



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 1555/2012

Der Oberbürgermeister

V/61-613.172 C/II

Dezernat/Fachbereich/AZ

15.03.12

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	26.03.2012	Beratung	öffentlich
Bau- und Planungsausschuss	26.03.2012	Entscheidung	öffentlich

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 172 C/II "nbs:o - Quartier am Campus" - 2. Auslegung  
- Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung

**Beschlussentwurf:**

1. Entsprechend dem Ergebnis der Abwägung und einzelner geänderter Planungsziele wird der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 172 C/II „nbs:o – Quartier am Campus“ geändert (**Anlage 3**). Dem geänderten Entwurf einschließlich der Änderung und Ergänzung der textlichen Festsetzungen (**Anlage 4**) und der Begründung einschließlich des Umweltberichts (**Anlage 5**) wird in der vorliegenden Fassung zugestimmt.
2. Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans ist mit der diesem Beschluss beigelegten Begründung einschließlich des Umweltberichts erneut für die Dauer von zwei Wochen öffentlich auszulegen.
3. Es wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfs vorgebracht werden können. Diese sind in den **Anlagen 6 und 7** dargestellt.

**Rechtsgrundlage:** § 3 Abs. 2 sowie § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch – BauGB.

gezeichnet:

Buchhorn

**Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen der Vorlage Nr. 1542/2012  
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 12.07.2010) 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

Die Entwicklung des ehemaligen Ausbesserungswerks und Gleisbauhofs Opladen zur neuen bahnstadt opladen ist ein kontinuierliches Verfahren, bei dem Planung, Entwicklung, Vermarktung und Bau parallel verlaufen. Im Zuge des Fortgangs der einzelnen Prozesse sind dort, wo es städtebaulich sinnvoll und vertretbar ist, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen fortzuschreiben und anzupassen.

Im Hinblick auf die Eigentumsverhältnisse, die unterschiedliche Abfolge der Freistellung von Bahnbetriebszwecken und damit der Realisierung der Planvorhaben, ist das gesamte Gebiet des ehemaligen Ausbesserungswerkes in 4 Bebauungsplanteilbereiche aufgeteilt worden, die jeweils unterschiedliche Bearbeitungs- bzw. Realisierungsstände aufweisen.

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. Die erste öffentliche Auslegung dieses Plans fand in der Zeit vom 08.12.2010 bis einschließlich 11.01.2011 statt (vgl. Vorlage Nr. 0777/2010). Über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen hat der Rat der Stadt am 17.10.2011 entschieden (vgl. Vorlage Nr. 1205/2011).

Nach diesem Abwägungsbeschluss haben sich aus der zwischenzeitlichen Weiterführung und Detaillierung der Planungen und aus den Vermarktungsbemühungen Erfordernisse zur Änderung des Bebauungsplans ergeben, die für die betroffenen Teile eine erneute Auslegung des Bebauungsplans erfordern. Diese Änderungen sind insbesondere:

- Ergänzung der bedingten Festsetzung bzgl. der benachbarten „Halle Nord“
- Erweiterung der Zulässigkeit von Tiefgaragen
- Geringfügige Vergrößerung der zulässigen Gebäudehöhen, Anpassung der Geschossflächenzahl (GFZ)
- Geringfügige Änderung von Verkehrsflächen
- Anpassung von Baugrenzen und Garagenflächen an die Grundstücksparzellierung
- Übernahme der durch den Abwägungsbeschluss entschiedenen Änderungswünsche

Die Änderungsbereiche in der Planzeichnung können der Anlage 6 entnommen werden. Die geänderten und ergänzten Teile der textlichen Festsetzungen sind in der Anlage 7 in rot markiert. Die wesentlichen Änderungen der Entwurfsbegründung (Anlage 5) fokussieren sich auf die Kapitel 1.3, 2.3, 6.1.1, 6.1.4, 6.2 und 9.

Es ist beabsichtigt, die erneute öffentliche Auslegung auf die geänderten und ergänzten Teile des Bebauungsplanentwurfs zu beschränken und die Auslegungsfrist, angepasst an den Umfang der Änderungen, auf 2 Wochen zu verkürzen.

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

Die Weiterentwicklung des Planungsrechts für den Bereich der neuen bahnstadt opladen ist vor dem Hintergrund der angestrebten Vermarktung und der Entwicklung des Wohngebietes „Quartier am Campus“ (Teilbebauungsplan 172 C/II „nbs:o – Quartier am Campus“) dringend geboten.

Der Bebauungsplanentwurf ist insbesondere im Hinblick auf die Ausführungsplanung und die konkreten Planungen von Investoren anzupassen, um zeitnah Baugenehmigungen erteilen zu können. Daher soll die Vorlage zum erneuten Auslegungsbeschluss in einer Sondersitzung der Ratsgremien beraten werden.

### **Bestandteile dieser Vorlage sind:**

1. Geltungsbereich des Bebauungsplans (2. Auslegung)
2. Bebauungsplan-Entwurf (Stand: 1. Auslegung)
3. Bebauungsplan-Entwurf (2. Auslegung)
4. Textliche Festsetzungen (2. Auslegung)
5. Entwurfsbegründung einschl. Umweltbericht (2. Auslegung)
6. Geänderte und ergänzte Teile des Bebauungsplanentwurfs  
(inhaltlich identisch mit Anlage 3, jedoch Darstellung der Änderungsbereiche)
7. Geänderte und ergänzte Teile der textlichen Festsetzungen  
(inhaltlich identisch mit Anlage 4, jedoch Darstellung der Änderungen)

### **Anlage/n:**

Anlage 1 172\_C\_II\_2-Auslegung\_Geltungsbereich  
Anlage 2(1)\_172-C-II 1-Auslegung B-Plan-Entwurf (Blatt 1)  
Anlage 2(2)\_172-C-II 1-Auslegung B-Plan-Entwurf (Blatt 2)  
Anlage 3(1) 172-C-II 2-Auslegung B-Plan-Entwurf (Blatt 1)  
Anlage 3(2) 172-C-II 2-Auslegung B-Plan-Entwurf (Blatt 2)  
Anlage 4 172-C-II\_2-Auslegung\_Textliche Festsetzungen\_2012\_03\_14  
Anlage 5 172-C-II\_2-Auslegung\_Entwurf Begründung\_2012 03 14  
Anlage 6(1) 172-C-II 2-Auslegung Änderungsbereiche\_Blatt\_1  
Anlage 6(2) 172-C-II 2-Auslegung Änderungsbereiche\_Blatt\_2  
Anlage 7 172-C-II\_2-Auslegung\_Änderungen Textl-Festsetzungen\_2012\_03\_15