Zu- und Ausfahrt begrenzt.

- 3.3.** Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Grünflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

4.1. Private Grünfläche Zweckbestimmung „Grünes Band“

Die festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünes Band ist gärtnerisch herzustellen und anteilig mit einer standortgerechten Vegetation naturnah zu gestalten, zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

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

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

Im Bereich der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig. Pflanzungen von tiefwurzelnenden Bäumen und Sträuchern sind in den in Satz 1 genannten Flächen nicht zulässig. Die Zugänglichkeit der Leitungen ist zu gewährleisten.



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

6.1. Passiver Schallschutz

Im Baugenehmigungsverfahren sind im Schallschutznachweis gemäß DIN 4109 (2018) auch die Schallübertragungen über Nebenräume an den bahnzugewandten 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 ($R'_{w,ges}$) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteiles aus der Differenz des maßgeblichen Außenlärmpegels (L_a) und den in der DIN 4109 niedergelegten Werten entsprechend der nachfolgenden Tabelle.

Raumart	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume	Büroräume und ähnliche Räume
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) in dB;	$L_a - 25$	$L_a - 30$	$L_a - 35$

Das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ ist in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach 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.



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

Es kann von den getroffenen Festsetzungen unter Satz 1 und Satz 2 abgewichen werden, soweit durch ein Sachverständigenbüro für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines dauerhaft niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

Die Abgrenzungen der maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Planzeichnung zu entnehmen.

6.3. Schallgedämmte Lüftungssysteme

Im gesamten Plangebiet sind für Aufenthaltsräume schallgedämmte Lüftungssysteme oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen vorzusehen.

Auf ein schallgedämmtes Lüftungssystem kann verzichtet werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass ein Beurteilungspegel nach DIN 18005 von 70 dB(A) im Tagzeitraum (von 6:00 bis 22:00 Uhr) und von 45 dB(A) im Nachtzeitraum (von 22:00 bis 6:00 Uhr) eingehalten wird.

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 bestehende Pappelreihe innerhalb der als Privatstraße festgesetzten Friedrich-List-Straße sowie innerhalb der öffentlichen und der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünes Band“ ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Ist die landschaftsbildprägende Wirkung bzw. die Vitalität oder erforderliche Standsicherheit dieser Säulenpappelreihe nicht mehr in ausreichendem Maße gegeben, ist diese an gleicher Stelle durch die Anlage einer Baumreihe mit vergleichbarer Gestaltqualität aus Baumarten 1. oder 2. Ordnung nach gärtnerischer Pflanzenauswahl zu ersetzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten (s. beispielhaft hierzu Pflanzliste unter Punkt IV).

Die einzelnen Ersatz-Pflanzstandorte können von den ehemaligen Standorten abweichen, sofern das Gestaltungsbild nicht beeinträchtigt wird und der Charakter einer Baumreihe sichergestellt wird.

7.2. Erhaltung der Baumreihen Europaallee

Die bestehenden Baumreihen innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume oder aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht zu entfernende Bäume sind durch



Pflanzen gleicher Art oder wahlweise durch eine Baumart 1. Ordnung zu ersetzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten (s. beispielhaft hierzu Pflanzliste unter Punkt IV).

7.3. Erhaltung der verkehrsbegleitenden Grünflächen

Die bestehenden verkehrsbegleitenden Grünflächen innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind zu pflegen, zu sichern und zu erhalten. Auf mindestens 50 % der Fläche ist dabei je 1,5 m² mindestens ein Strauch (2x verpflanzt, 80/100 cm) bzw. Heister (2x verpflanzt, ohne Ballen, 150/200 cm) zu pflanzen, zu sichern und zu erhalten (s. beispielhaft hierzu Pflanzliste unter Punkt IV).

7.4. Anpflanzungen Gewerbegebiet

7.4.1. Von den nicht überbauten Grundstücksflächen sind mindestens 35 % mit standortgerechten Laubsträuchern und kleinkronigen standortgerechten Laubbäumen (Stammumfang 18-20 cm, 3 x verpflanzt) nach gärtnerischer Pflanzenauswahl zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist ein kleinkroniger standortgerechter Laubbaum (Stammumfang 18-20 cm, 3 x verpflanzt) nach gärtnerischer Pflanzenauswahl bzw. standortgerechte Laubsträucher zu ersetzen (s. beispielhaft hierzu Pflanzliste unter Punkt IV).

7.4.2. Zusätzlich ist innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes je angefangene 1.850 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger standortgerechter Laubbaum (Stammumfang 18-20 cm, 3 x verpflanzt) nach gärtnerischer Pflanzenauswahl zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten (s. beispielhaft hierzu Pflanzliste unter Punkt IV).

7.5. Dachbegrünung extensiv

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes sind die Dächer von Gebäuden und Gebäudeteilen unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm zuzüglich Drainschicht betragen.

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



8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

8.1. Fassaden/Außenwände

Geschlossene Fassaden/Außenwände von Gebäuden und Gebäudeteilen sind zu mindestens 20 % in Ziegelmateriale auszuführen.

Die Ziegelflächen sind in Rot, Dunkelrot und Rotbraun (ähnlich wie RAL Nr. 8002 bis 8017, 2001, 2002, 3003 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) und Hellgrau (ähnlich wie RAL Nr. 7047 und 9018) zulässig. Für die Lackierung von Metallteilen sind die Technikfarben DB 701, 702, 703 und RAL Nr. 9006 und 9007 zulässig.

8.2. Dächer

8.2.1. Dachformen

Als Dachform sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15 Grad zulässig.

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

8.2.2. Technische und sonstige Aufbauten

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

Die Grundfläche der technischen Aufbauten darf insgesamt 20 % der Dachflächen nicht überschreiten.

Ausgenommen von der Begrenzung auf 20 % sind Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

Technische Aufbauten sind gestalterisch angepasst an das Fassadenbild des zugehörigen Gebäudes zu verkleiden.

Ausgenommen von dieser Regelung sind Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie.



8.2.3. Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie

Auf Flachdächern sind Anlagen zur Nutzung solarer 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.

8.3. Werbeanlagen

8.3.1. Werbeanlagen an Gebäuden

Es sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung und am Gebäude parallel zur Fassade unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zulässig. Je Gewerbebetrieb ist nur eine Werbeanlage mit einer Größe von maximal 4 m² zulässig.

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

8.3.2. Fahnen, Standtransparente, Hinweistafeln

Innerhalb des Gewerbegebietes sind je Grundstück maximal drei Fahnenmasten und drei Standtransparente bzw. Hinweistafeln zulässig. Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche und der jeweiligen Begrenzung der Grundstückszufahrt muss mindestens 1,0 m betragen.

Fahnenmasten dürfen eine Höhe von 66,5 m ü. NHN nicht überschreiten. Die Größe der Fahnen darf maximal 4,0 m² betragen.

Standtransparente und Hinweistafeln dürfen eine Größe von insgesamt maximal 3,0 m² nicht überschreiten.

Auskragungen in die öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig.

8.4. Einfriedungen

Innerhalb des Gewerbegebietes sind Einfriedungen zur festgesetzten Straßenverkehrsfläche nur als Mauer in Ziegelsichtmauerwerk mit einer maximalen Höhe von 0,6 m mit aufgesetzten Stabgitterzäunen zulässig. Die Gesamthöhe darf 2,0 m nicht überschreiten.

Die Stabgitterzäune sind entsprechend der Farben des RAL-Registers in Dunkelgrün oder Anthrazit (ähnlich wie Nr. 6005, 6009, 6012 und 7016) zulässig.



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

1. **Bodenbelastungen/ Altlasten**

Aufgrund der vorangegangenen Nutzungen sind auf den Flächen im Plangebiet verschiedene Bodenbelastungen bekannt bzw. zu vermuten. Insgesamt sind umfangreiche und flächige Bodenbelastungen vorhanden, die gemäß § 9 Abs. 5 BauGB entsprechend gekennzeichnet sind.

Im Hinblick auf die im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen geführten Flächen (NE2063 - Eisenbahnstandort Opladen (EOP), NE2064 - Kleingartenanlage ehem. Bahnbetriebswerk) ist die Art und der Umfang der konkret erforderlichen Einzelmaßnahmen in Abhängigkeit von den geplanten Eingriffen bzw. Nutzungsänderungen mit dem Fachbereich Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde (UBB), frühzeitig abzustimmen und festzulegen.

III. Hinweise

1. **Weitere Bodenveränderungen**

Sollten sich bei Umsetzung der Planung neben den im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen geführten Flächen (NE2063 - Eisenbahnstandort Opladen (EOP), NE2064 - Kleingartenanlage ehem. Bahnbetriebswerk) Hinweise auf weitere schädliche Bodenveränderungen ergeben, so ist die Stadt Leverkusen, Fachbereich Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde (UBB), entsprechend der gesetzlichen Verpflichtung gemäß § 2 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) unverzüglich zu informieren.

2. **Kampfmittel**

Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel (Bombenblindgänger). Es wird eine Überprüfung des konkreten Verdachtes sowie der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen.

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.

Zur genauen Festlegung der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst gebeten.

Sämtliche Arbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Fachbereich Recht und Ordnung der Stadt Leverkusen bzw. außerhalb der Bürozeiten die Feuerwehr zu benachrichtigen.



3. Bodendenkmäler

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, E-Mail: abr.overath@lvr.de, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

4. Artenschutz

Im Hinblick auf den Artenschutz ist die Artenschutzprüfung Stufe I und II (Büro Strix GmbH & Co.KG, Stand August 2026) zu berücksichtigen.

Vögel

4.1. Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung des Eintretens der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sowie des Artikels 5 a) und b) der Vogelschutzrichtlinie sind Eingriffe in Vegetations- und Bodenstrukturen, sowie anschließender Bauarbeiten auf den Zeitraum außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit europäischer Vogelarten (1. März bis 30. September), d. h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar, durchzuführen.

Sollte eine umfangreiche Bauzeitenbeschränkung nicht umsetzbar sein, sind alternative Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen:

- Sofern die Bautätigkeiten im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar beginnen und anschließend kontinuierlich fortgeführt werden, kann für die betroffenen Arten eine Vergrämungswirkung angenommen werden. In diesem Fall hat die Baufeldfreimachung mit einer Ökologischen Baubegleitung zu erfolgen.
- Es ist sicherzustellen, dass die Bautätigkeiten innerhalb der gesamten Eingriffsfläche ohne längere Unterbrechungen fortgeführt werden, sodass keine (Wieder-)Besiedlung durch Brutvögel erfolgen kann. Andernfalls ist eine Ansiedlung von Brutpaaren aufgrund der fehlenden Vergrämungswirkung möglich. Dies betrifft insbesondere planungsrelevante Arten, deren artspezifische Fluchtdistanz (vgl. GASSNER et al. 2010) gegenüber den Bautätigkeiten unterschritten wird. In diesem Fall kann ein Eintreten des Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht hinreichend sicher ausgeschlossen werden. Darüber hinaus sind die freigestellten Flächen während der Brutzeit in einem, insbesondere für Boden- und Gebüschbrüter, unattraktiven Zustand zu halten.

4.2. Ökologische Baubegleitung

Werden Bautätigkeiten, einschließlich Eingriffen in Vegetations- und Bodenstrukturen, in Zeiträumen durchgeführt, die außerhalb der in den einzelnen Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen genannten Zeiträumen liegen, ist eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) einzurichten.



Sämtliche Nachweise artenschutzrechtlich relevanter Arten sind durch die ÖBB zu dokumentieren. Jeder Fund ist mit Fotodokumentation, GPS-Koordinaten sowie Angaben zu den Witterungsbedingungen zu erfassen und im Abschlussbericht der ÖBB der zuständigen UNB vorzulegen.

Die ÖBB ist durch qualifiziertes Fachpersonal durchzuführen.

Weitere Ausführungen zur Ökologischen Baubegleitung (ÖBB) sind der Artenschutzprüfung Stufe I und II (Büro Strix GmbH & Co.KG, Stand August 2026) zu entnehmen.

4.3. Vogelschlag

Bei der Verwendung transparenter oder spiegelnder flächiger Glasflächen am Neubau (z. B. Fenster, Glasfassaden oder Absturzsicherungen) sowie sonstiger Baustoffe ist sicherzustellen, dass diese für Vögel durch den Einsatz von opaken Materialien, Ornamentglas, Streifen-, Punkt- oder sonstige Muster als Hindernis erkennbar sind.

Auf Grundlage der Gebäudeplanung ist eine fassadenspezifische Bewertung des Vogelschlagrisikos gemäß LAG VSW (2023) durchzuführen.

Diese Bewertung und daraus resultierende Maßnahmen zur Minimierung des Vogelschlagrisikos, wie z.B. die Verbauung von Vogelschutzglas, muss im Rahmen eines separaten Vogelschlagkonzeptes erfolgen.

Fledermäuse

4.4. Besatzkontrolle an Gehölzen

Zur Vermeidung des Eintretens des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind potenzielle Quartierstrukturen an den Gehölzen (z.B. Höhlen, Spalten, Rindenabplatzungen) vor Durchführung von Rodungsarbeiten auf einen aktuellen Besatz durch Fledermäuse sowie ggf. weitere Arten zu kontrollieren.

Die Besatzkontrolle hat unter Einsatz geeigneter Hilfsmittel (z. B. Endoskopkamera) durch fachkundiges Personal zu erfolgen. Bei Ausschluss eines aktuellen Besatzes sind die betroffenen Strukturen unmittelbar im Anschluss fachgerecht zu verschließen (Hohlräume) bzw. zu zerstören (Rindenschollen), um eine Besiedlung bis zum Beginn der Rodungsarbeiten zu verhindern. Alternativ kann auf einen Verschluss bzw. die Zerstörung der potenziellen Strukturen verzichtet werden, sofern die Rodungsarbeiten zeitnah nach der Freigabe durchgeführt werden.

Sollten bei einer Besatzkontrolle Quartiere nachgewiesen werden, sind diese entsprechend auszugleichen.

4.5. Vermeidung unnötiger Lichtemissionen

Unnötige Lichtemissionen sind zu vermeiden und die Beleuchtung des Baustellenbereichs ist auf das erforderliche Maß zu beschränken. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Störungen brütender, ruhender oder schlafender Tierarten sowie jagender Fledermausarten ist eine Ausleuchtung nur bei Bedarf und in möglichst geringem Umfang vorzunehmen. Die Beleuchtung ist in zielgerichteter Form einzurichten, wobei die Lichtkegel so einzustellen sind, dass die Beleuchtung in steilen Winkeln von oben herab erfolgt. Es sind möglichst punktgenaue und wenig diffuse Leuchten zu verwenden. Ein horizontales Abstrahlen des Lichts in den Himmel oder in angrenzende Grünbereiche, ist zu vermeiden.



Haselmaus

4.6. Bauzeitenmanagement

Durch Rodungsmaßnahmen von Gehölzstrukturen sowie die Befahrung des Oberbodens ist eine ganzjährige Gefährdung von Individuen der Haselmaus (Sommerhabitat oder Winterversteck) nicht auszuschließen.

Zur Vermeidung der Gefährdung sind die Sträucher, Gebüsche und Gehölze in den zu rodenden Flächen und Arbeitsflächen/ -streifen zur Vergrämung der Haselmaus zunächst im Winterhalbjahr "auf den Stock zu setzen".

Um keine in Bodennähe überwinternden Individuen zu gefährden, sind die Gehölze mithilfe eines hydraulischen Kneifers oder eines Teleskoparms von benachbarten Wegen/ Offenlandflächen aus zu entfernen. Alternativ kann die Rodung einzelstammweise und motormanuell erfolgen. Eine Befahrung der potenziellen Haselmaus-Habitate ist zu vermeiden. Die Entfernung der Wurzelstöcke in gerodeten Bereichen darf erst nach Abschluss der Winterruhe der Haselmaus (ab 1. Mai) erfolgen.

Die fachgerechte Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme ist durch eine Ökologische Baubegleitung (s. III 4.2) zu gewährleisten.

5. Erdbebengefährdung

Entsprechend der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) zu DIN 4149 befindet sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 0 und in der geologischen Untergrundklasse T (Gemarkung Opladen).

Nach DIN EN 1998-1/NA:2023-11 beträgt die spektrale Antwortbeschleunigung im Plateaubereich des Antwortspektrums (bestimmt für die Untergrundklasse A-R) im Plangebiet etwa $S_{ap,R} \approx 1.02 \text{ m/s}^2$ (für die Wiederkehrperiode von 475 Jahren).

Die geologische Untergrundklasse an einem bestimmten Standort nach DIN EN 1998-1/NA:2023-11 kann sich von der geologischen Untergrundklasse nach DIN EN 1998-1/NA:2021-07 (bzw. in DIN 4194) unterscheiden. Für das Plangebiet ergibt sich nach DIN EN 1998-1/NA:2023-11 die geologische Untergrundklasse R.

6. Schutz vor Gewerbelärm

Im Genehmigungsverfahren ist ein schalltechnischer Nachweis nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung zu erbringen.

Es wird empfohlen, geräuschintensive Nutzungen auf Grund der bestehenden Wohnnutzung im Westen nach Osten zu orientieren.

Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 280/II (Peutz Consult, September.2026) ist zu berücksichtigen.

7. Erschütterungen

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



Das durch die Güterzugvorbeifahrten verursachte Erschütterungssignal im Boden innerhalb des Plangebietes wird hohe Energien bei sehr geringen Frequenzen aufweisen.

Detaillierte Untersuchungen müssen im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens erfolgen.

Die Einhaltung der Anhaltswerte der DIN 4150, Teil 2 „Erschütterungen im Bauwesen, Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden“ (August 2025) ist nachzuweisen.

Eine Bauweise in Holz- oder Holzhybridbauweise wird nicht empfohlen.

8. Richtfunkstrecken

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Richtfunkstrecke.

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.

9. Wasserwirtschaftliche Nachweise

Im nachfolgenden Genehmigungsverfahren sind entsprechende hydraulische Bemessungen und ein Überflutungsnachweis zu erstellen und mit den Technischen Betrieben Leverkusen (TBL) abzustimmen.

10. Beseitigung von Abwasser

Die maximale Gesamteinleitmenge für die Flächen innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes für Schmutz- und Niederschlagswasser beträgt 70 l/s.

Die jeweils zulässige Einleitmenge aus Schmutz- und Niederschlagswasser in die öffentliche Mischwasserkanalisation wird im nachfolgenden Genehmigungsverfahren durch die Technischen Betriebe Leverkusen (TBL) festgelegt.

Der für die Einleitung von Niederschlagswasser zur Verfügung stehende Anteil ist unter Berücksichtigung des für das konkrete Vorhaben tatsächlich anfallenden Schmutzwasserabflusses zu bestimmen. Das Niederschlagswasser ist zu versickern oder gedrosselt einzuleiten.

Der jeweilige Einleitpunkt und die Einleitmenge werden durch die Technischen Betriebe Leverkusen (TBL) vorgegeben.

Das Wasserwirtschaftliche Gutachten ist bei der Planung zu berücksichtigen (Ingenieurbüro Leiendecker, September 2026).

11. Starkregen- und Überflutungsschutz

Die Höhen- und Freianlagenplanung ist so auszubilden, dass durch die Bebauung und Geländegestaltung keine nachteiligen Auswirkungen auf benachbarte private oder öffentliche Flächen infolge oberflächlich abfließenden Niederschlagswassers entstehen. Der schadlose Verbleib bzw. die schadlose Ableitung außergewöhnlicher Niederschlagsabflüsse einschließlich erforderlicher Notwasserwege ist im nachfolgenden Genehmigungsverfahren nachzuweisen.



12. 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 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.

13. Einsichtnahme in außerstaatliche Regelwerke

DIN-Vorschriften und sonstige außerstaatliche 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.

14. 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.

15. Städtebauliche und technische Kriminalprävention

Für die Planung von Wohngebäuden sowie Gewerbeobjekten können Empfehlungen hinsichtlich städtebaulicher und technischer Kriminalprävention (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.



IV. Pflanzliste (beispielhaft)

Bei Umsetzung der Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen können die Arten der beige-fügten Pflanzenlisten verwendet werden. Die folgenden Listen enthalten eine Auswahl standortgerechter Bäume und Sträucher, die für die Pflanzung gemäß den landschafts-planerischen Maßnahmen geeignet sind. Die Liste ist nicht abschließend.

Vorschlagsliste lebensraumtypische Gehölze

Bäume I. Ordnung (großkronige Laubbäume)

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

Bäume II. Ordnung (mittelkronige Laubbäume)

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Groß-Sträucher

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Sanddorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster

Mittelhohe Sträucher

<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa arvensis</i>	Feldrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose

Vorschlagsliste Gehölze gärtnerischer Pflanzenauswahl zur Begrünung

Gehölze für Heckenpflanzungen

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Taxus baccata</i>	Gemeine Eibe

Bäume – großkronig

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Castanea sativa</i>	Edelkastanie
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche

Bäume – mittelkronig

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche, auch Straßenbaumzüchtungen
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere

Bäume - kleinkronig

<i>Crataegus laevigata</i>	Rotdorn
----------------------------	---------