



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 0777/2010

Der Oberbürgermeister

V/61-613.172 C/II-gr  
Dezernat/Fachbereich/AZ

05.11.10  
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bau- und Planungsausschuss	08.11.2010	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	16.11.2010	Beratung	öffentlich
Bürger- und Umweltausschuss	17.11.2010	Beratung	öffentlich
Bau- und Planungsausschuss	08.11.2010	Entscheidung	öffentlich

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 172 C/II "nbs:o - Quartier am Campus"  
- Umbenennung des Bebauungsplanverfahrens  
- Auslegungsbeschluss

**Beschlussentwurf:**

1. Das ehemalige Bebauungsplanverfahren Nr. 172 C/II „nbs:o - Campus-Quartier“ wird unter der Bezeichnung Nr. 172 C/II „nbs:o - Quartier am Campus“ fortgeführt.

2. Für das Plangebiet Nr. 172 C/II „nbs:o – Quartier am Campus“ ist ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch – BauGB aufzustellen.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden durch die südliche Grenze der Wohnbebauung an der Kolberger Straße und im weiteren Verlauf durch die südliche Grenze der Kolberger Straße,  
im Osten durch die westliche Grenze der Wohnbebauung an der Feldstraße,  
im Süden durch die Planstraße 1 zuzüglich Grenze des Bebauungsplans 172 A/II „Grüne Mitte“,  
im Westen durch das Grundstück der noch bestehenden Halle Nord des ehemaligen Ausbesserungswerkes (gleichzeitig Eigentumsgrenze der Flächen der Bahn AG).

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung gemäß **Anlage 2** zu entnehmen.

3. Der städtebauliche Entwurf (**Anlage 1**) wird für den Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplans als Grundlage der Planung beschlossen.

4. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 172 C/II „nbso – Quartier am Campus“ wird in der vorliegenden Fassung zugestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans ist mit der diesem Beschluss beigefügten Begründung einschließlich des Umweltberichts (**Anlage 4**) für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Rechtsgrundlage: § 2 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch - BauGB.

gezeichnet:

Mues

Stein

**Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen der Vorlage Nr. 777/2010  
Beschluss des Finanzausschusses vom 01.02.2010 und Auflage der Kommunal-  
aufsicht vom 26.07.2010**

**Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Vera Rottes / nbs:o GmbH / 6191**

Kurzbeschreibung der Maßnahme und Angaben, ob die Maßnahme durch die Rahmenvorgaben des Leitfadens des Innenministers zum Nothaushaltsrecht abgedeckt ist.  
(Angaben zu § 82 GO NRW, Einordnung investiver Maßnahmen in Prioritätenliste etc.)

Bauleitpläne gehören zu den pflichtigen Aufgaben. Sie sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Für die Gemeinde ergeben sich daraus unmittelbar die Verpflichtung zur Planung und damit das Verbot, die geordnete städtebauliche Entwicklung ausschließlich durch fallweise Einzelfallscheidungen zu verwirklichen. Im konkreten Fall ist die Planung erforderlich, da das Planungsrecht zur Schaffung von Investitionen erforderlich ist.

Das Planverfahren ist im Arbeitsprogramm Verbindliche Bauleitplanung (Ratsbeschluss vom 10.05.2010) enthalten.

**A) Etatisiert unter Finanzstelle(n) / Produkt(e)/ Produktgruppe(n):**  
(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Siehe Finanzierungsplan Gesamtmaßnahme der nbs:o GmbH

**B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung:**  
(z. B. Personalkosten, Abschreibungen, Zinswirkungen, Sachkosten etc.)

Siehe Finanzierungsplan Gesamtmaßnahme der nbs:o GmbH

**C) Finanzielle Folgeauswirkungen ab dem Folgejahr der Umsetzung:**  
(überschlägige Darstellung pro Jahr)

Siehe Finanzierungsplan Gesamtmaßnahme der nbs:o GmbH

**D) Besonderheiten (ggf. unter Hinweis auf die Begründung zur Vorlage):**  
(z. B.: Inanspruchnahme aus Rückstellungen, Refinanzierung über Gebühren, unsichere Zuschusssituation, Genehmigung der Aufsicht, Überschreitung der Haushaltsansätze, steuerliche Auswirkungen, Anlagen im Bau, Auswirkungen auf den Gesamtabschluss)

Siehe Finanzierungsplan Gesamtmaßnahme der nbs:o GmbH

## **Begründung:**

### Sachstand zum Planverfahren

Das zur Entwicklung anstehende Gebiet der Neuen Bahnstadt erstreckt sich größtenteils auf den Betriebsflächen des ehemaligen Ausbesserungswerks und des Gleisbahnhofs Opladen. Bereits am 18.06.2007 hat der Rat der Stadt Leverkusen auf der Basis einer städtebaulichen Rahmenplanung, den Aufstellungsbeschluss für ein Bebauungsverfahren gefasst, das den gesamten Entwicklungsbereich umfasst. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat am 18.10.2007 stattgefunden.

Seitdem sind die Planungen weiter überprüft und angepasst worden. Eine wesentliche Änderung der Konzeption, ohne dass das Grundgerüst verändert werden musste, war die Integration des Campus Leverkusen der FH Köln in der südlichen Halle des Bahnstadtgeländes.

Im Hinblick auf die Eigentumsverhältnisse, die unterschiedliche Abfolge der Freistellung von Bahnbetriebszwecken und damit der Realisierung der Planvorhaben, ist der Bebauungsplan in 5 Bebauungsplanteilbereiche aufgeteilt worden. Mit Beschluss vom 01.03.2010 hat der Rat der Stadt Leverkusen die Änderung des Geltungsbereiches und die Teilung des Bebauungsplans in fünf Teilbebauungspläne beschlossen.

Der erste Teil-Bebauungsplan 172 A/II „Grüne Mitte“ sichert die nördlichen und östlichen Erschließungsfunktionen auf der zentralen Ost-West-Achse und bindet das Bahnstadtgelände an die Lützenkirchener Straße und an die Torstraße an. Er bildet damit eine Erschließungsgrundlage für die benachbarten Bebauungspläne. Die öffentliche Auslegung dieses Plans fand in der Zeit vom 21.04. bis einschließlich 25.05.2010 statt.

Der Arbeitstitel des 2. Teil-Bebauungsplans 172 C/II „Campus-Quartier“ wurde auf Wunsch des Aufsichtsrates der nbso GmbH in „Quartier am Campus“ umbenannt. Daher ist der Aufstellungsbeschluss neu zu fassen und mit dem neuen Arbeitstitel zu versehen.

Der Bebauungsplan 172 C/II „Quartier am Campus“ soll den im Nord-Osten gelegenen Bereich als deutlichen Wohnschwerpunkt entwickeln sowie die für die neue Bahnstadt Opladen und das angrenzende bestehende Quartier wichtige Kindertageseinrichtung sowie das vorhandene Kulturausbesserungswerk und Jugendhaus planungsrechtlich absichern. Innerhalb des Bebauungsplanverfahrens ist als nächster Verfahrensschritt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch durchzuführen.

### Bestandteile der Vorlage sind:

1. Städtebauliches Konzept
2. Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfs
3. Entwurf der Textlichen Festsetzungen
4. Entwurfsbegründung einschl. Umweltbericht
5. Übersicht der Teilbebauungspläne (Geltungsbereiche)

**Begründung der besonderen Dringlichkeit:**

Die Weiterentwicklung des Planungsrechts für den Bereich der neuen bahnstadt opladen ist vor dem Hintergrund der angestrebten Vermarktung der Wohnbauflächen im Nord-Osten des Bahnstadtgeländes (Teilbebauungsplan 172 C/II „nbs:o - Quartier am Campus“) dringend geboten.

Die Grundlagenarbeiten und die Erstellung der notwendigen Gutachten zur Vorbereitung des Auslegungsbeschlusses für den Teilbebauungsplan 172 C/II konnten nicht bis zum turnusmäßigen Abgabetermin für die Beratung der Vorlage im November 2010 fertig gestellt werden. Daher erfolgt die Abgabe der Beschlussvorlage über den Nachtrag.

**Anlage/n:**

- Anlage 1\_172-C-II Städtebauliches Konzept
- Anlage 2(1)\_172-C-II B-Plan-Entwurf (Blatt 1)
- Anlage 2(2)\_172-C-II B-Plan-Entwurf (Blatt 2)
- Anlage 3\_172-C-II Entwurf Textl-Festsetzung
- Anlage 4\_172-C-II Entwurf Begründung
- Anlage 5\_172-II Geltungsbereiche der Teil-B-Pläne A-E