



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2000/2013

Der Oberbürgermeister

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

04.04.13
Datum

| Beratungsfolge | Datum | Zuständigkeit | Behandlung |
|--|------------|---------------|------------|
| Bürger- und Umweltausschuss | 18.04.2013 | Beratung | öffentlich |
| Bau- und Planungsausschuss | 22.04.2013 | Beratung | öffentlich |
| Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II | 30.04.2013 | Beratung | öffentlich |
| Rat der Stadt Leverkusen | 13.05.2013 | Entscheidung | öffentlich |

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 172 B/II "nbs:o - Campus Leverkusen und Gewerbe" - 2. Auslegung
- Beschluss über Stellungnahmen
- Beschluss über die Erweiterung des Geltungsbereichs
- Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung

Beschlussentwurf:

1. Über die während der 1. Öffentlichen Auslegung eingegangenen **Stellungnahmen** der / des

Behörde 1 Geologischer Dienst NRW
De-Greif-Str. 195
47803 Krefeld

Behörde 2 Bezirksregierung Düsseldorf
Postfach 30 08 65
40408 Düsseldorf

Behörde 3 Polizei Köln
Walter-Pauli-Ring 2-6
51103 Köln

Behörde 4 PLEdoc GmbH, Leitungsauskunft Fremdplanungsbearbeitung
Postfach 12 02 55
45312 Essen

Behörde 5 Bundesnetzagentur

Fehrbelliner Platz 3
10707 Berlin

Behörde 6 LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland

Postfach 21 40
50250 Pulheim

Behörde 7 Industrie- und Handelskammer (IHK) zu Köln

An der Schusterinsel 2
51379 Leverkusen

Behörde 8 Bezirksregierung Köln Dez. 53

Zeughausstr. 2-10
50667 Köln

Behörde 9 Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG (EVL)

Overfeldweg 23
51371 Leverkusen

Behörde 10 DB Services Immobilien GmbH

Deutz-Mülheimer-Str. 22-24
50679 Köln

wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (**Anlage 1**) entschieden. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

2. Der Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird zugestimmt. Der Geltungsbereich wird in etwa wie folgt begrenzt:
 - im Norden durch die südliche Grenze des von West nach Ost verlaufenden Hauptgrünzuges der grünen Mitte,
 - im Osten durch den südlichen Abschnitt der Bahnstadtchaussee und 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 (**Anlage 4**) zu entnehmen.

3. Entsprechend dem Ergebnis der Abwägung und der geänderten Planungsziele wird der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 172 B/II „nbs:o – Campus Leverkusen und Gewerbe“ geändert (**Anlage 4**). Dem geänderten Entwurf einschließlich der Änderung und Ergänzung der textlichen Festsetzungen (**Anlage 5**) und der Begründung einschließlich des Umweltberichts (**Anlage 6**) werden in der vorliegenden Fassung zugestimmt.
4. Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans ist mit der diesem Beschluss beigelegten Begründung einschließlich des Umweltberichts für die Dauer eines Monats erneut öffentlich auszulegen.

5. Es wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfs vorgebracht werden können. Diese sind in den **Anlagen 7 und 9** dargestellt.

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

gezeichnet:

Häusler
(i. V. des Oberbürgermeisters)

Stein

**Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen der Vorlage Nr. 2000/2013
Beschluss des Finanzausschusses vom 01.02.2010 und Auflage der Kommunal-
aufsicht vom 26.07.2010**

Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon:

Für den Bebauungsplan Jörg Gruchmann, 6132

Für den Finanzierungsplan 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 nbso GmbH

B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung:

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

Siehe Finanzierungsplan Gesamtmaßnahme der nbso GmbH

C) Finanzielle Folgeauswirkungen ab dem Folgejahr der Umsetzung:

(überschlägige Darstellung pro Jahr)

Siehe Finanzierungsplan Gesamtmaßnahme der nbso 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 nbso GmbH

Begründung:

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.

Der Bebauungsplan 172 B/II „Campus Leverkusen und Gewerbe“ 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 Haupterschließungsanbindung 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.

Nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans und der Beteiligung der Behörden in der Zeit vom 24.10. bis 25.11.2011 sind durch die weitere Konkretisierung der Planung und aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen Änderungen im Bebauungsplan notwendig, die für die betroffenen Teilbereiche eine erneute Auslegung und Beteiligung der Behörden erfordern. Diese Änderungen sind insbesondere:

- Vergrößerung des Planbereichs um den Teilbereich des südlichen Hauptgrünzuges, der aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 172 A/II herausgenommen wurde
- Festsetzung zusätzlicher öffentlicher Parkplätze entlang der südlichen Bahnstadtchaussee
- Anpassung der Festsetzungen hinsichtlich der öffentlichen Kinderspielplätze
- Festsetzung der Artenschutzmaßnahme „Kreuzkröte“ im südwestlichen Planbereich
- Anpassung der Festsetzungen an die konkretisierten Planungen der Fachhochschule und Sicherung des äußeren Erscheinungsbildes der erhaltenen ehemaligen Bahnhalle nördlich der Fachhochschule
- Anpassung der Festsetzungen an die Belange der Denkmalpflege im Bereich des Baudenkmals „Ledigenheim“
- Berücksichtigung des Achtungsabstandes zum Störfallbetrieb Reisinges im Gewerbegebiet Fixheide

Die Änderungsbereiche in der Planzeichnung können der Anlage 7 entnommen werden. Die geänderten und ergänzten Teile der textlichen Festsetzungen sind in der Anlage 9 markiert. Die wesentlichen Änderungen der Entwurfsbegründung (Anlage 6) fokussieren sich auf die Kapitel 1.3, 5.2, 6.7, 8.2.3, 8.3.3 und 9.

Es ist beabsichtigt, die erneute öffentliche Auslegung auf die geänderten und ergänzten Teile des Bebauungsplanentwurfs zu beschränken.

Begründung der einfachen/besonderen Dringlichkeit

Anlage/n:

172_B_II_2.Auslg_Anlage_1_Abwägung
172_B_II_2.Auslg_Anlage_2_Geltungsbereich
172_B_II_2.Auslg_Anlage_3_Städtebaulicher_Entwurf
172_B_II_2.Auslg_Anlage_4(1)_BPlan_Blatt_1
172_B_II_2.Auslg_Anlage_4(2)_BPlan_Blatt_2
172_B_II_2.Auslg_Anlage_4(3)_BPlan_Blatt_3
172_B_II_2.Auslg_Anlage_4(4)_BPlan_Blatt_4
172_B_II_2.Auslg_Anlage_4(5)_BPlan_Blatt_5
172_B_II_2.Auslg_Anlage_5_Textl_Festsetzungen
172_B_II_2.Auslg_Anlage_6_Entwurfsbegründung
172_B_II_2.Auslg_Anlage_7(1)_Änderungsbereiche_Blatt_1
172_B_II_2.Auslg_Anlage_7(2)_Änderungsbereiche_Blatt_2
172_B_II_2.Auslg_Anlage_7(3)_Änderungsbereiche_Blatt_3
172_B_II_2.Auslg_Anlage_7(4)_Änderungsbereiche_Blatt_4
172_B_II_2.Auslg_Anlage_8(1)_BPlan_Stand_1.Auslg
172_B_II_2.Auslg_Anlage_8(2)_BPlan_Stand_1.Auslg
172_B_II_2.Auslg_Anlage_8(3)_BPlan_Stand_1.Auslg
172_B_II_2.Auslg_Anlage_8(4)_BPlan_Stand_1.Auslg
172_B_II_2.Auslg_Anlage_9_Änderung_textl_Festsetzungen