



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 1200/2011

Der Oberbürgermeister

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

08.09.11  
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	15.09.2011	Beratung	öffentlich
Bau- und Planungsausschuss	19.09.2011	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	27.09.2011	Beratung	öffentlich

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 172 B/II "nbs:o - Campus Leverkusen und Gewerbe"  
- Umbenennung des Bebauungsplanverfahrens  
- Auslegungsbeschluss

**Beschlussentwurf:**

1. Die ehemaligen Bebauungsplanverfahren Nr. 172 B/II „nbs:o – Campus Leverkusen“ und Nr. 172 E/II „nbs:o – Gewerbe Quettinger Straße“ werden zusammengefasst und unter der Bezeichnung Nr. 172 B/II „nbs:o – Campus Leverkusen und Gewerbe“ fortgeführt.

2. Für das Plangebiet Nr. 172 B/II „nbs:o – Campus Leverkusen und Gewerbe“ 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 grünen Mitte,
- im Osten durch die westliche Grenze der Wohnbaugrundstücke an der Feldstraße,
- im Süden durch die Quettinger Straße,
- im Westen durch die Betriebsflächen der Fa. Plasser und die Bahnanlagen.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung gemäß **Anlage 1** zu entnehmen.

3. Der städtebauliche Entwurf (**Anlage 2**) wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Grundlage der Planung beschlossen.

4. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 172 B/II „nbso – Campus Leverkusen und Gewerbe“ wird in der vorliegenden Fassung zugestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans ist mit der diesem Beschluss beigefügten Begründung einschließlich des Umweltberichts (**Anlage 5**) 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

**Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen der Vorlage Nr. 1204/2011  
Beschluss des Finanzausschusses vom 01.02.2010 und Auflage der Kommunal-  
aufsicht vom 26.07.2010**

**Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Jörg Gruchmann / 61 / 6132 und Vera  
Rottes / nbso 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  
und

Finanzstelle: 66831205021100, Produktgruppe: 1205 „Umbau Knoten Quettinger- / Bor-  
sigstraße“

**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

Die Entwicklung des ehemaligen Ausbesserungswerks und Gleisbauhofs Opladen zur neuen bahnstadt opladen ist ein kontinuierlicher Prozess, bei dem Planung, Entwicklung, Vermarktung und Bau parallel verlaufen. Eine wesentliche Änderung der bereits im Jahr 2007 erstellten städtebaulichen Rahmenplanung war die Integration des Campus Leverkusen der FH Köln im Bereich der südlichen Halle des Bahnstadtgeländes. Zur Realisierung des Campus Leverkusen wurde ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt, dessen Ergebnisse in die weitere Planung eingeflossen sind. Zwischenzeitlich haben sich auch die Planungen im Umfeld der FH so verdichtet, dass der Bebauungsplanentwurf erstellt werden konnte.

Dieser Plan soll den Standort des neuen Campus Leverkusen der FH Köln aufnehmen und in den bestehenden Gebäuden des ehemaligen Bahnausbesserungswerks ergänzende Gewerbe- und Dienstleistungsstrukturen entwickeln. Der Plan sichert außerdem die für das gesamte Verkehrssystem der neuen bahnstadt opladen wichtige zweite Haupteinschließungsanbindung im Süden. Hier an der Quettinger Straße soll in bestehenden Hallen und auf ergänzenden Flächen ein Gewerbegebiet zur Abrundung der Angebote der FH und zur Erweiterung des Gewerbegebietes „Fixheide“ entstehen.

Die gemäß Ratsbeschluss zur Bildung von 5 Teilbebauungsplanbereichen ursprünglich in zwei getrennten Verfahren durchzuführenden Bebauungspläne 172 B/II „Campus Leverkusen“ und 172 E/II „Gewerbegebiet Quettinger Straße“ sollen zusammengefasst werden, da die Erschließungsachse und die Wechselwirkungen aus Erschließung, Nutzungen und Umweltauswirkungen besser durch ein Verfahren abzubilden sind. Daher soll der Aufstellungsbeschluss neu gefasst und mit dem Arbeitstitel 172 B/II „Campus Leverkusen und Gewerbe“ versehen werden.

Innerhalb des Bebauungsplanverfahrens ist als nächster Verfahrensschritt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch durchzuführen.

### **Begründung der einfachen Dringlichkeit:**

Die Weiterentwicklung des Planungsrechts für den Bereich der neuen bahnstadt opladen ist vor dem Hintergrund der geplanten Ansiedlung des Campus Leverkusen der FH Köln und der angestrebten Vermarktung und Umnutzung der Bestandsgebäude und der Grundstücksflächen im Bereich der Halle Süd und der gewerblichen Flächen an der Quettinger Straße (Teilbebauungsplan 172 B/II „nbs:o – Campus Leverkusen und Gewerbe“) dringend geboten.

Die Grundlagenarbeiten und die Erstellung der notwendigen Gutachten zur Vorbereitung des Offenlagebeschlusses für diesen Teilbebauungsplan konnten nicht bis zum turnusmäßigen Abgabetermin für die Beratung der Vorlage im September 2011 fertig gestellt

werden. Daher erfolgt die Abgabe der Beschlussvorlage über den Nachtrag.

**Anlage/n:**

Anlage 1\_ 172 B II\_ Geltungsbereich\_ Offenlage

Anlage 2\_ 172 B II\_ Städtebauliches Konzept\_ Offenlage\_ A3

Anlage 3(1)\_ 172\_ B\_ II\_ BPlan-Entwurf\_ A3

Anlage 3(2)\_ 172\_ B\_ II\_ BPlan-Entwurf\_ A3

Anlage 3(3)\_ 172\_ B\_ II\_ BPlan-Entwurf\_ A3

Anlage 3(4)\_ 172\_ B\_ II\_ BPlan-Entwurf\_ A3

Anlage 4\_ 172 B II\_ Textl-Festsetzung\_ Offenlage

Anlage 5\_ 172 B II\_ Entwurfsbegründung\_ Offenlage