



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 1801/2012

Der Oberbürgermeister

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

17.10.12
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	20.11.2012	Beratung	öffentlich
Bau- und Planungsausschuss	29.10.2012	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 172 A/II "nbs:o - Grüne Mitte" - 3. Auslegung
- Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung

Beschlussentwurf:

1. Aufgrund der geänderten Planungsziele wird der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 172 A/II „nbs:o – Grüne Mitte“ geändert. (**Anlage 2**). Dem geänderten Entwurf einschließlich der Änderung und Ergänzung der textlichen Festsetzungen (**Anlage 3**) und der Begründung einschließlich des Umweltberichts (**Anlage 4**) 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.

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

gezeichnet:

Häusler
(i.V. des Oberbürgermeisters)

**Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen der Vorlage Nr. 1801/2012
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

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:

Der erste Teil-Bebauungsplan zur Entwicklung des Gebietes der Neuen Bahnstadt, der Bebauungsplan Nr. 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 Teil-Bebauungspläne. Außerdem sichert der Bebauungsplan den geplanten Hauptgrünzug und die denkmalwerte Bausubstanz innerhalb dieses Grünzugs durch die Festsetzung neuer, auf die angestrebte Vermarktung der Gebäude abgestellter Nutzungen.

Die erste öffentliche Auslegung dieses Plans fand in der Zeit vom 21.04. bis 25.05.2010 statt. Insbesondere aufgrund der Konkretisierung der Investitionsabsichten für das Magazin und den Wasserturm wurde der Bebauungsplanentwurf geändert und in der Zeit vom 28.06. bis 12.07.2011 erneut öffentlich ausgelegt.

Die zwischenzeitlich weiter konkretisierten Investitionsabsichten im östlichen Bereich der Bahnstadtchaussee/Torstraße und die damit verbundenen Vermarktungsbemühungen verursachen Planänderungen, die eine erneute Auslegung für Teilbereiche des Bebauungsplans erforderlich machen. Dies sind insbesondere:

- Erweiterung der Zulässigkeit von Tiefgaragen, sofern sie eine Überdeckung für Bepflanzungen aufweisen,
- geringfügige Vergrößerung der zulässigen Gebäudehöhen (+ 0,5 m),
- Erhöhung der Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 auf 1,2 bzw. von 1,2 auf 1,4.

Hinweis: Die Änderung stellt eine Harmonisierung der Festsetzungen mit dem Teil-Bebauungsplan 172 C/II „Quartier am Campus“ dar. Die o.g. Festsetzungen sind in diesem Bebauungsplan in Form einer erneuten Auslegung des Planentwurfes geändert worden (Vorlage 1555/2012). Im Zuge dieses Verfahrens sind keine negativen Stellungnahmen eingegangen. Diese Festsetzungen sind zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele erforderlich.

Darüber hinaus ergeben sich aus der zwischenzeitlich erfolgten Freistellung (Entwicklung von Bahnbetriebszwecken) der überwiegenden Flächen im Plangebiet und der Verlagerung des Ersatzhabitats für die Kreuzkröte auf eine Fläche des Teil-Bebauungsplans 172 B/II „Campus Leverkusen und Gewerbe“ redaktionelle Änderungen der textlichen Festsetzungen bzw. der Begründung inklusive Umweltbericht. Hier ist gleichfalls eine erneute Offenlage vorgesehen.

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.

Die Änderungsbereiche in der Planzeichnung können der Anlage 2 entnommen werden. Die geänderten und ergänzten Teile der textlichen Festsetzungen sind in der Anlage 3 markiert. Die wesentlichen Änderungen der Entwurfsbegründung (Anlage 4) fokussieren sich auf die Kapitel 1.3 Verfahrensstand (die Änderungen u.a. durch die 3. Auslegung werden hier beschrieben), 2.1 Planungsanlass, 2.2 Widmung der Bahnflächen und 6.14. Ersatzraum für Habitatverluste.

Begründung der einfachen Dringlichkeit:

Die Weiterentwicklung des Planungsrechts für den Bereich der neuen bahnstadt opladen ist vor dem Hintergrund der angestrebten Vermarktung der Wohngebiets- und Mischgebietsflächen im Osten des Planbereichs (Teilbebauungsplan 172 A/II „nbs:o – Grüne Mitte“) dringend geboten.

Die Grundlagenarbeiten zur Vorbereitung des Beschlusses über die erneute Auslegung des Teilbebauungsplans 172 A/II konnten nicht bis zum turnusmäßigen Abgabetermin für die Beratung der Vorlage im September 2012 fertig gestellt werden. Im Hinblick auf die Erteilung von Baugenehmigungen wird eine möglichst zeitnahe Beschlussfassung über das geänderte Planungsrecht angestrebt.

Anlage/n:

Anlage 1 172_A_II 3_Auslegung-Geltungsbereich

Anlage_2 172_A_II 3_Auslegung-Änderungsbereiche

Anlage_3 172_A_II 3_Auslegung-Textfestsetzungen - Änderungen

Anlage_4 172_A_II_3_Auslegung- Begründung