

Informationen

für Investoren, Gewerbetreibende und
Projektentwickler



Neue Bahnstadt Opladen



Hier entsteht

Arbeiten in der Neuen Bahnstadt Opladen
www.neue-bahnstadt-opladen.de



Stadt Leverkusen

Handel und Dienstleistung



WFL LEVERKUSEN
Wirtschaftsförderung Leverkusen
Economic Development



nbs o
neue bahnstadt opladen

WESTSEITE

OSTSEITE

Geschäfts-
viertel

Busbahnhof

Büroquartier

Wohngebiet

Brückenpark

Wohngebiet

Gewerbegebiet

Bahnhofsbrücke

Bahnhof
Opladen

Wohngebiet

Kesselhaus

Funkenturm

Campus-
brücke

Standort
TH Campus
Leverkusen

Sängerheim

Gewerbegebiet

Gesamtplan

Stand September
2017, nbso



Vom ehemaligen Ausbesserungs- werk zum

modernen Stadtquartier

Städteplaner, Architekten, Ingenieure und Bauherren haben es sich zum Ziel gemacht, auf dem Gelände des ehemaligen Bahnausbesserungswerks Opladen ein junges Stadtquartier mit regionaler Ausstrahlungskraft entstehen zu lassen. Strategisch günstig zwischen den Metropolen Köln und Düsseldorf gelegen, verbindet das preisgekrönte Stadtumbauprojekt Neue Bahnstadt Opladen moderne Städteplanung und historische Industriekulisse.

Von den Vorteilen des neuen Quartiers profitieren nicht nur namhafte Unternehmen, sondern auch die Einwohner. Im Osten der Bahnstadt übt der urbane Mix aus Wohnen, Gewerbe, Bildung und Freizeit schon jetzt eine hohe Anziehungskraft aus. Von Beginn an war die Nachfrage nach Häusern und Wohnungen sehr hoch, die Wohnquartiere „Wohnen an der Grünen Mitte“ und „Quartier am Campus“ waren im Nu vergeben. Auch ein Mehrgenerationenwohnhaus und ein integratives Wohnhaus für junge Menschen mit Behinderung erfreuen sich hoher Beliebtheit. Rund 1.200 Anwohner haben in der Neuen Bahnstadt in mehr als 560 Wohnungen bereits ihr neues Zuhause gefunden. Die Zuwachsrate im Stadtumbaugebiet stieg seit 2010 um etwa 47%.

Auf der Gewerbefläche und im Mischgebiet auf der Ostseite haben sich inzwischen gut 40 Unternehmen und Handwerksbetriebe angesiedelt, darunter die Deutsche Plasser Bahnbaumaschinen GmbH, ein Handwerkerhof, die via traffic GmbH, die Josef Wallraff GmbH, ein Ärztehaus und Dienstleistungsunternehmen. Außerdem ist der neue Campus der Technischen Hochschule Köln im Bau, der Leverkusen zum Hochschulstandort machen wird. Das 2017 fertiggestellte Studierendenwohnheim ist schon vollständig belegt. Direkt neben dem Campus entwickelt ein Investor auf dem etwa 21.000 m² großen Grundstück der ehemaligen Bahnausbesserungshalle „Werk Opladen“ ein Ensemble unterschiedlicher Nutzungen.

Mit der Bahnstadt West erfährt der Standort Leverkusen Opladen eine weitere qualitative Aufwertung, die seiner Lage und seinem Potenzial gerecht wird. Seien Sie dabei, wo neuer Raum für Leben, Arbeiten und Wohnen entsteht, und profitieren auch Sie von dem neuen Aushängeschild für diese Region!



Paul Hebbel

Vorsitzender Aufsichtsrat
neue bahnstadt opladen GmbH



Vera Rottes

Geschäftsführerin
neue bahnstadt opladen GmbH



Nächster Meilenstein Westseite



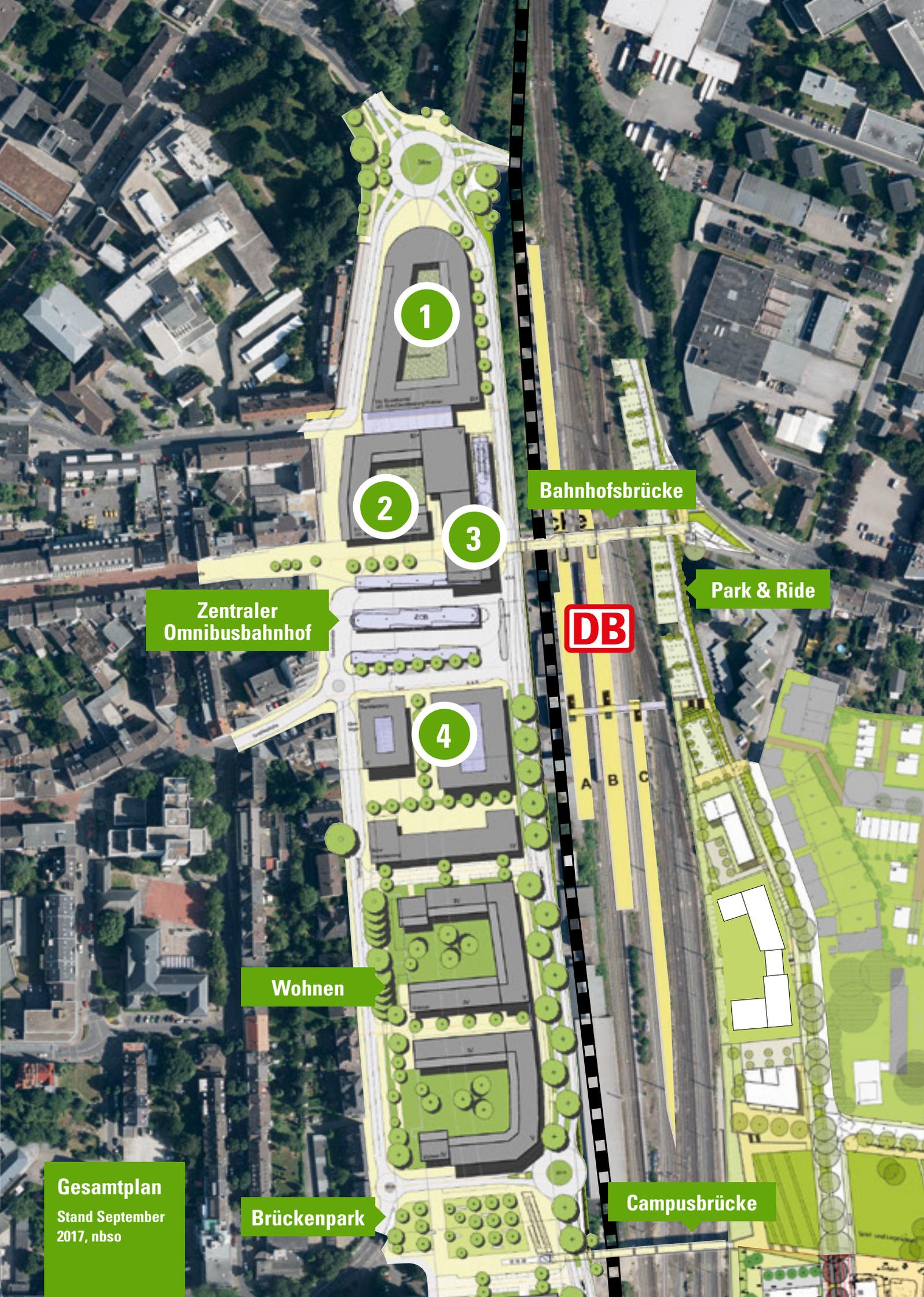
Seit 2008 entsteht auf dem Gelände des geschichtsträchtigen ehemaligen Bahn-Ausbesserungswerks Opladen ein neues Stadtquartier: die Neue Bahnstadt Opladen. Mehr als 100 Jahre nach Eröffnung des Werks wird hier auf insgesamt rund 70 Hektar Fläche ein qualitativ ansprechendes Quartier mit regionaler Ausstrahlungskraft errichtet, das Wohnen, Arbeiten, Bildung und Freizeit vereint und mit einer Top-Lage und hervorragender Infrastruktur besticht. Die Neue Bahnstadt teilt sich entlang der Bahngleise in eine Ost- und eine Westseite. Ziel ist es, mit der Entwicklung der Bahnstadt West ein belebendes, urbanes Entrée zu schaffen, das direkt mit dem Ortskern verbunden ist.

Mit der Ende 2016 abgeschlossenen Gütergleisverlegung wurde auf der Westseite ein rund 12 Hektar großes Gebiet mit rund 62.000 m² Bauland eröffnet. Hier soll ein ansprechendes neues Stadtquartier entstehen, dessen breiter Funktionsmix das Stadtzentrum bereichert. Durch die Ansiedlung von Dienstleistern, Einzelhandel und Gewerbe wird eine Synergie angestrebt, die den Ortskern aktiviert. Räumlich wird dies unter anderem durch die Verlängerung der bereits existierenden Bahnhofstraße umgesetzt, die schon heute eine wichtige Verbindungsachse zwischen Bahnhof und Zentrum bildet. Sie wird im Rahmen eines Stadtteilentwicklungsprojekts für die Opladener City modernisiert und in die Westseite der Neuen Bahnstadt als Fußgängerzone integriert. Nachdem der Opladener Bahnhof nach seinem Umbau bereits für eine barrierefreie Anbindung an den Nahverkehr sorgt, soll außerdem ein neuer zentraler Busbahnhof entstehen. Die Großstadt Köln ist mit dem Zug in rund 15 Minuten erreichbar, zwei internationale Flughäfen sind jeweils nur 30 Minuten entfernt, die Autobahnen A1, A3 und A59 verbinden Leverkusen mit den Metropolen der Rheinschiene.

Im Norden der Neuen Bahnstadt sind ein Einkaufs- und Dienstleistungsquartier, im mittleren Abschnitt Wohnquartiere mit rund 400 Wohnungen und im Süden gewerbliche Nutzungen vorgesehen.

Darüber hinaus ist eine Hotelnutzung erwünscht. Im nördlichen Teil des Areals entstehen ein Sondergebiet mit Einzelhandel, Wohnen, Dienstleistungen (ggf. Hotel) mit einer Grundstücksfläche von ca. 11.500 m² sowie das Dienstleistungsgebiet „OPTimum“, das auf einer Grundstücksfläche von ca. 7.560 m² entwickelt wird. Mit direktem Anschluss an die künftige Haupteinfahrungsstraße Europa-Allee und fußläufiger Erreichbarkeit des Bahnhofs Opladen besitzen die Sondergebietsflächen eine exzellente Lage. Auch öffentliche Bereiche mit hoher Aufenthaltsqualität, wie ein Stadtteilpark und verbindende Grünflächen, sind in direkter Nachbarschaft geplant. Für das nördliche Sondergebiet Einzelhandel, Wohnen und Dienstleistungen wird ein dialogorientiertes Investorenauswahlverfahren angestrebt.





1

2

3

4

Zentraler Omnibusbahnhof

Bahnhofsbrücke

Park & Ride

DB

Wohnen

Brückenspark

Campusbrücke

Gesamtplan
Stand September
2017, nbso

Standortqualitäten

Das neue Quartier auf der Westseite verfügt über eine herausragende Verkehrsanbindung und bietet ein abwechslungsreiches urbanes Leben. In den Sondergebieten sind Einrichtungen der Gastronomie und des Einzelhandels sowie Dienstleistungen und Wohnen vorgesehen. Hochwertig gestaltete Plätze tragen zur Aufenthaltsqualität bei.

1 Sondergebiet 1.1 bis 1.3

- Einkaufszentrum, Büros, Dienstleistung und Wohnen

Einzelhandelsbetriebe sind nur im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 6.400 m² zulässig. Hierzu zählen im Schwerpunkt folgende Branchen:

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren mit max. 2.600 m² VKF
- Bekleidung inklusive Sportbekleidung mit max. 1.200 m² VKF
- Unterhaltungselektronik mit max. 1.200 m² VKF
- In einem Teil des Sondergebiets (SO 1.1) ist Wohnen ab dem 2. Obergeschoss zulässig.
- *Optional: Hotels und Beherbergungseinrichtungen**
- Grundstücksgröße: ca. 9.800 m²
- Gesamtgeschossfläche: rd. 34.500 m² BGF

2 Sondergebiet 1.4

- Einzelhandel, Büros, Dienstleistung und Gastronomie
- *Optional: Hotels und Beherbergungseinrichtungen**
- Grundstücksgröße: ca. 905 m²
- Gesamtgeschossfläche: rd. 4.400 m² BGF

3 Sondergebiet 1.5

- Verwaltung, Büros, Dienstleistung
- Läden und Gastronomie sind im Erdgeschoss sowie im ersten und zweiten Obergeschoss zulässig.
- *Optional: Hotels und Beherbergungseinrichtungen**
- Grundstücksgröße: ca. 1.20 m²
- Gesamtgeschossfläche: rd. 8.700 m² BGF

4 Sondergebiete 2.1 und 2.2 – OP.timum

- Büros und Dienstleistung sowie Hotels und Beherbergungseinrichtungen
- Läden und Gastronomie sind als ergänzende Nutzung zulässig.
- Grundstücksfläche: ca. 7.560 m²
- Gesamtgeschossfläche: rd. 29.600 m² BGF

Bebauungsplan

Die Sondergebiete werden im Bebauungsplan Nr. 208 B/II „Opladen-nbso/Westseite Quartiere“ abgebildet. Die Festsetzungen für die Sondergebiete sind nachfolgend aufgeführt:

Sondergebiet 1.1 bis 1.3

- SO-Gebiet: Einkaufszentrum, Dienstleistung und Wohnen
- GRZ: 1,0

**Genehmigung möglich nach B-Plan-Anpassung*

Sondergebiet 1.4

- SO-Gebiet: Einzelhandel und Dienstleistung
- GRZ: 1,0

**Genehmigung möglich nach B-Plan-Anpassung*

Sondergebiet 1.5

- SO-Gebiet: Verwaltung, Büro und Dienstleistung
- GRZ: 1,0

**Genehmigung möglich nach B-Plan-Anpassung*

Sondergebiet 2.1 bis 2.2

- SO-Gebiet: Verwaltung, Büro und Dienstleistung
- GRZ: 0,8 – 1,0



Ihre Ansprechpartner

Die Vermarktung der Gewerbeflächen in der Neuen Bahnstadt Opladen erfolgt in Kooperation mit der Wirtschaftsförderung Leverkusen (WfL) und der Stadt Leverkusen.

Wir helfen Ihnen bei Fragen!

Alfonso López de Quintana

neue bahnstadt opladen GmbH

Tel. +49 2171 406-6015

alfonso.lopezdequintana@stadt.leverkusen.de

Achim Willke

Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH

Tel. +49 214 8331-40

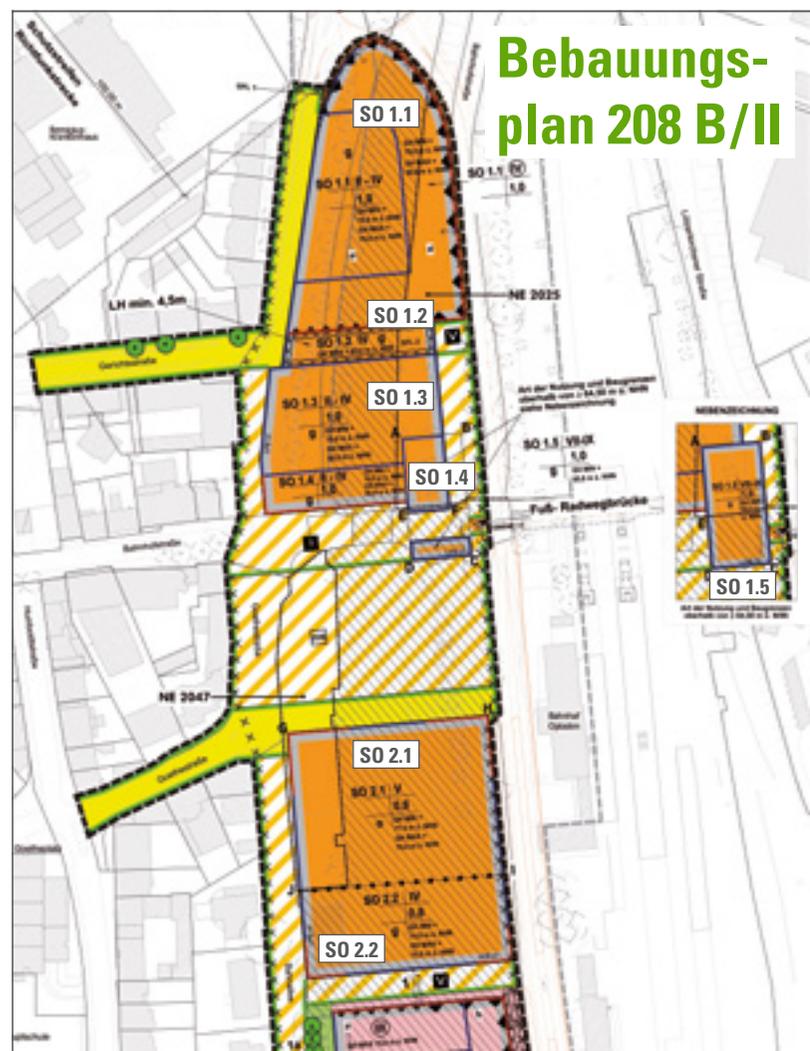
willke@wfl-leverkusen.de

Nicolas Hell

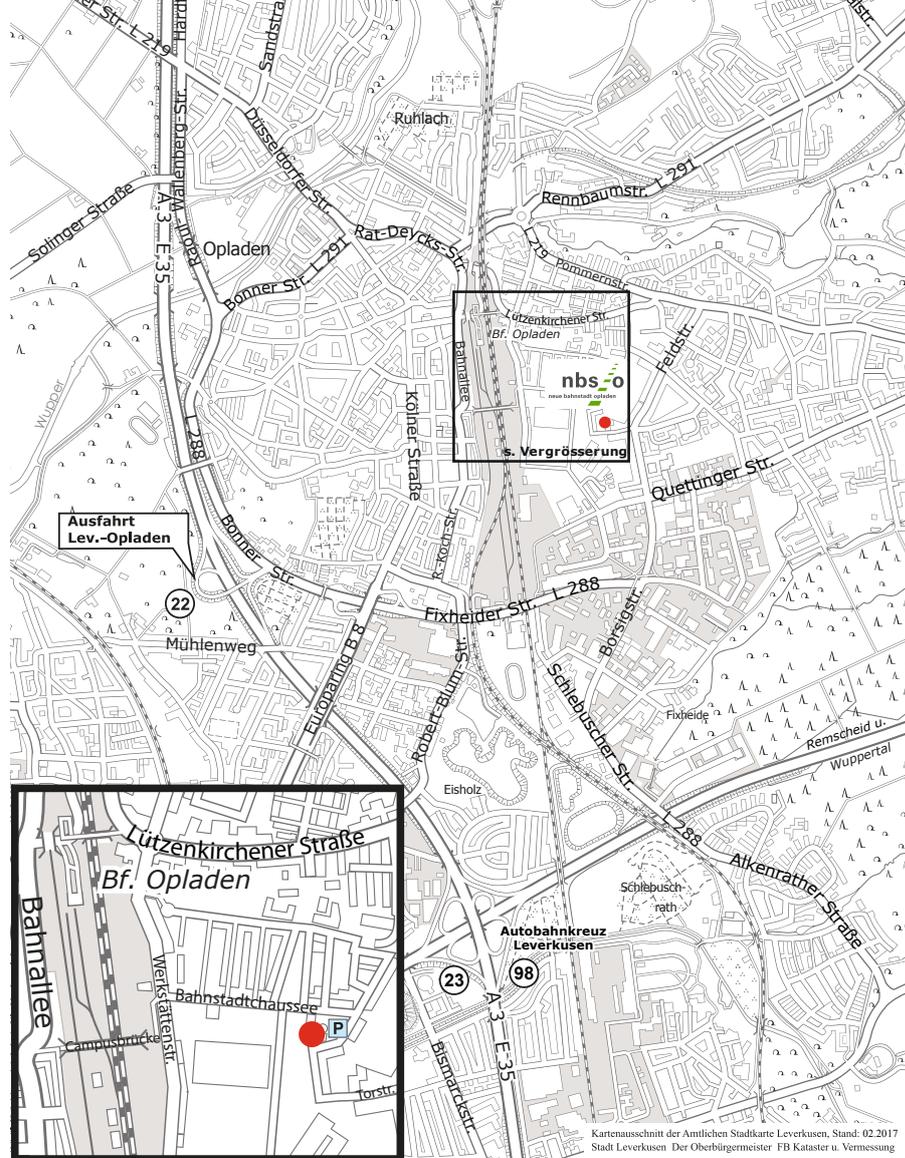
Stadt Leverkusen/Finanzen/Liegenschaften

Tel. +49 214 406-2065

nicolas.hell@stadt.leverkusen.de



Hier entsteht
Handel und
Dienstleistung



Kartenausschnitt der Amtlichen Stadtkarte Leverkusen, Stand: 02/2017
Stadt Leverkusen · Der Oberbürgermeister · FB Kataster u. Vermessung

Zu Fuß oder per Fahrrad erreichen Sie die Neue Bahnstadt Opladen vom Zentrum und vom Bahnhof aus am besten über die barrierefreie Bahnstabsbrücke oder die Campusbrücke. Selbstverständlich auf dem schnellsten Weg.

Neue Bahnstadt Opladen

Bahnstadtchäussee 4
51379 Leverkusen-Opladen

Geschäftsführerin: Vera Rottes
Prokuristen: Alfonso López de Quintana, Andreas Schönfeld

Tel. +49 2171 406 - 6011
info@neue-bahnstadt-opladen.de
www.neue-bahnstadt-opladen.de

Herausgeber: Stadt Leverkusen,
Der Oberbürgermeister
Kartographie: FB Kataster und
Vermessung

Bildnachweis: Arbeitsgemeinschaft
Planungsbüro Wündrich Landschafts-
architekten und WES GmbH
LandschaftsArchitektur (Düsseldorf/
Hamburg), B.A.S. Kopperschmidt +
Moczala GmbH (Dortmund), Heinz
Jahnen Pflüger (Aachen),
neue bahnhof opladen GmbH
(Leverkusen), Rheindenken (Köln),
Stadt Leverkusen, Stadtteil-
management Leverkusen-Opladen,
Willy Borgfeldt (Leverkusen)