



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2026/0519

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-280-II-ÖA-kai
Dezernat/Fachbereich/AZ

11.09.2026
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	17.09.2026	Beratung	öffentlich
Bauausschuss	21.09.2026	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	29.09.2026	Beratung	öffentlich

Betreff:

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

Beschlussentwurf:

Dem Entwurf des Bebauungsplans, einschließlich Begründung (Anlagen 3, 4, 5 der Vorlage), wird in der vorliegenden Fassung zugestimmt. Die Öffentlichkeit wird an der Planung beteiligt. Der Entwurf des Bebauungsplans, einschließlich Begründung, wird für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch von 30 Tagen, im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt.

Rechtsgrundlage: § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB).

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

gezeichnet:
In Vertretung
Deppe

In Vertretung
Lünenbach

I) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren

☒ **Nein** (sofern keine Auswirkung = entfällt die Aufzählung/Punkt beendet)

☐ **Ja – ergebniswirksam**

Produkt: Sachkonto:
Aufwendungen für die Maßnahme: €
Fördermittel beantragt: ☐ Nein ☐ Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

☐ **Ja – investiv**

Finanzstelle/n: Finanzposition/en:
Auszahlungen für die Maßnahme: €
Fördermittel beantragt: ☐ Nein ☐ Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt

- ☐ Ansätze sind ausreichend
☐ Deckung erfolgt aus Produkt/Finanzstelle
in Höhe von €

Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:

- ☐ Personal-/Sachaufwand: €
☐ Bilanzielle Abschreibungen: €
Hierunter fallen neben den üblichen bilanziellen Abschreibungen auch einmalige bzw. Sonderabschreibungen.
☐ Aktuell nicht bezifferbar

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:

- ☐ **Erträge (z. B. Gebühren, Beiträge, Auflösung Sonderposten):** €
Produkt: Sachkonto

Einsparungen ab Haushaltsjahr:

- ☐ Personal-/Sachaufwand: €
Produkt: Sachkonto

☐ ggf. Hinweis Dez. II/FB 20:

II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
☒ ja ☐ nein	☒ ja ☐ nein	☒ ja ☐ nein	☒ ja ☐ nein

Begründung:

Lage des Plangebiets und Geltungsbereich:

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 280/II „Opladen - westlich Europa-Allee, südlich Henkelmännchen-Platz und östlich Friedrich-List-Straße (nbso-Westseite/Süd)“ befindet sich im Stadtteil Leverkusen-Opladen, Stadtbezirk II. Das Plangebiet wird grob begrenzt:

- Im Norden durch den Henkelmännchen-Platz (im Bereich der Treppenanlagen), durch die westliche und südliche Grundstücksgrenze der Kindertagesstätte (Kita) am Henkelmännchen-Platz und im weiteren Verlauf die Europa-Allee querend,
- im Westen durch die westliche Grenze der Friedrich-List-Straße, die östlichen Grenzen der Grundstücke südlich der Adalbertstraße und eines Grundstücks an der Robert-Koch-Straße,
- im Süden durch die Straßenverkehrsfläche der Europa-Allee querend und
- im Osten durch den östlichen Rand der Europa-Allee.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung (Anlage 2 zu dieser Beschlussvorlage) zu entnehmen.

Aktueller Stand der Planung:

Die Notwendigkeit der interimswweisen Verlagerung des Berufsfeuerwehr-Standortes an die Europa-Allee ist bereits mit der Vorlage zur Frühzeitigen Beteiligung sowie weiteren vorherigen Vorlagen (Nr. 2022/1377/2, Nr. 2024/2693, 2024/2988) dargelegt.

Mit dem vorgelegten Konzept werden die betroffenen Flächen weiterhin planungsrechtlich als Gewerbegebiet festgesetzt. Mit der Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet wird auf die westlich angrenzende Wohnbebauung eingegangen. Die avisierte Feuerwachennutzung kann auf dieser Grundlage im Baugenehmigungsverfahren verwirklicht werden. Studien zum Hochbauprojekt, die modellhaft auf ihre lärmtechnische Wirkung sowohl auf ihren Standort wie auch vom Standort auf die Umgebung hin untersucht wurden, belegen, dass der Lärm für die Umgebung und dass die Immissionen für die benachbarte höher gelegene Wohnbebauung verträglich gestaltet werden können. Ein spezielles Baurecht zugunsten der Feuerwache ist vor diesem Hintergrund am geplanten Standort nicht erforderlich.

In Bezug auf die Nutzung des Grundstücks können –unter Hinzunahme der nach bisher gültigem Bebauungsplan festgesetzten Mischverkehrsfläche –sowohl das Gebäude der Feuerwache, der An- und Abfahrtsbereich der Einsatzfahrzeuge sowie die erforderliche Anlieferung und Stellplätze auf dem Grundstück realisiert werden. Hierbei kommen die Mehrfachnutzung von Verkehrsflächen sowie die direkte Orientierung der Einsatzfahrzeug-Ausfahrten zur Europa-Allee einer flächensparsamen Bauweise zugute.

Die planungsrechtliche Festsetzung eines –in Bezug auf seine lärmtechnischen Auswirkungen eingeschränkten –Gewerbegebietes gewährleistet nach Aufgabe der Feuerwachennutzung die Fortführung einer standortadäquaten gewerblichen Nutzung.

Auch für den südlichen Teilbereich wird die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes getroffen, um eine homogene gewerbliche Entwicklung längs der Europa-Allee zu etablieren.

Gegenüber dem bisher gültigen Planungskonzept ergeben sich keine Veränderungen bzgl. der Nutzungsintensität, so dass auch in verkehrlicher Hinsicht auf dem Status Quo aufgebaut werden kann. Die verkehrliche Untersuchung belegt die grundsätzliche Machbarkeit.

In grünordnerischer Hinsicht wird an dem „Grünen Band“ festgehalten. Dieses wird zukünftig zum Teil Privatgrundstücken zugeschlagen. Die Gestaltungskriterien werden über eigene Festsetzungen über den Bebauungsplan gesichert. Einzelne Bäume an der Europa-Allee müssen für die uneingeschränkte Ausfahrt von Einsatzfahrzeugen entfernt werden. Die Anzahl ist auf das erforderliche Mindestmaß unter Einhaltung von Fahrzeugradien begrenzt. Soweit möglich werden diese Bäume innerhalb des Plangebiets versetzt. Sollte dies nicht gelingen, werden hierfür neue Anpflanzungen veranlasst.

Um sicherzustellen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht eintreten, ist zum Erhalt der ökologischen Funktionsfähigkeit als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme die Installation von Vogel- und Fledermausquartieren im unmittelbaren Umfeld des Vorhabengebietes umzusetzen. Weitere bau- bzw. anlagebedingte Maßnahmen sind gemäß Artenschutzkonzept zum Schutz von planungsrelevanten Vogel-, Fledermaus-, sonstigen Säugetier-, Amphibien- und Reptilienarten zu berücksichtigen.

Weiteres Vorgehen:

Aufgrund der hohen Dringlichkeit, für die Feuerwache einen vorläufigen Ersatzstandort zu finden, hat der Fachbereich Gebäudewirtschaft (FB 65) bereits die Vergabe für ein solches Interim veranlasst. Die Arbeiten dazu laufen auftragsgemäß mit Hochdruck und mit dem Ziel, im Frühjahr 2027 eine Baugenehmigung für den Standort an der Europa-Allee zu erhalten. Parallel ist erforderlich, dass schnellstens das erforderliche Planungsrecht mit diesem Bebauungsplan entwickelt und geschaffen wird. Nur ein weiterhin verzögerungsfreies Verfahren gewährleistet, dass die folgenden erforderlichen Verfahrensschritte „Veröffentlichung im Internet/zusätzliche öffentliche Auslegung des Rechtsplans“ und „Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan“ sowie das Zeitziel, Rechtskraft der Satzung im März/April 2027, erreicht werden können.

Hinweis:

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

Begründung der einfachen Dringlichkeit:

Die zur Einbringung der Vorlage notwendigen Abstimmungen konnten jetzt erst erfolgen, sodass die Verwaltung die Vorlage nunmehr final den politischen Gremien zur Beratung und Entscheidung vorlegen kann.

Anlage/n:

280_2026_0519_Anlage_01_Geltungsbereich
280_2026_0519_Anlage_02_Übersichtsplan
280_2026_0519_Anlage_03_Bebauungsplan
280_2026_0519_Anlage_04_Textl_Festsetzungen

280_2026_0519_Anlage_05a_BP-Begründung
280_2026_0519_Anlage_05b_Umweltbericht
280_2026_0519_Anlage_06_Verkehrsuntersuchung
280_2026_0519_Anlage_07_ASPI+II
280_2026_0519_Anlage_08_Altlastenanalyse
280_2026_0519_Anlage_09_Geotechnischer Bericht
280_2026_0519_Anlage_10_Hydrogeologisches Gutachten
280_2026_0519_Anlage_11_Orientierende Bodenuntersuchung
280_2026_0519_Anlage_12_SchalltechnUnters_B-Plan
280_2026_0519_Anlage_13_SchalltechnUntersuchung_FW
280_2026_0519_Anlage_14_NachweisSchallschutzAußenlärm_FW
280_2026_0519_Anlage_15_ErschütterungstechnUntersuchung