



STADT LEVERKUSEN

Anlage 5a
zur Vorlage
Nr. 2026/0519

Bebauungsplan Nr. 280/II

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

Begründung Entwurf



Begründung

Begründung zur Veröffentlichung im Internet sowie zur öffentlichen 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



Inhaltsverzeichnis

Teil A – BEGRÜNDUNG	5
1. GELTUNGSBEREICH	5
2. ANLASS UND VERFAHREN	5
2.1. Anlass der Planung	5
2.1.1. Allgemeines	5
2.1.2. Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.280/II Opladen – westlich Europa-Allee (nbso-Westseite/Süd)	6
2.2. Verfahren	8
2.2.1. Aufstellung	8
2.2.2. Frühzeitige Beteiligung	8
3. PLANUNGSZIELE	9
4. PLANUNGSBINDUNGEN UND BESTAND	9
4.1. Regionalplan	9
4.2. Landschaftsplan	9
4.3. Flächennutzungsplan	10
4.4. Bestehende verbindliche Bauleitpläne	10
4.5. Realnutzung	10
5. WEITERE PLANUNGSBINDUNGEN	11
5.1. Stadtumbaugebiet	11
5.2. Stadtteilentwicklungskonzept (STEK) Opladen – Allgemeines	11
5.3. Einzelhandelskonzept Stadt Leverkusen (2017)	12
5.4. Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept Stadt Leverkusen 2025	13
5.5. Vergnügungsstättenkonzept	13
5.6. Gewerbeflächenentwicklung und Büromarktentwicklung in Leverkusen	14
5.7. Denkmalschutz	14
5.8. Verkehr	15
5.9. Mobilitätskonzept 2030+	17
5.10. Immissionsschutz	17
5.10.1. Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept	17
5.10.2. Klima	18
5.10.3. Lufthygiene	18
5.10.4. Schall	18
5.10.5. Erschütterungen	24
5.11. Boden	26
5.11.1. Bodenbelastungen/ Altlasten	26
5.11.2. Bodenschutz	28
5.12. Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene	29
5.13. Artenschutz	29
5.14. Natur und Landschaft	30
5.15. Wasserschutzgebiete, Grundwasser	30
5.16. Oberflächengewässer, Hochwasser	31
5.17. Entwässerung	31
5.18. Überflutungssituation im Starkregenfall	33
5.19. Technische Infrastruktur	34
5.20. Kampfmittel	34
5.21. Eigentumsverhältnisse	35



6. STÄDTEBAULICHES KONZEPT	35
7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	38
7.1. Art der baulichen Nutzung	38
7.1.1. Gewerbegebiet (GE)	38
7.2. Maß der baulichen Nutzung	41
7.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)	41
7.2.2. Anzahl der Vollgeschosse	41
7.2.3. Höhe Erdgeschossfertigfußboden	42
7.3.1. Offene Bauweise	42
7.3.2. Überbaubare Grundstücksflächen	42
7.4.1. Stellplätze und Zufahrten	42
7.4.2. Nebenanlagen	43
7.5.1. Straßenverkehrsflächen	43
7.5.2. Privatstraße	44
7.6.1. Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Grünes Band“	44
7.6.2. Private Grünfläche Zweckbestimmung „Grünes Band“	44
7.8. Bauliche oder sonstige Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	44
7.9. Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	47
7.9.1. Erhaltung von Einzelbäumen	47
7.9.2. Erhaltung der Baumreihen Europa-Allee	47
7.9.3. Erhaltung der verkehrsbegleitenden Grünflächen	48
7.9.4. Anpflanzungen Gewerbegebiet	48
7.9.5. Dachbegrünung	48
7.11.1. Fassaden	49
7.11.2. Dächer	50
7.11.3. Technische und sonstige Aufbauten	50
7.11.4. Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie	50
7.11.5. Werbeanlagen	50
7.11.6. Einfriedungen	51
7.12. Kennzeichnungen	52
7.13. Hinweise	52
7.13.1. Weitere Bodenveränderungen	52
7.13.2. Kampfmittel	52
7.13.3. Bodendenkmäler	52
7.13.4. Artenschutz	53
7.13.5. Erdbebengefährdung	55
7.13.6. Schutz vor Gewerbelärm	55
7.13.7. Erschütterungen	55
7.13.8. 56	56
7.13.9. Wasserwirtschaftliche Nachweise	56
7.13.10. Beseitigung von Abwasser	56
7.13.11. Starkregen- und Überflutungsschutz	56
7.13.12. Ver- und Entsorgung	56
7.13.13. Einsichtnahme in außerstaatliche Regelwerke	57
7.13.14. Luftverkehr	57
7.13.15. Städtebauliche und technische Kriminalitätsprävention	57



Teil B: UMWELTBERICHT	58
Teil C: AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG UND UMSETZUNG	59
9. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	59
10. BODENORDNUNG	59
11. KOSTEN UND DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	59
12. STÄDTEBAULICHE KENNDATEN.....	60



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 geplanten 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, 833, 845 (teilw.) und 846 (teilw.) Flur 8, Gemarkung Opladen. Des Weiteren liegen im Geltungsbereich das Flurstück 254 sowie die Flurstücke 312 (teilw.) und 238 (teilw.), Flur 11, Gemarkung Opladen.

Das Kataster nebst Flurstücksbezeichnungen gibt den Stand vom 29.07.2026 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, soll südlich des Henkelmännchen-Platzes ein Gewerbegebiet im Übergang zu den bestehenden gewerblichen Strukturen 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 Gewerbegebietes 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 sowie für künftige Nachnutzungen im Plangebiet wird an Stelle des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 208 B/II „Opladen - nbso-Westseite - Quartiere“ gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Bebauungsplan Nr. 208 B/II „Opladen - nbso-Westseite - Quartiere“ soll dabei innerhalb des vorgelegten Geltungsbereiches 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 Europa-Allee (nbso-Westseite/Süd)

Die aktuell genutzte Liegenschaft der Feuer- und Rettungswache Nord (FRW Nord) in der Kanalstraße, welche vor circa 100 Jahren errichtet worden ist, entspricht baulich, technisch und funktional nicht mehr den derzeit bestehenden Anforderungen an die Arbeit der Feuerwehr sowie des Rettungsdienstes. Zur Sicherstellung einer umfassenden Einsatzbereitschaft und zur Vermeidung von Gefahren beabsichtigt die Stadt Leverkusen die Errichtung der FRW Nord am Standort Leverkusen Opladen „Auf den Heunen“

Angesichts der Defizite am bestehenden Standort ist es erforderlich, zumindest Teile des Betriebes kurzfristig in ein Interim auszulagern. Die Feuerwehr hat sich für die Auslagerung des Brandschutzes entschieden. Der Rettungsdienst und freiwillige Feuerwehr können bis zum Neubau zunächst am Standort Kanalstraße verbleiben.



Der Rat der Stadt Leverkusen hat dementsprechend am 16.12.2024 in einem Grundsatzbeschluss der Schaffung eines Interims für die vorübergehende Auslagerung der Brandschutzeinheiten aus der Kanalstraße in Leverkusen-Opladen auf das Grundstück an der Europa-Allee zugestimmt.

Im Rahmen der Standortsuche für die gesamte Feuer- und Rettungswache Nord wurde die Option „Europa-Allee“ bereits anhand ausgewählter Kriterien u. a. zur Erreichbarkeit der Bevölkerung geprüft (Anlage 2- Gutachten Erreichbarkeitsanalyse) 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 Fachbereiches Gebäudewirtschaft (FB 65) sehen für das ca. 4.000 m² große Grundstück zwischen der geplanten Kita Henkelmännchen-Platz und einer gedachten Linie in Verlängerung der Adalbertstraße (südliche Straßenbegrenzungslinie) folgendes vor (siehe Vorlage Nr. 2024/2988):

- eine Feuerwache mit ca. 1.500 m² Grundfläche und 3.200 m² Bruttogeschossfläche,
- einen 3-geschossigen Baukörper mit Büro-, Aufenthalts-, Schlaf- und Umkleieräumen und eine rückwärtig angebaute, räumlich untergeordnete Halle auf der westlichen Grundstücksfläche,
- die Orientierung der Aufstellung und Alarmausfahrt der Feuerwehrfahrzeuge aus dem Gebäudekomplex direkt auf die Europa-Allee,
- die Erschließung und Anbindung des Grundstückes an die Europa-Allee (von Norden kommend eine direkte Zufahrt, von Süden kommend wird die bereits existierende Linksabbiegespur genutzt, die erforderlichen Stellplatzflächen liegen im Bereich des nach bisherigem Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsberuhigten Bereich und werden zukünftig der geplanten gewerblichen Baufläche zugeordnet) sowie
- das „Grüne Band“ als verbindendes Grünelement im Bereich des westlichen bestehenden Böschungsverlaufs.

Angesichts der zeitlich begrenzten Funktionsübernahme als Interimsstandort der Feuerwache Nord sind überdies eine Folgenutzung für dieses Grundstück und auch die städtebauliche Gesamtentwicklung des Plangebietes konzeptionell und planungsrechtlich vorzubereiten und zu sichern.

Grundsätzlich stellt eine gewerbliche Nachnutzung im Sinne eines eingeschränkten Gewerbegebietes gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgrund der bereits vorhandenen Lärmbelastungen im Umfeld und der räumlich-funktionalen Insellage die geeignete städtebauliche Lösung dar, die sich zugleich auch auf die südlichen Flächen des Geltungsbereiches erstreckt.

Im Sinne einer nachhaltigen Planung ist nach Fertigstellung der Feuer- und Rettungswache Nord am Standort „Auf den Heunen“ angestrebt, das Gebäude und Grundstück des Interims einer anderen Nutzung gewerblicher Art zuzuführen.

Für eine rechtssichere Ansiedlung und den Betrieb der Feuerwache als Interim sowie für künftige gewerbliche Nachnutzungen im Plangebiet wird an Stelle des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 208 B/II „Opladen - nbso-Westseite - Quartiere“ gemäß § 1



Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) die Neuaufrstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Bebauungsplan Nr. 208 B/II „Opladen - nbso-Westseite - Quartiere“ soll dabei innerhalb des vorgelegten Geltungsbereiches wegen änderungsbedürftiger gewerbebezogenen 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 von Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“.

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

2.2.2. Frühzeitige Beteiligung

Mit dem Beschluss 2026/0232 im April 2026 konnte zwischenzeitlich die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt werden. Der Erkenntnisgewinn aus Frühzeitiger Beteiligung sowie nachfolgender Diskussionen mit Fachämtern, Träger öffentlicher Belange sowie Gutachtern bestätigte die Fortführung des konzeptionellen Ansatzes aus der Frühzeitigen Beteiligung. Konkretisiert wurden insbesondere Belange zum Thema Lärm und Umgang mit Niederschlagswasser, die sich in Form von Festsetzungen bzw. Hinweisen im Bebauungsplan finden.

Auf dieser Grundlage soll nunmehr der Rechtsplan weiterentwickelt werden.



3. PLANUNGSZIELE

Ziel und Zweck 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 auf eine standortgerechte gewerbliche Nachnutzung vorzubereiten. Dies bedeutet eine Fortführung der zentralen städtebaulichen Leitziele zur Entwicklung der nbso-Westseite weitestmöglich zu berücksichtigen.

Folgende konkrete Ziele werden diesbezüglich durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes verfolgt:

- die 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,
- die Sicherstellung einer Erschließungsstruktur für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sowie für den Verkehr aus den künftigen gewerblichen Nutzungen ausgehend von der Europa-Allee,
- die Sicherstellung der Entstehung bzw. Erhaltung des sogenannten „Grünen Bandes“ am westlichen Gebietsrand mit Hilfe der Festsetzung als private Grünfläche,
- die Sicherstellung der identitätsstiftenden Gestaltungsmerkmale (z. B. Materialien, Farben) aus den Vorgaben für die gesamte nbso-Westseite.

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.

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 in Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes.



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, III „Opladen – nbso – Westseite – Neue Bahnallee und Alkenrath – westlich Schlebuschrath“ einschließlich 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 Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“.

Des Weiteren beinhaltet der Bebauungsplanes Nr. 280/II Teile der Verkehrsflächen des Bebauungsplanes Nr. 208 A/II, III, der heutigen Europa-Allee.

Nördlich der geplanten Interims-Feuerwehrfläche grenzt der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 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. Der nördliche Teil der Brachfläche ist durch eine geschottete Freifläche gekennzeichnet, die weitestgehend keine relevante Vegetation aufweist.

Im südlichen Bereich findet großflächig eine Nutzung zur Zwischenlagerung von Schuttgütern statt.

Im westlichen Bereich befindet sich eine mit Gehölzen bewachsene Böschung, die an die private Friedrich-List-Straße angrenzt.

Im Osten verläuft die bestehende Europa-Allee mit Grünstreifen und Baumreihen.

Nördlich grenzt die Fläche für die geplante Kita unterhalb des neu errichteten Henkelmännchen-Platzes an.



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 Bahnhaltepunktes 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 geförderten 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.

Das Entwicklungskonzept für die nbso-Westflächen findet mit den in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen eines eingeschränkten Gewerbegebietes im südlichen Bereich der nbso-Westflächen im Übergang zu den bestehenden gewerblichen Nutzungen im Bereich Fixheide Berücksichtigung.

5.3. Einzelhandelskonzept Stadt Leverkusen (2017)

Im Einzelhandelskonzept von 2017 (Cima Beratung + Management GmbH) werden explizit Vorgaben für nicht integrierte Lagen und Gewerbegebiete festgelegt.

Eine dieser Vorgaben besagt, dass in den durch gewerbliche Betriebe dominierten Gewerbegebieten Einzelhandelsnutzungen zukünftig grundsätzlich ausgeschlossen werden sollen. Gewerbegebiete sollen im Sinne einer Förderung des Wirtschaftsstandortes Leverkusen der Unterbringung von gewerblichen Betrieben vorbehalten bleiben. Um die



Flächenpreise für Gewerbebetriebe auf einem angemessenen Niveau halten zu können, sollen Gewerbegebiete in Leverkusen daher grundsätzlich von Einzelhandelsnutzungen freigehalten werden.

Ausnahmsweise ist in Gewerbegebieten der sogenannte Annexhandel zulässig, bei dem es sich um den Verkauf von vor Ort hergestellten oder weiterverarbeiteten Produkten im räumlichen Zusammenhang der Betriebsstätte ansässiger Produktionsbetriebe handelt.

Mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung wird den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes gefolgt.

5.4. Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept Stadt Leverkusen 2025

2025 wurde das Einzelhandelskonzept der Stadt Leverkusen fortgeschrieben (Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept Stadt Leverkusen, Cima Beratung+Management GmbH, Stand 24.03.2025).

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt auch weiterhin außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches von Opladen. Planerische Empfehlung des Konzeptes sind u.a. die

- Umsetzung der Planungen für die Westflächen der neuen bahnstadt opladen (nbso) mit vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen als Eingangstor in die Innenstadt und Verbindungselement zwischen Innenstadt und nbso-Ostflächen und
- eine Weiterverfolgung der Handlungsvorschläge aus dem Stadtteilentwicklungskonzept Opladen.

Die Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept wurde am 07.07.2025 (Vorlage Nr. 2025/3315) vom Rat beschlossen. Diese Teilfortschreibung 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.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entsprechen den Empfehlungen der Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept.

5.5. 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.

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden dementsprechend die in einem Gewerbebetrieb ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Des Weiteren werden Gewerbebetriebe ausgeschlossen, soweit es sich um Betriebe mit ausschließlich oder überwiegend Sexdarstellungen, Sexshops mit Darbietungen, Bordelle und bordellartige Betriebe und Einrichtungen handelt.



5.6. 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, wurde 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.

Um dem Konzept „Gewerbeflächenentwicklung in Leverkusen“ auch weiterhin zu entsprechen, wird für die überwiegenden Flächen im Plangebiet ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Ziel ist hier die Ansiedlung von Handwerksbetrieben und gewerblichen Nutzungen, die das benachbarte Wohnen nicht wesentlich stören. Aufgrund dessen werden auch Tankstellen, Lagerhäuser und Lagerplätze sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen.

5.7. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich die dem Denkmalschutz unterliegende Anlage: Denkmalbereich Nr. 269 „Arbeitersiedlung Eisenbahnausbesserungswerk“.

Zudem liegt die geplante Interims-Feuerwache in der unmittelbaren Umgebung der Baudenkmäler „Adalbertstraße 9 und 10“. Die beiden Mehrfamilienhäuser sind Bestandteil der im Stil des reformierten Historismus erbauten und 1914 fertiggestellten o.g. Arbeitersiedlung des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerkes Opladen (Denkmalbereich Nr. 269).

Grundsätzlich bedarf der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde § 9 Abs. 2 DSchG NRW, 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.

Nach Aussage der Unteren Denkmalbehörde sind insbesondere die Süd- und Westseiten der künftigen Fassaden der gewerblichen Nutzungen für das Erscheinungsbild der Baudenkmäler relevant. Empfohlen wird eine Gliederung, welche große und geschlossene Fassadenflächen kleinteiliger erscheinen lässt. Möglich wäre auch eine wandgebundene Fassadenbegrünung. Mit der Gestaltung der künftigen Fassaden sollte ein



wertiger Eindruck entstehen, einfache Materialien wie Trapezbleche und Betonfertigteile sollten daher vermieden werden.

Die in Planung befindliche Interims-Feuerwache wird in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde gestaltet.

Die Gestaltung der künftigen gewerblichen Gebäude und Einrichtungen ist ebenfalls im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsverfahren mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen.

5.8. 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, III planungsrechtlich festgesetzt, um die Straße im Vorgriff der Quartiersentwicklung bauen zu können.

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung erarbeitet (Planungsbüro VIA eG, Stand 18.06.2026), welche die Auswirkungen des geplanten Gewerbegebietes und der dort vorgesehenen Interims-Feuerwache untersucht.

Um den Bestandsverkehr darstellen zu können, wurden am 13. November 2025 an fünf Zählstellen entlang der Europa-Allee (Nordkreisel (Europa-Allee), Busbahnhof Goethestraße, Kreisverkehr „Am Brückenpark“ und Südkreisel/ Robert-Blum-Straße) sowie am Knotenpunkt (KP) Rennbaumstraße/ Rat-Deycks-Straße eine Verkehrserhebung in Form einer Knotenstromzählung durchgeführt. Der Erhebungszeitraum umfasste die Stundengruppen 6:00–10:00 Uhr und 15:00–19:00 Uhr.

Im Ergebnis nimmt die Verkehrsstärke in beiden Spitzenstunden von Süden nach Norden zu. In der Morgenspitze führt die Lastrichtung nach Süden, während sie nachmittags in Fahrtrichtung Norden führt. Letztgenannte ist die stärkste Fahrtrichtung der beiden Spitzenstunden.

Einsatzfall der Feuerwehr

Die Ausfahrt von der geplanten Feuerwache auf die Europa-Allee soll mit einer Bedarfssignalisierung mit zweibegriffigen Signalgebern (Rot/Gelb, analog zu Bahnübergängen) und Feuerwehr-Sondersignalen versehen werden. Im Normalfall sind diese dunkel geschaltet. Im Einsatzfall werden die Verkehrsströme auf der Europa-Allee angehalten.

Planfälle

Nachfolgend wurden verschiedene Planfälle identifiziert und untersucht, um die unterschiedlichen Planungen und Zeithorizonte abdecken zu können:

- Bestandsverkehr (Analyse),
- Prognose-Nullfall (P0) – Verkehrserzeugung der Entwicklungsflächen an der Europa-Allee (nbso-Westseite),
- Planfall (P1) - Verkehrserzeugung Gewerbegebiet langfristig ab 2035–2040,
- Planfall (P1+) - Verkehrserzeugung Gewerbegebiet inklusive Maßnahmen im Straßennetz,
- Planfall (P2) - Verkehrserzeugung Interims-Feuerwache kurzfristig ab 2028.

Verkehrsqualität

Weiterhin wurde an den o.g. Knotenpunkten in den jeweiligen Planfällen die Qualität des Verkehrsablaufes untersucht. Im Untersuchungsgebiet sind die Abstände zwischen



den jeweiligen Knoten zum Teil sehr gering und beeinflussen sich in ihren Wirkungen mitunter gegenseitig.

Der Planfall P2, der in der höher belasteten Nachmittagsspitzenstunde dem Bestand entspricht, ist durch eine hohe Verkehrsstärke auf der Europa-Allee in Fahrtrichtung Norden gekennzeichnet. An den Kreisverkehren „Nordkreisel“ (Europa-Allee (KP 2)) und Kreisverkehr „Am Brückenpark“ (KP 5), an denen dieser Süd-Nord-Verkehr nicht bevorrechtigt ist, ist die Verkehrsqualität nicht mehr ausreichend. Auch einige der in die Europa-Allee einbiegenden Verkehrsströme haben keine ausreichende Verkehrsqualität mehr, beispielsweise die Zufahrt Goethestraße am KP 4.

In der Morgenspitzenstunde kann die Verkehrsqualität an allen Knotenpunkten mit der QSV A („sehr gut“) oder B („gut“) bewertet werden.

Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens der Interimsfeuerwache verursacht diese nur geringfügige Änderungen der Verkehrsqualität.

Im Planfall P1, der die Bebauung der Entwicklungsflächen entlang der Europa-Allee einschließlich des Gewerbegebiets umfasst, steigt die Verkehrsstärke in den Spitzenstunden deutlich gegenüber dem Bestand an. Hierdurch bedingt weisen die meisten Knotenpunkte keine ausreichende Verkehrsqualität mehr auf. In der Nachmittagsspitze wird häufig die gesamte Europa-Allee in Fahrtrichtung Norden von Rückstau und zähfließendem Verkehr erfasst.

Im Vergleich zum Prognose-Nullfall (P0) sind geringe Veränderungen der Verkehrsqualität zu erwarten. Die maßgeblichsten Auswirkungen sind beim Kreisverkehr „Am Brückenpark“ (KP 5) zu erwarten, wo die mittlere Wartezeit in Fahrtrichtung Norden von 184 auf 209 Sekunden ansteigt.

Gutachterliche Empfehlungen

Die geplante Interims-Feuerwache beeinflusst – außerhalb der Feuerwehr-Einsatzzeiten – den Verkehrsfluss auf der Europa-Allee kaum merklich.

Feuerwehr-Einsatzfahrten in Fahrtrichtung Süden werden in der Regel durch das Verkehrsgeschehen innerhalb des Untersuchungsgebietes kaum beeinträchtigt. Der bereits im Bestand vorhandene nachmittägliche Rückstau auf der Europa-Allee in Fahrtrichtung Norden kann von den Feuerwehrfahrzeugen über die Route Am Brückenpark – Bahnallee – Freiherr-vom-Stein-Straße größtenteils umfahren werden. Die bauliche Gestaltung der Europa-Allee ist für die Feuerwehr-Einsatzfahrten zwar nicht optimal geeignet, jedoch bietet sich mit der genannten Umfahrung eine praktikable und bereits erprobte Lösung an, sodass die Einrichtung der Interims-Feuerwache am Standort Europa-Allee aus verkehrlicher und gutachterlicher Sicht befürwortet werden kann.

In Bezug auf die langfristig geplante Ansiedlung gewerblicher Nutzungen wird gutachterlich empfohlen, eine direkte Zufahrt von der Europa-Allee aus Richtung Süden in das geplante nördliche Bahnhofsquartier (Bebauungsplan Nr. 240/II) zur Entlastung des Kreisverkehrs Lützenkirchener Straße/ Europa-Allee zu errichten.

Zudem wird eine geringe Anpassung des Signalzeitprogramms am Knotenpunkt 1 (Rat-Deycks-Straße/ Freiherr-vom-Stein-Straße/ Rennbaumstraße) mit einer Verlängerung der Freigabezeit der Zufahrt Freiherr-vom-Stein-Straße empfohlen.

Mit diesen Maßnahmen lässt sich die Qualität des Verkehrsablaufs gegenüber dem Planfall 1 und dem Vergleichsfall P0 (Prognose-Nullfall) effektiv verbessern. Gleiches gilt auch für die Knotenpunkte 2 (Nordkreisel Europa-Allee), 3 (Ausfahrt ZOB), 4 (Goe-



thestraße) und 5 (Kreisverkehr „Am Brückenpark“). Demzufolge führt das Verkehrsaufkommen des künftigen Gewerbegebietes bei Umsetzung der o.g. Maßnahmen nicht zu einer Verschlechterung der Verkehrsqualität.

5.9. 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 intensivierte und konsequente Stärkung des Umweltverbundes sollen die Mobilitätsoptionen der Bevölkerung erhöht werden, die Autoabhängigkeit reduziert werden und damit u. a. den Klimaschutzzielen 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 des 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.

5.10. Immissionsschutz

5.10.1. Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept

Die Stadt Leverkusen hat für die im Stadtgebiet ansässigen Störfallbetriebe (Betriebsbereiche nach § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)) durch einen nach § 29 b BImSchG anerkannten Sachverständigen ein gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept für die Stadtentwicklung erarbeiten lassen. Dieses wurde am 14.09.2015 durch den Rat der Stadt Leverkusen als gemeindliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen (Vorlage Nr. 2015/0666). Rechtliche Grundlagen des gesamtstädtischen Seveso-II-Konzepts sind § 50 BImSchG und Art. 12 Seveso-II-Richtlinie¹.

In einem ersten Schritt wurden in einem technischen Gutachtenteil die angemessenen Sicherheitsabstände zu den Störfallbetrieben bzw. den Betriebsbereichen auf Grundlage 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 (kurz: KAS-18) ermittelt.

¹ Das gesamtstädtische Seveso-II-Konzept wurde beschlossen, als die Seveso-III-RL zwar schon in Kraft, aber noch nicht in deutsches Recht umgesetzt war. Das Abstandsgebot ist nun nicht mehr in Artikel 12 der Seveso-II-RL, sondern Artikel 13 der Seveso-III-RL verankert. Eine Anpassung an den Wortlaut und Inhalt der Seveso-III-Richtlinie ist ausstehend.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 208/II liegt außerhalb der ermittelten angemessenen Sicherheitsabstände, so dass die Seveso-Thematik nicht weiter zu betrachten ist.

5.10.2. Klima

Die Ergebnisse der städtischen Klimaanalyse zeigen, dass dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 280/III „Opladen - westlich Europa-Allee, südlich Henkelmännchen-Platz und östlich Friedrich-List-Straße (nbso-Westseite/Süd)“ in der kombinierten Tag- und Nachtsituation eine „mittlere“ bioklimatische Situation zugeschrieben wird.

Diese Gesamtbewertung in der Planungshinweiskarte Stadtklima ist vor allem auf eine „ungünstige“ Bewertung der Tagsituation zurückzuführen. Diese beruht auf einer starken Wärmebelastung (physiologisch äquivalente Temperatur von 38°C) am Tag, die durch die großräumig fehlende Vegetation im Bereich des Plangebietes und den angrenzenden Gleisanlagen verursacht wird.

In der o.g. Planungshinweiskarte der städtischen Klimaanalyse wird für die oben beschriebenen Siedlungs- und Gewerbeflächen mit einer „mittleren bioklimatischen Situation“ empfohlen, Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation umzusetzen. Freiflächen sollten erhalten und der Vegetationsanteil erhöht werden.

Im Zuge der Umsetzung der Interims-Feuerwache wird das am westlichen Rand des Plangebietes entlangführende, bisher im Bebauungsplan Nr. 208 B/II festgesetzte „Grüne Band“ grünordnerisch ausgestaltet und weitere Rasenflächen geschaffen und Bäume gepflanzt. Insgesamt werden ca. 450 m² des Grundstückes sowie die Dächer begrünt.

Des Weiteren werden im vorliegenden Bebauungsplan umfangreiche Erhaltungs- und Pflanzmaßnahmen (Erhalt Baumreihen/ Begrünung „Grünes Band“, Dachbegrünung, Baum- und Strauchpflanzungen etc.) festgesetzt, die trotz des möglichen Versiegelungsgrades eine Durchgrünung bewirken und zukünftig zu einer Verminderung der Auswirkungen auf das Klima im stark verdichteten Innenstadtbereich von Opladen beitragen.

5.10.3. Lufthygiene

Aus lufthygienischer Sicht ist die Europa-Allee als direkt entlang des Plangebietes verlaufende Emissionsquelle zu nennen. Auf Grundlage aktueller Messwerte der Luftqualitätsüberwachung des Landes NRW sowie einem vorliegenden Gutachten zu dem benachbarten Bebauungsplan Nr. 253/II „Opladen – nbso/ Westseite - Kita Henkelmännchen-Platz“, sind keine Überschreitungen der in der 39. BImSchV festgelegten Grenzwerte zu erwarten.

5.10.4. 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).



Im Rahmen des Verfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Peutz Consult, Juli 2026), in der die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm- und Gewerbelärmimmissionen sowie die vom Plangebiet ausgehenden Gewerbelärmimmissionen rechnerisch ermittelt und anhand der einschlägigen Beurteilungsmaßstäbe bewertet wurden.

Darüber hinaus wurde die temporäre Nutzung als Interims-Feuerwache im Rahmen einer Sonderfallbetrachtung untersucht.

Verkehrslärm

Verkehrslärm – Auswirkungen innerhalb des Plangebietes

Die Verkehrslärmimmissionen der benachbarten Straßen sowie der Schienenwege wurden gemäß den Vorgaben der RLS-19 und der Schall 03 berechnet. Die Beurteilung erfolgte getrennt für den Tages- und Nachtzeitraum im Hinblick auf die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005.

An der östlichen Baugrenze zur Europa-Allee bzw. zur Bahntrasse treten die höchsten Verkehrslärmimmissionen auf. Die Beurteilungspegel betragen dort bis zu 76 dB(A) im Tageszeitraum und bis zu 78 dB(A) im Nachtzeitraum. Der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete wird damit tags um bis zu 11 dB und nachts um bis zu 23 dB überschritten.

An der westlichen, von den o.g. Lärmquellen abgewandten Seite, ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 63 dB(A) im Tageszeitraum und 63 dB(A) im Nachtzeitraum.

Der schalltechnische Orientierungswert für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags wird dort eingehalten; der Orientierungswert von 55 dB(A) nachts wird um bis zu 8 dB überschritten.

Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte sind passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 erforderlich. Die höchsten maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich an der östlichen Baugrenze mit bis zu 76 dB(A) im Tageszeitraum und bis zu 86 dB(A) im Nachtzeitraum. Auf der westlichen Seite liegen die maßgeblichen Außenlärmpegel bei 71 dB(A) tags und 72 dB(A) nachts.

Für Schlaf- bzw. Übernachtungsräume wären im gesamten Plangebiet sehr hohe Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß erforderlich. Wenn überhaupt erforderlich, sind entsprechende Räume nicht an den der Bahntrasse und der Europa-Allee zugewandten Fassaden anzuordnen.

Der konkrete Nachweis über den erhöhten Anspruch an den Schallschutz für solche Räume ist in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren nach DIN 4109 zu führen.

Verkehrslärm – Auswirkungen auf die Umgebung des Plangebietes

Ergänzend wurden in der schalltechnischen Untersuchung die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Verkehrslärmimmissionen im Umfeld betrachtet.

Im Umfeld des Plangebietes ergeben sich durch den Bebauungsplan keine relevanten planbedingten Erhöhungen der Verkehrslärmimmissionen. Die berechneten Pegeldifferenzen zwischen dem Nullfall und dem Planfall liegen für die betrachteten Immissionsorte überwiegend bei 0,0 dB; vereinzelt ergeben sich rechnerische Änderungen von bis zu 0,1 dB bzw. geringfügige Pegelminderungen. Eine weitergehende Betrachtung von Schallschutzmaßnahmen im Umfeld ist daher nicht erforderlich.



Grundsätzlich sind Pegelerhöhungen von 1 bis 2 dB(A) mit dem menschlichen Ohr kaum wahrnehmbar. Die vorgenannten Beurteilungspegelerhöhungen von bis zu 0,1 dB sind für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar, liegen also unter der sogenannten Wahrnehmbarkeitsschwelle.

Demnach liegen hier keine relevanten planbedingten Erhöhung des Verkehrslärms vor.

Gewerbelärm

Gewerbelärm im Plangebiet

Für das Plangebiet liegen derzeit noch keine konkret geplanten Ansiedlungen gewerblicher Nutzung vor. Im Rahmen der o.g. schalltechnischen Untersuchung wurde aufgrund dessen anhand einer exemplarischen gewerblichen Nutzung mit abschirmender Gebäudekubatur Richtung Westen untersucht, ob eine gewerbliche Nutzung des Plangebietes grundsätzlich schalltechnisch umsetzbar ist.

Als Ausgangslage für die exemplarische Anordnung wurde im nördlichen Bereich des Plangebietes das Bebauungskonzept der Interims-Feuerwache herangezogen und ein U-förmiges Gebäude zugrunde gelegt, welches sich zur Europa-Allee öffnet. Im südlichen Bereich wurde im Hinblick auf den dreieckigen Zuschnitt des Grundstücks ein L-förmiges Gebäude ebenfalls mit Öffnung zur Europa-Allee angesetzt. Die abschirmende Wirkung der Baukörper wurde jeweils mit einer Gebäudehöhe von 8 m berücksichtigt.

Die maßgeblichen Geräuschquellen, insbesondere Anlieferungen, Rangierbewegungen, Fahrwege und technische Anlagen, wurden bei der exemplarischen Betrachtung überwiegend auf der östlichen, zur Europa-Allee bzw. zur Bahntrasse orientierten Seite der Baukörper angeordnet. Durch diese Orientierung sowie durch die abschirmende Wirkung der Gebäude können die westlich des Plangebietes gelegenen Wohnnutzungen wirksam geschützt werden.

Im Tageszeitraum liegen die Beurteilungspegel mit bis zu 45 dB(A) am Immissionsort 7 (Robert-Koch-Straße 23b) deutlich unterhalb des angestrebten anteiligen Immissionsrichtwerts der TA Lärm von 49 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete. Im Sinne der TA Lärm liegen die westlichen Immissionsorte an den Wohngebäuden bei einer Unterschreitung des Immissionsrichtwertes um mindestens 10 dB unter den oben dargestellten Nutzungs- und Emissionsansätzen nicht im Einwirkungsbereich der gewerblichen Nutzungen. Im Tageszeitraum besteht daher ein zusätzlicher Entwicklungsspielraum gegenüber dem untersuchten Szenario.

Im Nachtzeitraum wird der angestrebte anteilige Immissionsrichtwert der TALärm von 34 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete am Immissionsort 2 (Adalbertstraße 9) ausgeschöpft. Daher wäre im Bereich des nördlich zugrunde gelegten Baukörpers eine geräuscharme Anlieferung grundsätzlich umsetzbar. Hierzu könnte beispielsweise eine Verladung im Inneren des Gebäudes erfolgen.

Im Bereich des L-förmigen Gebäudes wäre eine Nachtanlieferung im südlichen Bereich jedoch nicht möglich. Um eine Nachtanlieferung zu ermöglichen, müsste eine andere, stärker abschirmendere Kubatur des Gebäudes gewählt werden. Dies müsste dann im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens im Detail nachgewiesen werden.

Die gemäß TA Lärm im Umfeld kurzzeitig zulässigen Geräuschspitzen werden tags und nachts an der umliegenden Wohnbebauung eingehalten.



Im Bereich der nördlich geplanten Kindertagesstätte wird der nach TA Lärm zulässige Spitzenpegel nachts um bis zu 3 dB überschritten. Aufgrund der Nutzung ist hier im Nachtzeitraum jedoch nicht mit einer schützenswerten Nutzung zu rechnen.

Am Immissionsort 2 (Adalbertstraße 9) würde der zulässige Spitzenpegel von 60 dB(A) im Nachtzeitraum, bei Anordnung von Stellplätzen in diesem Bereich, durch das Türenschlagen der Kfz ausgeschöpft. Ein Heranrücken von Park- bzw. Stellplätzen an die westliche Wohnbebauung ist bei einer Nutzung im Nachtzeitraum daher nicht möglich.

Interims-Feuerwache

Für die geplante temporäre Nutzung als Interims-Feuerwache erfolgte im Rahmen der o.g. schalltechnischen Untersuchung eine ergänzende Betrachtung der hieraus resultierenden Schallimmissionen, insbesondere im Hinblick auf die westlich befindliche Wohnnutzung.

Nach höchstrichterlichem Urteil (BVerwG, Urteil vom 29.03.2022 – 4 C 6.20) kann eine Feuerwehr grundsätzlich mit einem Allgemeinen Wohngebiet gebietsverträglich sein. Demnach ist ein Vorhaben gebietsunverträglich, wenn es aufgrund seiner typischen Nutzungsweise störend wirkt. Entscheidend ist hier jedoch nicht, ob die mit der Nutzung verbundenen immissionsschutzrechtlichen Lärmwerte eingehalten werden. In dem Urteil wird dargelegt, dass von einer Feuerwehr, trotz der Unruhe, die von gelegentlichen Einsätzen in der Nachtzeit ausgelöst werden, keine gebietsuntypische Störung ausgeht (s Kap. 7.1).

Für die Feuerwehrrnutzung erfolgte daher im Sinne einer gegenseitigen Rücksichtnahme eine Sonderfallprüfung nach Ziffer 3.2.2 der TA Lärm. Hierbei wurden die spezifischen Geräuschquellen des Feuerwehrrbetriebs, insbesondere Fahrbewegungen der Einsatzfahrzeuge, Schallabstrahlungen über geöffnete Tore, Rangierbewegungen, Pkw-Stellplätze sowie Anlieferungen auf Grundlage allgemeingültiger Emissionsansätze berücksichtigt.

Aufgrund der Nähe zu der westlich gelegenen Wohnbebauung ist eine bedarfsgesteuerte Vorrangschaltung mit Lichtsignalanlage an der Europa-Allee vorgesehen, sodass die Einsatzfahrzeuge beim Ausrücken bevorrechtigt in den öffentlichen Verkehrsraum einfahren können. Der Einsatz des Martinshorns im Nahbereich der Wohnbebauung wird damit vermieden und aufgrund dessen in der schalltechnischen Betrachtung nicht berücksichtigt.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden durch die Feuerwehrrnutzung tags und nachts an allen betrachteten Immissionsorten eingehalten. Durch die Orientierung der maßgeblichen Geräuschquellen nach Osten zur Europa-Allee und zur Bahntrasse sowie durch die Anordnung der Funktionsgebäude und des westlichen Gebäuderiegels mit den Aufenthaltsbereichen wird die Wohnbebauung westlich des Plangebietes abgeschirmt.

Im Nachtzeitraum wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 40 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete am maßgeblichen Immissionsort um 1 dB unterschritten. Eine Unterschreitung um mindestens 6 dB im Sinne der Regelfallprüfung nach Ziffer 3.2.1 der TA Lärm wird damit nachts nicht erreicht.

Da sich die TA Lärm auf die Summe der Immissionen aller Anlagen bezieht, ist bei der Bewertung auch die gewerbliche Vorbelastung zu berücksichtigen. Aufgrund der Nähe zu den westlich gelegenen gewerblichen Betrieben ist zudem von einer Gemengelage im Sinne der TA Lärm auszugehen.



Unter der fachlich vertretbaren Annahme, dass aufgrund dieser Gemengelage nachts ein Zwischenwert von 45 dB(A) herangezogen werden kann, würde die Pegelerhöhung lediglich 0,8 dB betragen. Der Immissionsbeitrag der Feuerwehr läge zugleich 6 dB unter diesem Zwischenwert.

Nach aktueller Rechtsprechung (s. o.g. Urteil vom Bundesverwaltungsgericht) ist bei einer Feuerwehr die ihr gesetzlich zugewiesene Aufgabe des Brandschutzes und der Hilfeleistung als gemeindliche Einrichtung zu berücksichtigen. Diese Aufgabenzuweisung setzt die Errichtung von Feuerwehrhäusern im Gemeindegebiet gerade in der Nähe der zu schützenden Wohnbebauung voraus. Darüber hinaus ist hier auch die zeitlich begrenzte Interimsnutzung der Feuerwache und die abschirmende Wirkung der Gebäudestellung mit einzubeziehen.

Die gemäß TA Lärm im Umfeld kurzzeitig zulässigen Geräuschspitzen werden an den bestehenden Wohnnutzungen eingehalten. Im Bereich der nördlich geplanten Kita wird der nach TA Lärm zulässige Spitzenpegel nachts um bis zu 1 dB überschritten. Aufgrund der Kitanutzung ist hier im Nachtzeitraum jedoch nicht mit einer schützenswerten Nutzung zu rechnen.

Die sich bei einer Gesamtbetrachtung aller Anlagen rechnerisch ergebenden nächtlichen Überschreitungen können aufgrund der o.g. Ausführungen im Rahmen der Sonderfallprüfung nach Ziffer 3.2.2 der TA Lärm abgewogen werden.

Gewerbelärm aus dem Umfeld

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde des Weiteren der auf das Plangebiet einwirkende Gewerbelärm aus dem Umfeld untersucht.

Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 280/II werden die bislang im Bebauungsplan Nr. 208 B/II geräuschkontingentierte Teilflächen des festgesetzten Gewerbegebietes vollständig in den neuen Geltungsbereich einbezogen. Innerhalb des verbleibenden Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II verbleiben somit keine geräuschkontingentierte Teilflächen, deren Immissionskontingente bei der Beurteilung zu berücksichtigen wären.

Zu berücksichtigen sind aber die Immissionskontingente innerhalb des Geltungsbereichs des östlich des Plangebietes aufgestellten Bebauungsplans Nr. 172/II 1. Änderung. Darüber hinaus wurden südöstlich des Plangebietes zwei immissionsschutzrechtlich zugelassenen Abfallverwertungsanlagen, namentlich eine Altautoverwertungsanlage und eine Schrottbehandlung, die als Entsorgungsfachbetriebe zertifiziert sind, der Großmarkt für landwirtschaftliche Erzeugnisse sowie das unmittelbar östlich des Plangebietes gelegene Instandhaltungswerk des Herstellers für Bahnbaumaschinen berücksichtigt.

Selbst unter Berücksichtigung konservativ überschätzender Emissionsansätze liegen die Beurteilungspegel der Gesamtbetrachtung durch den einwirkenden Gewerbelärm an den festgesetzten Baugrenzen des vorliegenden Bebauungsplanes bei bis zu 61 dB(A) im Tageszeitraum und 48 dB(A) im Nachtzeitraum. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts wird demzufolge im Plangebiet eingehalten.

Da im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bereits eine Festsetzung als Gewerbegebiet besteht und auch weiterhin ein Gewerbegebiet festgesetzt werden soll, handelt



es sich nicht um das erstmalige Heranrücken einer sensiblen Nutzung. Unter den dargestellten Rahmenbedingungen kommt es durch die Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 280/II nicht zu einer Erhöhung des Schutzanspruchs gegenüber den umliegenden gewerblichen Nutzungen.

Eine erneute Geräuschkontingentierung innerhalb des Plangebietes ist aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich. Mit der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung konnte nachgewiesen werden, dass eine gewerbliche Nutzung im Plangebiet unter Berücksichtigung einer geeigneten Gebäudeanordnung und Orientierung der maßgeblichen Geräuschquellen grundsätzlich schalltechnisch umsetzbar ist.

Die konkrete schalltechnische Verträglichkeit gewerblicher Nutzungen ist im jeweiligen bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren auf Grundlage der dann vorliegenden Betriebsbeschreibung nachzuweisen.

Schallschutzmaßnahmen Verkehrslärm

Zum Schutz gegen Schall ist grundsätzlich eine Vielzahl von Maßnahmen möglich. Diese werden unterschieden in aktive Maßnahmen (bezogen auf die Schallquelle bzw. die Schallausbreitung) und passive Maßnahmen (bezogen auf die Empfängerseite). Grundsätzlich ist aktiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwände, -wälle oder lärmoptimierte Straßenbeläge) der Vorrang vor passiven Schallschutzmaßnahmen einzuräumen.

Aktiver Schallschutz (Wände, Wälle)

Relevante Schallquelle für das Plangebiet ist insbesondere im Nachtzeitraum die östlich gelegene Bahntrasse. Dort befindet sich bereits im Bestand eine Schallschutzwand. Eine wesentliche Erhöhung dieser Schallschutzwand wäre erforderlich, um schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet wirkungsvoll durch aktive Schallschutzmaßnahmen zu schützen. Eine solche Maßnahme ist jedoch aus städtebaulichen und praktischen Gründen nicht umsetzbar.

Aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der östlichen Plangeietsgrenze wären aufgrund der dort vorgesehenen Erschließung der Grundstücke und der Orientierung betrieblicher Nutzungsbereiche zur Europa-Allee bzw. zur Bahntrasse nur sehr eingeschränkt realisierbar.

Darüber hinaus würden Schallschutzwände sowohl entlang der Bahnstrecke als auch entlang der Europa-Allee eine städtebaulich nicht wünschenswerte Barriere bewirken und zudem eine Sichtverbindung zwischen der West- und der Ostseite Opladens verhindern.

Passiver Schallschutz

Sofern aktive Schallschutzmaßnahmen keinen ausreichenden Schallschutz erfüllen können, technisch nicht realisierbar sind oder der Aufwand nicht im Verhältnis zum objektbezogenen Nutzen steht, ist auf ergänzende, respektive alleinige passive Schallschutzmaßnahmen zurückzugreifen. Diese Vorgehensweise entspricht dem § 41 Abs. 2 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG).

Ein wesentlicher Beitrag zum Schallschutz kann daher durch eine schalltechnisch günstige Anordnung der Baukörper und Grundrisse geleistet werden. Überdies werden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.



Diesbezüglich wurden entsprechende Festsetzungen (s. Kap. 7.8) in den Bebauungsplan aufgenommen.

Schutz vor Gewerbelärm

Für das Plangebiet liegen derzeit noch keine konkret geplanten Ansiedlungen gewerblicher Nutzung vor. Im Rahmen der in Kapitel 5.10.4 beschriebenen schalltechnischen Untersuchung wurde aufgrund dessen anhand einer exemplarischen gewerblichen Nutzung mit abschirmender Gebäudekubatur Richtung Westen nachgewiesen, dass eine gewerbliche Nutzung des Plangebietes unter Berücksichtigung einer geeigneten Gebäudeanordnung und Orientierung der maßgeblichen Geräuschquellen grundsätzlich schalltechnisch umsetzbar ist.

Aufgrund dessen ist im nachfolgenden Genehmigungsverfahren und der dann vorliegenden Betriebsbeschreibung ein schalltechnischer Nachweis nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung zu erbringen.

Geräuschintensive Nutzungen sollten auf Grund der bestehenden Wohnnutzung im Westen nach Osten orientiert werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass diesbezüglich die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 280/II (Peutz Consult, Juli.2026) zu berücksichtigen ist.

5.10.5. Erschütterungen

Im Rahmen des Verfahrens wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Erschütterungsimmissionen und die zu erwartenden sekundären Luftschallpegel untersucht und bewertet (Erschütterungstechnische Untersuchung, Peutz Consult, August 2026). Die Bewertung erfolgte unter Berücksichtigung des Schutzanspruchs eines Gewerbegebietes.

Nördlich des Henkelmännchen-Platzes erfolgten 2021 im Zuge eines Bauantrages für Wohnungsbau an der Friedrich-List-Straße Erschütterungsmessungen im näheren Umfeld des Plangebietes (Erschütterungsprognose, Peutz Consult, März 2021). Die vorliegende Erschütterungstechnische Untersuchung beruht auf den Ergebnissen dieser Messungen.

Im Hinblick auf die Nutzung der Interims-Feuerwache stellen insbesondere die Ruheräume im westlichen Gebäuderiegel die sensibelste Nutzung dar, weil diese auch zum Schlafen genutzt werden können. Da aus schalltechnischen und erschütterungstechnischen Gründen eine Wohn- und Beherbergungsnutzung im vorliegenden Bebauungsplan ausgeschlossen wird, stellt die Betrachtung der nur vorübergehenden Nutzung als Feuerwache eine konservative Worst-Case-Betrachtung für das geplante Gewerbegebiet dar. Sonstige gewerbliche Nutzungen, da sie keine vergleichbare nächtliche Schutzbedürftigkeit aufweisen, sind demgegenüber deutlich weniger kritisch zu bewerten.

Erschütterungen

Im Ergebnis der Berechnungen werden die Anhaltswerte der DIN 4150-2 für Gewerbegebiete für Betondecken im Tages- und Nachtzeitraum eingehalten.

Die höchsten prognostizierten Erschütterungsimmissionen erreichen bei Deckeneigenfrequenzen von 8 Hz KB_{FTm} -Werte (Taktmaximal-Effektivwert) von bis zu 0,29 für Güterzug-Vorbeifahrten auf Gleis 1 und können damit gerade spürbar sein. Für übliche



gewerbliche Nutzungen ohne Schlaf- oder Ruheräume ist dies weniger kritisch zu bewerten, als für die hier angesetzten Ruheräume der Interims-Feuerwache, welche auch zum Schlafen genutzt werden können.

Da die Nutzung dieser Ruheräume jedoch aufgrund der Bereitschaftszeiten von i.d.R. 24 Stunden zeitlich eng begrenzt ist, können die prognostizierten Erschütterungsimmissionen im vorliegenden Fall toleriert werden.

Sekundär Luftschall (Mittelungspegel)

Den Prognoserechnungen zufolge werden die konservativ angesetzten Anforderungen an die sekundären Luftschallimmissionen in den maßgeblichen Ruheräumen der geplanten Interimsfeuerwache für Deckeneigenfrequenzen von 8 Hz bis 62,5 Hz im Tages- und Nachtzeitraum eingehalten. Bei einer Deckeneigenfrequenz von 80 Hz ergibt sich im Nachtzeitraum rechnerisch eine geringfügige Überschreitung der konservativ angesetzten Zumutbarkeitsschwelle von 25 dB(A). Sehr hohe Deckeneigenfrequenzen von 80 Hz sollten daher im Bereich der Ruheräume, welche auch zum Schlafen genutzt werden können, vermieden werden.

Sekundär Luftschall (Maximalpegel)

Die höchsten sekundären Luftschallpegel werden durch die Güterzugvorbeifahrten auf Gleis 1 erzeugt. Im Tageszeitraum wird die konservativ angesetzte Zumutbarkeitsschwelle von 45 dB(A) für den mittleren Maximalpegel bei allen betrachteten Deckeneigenfrequenzen eingehalten. Damit ergeben sich im Tageszeitraum auch für sonstige gewerbliche Nutzungen im geplanten Gewerbegebiet keine Restriktionen aus den prognostizierten Maximalpegeln des sekundären Luftschalls.

Im Nachtzeitraum wird die konservativ angesetzte Zumutbarkeitsschwelle von 35 dB(A), die aus der DIN 45680 hergeleitet wird, rechnerisch bei allen betrachteten Deckeneigenfrequenzen überschritten. Die DIN 45680 unterscheidet jedoch nicht nach dem Schutzanspruch verschiedener Gebietstypologien. Gemäß VDI 2719 entspricht der genannte Wert von 35 dB(A) den unteren Anforderungen in Wohn-, Krankenhaus- oder Kurgebieten. Für Schlafräume in den übrigen Gebieten wird eine Spanne von 40 dB(A) bis 45 dB(A) genannt.

Der untere Wert von 40 dB(A) wird überwiegend eingehalten; lediglich bei einer Deckeneigenfrequenz von 80 Hz ergibt sich rechnerisch eine marginale Überschreitung um 0,3 dB. Zur Einhaltung des strengeren Werts von 35 dB(A) wären aufwändige Minderungsmaßnahmen, wie z. B. eine Gebäudelagerung, erforderlich. Im Hinblick auf die geplante Interims-Feuerwache mit dem Schutzanspruch eines Gewerbegebietes, die nur geringfügigen Überschreitungen gegenüber dem strengeren Ansatz sowie die in der VDI 2719 genannten Werte für Schlafräume in übrigen Gebieten, erscheint eine solche Minderungsmaßnahme unverhältnismäßig.

Für sonstige gewerbliche Nutzungen ohne Schlaf- oder Ruheräume ergeben sich aus den Maximalpegeln des sekundären Luftschalls keine Restriktionen.

Um Körperschallbrücken zwischen den Ruhebereichen im Westen und den Funktionsbereichen im Nahbereich der Bahntrasse zu vermeiden, sollte der westliche Baukörper der Interims-Feuerwache schwingungstechnisch von den Funktionsgebäuden getrennt werden.



Fazit

Grundsätzlich ist zu konstatieren, dass Holzbalkendecken deutlich schwingungsanfälliger als Betondecken sind und je nach Deckeneigenfrequenz sowohl zu höheren Beurteilungsschwingstärken als auch zu höheren Sekundärluftschallimmissionen führen können, welche die Anhaltswerte der DIN 4150- 2 für Gewerbegebiete oder die genannten Zumutbarkeitsschwellen überschreiten. Im Bereich schutzbedürftiger Ruheräume, welche auch zum Schlafen genutzt werden können, sollten daher keine Holz- oder Holzhybridbauweise vorgesehen werden.

Weiterhin ist zusammenfassend festzustellen, dass die Interims-Feuerwache mit ihren Ruheräumen aufgrund der möglichen Schlafnutzung die schutzbedürftigste Nutzung innerhalb des geplanten Gewerbegebietes darstellt. Für sonstige gewerbliche Nutzungen im geplanten Gewerbegebiet, die ausschließlich im Tageszeitraum stattfinden und keine Ruhe- oder Schlafräume umfassen, sind die prognostizierten Erschütterungs- und sekundären Luftschallimmissionen deutlich unkritischer zu bewerten. Restriktionen für derartige Nutzungen ergeben sich aus den Untersuchungsergebnissen nicht.

5.11. Boden

5.11.1. Bodenbelastungen/ Altlasten

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

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 280/II „Opladen – westlich Europa-Allee, südlich Henkelmännchen-Platz und östlich Friedrich-List-Straße (nbso-Westseite/Süd)“ sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen die nachfolgend genannten Flächen ausgewiesen:

- NE 2063 - Eisenbahnstandort Opladen (EOP),
- NE 2064 - Kleingartenanlage ehem. Bahnbetriebswerk.

Weitere Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen liegen für den Geltungsbereich nicht vor.

Bei dem im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) unter der Bezeichnung „NE2063 - Eisenbahnstandort Opladen (EOP)“ geführten Altstandort handelt es sich um Flächen des ehemaligen Ausbesserungswerkes, des Gleisbauhofs im Osten, des ehemaligen Güterbahnhofs und des Betriebswerkes im Südwesten. Bei der im Geltungsbereich gelegenen Teilfläche des vorgenannten Altstandortes handelt es sich konkret um eine ehemalige Bahnfläche (Gütergleisstrecke 2324 – Duisburg – Wedau – Niederlahnstein), die seit Rückbau und Verlegung der Gütergleise (östlich der heutigen „Europa-Allee“) als unbebaute Brachfläche in Erscheinung tritt. In Teilbereichen findet eine Nutzung zur Zwischenlagerung von Bodenmassen sowie als temporäre Stellplatzanlagen statt.

Bei der im BAK unter der Bezeichnung „NE2064 – Kleingartenanlage ehem. Bahnbetriebswerk“ geführten Fläche handelt es sich um eine seit den 1960er Jahren genutzte Kleingartenanlage, die sich überwiegend westlich des heutigen Gütergleisverlaufs befand. Nur eine kleine Teilfläche des vorgenannten, ehemals als Kleingartenanlage genutzten Areals reicht bis in den südöstlichen Randbereich des nunmehr überplanten Geländes.

Zur Erkundung und Bewertung potentiell altnutzungsbedingter Bodenverunreinigungen wurden im Zeitraum 1997 bis 2025 im Bereich der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 280/II gelegenen Teilflächen der im BAK unter den Bezeichnungen „NE2063



- Eisenbahnstandort Opladen (EOP)“ und „NE2064 - Kleingartenanlage ehem. Bahnbetriebswerk“ geführten Flächen umfangreiche Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen durchgeführt.

Ausweislich der vorliegenden Bohrbefunde wird der unmittelbare Untergrund im Bereich des überplanten Geländes aus vornehmlich 0,3 m bis 1,8 m mächtigen Auffüllungen gebildet. Die erbohrten Auffüllungen bestehen aus umgelagertem Bodenaushub mit variierenden Anteilen an Gleis-/Kalksteinschotter, Asche, Schlacke, Beton- und Ziegelbruch. Gemäß den Erfahrungen bei Bodeneingriffen im unmittelbaren Umfeld des nunmehr überplanten Bereiches ist zudem lokal mit (bei Rückbau der oberirdischen altnutzungsspezifischen Einrichtungen) im Untergrund verbliebenen Kabeln, Leitungen und Fundamentresten zu rechnen.

Die an Proben aus den erbohrten Auffüllungen durchgeführten chemischen Untersuchungen zeigen lokal erhöhte bis deutlich erhöhte Schadstoffgehalte (insbesondere für die Parameter polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Blei, Arsen, Kupfer, Nickel und Zink).

Die aus den die Auffüllungen unterlagernden natürlichen Böden entnommenen Proben zeigen hingegen ausschließlich unauffällige Befunde.

Die an temporären Bodenluftmessstellen durchgeführten Bodenluftuntersuchungen zeigen keine Hinweise auf relevante Verunreinigungen durch leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW) und/ oder aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX-Aromaten). Hinweise auf eine potentielle Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser wurden durch die bislang durchgeführten Untersuchungen im Bereich des Plangebietes ebenfalls nicht festgestellt.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungsbefunde eine Gefährdung von Schutzgütern (z. B. Mensch, Grundwasser) durch die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 280/II festgestellten, an die Auffüllungsböden gebundenen Bodenverunreinigungen bei den derzeitigen Verhältnissen vor Ort (= Brachfläche), nicht zu besorgen ist.

Gleichwohl sind bei zukünftigen Veränderungen, insbesondere Nutzungsänderungen, Bodeneingriffen, Regenwasserversickerungen etc., die an die Auffüllungen gebundenen erhöhten bis deutlich erhöhten Schadstoffgehalte sowohl im Hinblick auf eine potentielle Gefährdung von Schutzgütern (z. B. Mensch, Grundwasser) als auch unter abfalltechnischen Gesichtspunkten zu berücksichtigen.

Für das noch nicht untersuchte Areal im südlichen Teil des Geltungsbereiches (Teile des Flurstückes 835, Flur 8, Gemarkung Opladen) wurde 2026 eine orientierende Bodenuntersuchung durchgeführt (Middendorf-Geoservice GbR, 21.04.2026), um zu prüfen, ob schädliche Bodenverunreinigungen vorliegen.

Zu diesem Zweck erfolgten 12 Kleinrammbohrungen. Diese wurden zu drei Mischproben aus den aufgefüllten Horizonten sowie einer Mischprobe aus dem gewachsenen Boden zusammengefasst. In der Mischprobe aus dem gewachsenen Boden wurden im Eluat Spuren von PAK nachgewiesen. Die festgestellten Konzentrationen besitzen nach erster Einschätzung jedoch kein gesundheits- oder umweltschädigendes Potential und sind erst bei der Entsorgung von Erdaushub von abfalltechnischer Relevanz.

In den Mischproben der Auffüllung wurden unterschiedliche Schadstoffgehalte festgestellt. Dabei weist die Mischprobe Auffüllung KRB 1 – 4 die höchsten Schadstoffgehalte auf, während die Mischprobe KRB 9 – 12 verhältnismäßig geringere Schadstoffkonzentrationen zeigt.



Die Mischproben Auffüllung KRB 1 – 4 und KRB 9 – 12 werden in die Deponieklasse DK II eingestuft, wobei ggf. eine nachträgliche Abstufung der Erstanalysen nach Abstimmung mit den zuständigen Behörden möglich ist.

Die Abstimmung zur weiteren Vorgehensweise und entsprechender Maßnahmen erfolgt im nachfolgenden Genehmigungsverfahren.

5.11.2. Bodenschutz

Nach Aussage der Bodenkarte 1:50.000 NRW ist im Plangebiet der Bodentyp „Braunerde“ (schwach schluffiger Sand) vorzufinden.

Nach Aussage der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) der Stadt Leverkusen sind die natürlicherweise anstehenden Braunerden nicht mehr vorhanden, da die Flächen im Plangebiet durch seine Jahrzehnte währende Nutzung vom Menschen stark überprägt sind.

Vielmehr ist im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes aufgrund der vorangegangenen Nutzungen als Gütergleisstrecke/ Bahngelände von stark anthropogen überprägten Böden bzw. von Bodenbelastungen auszugehen. Siehe hierzu auch Ausführungen unter 5.9.1.

Die Untere Bodenschutzbehörde sieht aufgrund der o.g. Aspekte zum Thema „vorsorgenden Bodenschutz“ im vorliegenden Fall keinen relevanten und generellen Regelungsbedarf und auch keinen Bedarf zur Kompensation des in Anspruch genommenen Bodens.

Entsiegelungsmaßnahmen im Stadtgebiet

Auch wenn ein Kompensationsbedarf im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich ist, wurde gleichwohl grundsätzlich eine systematische Suche nach städtischen Entsiegelungsflächen angelegt.

In den daraus entstandenen Entsiegelungsmodulen 1 und 2 (Vorlagen Nrn. 2024/2642 und 2025/3531) wurden städtische Flächen mit einer Gesamtgröße von rund 2.600 m² für zukünftige Entsiegelungsmaßnahmen identifiziert. Hierzu zählen der Parkplatz an der Scharnhorststraße, Stellflächen in der Borkumstraße sowie die Teilfläche des Vorplatzes am Eingang des Neulandparks. Darüber hinaus wurde mit Beschluss der Vorlagen Nrn. 2025/3319 und 2025/3531 die Entsiegelung des Innenhofes der Musikschule mit weiteren 1.200 m² beschlossen.

Zusätzlich sind weitere kleine Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen für den Mittelstreifen der Kreuzung Gustav-Heinemann-Straße/Kalkstraße (Antrag Nr. 2023/2595), bei der Umgestaltung des Straßenbegleitgrüns an der Paul-Klee-Straße (Nr. 2025/3327), im Rahmen der Instandsetzung des Weyerweges zwischen In Holzhausen und Auf dem Bruch (Nr. 2026/0362) und bei Baumnachpflanzungen im Lingenfeld/ Ratherkämp (Nr. 2023/2472) geplant.

Die Umsetzung der beschlossenen Maßnahmen erfolgt sukzessive entsprechend der jeweiligen Projektstände und der Verfügbarkeit von Förder- und Haushaltsmitteln.

Kleinere Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen wurden bereits umgesetzt. Nach Umsetzung aller beschlossenen und geplanten Maßnahmen wird eine Fläche von insgesamt rund 5.740 m² entsiegelt.

Im Rahmen des Entsiegelungsmoduls 2 wurden darüber hinaus weitere Entsiegelungspotenzialflächen mit einer Größe von rund 11.000 m² identifiziert. Für diese Flächen ist



zunächst eine Beprobung des Untergrundes zum Ausschluss von schädlichen Bodenveränderungen und eine Überprüfung der Realisierungschancen erforderlich.

Zur weiteren Eruierung von Entsiegelungspotenzialen auf Landesstraßen im Leverkusener Stadtgebiet hat die Verwaltung Kontakt zum Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen (Straßen.NRW) sowie zum Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (MUNV) aufgenommen.

Unabhängig von der Verpflichtung zur Herstellung von Ausgleichsentsiegelungen werden gemäß dem städtischen Klimaanpassungskonzept und im Sinne der Daseinsvorsorge die bereits beschlossenen Entsiegelungsmaßnahmen umgesetzt. Darüber hinaus sollen weitere städtische Potenzialflächen für eine zukünftige klimaresiliente Umgestaltung geprüft werden.

5.12. 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.).

5.13. Artenschutz

Um die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausschließen zu können, wurde im Rahmen des Verfahrens eine Artenschutzprüfung der Stufe I und II (Büro Strix GmbH & Co.KG, August 2026) durchgeführt. In dieser Artenschutzprüfung wurde ermittelt, ob und welche artenschutzrechtlichen Konflikte im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung eintreten können.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass Beeinträchtigungen für ubiquitäre und ungefährdete Vogelarten, planungsrelevante Vogelarten (Bluthänfling, Feldsperling, Fitis, Gartenrotschwanz, Gelbspötter, Girlitz, Grauschnäpper, Haussperling, Kuckuck, Mauersegler, Mehlschwalbe, Nachtigall, Orpheusspötter, Schleiereule, Schwarzkehlchen, Star, Türkentaube, Turmfalke und Wacholderdrossel) und Fledermausarten (Abendsegler, Mückenfledermaus, Rauhaufledermaus, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus), eine sonstige Säugetierart (Haselmaus), eine Amphibienart (Kreuzkröte) sowie eine Reptilienart (Zauneidechse) eintreten können.

Die Lebensraumsansprüche einiger häufiger und ungefährdeter Vogelarten werden im Eingriffsbereich erfüllt. Insbesondere die vorhandene Brachfläche, die Gehölzstrukturen sowie die temporären Wasserstellen können verschiedenen Arten der genannten Artengruppen als Nahrungs-, Fortpflanzungs- und Ruhestätten dienen.

Ein Vorkommen weiterer in den Messtischblättern (MTB) (4907/2, 4908/1 und 4908/3) (TK 1:25.000) gelisteter, artenschutzrechtlich relevanter Arten oder Artengruppen kann für den Wirkraum mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, da die entsprechenden Habitatstrukturen fehlen.

Für die genannten als potenziell artenschutzrechtlich beeinträchtigt eingestuften planungsrelevanten Vogel-, Fledermaus-, sonstigen Säugetier-, Amphibien- und Reptilienarten kann unter Berücksichtigung der nachfolgend aufgelisteten Vermeidungsmaßnahmen eine artenschutzrechtliche Betroffenheit i.S.d. § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden:



- Bauzeitenmanagement für Vegetationseingriffe zum Schutz europäischer Vogelarten,
- Ökologische Baubegleitung,
- Erstellung eines Vogelschlagkonzepts zur Bewertung des Vogelschlagrisikos und Einbau von Vogelschutzgläsern zum Schutz europäischer Vogelarten,
- Besatzkontrolle von Quartierstrukturen an Gehölzen zum Schutz baumbewohnender Fledermäuse,
- Vermeidung unnötiger Lichtemissionen zum Schutz von Fledermäusen und
- Bauzeitenmanagement – Haselmaus.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen als Hinweise aufgeführt. Diese sind im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen und die Einhaltung nachzuweisen.

5.14. Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt bereits Planungsrecht mit dem Bebauungsplan Nr. 208B/II vor. Somit sind die Eingriffe bereits zulässig und im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 208B/II bereits ausgeglichen.

Die Verkehrsfläche der Europa-Allee wird weiterhin wie im bestehenden Bebauungsplan inklusive der Festsetzungen zur Sicherung der Baumreihen und der straßenbegleitenden Grünstreifen in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen.

Die private Verkehrsfläche der Friedrich-List-Straße wird ebenfalls weiterhin als Privatstraße festgesetzt. Die Festsetzungen zum Erhalt der bestehenden Pappelreihe werden auch in den Bebauungsplan Nr. 280/II übernommen.

Das Gewerbegebiet wird um die bislang festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich erweitert. Die vormalig geltenden grünordnerischen Festsetzungen für das Gewerbegebiet sowie für die o.g. Verkehrsfläche (Anpflanzung von Bäumen) werden in den Bebauungsplan Nr. 280/II übernommen. Durch die nun geringere Versiegelung im Bereich der bisher als Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzten Fläche (100% Versiegelung) wird ein entsprechender Anteil an Grünfläche und somit hypothetisch dadurch zusätzliche ökologische Wertpunkte generiert.

5.15. Wasserschutzgebiete, Grundwasser

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten und außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Im Juni 2025 wurde ein Hydrogeologisches Gutachten erstellt (Middendorf-Geoservice GbR, 04.06.2025) erstellt.

Bei den Geländeuntersuchungen am 10.04.2025 wurde bis zu einer Bohrteufe von 2,2 m u. Geländeoberkante (GOK) kein Grundwasser angetroffen.

Im Plangebiet befindet sich eine Grundwassermessstelle ohne Bezeichnung. Hier konnte ein Grundwasserstand von ca. 11,5 m u. GOK gemessen werden.



Gemäß des Portals ELWAS wird für die nahegelegene Grundwassermessstelle LGD 076900514 ein maximaler Grundwasserstand von 49,81 m ü. NHN angegeben. Die Geländehöhe beträgt im Baufeld ca. 60 – 60,5 m ü. NHN. Der maximale Flurabstand kann dementsprechend mit 10,5 m angesetzt werden.

Im Zuge der durchgeführten Geländeuntersuchung wurde festgestellt, dass die untersuchten Bodenschichten mit einem k_f -Wert von $7,7 \times 10^{-6}$ m/sec als stark durchlässig zu bezeichnen sind.

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.

5.16. Oberflächengewässer, Hochwasser

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Nördlich der Rennbaumstraße und der Pommernstraße befindet sich der Wiembach und im Südosten der Kottelbach. Südlich der Fixheider Straße, in einer Entfernung von ca. 700 m liegen im Bereich der Freizeitanlage Großer Silbersee die nächstgelegenen Stillgewässer.

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.

5.17. Entwässerung

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine wasserwirtschaftliche Untersuchung erstellt (Ingenieurbüro Leiendecker, September 2026). In dieser Untersuchung wurde für das gesamte Plangebiet eine Niederschlagsabflusssimulation, verschiedene Varianten zur Entwässerung des Grundstückes der Interims-Feuerwache sowie die Ermittlung der Regenrückhaltungsmengen für den Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 erstellt.

Nach Vorgabe des Generalentwässerungsplanes (GEP) unterliegt die Einleitung in die öffentliche Kanalisation einer Einleitbeschränkung, da die hierfür erforderlichen Berechnungen auf Grundlage einer 50%igen Versiegelung der Grundstücke basieren.

Teilbereich GE 1

Für das nördliche Grundstück (Teilbereich GE 1) wurden im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Untersuchung drei Varianten untersucht. Zum einen wurde angenommen, dass das Niederschlagswasser des Grundstückes in den öffentlichen Kanal in der Europa-Allee entwässert. In der Variante 2 wurde zusätzlich die Versickerung der Dachflächen der Interims-Feuerwache ergänzt. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen wird dezentral über eine Rigole versickert.

In der Variante 3 wurde die Nutzung als gewerbliches Grundstück mit den Vorgaben aus dem Bebauungsplan berechnet. Hierzu wurde von einer befestigten Grundstücks-



fläche von 80 % (GRZ 0,8) und 20 % Grünfläche bzw. nicht versiegelte Fläche ausgegangen. Die Entwässerungsziele wurden vergleichbar wie in Variante 2 aufgebaut. Die mögliche Dachfläche wurde mit 50% der Grundstücksfläche angesetzt und einer Versickerung in Form einer Rigolenversickerung zugeführt. Die Dachfläche wird ebenfalls als begrüntes Dach angenommen und 30 % der Grundstücksfläche als befestigte Außenanlage, welche in den Kanal entwässert.

Im Rahmen des Gutachtens wurde für den Teilbereich GE 1 die Bemessung der Versickerungsanlagen für eine Regenhäufigkeit eines 10-jährlichen Regenereignisses angesetzt. Zur Berücksichtigung von Überflutungsmengen wurde die Anlage auf ein fünfzigjähriges Regenereignis berechnet. Zusätzlich wurde die Anlage gemäß Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 für das hundertjährige Regenereignis mit einer Dauerstufe von 5 Minuten geprüft.

Die Bemessung des erforderlichen Regenrückhalterums des Kanalhausanschlusses erfolgte für den Überflutungsnachweis für das hundertjährige Regenereignis.

Darüber hinaus wurden die Schlammfänge, der Schmutzwasseranfall und die Einleitmenge für den Kanalhausanschluss bemessen.

Im Hinblick auf die gutachterliche Dimensionierung der Versickerungsanlage stellt das fünfzigjährige Regenereignis von Variante 3 den Worst-Case dar. Für die Dimensionierungen der Regenrückhaltung des Kanalhausanschlusses und des Schlammfangs stellt die Variante 2 den Worst-Case dar.

Im Ergebnis kann für den Teilbereich GE 1 konstatiert werden, dass für die Interimsnutzung der Feuerwache die Variante 2 und für eine mögliche gewerbliche Nutzung die Variante 3 die Vorzugslösung darstellt. Die Variante 3 bietet hinsichtlich der Rigole eine große Flexibilität bezogen auf die Nutzung des Grundstückes. Dabei stellt die Rigole eine überflutungssichere Entwässerungslösung für die Dachflächen und die Grünanlagen dar. Bei einer späteren gewerblichen Nachnutzung kann die Rigole bei Bedarf ggf. erweitert oder alternativ eine zusätzliche Rigole eingebaut werden.

Teilbereich GE 2

Für das südliche Grundstück wurde das Szenario wie bei o.g. Variante 3 (Teilbereich GE1) gewählt (50% der Grundstücksfläche Dachfläche, 30% befestigte Außenanlagen und 20% Grünfläche). Das untersuchte Szenario sieht die Versickerung der Dachflächen über eine Kiesrigole und die Einleitung der befestigten Außenanlagen in den öffentlichen Mischwasserkanal vor. Dementsprechend wurde das private Kanalsystem auf dem Grundstück mit 2 Regenwassernetzen und einem Schmutzwassernetz als modifiziertes Trennsystem angenommen.

Die Volumina für den Überflutungsfall wurden bereits in den jeweiligen Entwässerungsanlagen mit eingerechnet und berücksichtigt.

Grundsätzlich wurde für die dezentrale Bewirtschaftung des Niederschlagswassers eine Rigolenversickerungsanlage vorgesehen. Die Rigolen sind innerhalb der versickerungsfähigen Bodenschichten anzuordnen. Zum Schutz der Versickerungsanlagen vor Sedimenteintrag ist den Anlagen eine geeignete Vorbehandlung des Niederschlagswassers durch einen Schlammfang vorzuschalten.

Die Rigole wurde im vorliegenden Gutachten für das 30-jährliche Regenereignis (Worst-Case) dimensioniert. Darüber hinaus wurde das 100-jährliche Regenereignis überprüft



und die Regenrückhaltung vor Einleitung in das öffentliche Kanalnetz für diese Ereignis berechnet. Für den Zulauf in die Rigole wurde zudem ein entsprechender Schlammfang ermittelt.

Des Weiteren wurde der Schmutzwasseranfall analog dem nördlichen Grundstück gewählt und die Einleitmenge für den Kanalhausanschluss bemessen.

Im Entwässerungsplan des wasserwirtschaftlichen Gutachtens findet sich die im Gutachten angenommene Anordnung der Rigolen. Die genaue Lage dieser Rigolen ist im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsverfahren mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Nach Vorgabe der Unteren Wasserbehörde ist zwei Meter um die Rigole herum bis auf die Aushubsole der vorhandene Boden durch geeignetes sandiges oder kiesiges Bodenmaterial, welches die Vorsorgewerte nach BBodSchV oder die BM-0/BG-0 Werte nach ErsatzbaustoffV einhält, auszutauschen.

Fazit

Für das Plangebiet liegen derzeit noch keine konkret geplanten Ansiedlungen gewerblicher Nutzung vor. Im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Untersuchung wurden exemplarisch gewerbliche Nutzungen geprüft und die grundsätzliche entwässerungstechnische Umsetzbarkeit nachgewiesen.

Die bei einer konkreten Ansiedlung umzusetzenden Entwässerungsmaßnahmen sind daher im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens mittels entsprechender hydraulischer Bemessungen zu ermitteln und in Abstimmung mit den Technischen Betrieben Leverkusen (TBL) festzulegen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass durch eine geplante ortsnahe Versickerung der Dachflächen das öffentliche Kanalnetz entlastet, die Anforderungen an eine nachhaltige Niederschlagswasserbewirtschaftung berücksichtigt und die Grundwasserneubildung gefördert werden kann.

5.18. Überflutungssituation im Starkregenfall

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Überflutungssimulation des Plangebietes erstellt und mögliche Schutzmaßnahmen für die jeweiligen Grundstücke abgeleitet.

Für die Starkregensimulation wird der Modellregen nach EULER Typ II für eine Beregnungsdauer von 60 min und einer Jährlichkeit von $T=100$ a im fünf minütigen Intervall herangezogen.

Im Starkregenfall wird das Plangebiet von drei unterschiedlichen Seiten von Niederschlagswasser angeströmt. Im Westen gelangt an mehreren Stellen Niederschlagswasser über die vorhandene Böschung auf die betrachteten Flächen und im Norden vom Henkelmännchen-Platz. Im Osten läuft Niederschlagswasser vom Gehweg der Europa-Allee auf die Grundstücke, aber auch die Fahrbahn selber flutet an vereinzelten Stellen die Grundstücke.

Die geplanten Entwässerungsmaßnahmen wurden in der Simulation nicht berücksichtigt, sodass sich in der Realität die meisten der Überflutungen nach Umsetzung der Planung gar nicht einstellen werden.



Überwiegend handelt es sich bei den meisten Überflutungen um Wassertiefen mit ca. 10 cm. Wenige Bereiche, meistens Vertiefungen im Gelände, weisen eine Tiefe zwischen 20 und 60 cm auf. Hier können bereits einfache Lösungen vor Schäden infolge von Überflutungen schützen.

Hierzu gehört z.B. die Erhöhung der Eingangsbereiche der Gebäude bzw. der Erdgeschossfertigfußböden. Diese Höhen werden für die jeweiligen Teilbereiche des festgesetzten Gewerbegebietes entsprechend der gutachterlichen Vorgaben festgesetzt.

Damit erst gar kein Oberflächenabfluss von Fremdgrundstücken auf die Flächen im Geltungsbereich gelangt, sollte der Gehweg der Europa-Allee ausgebaut und entlang der Grundstücksgrenzen Hochborde hergestellt werden.

Um das Niederschlagswasser im westlichen Bereich abfangen zu können, müssen auf den Grundstücken im Plangebiet Mulden und Senken geschaffen werden. Hier kann dann das zusätzliche Wasser gefasst und schadlos auf dem Grundstück gesammelt werden.

Um das abfließende Niederschlagswasser von dem nördlich gelegenen Henkelmännchen-Platz abzufangen, sollten entlang der nördlichen Grenze Stützwände errichtet werden.

In den nachfolgenden Genehmigungsverfahren sind neben den hydraulischen Bemessungen auch Überflutungsnachweise für das jeweilige Vorhaben zu erstellen. Die daraus resultierenden Maßnahmen müssen dann im Zuge der späteren Umsetzung der jeweiligen Planung realisiert werden.

Fazit

Im Ergebnis können die Wasserstände des untersuchten Starkregenereignisses aus gutachterlicher Sicht grundsätzlich für die Flächen im Plangebiet als unkritisch angesehen werden, insbesondere nach Umsetzung der o.g. Maßnahmen.

Darüber hinaus ist generell zu konstatieren, dass durch die Auswirkungen der Planung keine gravierende Verschlechterung der Überflutungssituation für den Bestand zu befürchten ist. Nach Umsetzung der Planung und der o.g. Maßnahmen können Überflutungen der Nachbargrundstücke ausgeschlossen werden. Damit wird dem Grundgedanken des Überflutungsnachweises, einer schadlosen Rückhaltung bzw. Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers bei einem starken Regen Rechnung getragen.

5.19. Technische Infrastruktur

Die erforderliche technische Infrastruktur wurde im Zuge der Errichtung der Europa-Allee bereits erstellt. Bei Umsetzung der Planung können die Grundstücke an diese Infrastruktur angeschlossen werden.

5.20. 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. Diesbezüglich wird generell eine Überprüfung des konkreten Verdachtes sowie der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen.

Im Falle von Bodenarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., werden Sicherheitsdetektionen sowie die Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf empfohlen.



Diesbezüglich wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen (s. Kap. 7.13.2).

5.21. Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke im Geltungsbereich 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 Interims-Feuerwache und die nachfolgend geplante gewerbliche Nutzung in das städtebauliche Konzept ein.

Städtebaulich-Hochbauliches Konzept Interims-Feuerwache

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

Gesicht zur Bahn

Die Verlegung der Gütergleisstrasse im Stadtbereich von Opladen eröffnete 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.

Der motorisierte Individualverkehr (MIV) kann das Plangebiet aus nördlicher Richtung kommend über die Europa-Allee erreichen. Der Verkehr aus Süden kann den Bereich der geplanten Interims-Feuerwache über die Europa-Allee und über eine hier bereits errichtete Linksabbiegespur anfahren. Um den südlichen Bereich des Plangebietes zu erreichen, müssen die Fahrzeuge aus Süden eine Wendefahrt zum Beispiel am Kreisverkehr Am Brückenpark/ Europa-Allee durchführen und können dann als Rechtsabbieger in den südlichen Bereich einfahren.

Die Ausfahrt aus dem Plangebiet auf die Europa-Allee erfolgt für den motorisierten In-



dividualverkehr im Bereich der Linksabbiegespur. Die Rettungsfahrzeuge fahren nördlich davon ein und aus (Alarmausfahrt), sodass ist diesem Teilstück der Mittelstreifen der Europa-Allee geöffnet werden muss, damit die Feuerwehr im Alarmfall ohne Umwege in Richtung Norden ausrücken kann.

Fuß- und radläufig ist das geplante Gewerbegebiet ebenfalls über die anliegenden Straßen (Europa-Allee, Henkelmännchen-Platz) aus erschlossen.

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 Bahnhofsteilpunkt 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

Im Gesamtkonzept der nbso-Westseite gibt es einen verbindenden Grünzug zwischen bestehender und neuer Bebauung sowie zwischen Nord und Süd. Im nördlichen und mittleren Bereich der nbso-Westseite ist dieser Grünzug in Kombination mit dem Brückenpark und der Campusbrücke teilweise bereits umgesetzt und für die Öffentlichkeit nutzbar.

Im vorliegenden Planbereich wird das Grüne Band zwischen Friedrich-List-Straße und neuer Bebauung auf Höhe der geplanten Kita Henkelmännchen-Platz weiter freiraumplanerisch innerhalb einer öffentlichen Grünfläche entwickelt.

Südlich davon wird das Grüne Band mit seinen Böschungsbereichen weiterhin grünraumplanerisch entwickelt, jedoch als private Grünfläche dem Gewerbegebiet zugeordnet, da hier eine öffentliche Nutzung nicht möglich ist. Die Bepflanzung dieser Böschungsbereiche wird weiterhin über entsprechende Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan gesichert.

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 im Bereich der Europa-Allee sind bereits hergestellt und sind prägend für das Ortsbild.

Mit seinen Festsetzungen sichert der Bebauungsplan Nr. 280/II den Erhalt der o.g. Pflanzungen. Soweit Ausnahmen erforderlich sind (z. B. durch die Errichtung einer Alarmausfahrt für die Interims-Feuerwache) wird entsprechender Ersatz geschaffen gesichert.



Dachbegrünung

Im Plangebiet ist die extensive Begrünung der Dächer vorgesehen.

Nutzungen

Im nördlichen Planbereich ist die geplante Interims-Feuerwache mit einem U-förmig zur Europa-Allee ausgerichteten Baukörper sowie entsprechender Außenflächen für Aufstellbereiche, Stellplätze, Zufahrten und Begrünung vorgesehen.

Nach Fertigstellung der Feuer- und Rettungswache Nord am Standort „Auf den Heunen“ soll das Interim als Auslagerungsort für den Brandschutz wieder aufgegeben werden und das Gebäude einer anderen gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Im südlichen Bereich stehen weitere Flächen zur Verfügung, auf denen die Ansiedlung von das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben angestrebt wird.



7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

7.1. Art der baulichen Nutzung

7.1.1. Gewerbegebiet (GE)

Entsprechend dem städtebaulichen Entwurf zur Neuordnung der nbso-Westseite war bereits im südlichen Bereich ein Gewerbegebiet vorgesehen, welches sich angrenzend zu den bereits bestehenden gewerblich genutzten Flächen befindet.

Die Ziele des städtebaulichen Entwurfes wurden mit dem Bebauungsplan Nr. 208 B/II gesichert, welcher diesem Bebauungsplan zugrunde liegt. Damit einher ging auch das Ziel, den Bedarf an gewerblichen Flächen im Stadtgebiet zu decken. Entsprechend der o.g. Ziele werden die Flächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes auch weiterhin als Gewerbegebiet festgesetzt.

Östlich und südöstlich der Bahnstrecke sind großflächig Gewerbe- und Industrieflächen vorhanden. Auf der Westseite der Bahn befinden sich ebenfalls südwestlich des vorliegenden Plangebietes Gewerbe- und Industriegebiete. Um im Hinblick auf die bestehende schützenswerte Wohnnutzung im Bereich Friedrich-List-Straße und weiter Richtung Innenstadt Opladens einen verträglichen Übergang zu sichern, wird das Gewerbegebiet im vorliegenden Bebauungsplan hinsichtlich der zulässigen Nutzungen eingeschränkt.

Die Unterteilung des festgesetzten Gewerbegebietes in Teilbereich GE 1 und GE 2 erfolgt aufgrund unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Höhe Erdgeschossfertigfußboden), welche aus dem wasserwirtschaftlichen Gutachten resultieren.

Aufgrund der westlich an das festgesetzte Gewerbegebiet angrenzenden Friedrich-List-Straße und der dort befindlichen Wohnnutzung wird für die überwiegenden Flächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ein Gewerbegebiet festgesetzt, in dem nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Handwerksbetriebe und Anlagen zulässig sind.

Die Festsetzung von eigenständigen „eingeschränkten Gewerbegebieten“ ist grundsätzlich möglich. Nach Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG, Beschluss 15.04.1987 – 4B 71.87) wird die Hauptnutzung Gewerbebetriebe nach der Zweckbestimmung des § 8 BauNVO nicht ausgeschlossen, sondern gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO lediglich einer differenzierten Regelung unterworfen. Der wesentliche Unterschied zum Mischgebiet bleibt durch die unverändert bestehende Unzulässigkeit des nicht betriebsbezogenen, allgemeinen Wohnens gewahrt. Zumal das ausnahmsweise zulässige betriebsbezogene Wohnen im vorliegenden Bebauungsplan zusätzlich ausgeschlossen ist (s. Ausführungen u.).

Da das Gewerbegebiet, wie alle anderen Baugebiete im Bereich der nbso-Westseite auch, mit einem (baulichen) „Gesicht zur Bahn“ entwickelt werden soll, sind Tankstellen, Lagerhäuser und Lagerplätze ausgeschlossen. Diese sind aufgrund ihrer Flächeninanspruchnahme und des zu erwartenden geringen Gebäudeanteiles im Bereich des neuen südlichen Stadteinganges nicht geeignet, dieses Kriterium zu erfüllen.

Zudem könnte durch die vermehrten Abbiegevorgänge aus den zusätzlichen Verkehren ein reibungsloser Verkehrsablauf auf der Europa-Allee nicht mehr gewährleistet werden.



Gewerbebetriebe, soweit es sich um Betriebe mit ausschließlich oder überwiegend Sexdarstellungen, Sexshops mit Darbietungen, Bordelle und bordellartige Betriebe und Einrichtungen handelt, sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Der Ausschluss der oben genannten bestimmten Anlagentypen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO dient in besonderer Weise der Erreichung des Planungszieles, ein insgesamt attraktives neues Stadtquartier (nbso-Westseite) in Anbindung an die Opladener Innenstadt und die benachbarten Wohnsiedlungen zu schaffen. Somit dient dieser Ausschluss der Sicherung der gewünschten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Für die genannten Anlagentypen ist eine potentielle Schädlichkeit im Sinne eines „Trading-Down-Effektes“ und eine Unverträglichkeit mit einem attraktiven Stadtquartier zu befürchten. Dies entspricht zudem der allgemeinen städtebaulichen Erfahrung. Gleiches gilt die gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossenen Vergnügungsstätten. Das neue Gewerbegebiet soll zudem in direkter Nähe zu der nördlich geplanten Kindertagesstätte am Henkelmännchen-Platz entstehen. Weiter nördlich ist bereits ein attraktives familienfreundliches Wohn- und Arbeitsquartier entstanden. Gerade hier ist somit von einer Ansiedlung der oben genannten bestimmten Anlagentypen und von Vergnügungsstätten abzusehen. Die o.g. Nutzungen sind aus städtebaulicher Sicht unverträglich, widersprechen dem städtebaulichen Leitbild der Gesamtplanung für die nbso-Westseite und werden dementsprechend ausgeschlossen.

Darüber hinaus werden auch Einzelhandelsbetriebe generell ausgeschlossen, um den Zentralen Versorgungsbereich/ die Innenstadt von Opladen zu stärken. Dies entspricht den Vorgaben aus dem Einzelhandelskonzept Stadt Leverkusen von 2017, die besagen, dass Gewerbegebiete in Leverkusen grundsätzlich von Einzelhandelsnutzungen freigehalten werden sollen (s. Kap 5.3).

Um jedoch Betrieben zu ermöglichen, Waren aus eigener Herstellung verkaufen zu können, sind Verkaufsflächen in einem im Gewerbegebiet angesiedelten Gewerbe- oder Handwerksbetrieb ausnahmsweise zulässig, wenn die Art der Waren bzw. Sortimente in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung der Produkte oder von Serviceleistungen stehen. Damit sichergestellt ist, dass diese Verkaufsflächen einen untergeordneten Teil des Betriebes darstellen, wird der Umfang der Verkaufsfläche auf 20 % der gesamten Nutzfläche bzw. die Fläche in Summe auf eine Größe von 150 m² begrenzt. Diese Ausnahmeregelung entspricht ebenfalls den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes (s. Kap 5.3).

Die in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind aufgrund der vorhandenen Verkehrslärmimmissionen aus der angrenzenden Europa-Allee sowie der östlich anschließenden Bahnstrecke nicht zulässig.

Die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung (s. Kap 5.10.4) ermittelten höchsten maßgeblichen Außenlärmpegel an den östlichen Baugrenzen betragen im Tageszeitraum bis zu 76 dB(A) und im Nachtzeitraum bis zu 86 dB(A). Bei einer Schlafnutzung wäre in diesem Bereich überschlägig ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß von erf. $R'_{w,ges} = 56$ dB erforderlich. Eine solche Anforderung ist baulich in der Praxis nicht umsetzbar. An der westlichen, von der Europa-Allee und der Bahntrasse abgewandten Baugrenze liegen die maßgeblichen Außenlärmpegel bei bis zu 71 dB(A) im Tageszeitraum und bis zu 72 dB(A) im Nachtzeitraum. Hieraus ergibt sich für eine Schlafnutzung überschlägig ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß von erf. $R'_{w,ges} = 42$ dB.



Um hier den erhöhten Schutzanforderungen für Räume mit Nachtnutzung Rechnung zu tragen, wäre eine Vielzahl an Schutzmaßnahmen im Hinblick auf eine gesunde Wohnnutzung (Abschirmung durch Baukörper, Zonierung der Grundrisse, Doppelfassaden, geschlossene Laubengänge etc.) erforderlich. Diese Maßnahmen sind in dem Gewerbegebiet mit der vorgesehenen offenen Bauweise und einer maximalen Dreigeschossigkeit nicht zu gewährleisten bzw. unverhältnismäßig.

Darüber hinaus wären im Hinblick auf Erschütterungen und sekundären Luftschall (s. Kap. 5.10.5) weitere Maßnahmen zum Schutz von Aufenthalts- und Schlafräumen erforderlich.

Aufgrund der geringen Größe des Gewerbegebietes und der daraus resultierenden geringen Anzahl an möglichen Gewerbebetrieben, ist diese Einschränkung vertretbar.

Beherbergungsbetriebe gehören planungsrechtlich zu den Gewerbebetrieben, jedoch mit einer überwiegenden Nacht- bzw. Schlafnutzung. Auf Grund der o.g. Ausführungen werden im Gewerbegebiet Beherbergungsbetriebe ebenfalls ausgeschlossen. Diese Betriebe sind in den nördlich gelegenen Baugebieten der nbso-Westseite zulässig, die sich in Anbindung an das Zentrum von Opladen befinden. Somit stellt der Ausschluss von Beherbergungsbetrieben im geplanten Gewerbegebiet keine erhebliche Einschränkung dar.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind ebenfalls ausgeschlossen, da das Gewerbegebiet einen Beitrag zur Deckung des Bedarfes an gewerblichen Flächen im Stadtgebiet leisten soll. Da die o.g. Anlagen jedoch vorwiegend in den übrigen Gebieten im Bereich der nbso-Westseite zulässig sind, liegt hier keine Benachteiligung durch den Ausschluss vor.

Die im festgesetzten Gewerbegebiet zulässigen öffentlichen Betriebe sind Einrichtungen und Anlagen zur Daseinsvorsorge, die im Eigentum der öffentlichen Hand stehen und der Versorgung der Allgemeinheit oder speziellen hoheitlichen Aufgaben dienen. Zur Daseinsvorsorge gehört auch die Erfüllung der den Kommunen gesetzlich zugewiesenen Aufgabe des Brandschutzes. Nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Gesetz über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz (BHKG NRW) unterhalten die Gemeinden für den Brandschutz und die Hilfeleistung, den örtlichen Verhältnissen entsprechend, leistungsfähige Feuerwehren als gemeindliche Einrichtungen.

Zugleich dient eine Feuerwache einem städtebaulichen Belang, nämlich dem der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB.

Folglich ist die nur vorübergehende Nutzung der Interims-Feuerwache im vorliegenden Gewerbegebiet zulässig.

In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind u.a. Gewerbebetriebe bzw. Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, öffentliche Betriebe sowie Anlagen für sportliche Zwecke zulässig. Damit wird die Hauptnutzung des durch § 8 BauNVO vorgegebenen Gebietstyps (Gewerbegebiet) nicht ausgeschlossen, sondern einer differenzierenden Regelung unterworfen. Eine solche Differenzierung ist durch § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 2 BauNVO ausdrücklich hinsichtlich der Arten von Nutzungen, die in den Baugebieten allgemein zulässig sind, und hinsichtlich der in Baugebieten allgemein zulässigen Ausnahmen zugelassen. Als Grenze für derartige Abstufungen bestimmt § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 2 BauNVO lediglich, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleiben muss.



Demzufolge entspricht das geplante Gewerbegebiet, obgleich der vorgesehenen Einschränkungen, seiner allgemeinen Zweckbestimmung nach dem Typus eines Gewerbegebietes. Da hier u.a. auch die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen werden und allgemeines Wohnen gar nicht zulässig ist, wäre eine Festsetzung z.B. als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO nicht möglich. Der Charakter und die allgemeine Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes bleiben folglich gewahrt (s. Ausführungen o.).

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahlen (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

7.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

In dem festgesetzten Gewerbegebiet wird die GRZ auf 0,8 begrenzt. Damit wird den Orientierungswerten für die Obergrenzen des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete entsprochen.

Die Festsetzung wurde aus dem Bebauungsplan Nr. 208 B/II übernommen.

7.2.2. Anzahl der Vollgeschosse

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze bestimmt. Um im Rahmen des vorliegenden Angebotsbebauungsplanes ausreichend Flexibilität im Rahmen der Vermarktung der gewerblichen Grundstücke zu sichern, wird lediglich eine Höchstgrenze definiert.

Eine Höchstgrenze in Form einer maximalen Gebäudehöhe ist bei Gewerbebauten im Rahmen eines Angebotsbebauungsplanes nicht allgemeingültig zu ermitteln, da gewerblich genutzte Hallenbauten beispielsweise andere Geschosshöhen benötigen, als Bürogebäude. Aus städtebaulichen Gründen ist die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe auch nicht erforderlich, da die umgebende Bebauung an der Friedrich-List-Straße überwiegend drei hohe Altbaugeschosse plus Satteldach aufweist. Zudem liegt die Friedrich-List-Straße deutlich höher als die Flächen im Plangebiet. Die in Bau befindlichen Gebäude nördlich des Henkelmännchen-Platzes weisen bis zu fünf Geschosse auf. Infolgedessen werden die künftigen Gewerbebauten im Plangebiet städtebaulich einen adäquaten Übergang zu den südlichen Gewerbegebieten darstellen.

In der schalltechnischen Untersuchung wurde nachgewiesen, dass eine grundsätzliche Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen unter Berücksichtigung einer geeigneten Gebäudeanordnung und Orientierung der maßgeblichen Geräuschquellen, insbesondere auch im Hinblick auf den Schutz der westlich bestehenden Wohnbebauung, möglich ist. Die Festsetzung von Mindestgebäudehöhen, wie im Bebauungsplan Nr. 208 B/II, würde möglicherweise eine spätere gewerbliche Nutzung, wenn sie mit dem Wohnen verträglich ist, über die Maßen einschränken. Um diesbezüglich unnötige Maßnahmen zu vermeiden, wird der Nachweis der Verträglichkeit und die entsprechend zu treffenden Maßnahmen auf das nachfolgende Genehmigungsverfahren verschoben.

Auf das Erfordernis der Verträglichkeit mit der benachbarten Wohnnutzung wird bereits mit der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung mit „Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören“ gemäß § 6 BauNVO hingewiesen.



Das Gebot der Konfliktbewältigung, welches seinen Ursprung im Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB hat, besagt, dass grundsätzlich die vom Plan aufgeworfenen Konflikte auch vom Plan selbst zu lösen sind. Die Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, letztlich ungelöst bleiben. Von einer abschließenden Konfliktbewältigung im Bebauungsplanverfahren darf die Gemeinde Abstand nehmen, wenn die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösungsmaßnahmen auf der Stufe der Verwirklichung der Planung sichergestellt ist. Da in der schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen wurde, dass sich der offen gelassene Interessenskonflikt in einem nachfolgenden Verfahren sachgerecht lösen lässt, kann die Konfliktlösung auf das Genehmigungsverfahren verschoben werden.

Um eine mögliche Ansiedlung von Gewerbebetrieben nicht von vornherein ohne Notwendigkeit einzuschränken, wird im vorliegenden Angebotsbebauungsplan von der o.g. Möglichkeit Gebrauch gemacht.

7.2.3. Höhe Erdgeschossfertigfußboden

Im Ergebnis des Überflutungsnachweises (s. Kap. 5.17) werden für die Grundstücke im Plangebiet verschiedene Maßnahmen notwendig. Hierzu gehört u.a. die Festlegung einer Mindesthöhe für die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFF).

Die gutachterlich errechnete maßgebliche Mindesthöhe im Teilbereich GE 1 beträgt 60,50 m ü. NHN und im Teilbereich GE 2 60,30 m ü. NHN. Mit diesen Mindesthöhen kann sichergestellt werden, dass abfließendes Wasser nicht in die Gebäude und baulichen Anlagen eindringen kann.

7.3. Bauweise/ überbaubare Grundstücksflächen

7.3.1. Offene Bauweise

In dem festgesetzten Gewerbegebiet sollen kleinteiligere gewerbliche Nutzungen mit Zweckgebäuden, wie beispielsweise Hallen sowie Büro- und Verwaltungsgebäude, angesiedelt werden. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird hier die offene Bauweise festgesetzt.

7.3.2. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Geltungsbereich mittels Baugrenzen bestimmt. Damit können die städtebauliche Ordnung sowie eine qualitätsvolle Entwicklung dieses Standortes hinreichend sichergestellt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im festgesetzten Gewerbegebiet großzügig gefasst, um ausreichend Flexibilität für die nachfolgenden Planungen zu gewährleisten. Eine entsprechende Differenzierung der Baukörper und Anlagen wird sich in den nachgelagerten Verfahren durch die schalltechnisch nachzuweisenden Vorgaben ergeben.

7.4. Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen

7.4.1. Stellplätze und Zufahrten

Das Gewerbegebiet kann von der Europa-Allee aus direkt angefahren werden. Um die Leichtigkeit des Verkehrsablaufes auf der Europa-Allee zu gewährleisten, werden die Zufahrten je Grundstück auf das Minimum mit einer Zufahrt in einer Breite von maximal 6,0 m beschränkt.

Mit dieser Breite kann der Begegnungsfall Lkw/ Lkw sichergestellt werden.



Aus den gleichen Gründen wird festgesetzt, dass Stellplätze nicht direkt von der neuen Stadtstraße aus angefahren werden dürfen. Durch eine Vielzahl von Stellplatzzufahrten würde der fließende Verkehr stark beeinträchtigt und die Sicherheit auf den Radfahrstreifen wäre nicht mehr gegeben. Diesbezüglich wird festgesetzt, dass Stellplätze nicht direkt von der Europa-Allee, sondern nur über die privaten Zufahrten angefahren werden dürfen.

Um eine besondere Härte durch die o.g. Festsetzung zur Beschränkung der Einfahrten zu vermeiden, kann hiervon abgewichen werden, wenn ein besonderes betriebliches Erfordernis nachgewiesen wird und die Abweichung mit den verkehrlichen Belangen vereinbar ist. Zudem ist eine zulässige Abweichung begrenzt auf eine weitere Zu- und Ausfahrt (s. Kap. 7.10).

Hiervon ist beispielsweise die geplante Interims-Feuerwache betroffen. Aus besonderen betrieblichen Abläufen heraus, wird für die Feuerwache eine zusätzliche Ausfahrt für den Alarmfall benötigt. Diese Ausfahrt soll mit einer Bedarfssignalisierung und Feuerwehr-Sondersignalen versehen werden. Im Einsatzfall werden die Verkehrsströme auf der Europa-Allee dann entsprechend angehalten.

In der vorliegenden Verkehrsuntersuchung (s. Kap. 5.8) wurde u.a. auch die Ansiedlung der Interims-Feuerwache geprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die geplante Interims-Feuerwache den Verkehrsfluss auf der Europa-Allee – außerhalb der Feuerwehr-Einsatzzeiten – kaum merklich beeinflusst. Da die Einsätze i.d.R. in sehr begrenzten Zeiträumen stattfinden, kann in diesem Fall eine zusätzliche Ausfahrt gebilligt werden. Diese Ausfahrt wird nach Umsiedlung der Interims-Feuerwache an den geplanten Gesamtstandort der Feuerwehr zurückgebaut.

7.4.2. Nebenanlagen

Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Diese Festsetzung dient dazu, die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die ggf. für die Ableitung des Niederschlagswassers erforderlich werden, von derartigen Anlagen freizuhalten.

7.5. Verkehrsflächen

7.5.1. Straßenverkehrsflächen

Im Bebauungsplan werden zur Sicherung der Erschließung die Straßenverkehrsflächen der Europa-Allee festgesetzt.

Der Geltungsbereich beinhaltet den angrenzenden Teil der Verkehrsflächen der Europa-Allee. Diese sind Bestandteil des Bebauungsplanes, da von hier aus die Zufahrten zum Gewerbegebiet erfolgen müssen.

Die Festsetzung wurde aus dem Bebauungsplan Nr. 208 A/II, III übernommen.

Im Bereich der Interims-Feuerwache wird künftig eine zusätzliche Alarmausfahrt erforderlich. Diesbezüglich entfallen auf der Europa-Allee Bäume und ein Teil des straßenbegleitenden Grünstreifens. Hierzu wird es entsprechende Neupflanzungen geben. Da



bereits in der Örtlichkeit deutlich mehr Bäume bei Umsetzung der Europa-Allee gepflanzt wurden (136), als im Bebauungsplan Nr. 208 A/II, III festgesetzt sind (50), ist eine Ersatzpflanzung nicht erforderlich.

Gleiches gilt für die straßenbegleitenden Grünstreifen. Hier wurde auch mehr Fläche begrünt, als festgesetzt ist.

7.5.2. Privatstraße

Des Weiteren wird die im Geltungsbereich in Privatbesitz befindliche Straße (Friedrich-List-Straße) als Privatstraße festgesetzt.

Die Festsetzung wurde aus dem Bebauungsplan Nr. 208 B/II übernommen.

7.6. Grünflächen

7.6.1. Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Grünes Band“

Im vorliegenden Planbereich wird das Grüne Band, welches dem Gesamtkonzept der nbso-Westseite entspringt, zwischen Friedrich-List-Straße und neuer Bebauung auf Höhe der geplanten Kita Henkelmännchen-Platz weiterhin als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünes Band“ festsetzt.

In diesem Bereich befindet sich u.a. eine Pappelreihe, die zum Erhalt festgesetzt ist (s. Kap. 7.9).

7.6.2. Private Grünfläche Zweckbestimmung „Grünes Band“

In dem Bereich südlich der o.g. öffentlichen Grünfläche wird das Grüne Band weiter Richtung Süden geführt.

Diese Grünfläche soll entsprechend dem, dem Bebauungsplan Nr. 208 B/II zugrunde liegenden Freiraumkonzept mit standortgerechter Vegetation gestaltet werden.

Da in diesem Bereich eine öffentliche Nutzung aufgrund der örtlichen Gegebenheiten in diesem Teilstück nicht mehr möglich ist, wird hier eine private Grünfläche festgesetzt, die dann vom jeweiligen Eigentümer entsprechend der Vorgaben zu pflegen ist.

7.7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

In der Friedrich-List-Straße verlaufen Kanäle und Leitungen verschiedener Versorgungsträger. Um diese Kanäle und Leitungen sowie deren Schutzabstände und Erreichbarkeit zu sichern, werden in diesen Bereichen Flächen festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten sind.

Zum Schutz der Leitungen und Kanäle sind in den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen keine baulichen Anlagen und keine Pflanzungen mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern zulässig. Die Zugänglichkeit der Leitungen ist dauerhaft zu gewährleisten.

Die Festsetzung wurde aus dem Bebauungsplan Nr. 208 B/II übernommen.

7.8. Bauliche oder sonstige Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Das Plangebiet ist wie in Kapitel 5.10.4 beschrieben, deutlich von Schalleinträgen aus dem Verkehrslärm, insbesondere der östlich gelegenen Bahntrasse sowie der östlich angrenzenden Europa-Allee belastet.



Zudem liegen einige lärmtechnisch zu beachtende Gewerbebetriebe im Umfeld des Plangebietes.

Aufgrund der o.g. Schallimmissionen sind verschiedene Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Maßgebliche Außenlärmpegel

Zur Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen ist die DIN 4109 (2018) heranzuziehen. Gemäß DIN 4109 sind die sogenannten „maßgeblichen Außenlärmpegel“ einzusetzen. Hierbei unterscheiden sich die maßgeblichen Außenlärmpegel von den berechneten Beurteilungspegeln zum Zeitraum des Tages durch einen Zuschlag von 3 dB.

Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag und Nacht weniger als 10 dB, so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel aus dem Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB zuzüglich des Zuschlages von 3 dB.

Grundsätzlich gehen alle Lärmarten (Verkehrslärm, Gewerbelärm etc.) in die Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels ein.

Der Gewerbelärm wird hierbei berücksichtigt, indem der nach TA Lärm jeweils anzusetzende Immissionsrichtwert (zuzüglich. Aufschlag von 3 dB tags bzw. 13 dB nachts) hinzuaddiert wird. An den Fassaden, an denen der Immissionsrichtwert der TA Lärm überschritten wird, werden die tatsächlich berechneten Beurteilungspegel für den Gewerbelärm herangezogen.

Die DIN 4109 sieht vor, bei der Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels für den Schienenverkehr generell einen Abschlag von 5 dB anzusetzen. Verschiedene Fachartikel zeigen, dass der oben genannte Wert ein sinnvoller Korrekturwert ist. Daher wird der Korrekturwert im Folgenden, wie in der DIN 4109 beschrieben, angesetzt.

Ausgehend von den berechneten maßgeblichen Außenlärmpegeln sieht die DIN 4109 von 2018 eine dB-scharfe Berechnung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile vor.

Die im vorliegenden Fall berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel sind im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.

Im Ergebnis der Berechnungen treten die höchsten maßgeblichen Außenlärmpegel an der östlichen, der Europa-Allee bzw. der Bahntrasse zugewandten Baugrenze auf. Dort ergeben sich maßgebliche Außenlärmpegel von bis zu 76 dB(A) im Tageszeitraum und bis zu 86 dB(A) im Nachtzeitraum. Bei einer Schlafnutzung wäre in diesem Bereich überschlägig ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß von erf. $R'_{w,ges} = 56$ dB erforderlich. Eine solche Anforderung ist baulich in der Praxis nicht umsetzbar. Bei einer Büronutzung ergibt sich überschlägig auf Basis des Tageswertes und 5 dB unkritischen Innenpegeln eine Anforderung von erf. $R'_{w,ges} = 41$ dB.

An der westlichen, von der Europa-Allee und der Bahntrasse abgewandten Baugrenze liegen die maßgeblichen Außenlärmpegel bei bis zu 71 dB(A) im Tageszeitraum und bis zu 72 dB(A) im Nachtzeitraum. Hieraus ergibt sich für eine Schlafnutzung überschlägig ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß von erf. $R'_{w,ges} = 42$ dB. Für Büronutzungen ergibt sich bei Ansatz des Tageszeitraums überschlägig eine Anforderung von erf. $R'_{w,ges} = 36$ dB.

Generell wäre eine dauerhafte Wohnnutzung mit Aufenthalts-, Schlaf- und Außenfreiräumen im vorliegenden Fall nur mit erheblichen baulichen Maßnahmen (z. B. Doppelfassaden, Einhausungen) schalltechnisch umsetzbar. Ähnliches gilt auch aufgrund der



Erschütterungsauswirkungen in Bezug auf die naheliegenden Bahngleise. Diesbezüglich wären darüberhinausgehende Maßnahmen im Hinblick auf Erschütterungen und sekundären Luftschall erforderlich (s. Kap XX).

Aus Vorsorgegründen werden daher die ohnehin in einem Gewerbegebiet nur ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im vorliegenden Bebauungsplan ausgeschlossen. Dies entspricht auch den Festsetzungen des zugrunde liegenden Bebauungsplanes Nr. 208 B/II. Darüber hinaus sind die für eine Wohnnutzung erforderlichen Maßnahmen als nicht verhältnismäßig zu ihrem Nutzen einzustufen.

Bei der vorliegenden geringen Größe des Gewerbegebietes und der sich daraus ergebenden voraussichtlich geringen Anzahl an anzusiedelnden Betrieben (ggf. zwei bis drei) ist folglich von einem geringen bis gar keinem Bedarf an Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter auszugehen. Insofern kann diese Einschränkung hingenommen werden.

Der Ausschluss der o.g. Wohnungen dient zudem dazu, den bereits im Umfeld bestehenden Gewerbebetrieben keine weiteren Einschränkungen aufzuerlegen.

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Aufgrund der heute aus energetischen Gründen erforderlichen Luftdichtheit der Fenster ist bei geschlossenen Fenstern und Türen kein ausreichender Luftaustausch mehr gewährleistet. Für Aufenthaltsräume kann tags unter schalltechnischen Gesichtspunkten grundsätzlich eine Stoß- bzw. Querlüftung, d.h. ein kurzzeitiges vollständiges Öffnen und anschließendes Schließen der Fenster, erfolgen. Bei Räumen, die auch zum Schlafen genutzt werden können, kann im Nachtzeitraum hingegen keine Stoß- bzw. Querlüftung zugrunde gelegt werden.

Aufgrund der hohen Verkehrslärmimmissionen im Nacht- als auch im Tageszeitraum mit Beurteilungspegeln von mehr als 70 dB(A) wird im Hinblick auf mögliche künftige Büroräume und sonstige Aufenthaltsräume festgesetzt, dass generell fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen sind.

Auf solch 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.

Damit kann eine unnötige Härte für künftige Bauherren ausgeschlossen werden.

Ruheräume, die auch zum Schlafen genutzt werden können

In der schalltechnischen Untersuchung wurde explizit neben den möglichen Gewerbeansiedlungen auch die temporäre Nutzung der geplanten Interims-Feuerwache betrachtet. Im Hinblick auf den Bereitschaftsdienst der Berufsfeuerwehr sind auch Räumlichkeiten erforderlich, in denen die Beschäftigten sich im Bereitschaftsfall ausruhen, aufhalten und bei Bedarf auch Schlafen können.

Aufgrund der bereits beschriebenen hohen Außenlärmpegel im Osten sollten diese Ruheräume zur bahnabgewandten Seite errichtet werden. Darüber hinaus ist für die genannten Räume gemäß DIN 4109 (2018) ein entsprechend erhöhter Anspruch an den Schallschutz zu berücksichtigen und im nachfolgenden Genehmigungsverfahren nachzuweisen.



Der vorliegende Entwurf zur Interims-Feuerwache berücksichtigt bereits alle o.a. Anforderungen bei der vorübergehenden Ansiedlung an diesem Standort. Anders als bei Wohnungen, die zum dauernden Aufenthalt dienen, werden diese Ruheräume nur im Bereitschaftsfall genutzt. Da die Bereitschaftszeiten i.d.R. auf 24 Stunden zeitlich eng begrenzt sind, können die sich aus der Schallsituation ergebenden Einschränkungen hingenommen werden. Darüber hinaus ist der Standort der Interims-Feuerwache ebenfalls zeitlich befristet.

Gleiches gilt für die im Plangebiet zulässigen gewerblichen Nutzungen. Bei bestimmten Gewerbebetrieben könnten ggf. auch Ruhe- und Aufenthaltsräume für einen Bereitschaftsfall notwendig sein.

Der für die o.g. Ruhe- und Aufenthaltsräume erforderliche Nachweis über den erhöhten Anspruch an den Schallschutz ist in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu erbringen.

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

7.9.1. Erhaltung von Einzelbäumen

In der Friedrich-List-Straße und im Bereich des Grünen Bandes besteht eine Pappelreihe, welche als landschaftsbildprägend eingestuft wird. Da Pappeln nicht sehr langlebig sind und ggf. aus Standsicherheitsgründen entfernt werden müssen, wird festgesetzt, dass diese an gleicher Stelle durch die Anlage einer Baumreihe mit vergleichbarer Gestaltqualität zu ersetzen sind. Die einzelnen Ersatz-Pflanzstandorte können von den ehemaligen Standorten abweichen, sofern das Gestaltungsbild nicht beeinträchtigt wird und der Charakter einer Baumreihe sichergestellt wird. Somit kann auch weiterhin die landschaftsbildprägende Wirkung sichergestellt werden.

Bei der Wahl der Baumarten bzw. -sorten und des Habitus ist die freiraumplanerische Gesamtkonzeption für die Nordsüd-Grünverbindung (Grünes Band) zu berücksichtigen. Eine als Vorschlag dienende Pflanzliste wurde den textlichen Festsetzungen beigelegt.

Die Festsetzung wurde aus dem Bebauungsplan Nr. 208 B/II übernommen.

7.9.2. Erhaltung der Baumreihen Europa-Allee

Die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen in der Europa-Allee aus dem Bebauungsplan Nr. 208 A/II, III wurde bereits mit dem Bau der Straße umgesetzt. Zur weitergehenden Sicherung dieser Bäume wurde im vorliegenden Bebauungsplan eine Festsetzung zum Erhalt der Baumreihen innerhalb der Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

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.

Im Bereich der Interims-Feuerwache wird künftig eine zusätzliche Alarmausfahrt erforderlich. Diesbezüglich entfallen auf der Europa-Allee Bäume und ein Teil des straßenbegleitenden Grünstreifens. Hierzu wird es entsprechende Neupflanzungen geben. Da bereits in der Örtlichkeit deutlich mehr Bäume (136) bei Umsetzung der Europa-Allee gepflanzt wurden, als im Bebauungsplan Nr. 208 A/II, III festgesetzt sind (50), ist eine Ersatzpflanzung nicht erforderlich. Gleiches gilt für die u.a. straßenbegleitenden Grünstreifen.



7.9.3. Erhaltung der verkehrsbegleitenden Grünflächen

Im Bebauungsplan Nr. 208 A/II, III wurde auch eine grünordnerische Festsetzung zu verkehrsbegleitenden Grünstreifen getroffen. Diese Festsetzung wurde ebenfalls zur weiteren Sicherung der Begrünung der Straße in diesen Bebauungsplan übernommen.

7.9.4. Anpflanzungen Gewerbegebiet

Für das Gewerbegebiet wird ein Mindestmaß an Begrünung festgesetzt. Hier sind mindestens 35 % von den nicht überbauten Grundstücksflächen mit standortgerechten Laubsträuchern und kleinkronigen Bäumen zu bepflanzen und diese dauerhaft zu erhalten.

Diese Festsetzung wurde auch aus dem Bebauungsplan Nr. 208 B/II übernommen.

Zusätzlich ist innerhalb des Gewerbegebietes je angefangene 1.850 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Diese Festsetzung stammt aus der in diesem Bebauungsplan entfallenen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich, in der vormals die Anpflanzung von vier Bäumen festgesetzt war.

7.9.5. Dachbegrünung

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).

Im vorliegenden Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass die Dächer von Gebäuden und Gebäudeteilen unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten sind.

Dem Beschluss wurde im vorliegenden Bebauungsplan somit Rechnung getragen.

Neben dem gestalterischen und dem landschaftsökologischen Nutzen dienen die Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen darüber hinaus in Gänze auch zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation.

7.10. Ausnahmen

Ein Angebotsbebauungsplan kann für die nachfolgende Genehmigung von konkreten Bauvorhaben häufig nicht im Voraus bis in die letzte Einzelheit und Besonderheit hinein die maßgebliche Rechtslage bestimmen. Um diesbezüglich flexible Reaktionen zu ermöglichen und starres rechtliches Handeln zu vermeiden, ermöglicht das Baugesetzbuch die Zulassung von Ausnahmen, sofern diese im Bebauungsplan ausdrücklich vorgesehen sind.

Die Qualität eines Bebauungsplanes zeigt sich in der Umsetzung unter anderem darin, ob mit den Planungszielen vereinbare Abweichungen von den Festsetzungen möglich sind, oder ob die Festsetzungen so eng gesetzt sind, dass nur eine Planänderung Abhilfe schaffen kann.

Das Baugesetzbuch sieht hierzu durch § 31 BauGB zwei Möglichkeiten zur Abweichung von Festsetzungen vor. Dies sind zum einen Ausnahmen und zum anderen Befreiungen. Der wesentliche Unterschied besteht darin, dass Ausnahmen bereits wäh-



rend der Planaufstellung in Form von Festsetzungen im Bebauungsplan Berücksichtigung finden. Befreiungen können ohne Festsetzungsgrundlage im Rahmen der Umsetzung der Planung erteilt werden, wenn die im Baugesetzbuch genannten Voraussetzungen gegeben sind.

Von der Festsetzung von Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB wird im vorliegenden Bebauungsplan u.a. im Hinblick auf die zusätzliche Ausfahrt für die Interims-Feu-erwache Gebrauch gemacht (s. Kap.7.4).

7.11. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7.11.1. Fassaden

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.

Während im Ortskern von Opladen helle, sandfarbene Putzoberflächen bzw. kombinierte Ziegel-Putzoberflächen das Bild der Fassaden bestimmen, werden diese traditionellen Fassaden in den Ortserweiterungsbereichen nach Osten hin (z. B. Eisenbahnersiedlung) durch rötliche Ziegelfassaden bzw. kombinierte Putz-Ziegelfassaden abgelöst. Besondere Gebäudeteile wie Sockelbereiche, Erdgeschosszonen, Fenstergehäuse, Treppen, Hauseingänge oder Gebäudevorsprünge, welche oft einer höheren mechanischen Beanspruchung unterliegen, sind überwiegend aus Ziegel- bzw. Klinkersteinen hergestellt.

Dementsprechend sollen Ziegel bzw. Klinker auch als Flach- oder Sparverblender zum charakteristischen Baumaterial im Bereich des Erweiterungsgebietes verwendet werden.

Die traditionell handwerkliche Herstellung und Verarbeitung von Ziegelsteinen und Ziegelfassaden hat trotz der immer gleichen Steinformate durch handwerklich bedingte kleine Abweichungen selbst bei großen zusammenhängenden Fassadenflächen eine Vielfalt hervorgebracht, durch die solche Fassaden lebendig und unverwechselbar werden. Ziegel lassen sich aufgrund ihrer Robustheit außer bei Fassaden auch bei Bodenbelägen, Mauern und weiteren untergeordneten Bauteilen einsetzen und sind somit ideal geeignet, bei Hauptbaukörpern und Nebenanlagen Verwendung zu finden und so als gestalterische Einheit zu wirken.

Aufbauend darauf wird festgesetzt, dass geschlossene Fassaden/ Außenwände von Gebäuden und Gebäudeteilen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu mindestens 20 % in Ziegelmateriale (Vormauersteinen, Ziegel oder Klinker auch als Flach- oder Sparverblender) auszuführen sind. Darüber hinaus werden RAL-Farben für rote-, rotbraune- und dunkelrote Farbtöne und die möglichen Fugenfarben festgesetzt. Darüber hinaus werden die traditionellen Ziegelformate (Dünn- (DF) und Normalformat (NF)) festgesetzt.



Da Ziegel bei allen Gebäuden als verbindendes Baumaterial auftreten, sind über klassische Putzflächen hinaus auch Fassadenmaterialien wie Metall, Holz und/oder Glas möglich. Als Farben sind hierfür helle Sandtöne, Weiß und Grau zulässig.

Die o. g. Festsetzungen erlauben neben der Konzentration auf wenige Materialien und Gestaltungselemente, welche eine Ensemblewirkung erzeugen, gleichzeitig Möglichkeiten der individuellen Ausformulierung von Gebäudecharakteren.

7.11.2. 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 bzw. flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15 Grad.

Um weiterhin ein einheitliches Bild zu erzeugen werden Dachüberstände ausgeschlossen, es sei denn, sie sind konstruktiv notwendig.

7.11.3. Technische und sonstige Aufbauten

Technische und sonstige 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. der 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 20 % 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.

7.11.4. 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.

7.11.5. 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. Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses installiert werden. Im Gewerbegebiet sind Werbeanlagen in einer Größe von maximal 4 m² zulässig, um der Nutzung und dem damit verbundene Werbebedürfnis Rechnung zu tragen.

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.

Im Gewerbegebiet sind je Grundstück maximal drei Fahnenmaste und drei Standtransparente bzw. Hinweistafeln zulässig. Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche und der jeweiligen Begrenzung der Grundstückszufahrt muss aber mindestens 1,0 m betragen. Fahnenmaste dürfen eine Höhe von ca. 6,0 m (66,5 mü. NHN) und eine Größe von maximal 4,0 m² nicht überschreiten.

Die Größe der Standtransparente und Hinweistafeln darf maximal 3,0 m² betragen.

Auskragungen in die öffentlichen Verkehrsflächen sind zur Sicherstellung eines reibungslosen Verkehrsablaufes nicht zulässig.

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.

7.11.6. Einfriedungen

Einfriedungen dienen im gewerblichen Bereich insbesondere dem Objektschutz. Um diese Wirkung entfalten zu können, ist die Sicherstellung einer baulichen Robustheit, Höhe und Geschlossenheit erforderlich.

Diesen Aspekten steht das Interesse der Öffentlichkeit nach Offenheit, Transparenz und sozialer Kontrolle der öffentlichen Räume entgegen.

Im Gewerbegebiet wird entsprechend seinem Charakter festgesetzt, dass hier zur Europa-Allee nur Einfriedungen als Mauer in Ziegelsichtmauerwerk mit einer maximalen Höhe von 0,6 m mit aufgesetzten Stabgitterzäunen in Dunkelgrün oder Anthrazit zulässig. Die Gesamthöhe darf jedoch 2,0 m nicht überschreiten.

Der Charakteristik der Einfriedungen entspricht den gestalterischen Vorgaben für die nbso-Westseite.

In den städtebaulich nicht so wirksamen Bereichen zwischen den gewerblichen Nutzungen und im Bereich des Grünen Bandes sind auch einfachere Einfriedungen (z.B. nur Stabgitterzäune) zulässig.



7.12. Kennzeichnungen

Bodenbelastungen/ Altlasten

Aufgrund der vorangegangenen Nutzungen (s. Kap. 5.11) 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.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass im Hinblick auf die im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen geführten Flächen (NE2063 - Eisenbahnstandort Opladen (EOP), NE2064 - Kleingartenanlage ehem. Bahnbetriebswerk) 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 ist.

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

7.13. Hinweise

7.13.1. 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.

7.13.2. Kampfmittel

Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel (Bombenblindgänger). Es wird daher 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche Arbeiten mit Vorsicht durchzuführen sind. 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.

7.13.3. 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).

7.13.4. Artenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Umsetzung der Planung im Hinblick auf den Artenschutz die Artenschutzprüfung Stufe I und II (Büro Strix GmbH & Co.KG, Stand August 2026) zu berücksichtigen ist.

Vögel

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.

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.

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

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.

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

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.o.) zu gewährleisten.

7.13.5. 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 Planteaubereich 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.

7.13.6. Schutz vor Gewerbelärm

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

Gutachterlich 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, Juli 2026) ist zu berücksichtigen.

7.13.7. 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.

7.13.8.

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.

7.13.9. Wasserwirtschaftliche Nachweise

Im Hinblick auf die Entwässerung der künftigen gewerblichen Nutzungen wird darauf hingewiesen, dass in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren entsprechende hydraulische Bemessungen und Überflutungsnachweise zu erstellen und mit den Technischen Betrieben Leverkusen (TBL) abzustimmen sind.

7.13.10. Beseitigung von Abwasser

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

Es ist im nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu beachten, dass die jeweils zulässige Einleitmenge aus Schmutz- und Niederschlagswasser in die öffentliche Mischwasserkanalisation durch die Technischen Betriebe Leverkusen (TBL) festgelegt werden.

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 jeweiligen Planung zu berücksichtigen (Ingenieurbüro Leierendecker, September 2026).

7.13.11. Starkregen- und Überflutungsschutz

In den nachfolgenden Genehmigungsverfahren sind neben den hydraulischen Bemessungen auch Überflutungsnachweise zu erstellen. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass die Höhen- und Freianlagenplanung so auszubilden ist, 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 entsprechend nachzuweisen.

7.13.12. 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.

7.13.13. 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.

7.13.14. 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.

7.13.15. Städtebauliche und technische Kriminalitätsprävention

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.



Teil B: UMWELTBERICHT



Teil C: AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG UND UMSETZUNG

9. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Mit dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 208 B/II wurden die Flächen im Plangebiet bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen, somit wäre diese Nutzung heute schon zulässig. Für die Europa-Allee wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 208 A/II, III Planungsrecht geschaffen. Die Straße wurde auch bereits umgesetzt.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 280/II kann die zeitnahe Errichtung der dringend erforderlichen Interims-Feuerwache realisiert werden und weiterhin notwendige gewerbliche Bauflächen gesichert werden.

Über die bisherigen Auswirkungen hinausgehende bauliche Eingriffe werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan nicht vorbereitet.

Die weiterhin bestehenden Umweltkonflikte (Lärm, Erschütterungen, Bodenbelastungen/ Altlasten, Entwässerung, Artenschutz etc.) werden durch entsprechende Maßnahmen kompensiert.

Zusätzliche Auswirkungen aufgrund der Umsetzung der vorliegenden Planung sind demnach nicht zu konstatieren.

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 bzw. die Vermarktung der Flächen übernimmt die Stadt Leverkusen.



12. STÄDTEBAULICHE KENNDATEN

	m ²	%
Straßenverkehrsflächen (inkl. angrenzendes bestehendes Straßen- netz)	ca. 5.445	34
Private Verkehrsflächen	ca. 1.884	11,7
Gewerbegebiet	ca. 7.363	46
Grünflächen privat	ca. 1.128	7
Grünflächen öffentlich	ca. 207	1,3
Fläche Geltungsbereich	ca. 16.027	100,0

Leverkusen, ...

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung

.....