



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 1205/2011

Der Oberbürgermeister

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

29.08.11
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	15.09.2011	Beratung	öffentlich
Bau- und Planungsausschuss	19.09.2011	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	27.09.2011	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	17.10.2011	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

B-Plan Nr. 172 C/II "nbs:o - Quartier am Campus"
- Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen während der Offenlage

Beschlussentwurf:

- Über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der/des
A 1: Kulturausbesserungswerk, Träger und Förderverein freie Jugend- und Kulturzentren e. V., Kolbergerstr. 95A, 51381 Leverkusen
Behörde 1: Energieversorgung Leverkusen, Overfeldweg 23, 51371 Leverkusen

wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (Anlage 1 der Vorlage) entschieden. Diese ist Bestandteil dieses Beschlusses.

gezeichnet:

Häusler
(i. V. des Oberbürgermeisters)

Stein

Mues

**Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen der Vorlage Nr. 1205/2011
Beschluss des Finanzausschusses vom 01.02.2010 und Auflage der Kommunal-
aufsicht vom 26.07.2010**

Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Christian Unbehaun / 61 / - 6130.

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 einer Gemeinde. Sie sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Auf die Beschlüsse zur Neuen Bahnstadt Opladen wird verwiesen.

A) Etatisiert unter Finanzstelle(n) / Produkt(e)/ Produktgruppe(n):

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

./.

B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung:

(z. B. Personalkosten, Abschreibungen, Zinswirkungen, Sachkosten etc.)

./:

C) Finanzielle Folgeauswirkungen ab dem Folgejahr der Umsetzung:

(überschlägige Darstellung pro Jahr)

./.

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 Gesamtabchluss)

./.

Begründung:

Der Bau- und Planungsausschuss hat am 17.11.2010 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes für das Wohnbaugebiet „Quartier am Campus“ beschlossen (Vorlage Nr. 0777/2010 – auf die über das Ratsinformationssystem einsehbaren Unterlagen, insbesondere die Begründung wird zusätzlich verwiesen).

In der Offenlage ist allein eine Stellungnahme des „Kulturausbesserungswerkes“ (KAW) als abwägungsrelevante Stellungnahme der Bürgerinnen und Bürger eingegangen. In dem Schreiben vom 05.01.2011 werden auch Kritikpunkte aus dem Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wiederholt bzw. präzisiert. Hierzu wird auf die Vorlage 0702/2010 und den Beschluss des Rates vom 06.12.2010 verwiesen. Durch ein Schallschutzgutachten und umfassende Festsetzungen wird dem Gebot der Konfliktvermeidung hinreichend Rechnung getragen. Vorgesehen ist ein aktiver Schallschutz durch eine Lärmschutzwand und eine z.T. niedrigere Bebauung. Hierauf ist bereits in der Vorlage zur Offenlage umfassend eingegangen worden. Die Verwaltung schlägt vor, den Stellungnahmen des KAW im Wesentlichen nicht zu folgen und das Bebauungsplanverfahren in seinen Grundzügen wie in der Vorlage zum Offenlagebeschluss weiterzuführen. Die Stellungnahme der EVL bezieht sich auf einen einzelnen Baumstandort. Hier werden noch Gespräche geführt werden – insgesamt genießt das städtebauliche Konzept hier Priorität.

Das Baugebiet wird durch die nbs:o und die Stadt Leverkusen entwickelt. Die Vermarktungsaktivitäten zeigen, dass auf Grundlage des Bebauungsplanes eine erfolgreiche Vermarktung möglich ist. Allerdings ist erkennbar, dass es noch hinsichtlich Details z.B. zur Grundstückseinfassung und zur Festsetzung für Tiefgaragen noch Abstimmungsbedarf gibt. Ziel ist es, hier in einem kooperativen Verfahren einerseits auf die Bedürfnisse der Erwerber einzugehen und andererseits die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten wie auch die „Gebrauchsqualität“ in Einklang zu bringen. Auch hinsichtlich der Ausgestaltung der Flächen für die Baugruppen soll noch Flexibilität bleiben. Zur Feinsteuerung der Planung ist voraussichtlich nur eine Änderung nach der Offenlage mit einer eingeschränkten Beteiligung - nur die Betroffenen - erforderlich (Beschluss gem. § 4a Abs. 3 BauGB zum Satzungsbeschluss). Eine zweite Offenlage des Bebauungsplanes wird derzeit nicht angestrebt. Die endgültigen Inhalte sind allerdings noch nicht so klar, dass eine entsprechende Vorlage für den Satzungsbeschluss jetzt erarbeitet werden kann. Durch diese Vorgehensweise werden Bebauungsplanänderungen sowie ggf. Befreiungen direkt nach dem Satzungsbeschluss vermieden. Auch hatte die Erstellung der Vorlage für den Offenlagebeschluss zum B-Plan 172 B/II „nbs:o – Campus und Gewerbe“ derzeit Priorität. Daher erfolgt zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht der Satzungsbeschluss, sondern lediglich der Abwägungsbeschluss, der dem Rat vorbehalten ist.

Ziel ist es den zukünftigen Erwerbern Planungssicherheit zu verschaffen. Durch den Abwägungsbeschluss wird die Stadt als Genehmigungsbehörde in die Lage versetzt, bereits vor dem Satzungsbeschluss Baugenehmigungen zu unstrittigen Vorhaben/Sachverhalten erteilen zu können (Teilplanreife gemäß § 33 Baugesetzbuch – BauGB). Die Bauherren müssen sich selbstverständlich hierbei verpflichten, die Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes anzuerkennen.

Die „Neue Bahnstadt Opladen“ hat eine besondere Bedeutung für die Stadtent-

wicklung insgesamt sowie auch für die Stadt als Grundstückeigentümerin. Daher wird in diesem besonderen Fall zur Beschleunigung des Projektes der Beschluss durch den Rat vorgezogen.

Zum besseren Verständnis werden die Abgrenzung des Plangebietes, das städtebauliche Konzept und der Entwurf des Bebauungsplanes als Anlagen zur Kenntnisnahme beigefügt. Eine Kopie des Schallschutzgutachtens KAW wird den Fraktionen und Gruppen des Rates zusätzlich zur Verfügung gestellt.

Begründung der einfachen/besonderen Dringlichkeit

Durch den Abwägungsbeschluss wird die Stadt in die Lage versetzt, Genehmigungen bereits vor dem Satzungsbeschluss erteilen zu können. Dies ist zwingend erforderlich, um den Investoren Rechtssicherheit für den Erwerb von Grundstücken zu geben. Desweiteren ist dies für den Neubau des Kindergartens erforderlich.

Anlage/n:

Anlage 1_Abwaegung_172_c_II_2_Offenlage_QaC

Anlage 2_Auszug_Beschluss_FNP_0702_2010

Anlage 3_172 C_II_nbs o Quartier am Campus - Geltungsbereich

Anlage 4_172-C-II Städtebauliches Konzept

Anlage 5_172-C-II B-Plan-Entwurf (Blatt 1)_A3

Anlage 6_172-C-II B-Plan-Entwurf (Blatt 2)_A3