



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 0168/2009

Der Oberbürgermeister

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

17.02.10
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	25.02.2010	Vorberatung	öffentlich
Bau- und Planungsausschuss	01.03.2010	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	09.03.2010	Nachberatung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 172 A/II "nbs:o - Grüne Mitte"
- Auslegungsbeschluss

Beschlussentwurf

1. Der Änderung des Geltungsbereiches und der Teilung des Bebauungsplanes Nr. 172/II „neue bahn stadt :opladen / Ostseite“ in die 5 Bebauungspläne Teil A „nbs:o - Grüne Mitte“, Teil B „nbs:o - Campus Leverkusen“, Teil C „nbs:o – Campus-Quartier“, Teil D „nbs:o - Wohnen Nord-West“ und Teil E „nbs:o - Gewerbe Quettinger Straße“ wird zugestimmt.

2. Für das Plangebiet Nr. 172 A/II „nbs:o - Grüne Mitte“ ist ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch – BauGB aufzustellen. Der Geltungsbereich wird begrenzt im Norden durch die Lützenkirchener Straße, durch die westliche Grenze der Eckbebauung Lützenkirchener Straße/Werkstättenstraße, dann entlang der Werkstättenstraße bis zur Südgrenze der Halle Nord, dieser folgend bis zur östlichen Grenze des Bahngeländes (rückwärtige Grenze der Grundstücke Feldstraße). Entlang dieser Grenze bis zum Anschluss der Torstraße, von hier nach Westen bis zur vorhandenen Werksstraße „Feuerstraße“, dieser nach Norden folgend bis zur nördlichen Kante der Halle Süd. An dieser entlang bis zum vorhandenen Gleisfeld der Bahnstrecke.

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

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

4. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 172 A/II „nbso – Grüne Mitte“ wird in der vorliegenden Fassung zugestimmt.

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

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

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

gezeichnet:

Mues

Stein

Begründung:

Bestandteile dieser Vorlage sind:

1. Städtebaulicher Entwurf
2. Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfs
3. Textliche Festsetzungen
4. Entwurfsbegründung einschl. Umweltbericht
5. Übersicht der Teilbebauungspläne (Geltungsbereich)

Sachstand zum Planverfahren

Das zur Entwicklung anstehende Gebiet der Neuen Bahnstadt erstreckt sich größtenteils auf den Betriebsflächen des ehemaligen Ausbesserungswerks und des Gleisbauhofs 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, soll der Bebauungsplan in 5 Bebauungsplanteilbereiche aufgeteilt werden. Die ersten Verfahren werden für die Planbereiche „Grüne Mitte“, „Campus-Quartier“ und „Campus Leverkusen“ durchgeführt.

Der Plan „Grüne Mitte“, der mit dieser Vorlage zur Offenlage beschlossen werden soll, sichert die Erschließungsfunktion und den Hauptgrünzug auf der zentralen Ost-West-Achse und bindet das Bahnstadtgelände an die umliegenden Stadtteile an. Er bildet damit auch die Erschließungsgrundlage für die benachbarten Teilbebauungspläne „Campus Leverkusen“ und „Campus-Quartier“. Außerdem sichert der Bebauungsplan

die denkmalwerte Bausubstanz innerhalb des Grünzugs durch die Festsetzung neuer, auf die angestrebte Vermarktung der Gebäude abgestellter Nutzungen.

Folgende Unterlagen liegen in digitaler Form in den Geschäftsstellen der Fraktionen und der Gruppe des Rates als Bestandteil der Vorlage zur Einsichtnahme vor:

- Bebauungsplan-Entwurf
- Entwurf der Begründung und Textlichen Festsetzungen
- Verkehrsgutachten
- Schallschutzgutachten
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- Gutachten Artenschutz und Biotoptypen
- Sanierungsplan Boden

Begründung der einfachen Dringlichkeit

Die Weiterentwicklung des Planungsrechts für den Bereich der neuen bahnstadt opladen ist vor dem Hintergrund der Durchführung der Regionale 2010 und der angestrebten Vermarktung der vorhandenen Gebäude und Grundstücksflächen dringend geboten.

Die Grundlagenarbeiten und die Erstellung der notwendigen Gutachten zur Vorbereitung des Offenlagebeschlusses für den ersten Teilbebauungsplan des Bahnstadtgeländes konnten nicht bis zum turnusmäßigen Abgabetermin für die Beratung im Februar / März 2010 fertig gestellt werden. Daher erfolgt die Abgabe der Beschlussvorlage über den Nachtrag.

Anlage/n:

Anlage_1_Städtebaulicher_Entwurf_172_A_II
Anlage_2(1)_B-Plan-Entwurf_172_A_II_Offenlage
Anlage_2(2)_B-Plan-Entwurf_172_A_II_Offenlage
Anlage_2(3)_B-Plan-Entwurf_172_A_II_Offenlage
Anlage_2(4)_B-Plan-Entwurf_172_A_II_Offenlage
Anlage_3_Textl-Festsetzung_172_A_II_Offenlage
Anlage_4_Begründung_172_A_II_Offenlage
Anlage_5_Geltungsbereich_172_A_II_Offenlage