



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2335/2013

Der Oberbürgermeister

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

29.08.13
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bau- und Planungsausschuss	16.09.2013	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	24.09.2013	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	14.10.2013	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 172 C/II "nbs:o - Quartier am Campus"
- Beschluss über eine Stellungnahme
- Satzungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Der Bebauungsplanentwurf wurde nach der 2. öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs.3 Satz 4 BauGB erneut geändert (**Anlage 1**). Die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit wurde schriftlich um Stellungnahme gebeten. Über die zu der Änderung nach der 2. öffentlichen Auslegung eingegangene **Stellungnahme** des

Kulturausbesserungswerk, Träger und Förderverein freie Jugend- und Kulturzentren Leverkusen e.V.

Kolberger Straße 95 a
51381 Leverkusen

wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (**Anlage 2**) entschieden. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

2. Entsprechend dem Ergebnis der Abwägung und der geänderten Planungsziele wird der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 172 C/II „nbs:o – Quartier am Campus“ geändert (**Anlage 4**). Dem geänderten Entwurf einschließlich der Änderung und Ergänzung der textlichen Festsetzungen (**Anlage 5**) und der Begründung einschließlich des Umweltberichts (**Anlage 6**) wird in der vorliegenden Fassung zugestimmt.

3. Der Rat macht sich alle bisherigen Abwägungsentscheidungen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 172 C/II „nbs:o – Quartier am Campus“ zu Eigen.

4. Der Bebauungsplanentwurf Nr. 172 C/II „nbs:o – Quartier am Campus“, bestehend aus Planzeichnung (**Anlage 4**) und Textlichen Festsetzungen (**Anlage 5**) wird gemäß § 10 Baugesetzbuch – BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), in Verbindung mit

- der Baunutzungsverordnung – BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

und

- § 86 Landesbauordnung - BauO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142)

sowie

- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - GO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. 04. 2013 (GV. NRW. S. 194)

als **Satzung** beschlossen.

5. Die als **Anlage 6** beigefügte Satzungsbeurteilung zum Bebauungsplan einschließlich des Umweltberichts wird gebilligt.

gezeichnet:

In Vertretung

Stein

(i.V. des Oberbürgermeisters)

In Vertretung

Deppe

**Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen der Vorlage Nr. 2335/2013
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 Einzelfallentscheidungen 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 (Top-Projekt).

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)

Begründung:

Das zur Entwicklung anstehende Gebiet der Neuen Bahnstadt erstreckt sich größtenteils auf den Betriebsflächen des ehemaligen Ausbesserungswerks und des Gleisbauhofs Opladen. Bereits am 18.06.2007 hat der Rat der Stadt Leverkusen auf der Basis einer städtebaulichen Rahmenplanung den Aufstellungsbeschluss für ein Bebauungsverfahren gefasst, das den gesamten Entwicklungsbereich umfasst. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat am 18.10.2007 stattgefunden.

Im Hinblick auf die Eigentumsverhältnisse, die unterschiedliche Abfolge der Freistellung von Bahnbetriebszwecken und damit der Realisierung der Planvorhaben, ist der Bebauungsplan in Bebauungsplanteilbereiche aufgeteilt worden.

Der Teil-Bebauungsplan 172 C/II „Quartier am Campus“ entwickelt den im Nord-Osten gelegenen Bereich als deutlichen Wohnschwerpunkt und sichert die für die neue Bahnstadt Opladen und das angrenzende bestehende Quartier wichtige Kindertageseinrichtung sowie das vorhandene Kulturausbesserungswerk und Jugendhaus planungsrechtlich ab.

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 hatten 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 erforderten. Die zweite öffentliche Auslegung des Plans hat in der Zeit vom 10.04. bis 24.04.2012 stattgefunden, ohne dass hierzu Stellungnahmen eingingen.

Daher konnten bereits vor dem Satzungsbeschluss Baugenehmigungen für plangemäße Vorhaben erteilt (Teilplanreife gemäß § 33 Baugesetzbuch - BauBG) und ein Großteil der Wohnbebauung realisiert werden.

Im Bereich der Baufelder WA 1 bis WA 3, die für Vorhaben von Baugruppen reserviert sind, machen die konkreten Planungsüberlegungen zweier Investoren erneute Änderungen des Bebauungsplans erforderlich, die aber die Grundzüge der Planung nicht berühren. Zur Vorbereitung der Änderungen wurden die Stellungnahmen der unmittelbar angrenzenden Grundstücksnachbarn eingeholt. Allein der östliche Nachbar, das Kulturausbesserungswerk – KAW –, hat eine abwägungsrelevante Stellungnahme abgegeben, die den Immissionskonflikt zwischen Wohnbebauung und KAW beschreibt. Die Verwaltung schlägt vor, der Stellungnahme des KAW im Wesentlichen nicht zu folgen, da durch ein Schallschutzgutachten und die daraus resultierenden Festsetzungen dem Gebot der Konfliktvermeidung hinreichend Rechnung getragen wird.

Auf dem Grundstück westlich des KAW (WA 3) soll ein Wohnhaus für Menschen mit Behinderung errichtet werden. Die Investoren haben dargelegt, dass Wohnungsbauförderungsmittel beantragt werden sollen und aus fördertechnischen Gründen (Mindest-Quadratmeter für eine bestimmte Anzahl von Wohngruppen) dieses Projekt nur durch

ein zusätzliches Staffelgeschoss (zurückgesetztes III. Geschoss) realisiert werden kann.

Nach bisherigem Planungsstand ist hier nur eine II-geschossige Bauweise zulässig. Diese Festsetzung sollte dazu beitragen, den Immissionskonflikt zwischen Wohnbebauung und angrenzendem Kulturausbesserungswerk zu begrenzen. Ein erneutes Schallgutachten hat nachgewiesen, dass hier auch bei einer teilweisen III-geschossigen Bebauung die notwendigen Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Es ist daher beabsichtigt, in einem Teilbereich eine III-geschossige Bebauung zuzulassen. Die max. zulässige Gebäudehöhe orientiert sich an den max. zulässigen Gebäudehöhen im übrigen Plangebiet.

Auf den Grundstücken WA 1 und WA 2 sollen Mehr-Generationen-Wohnanlagen entstehen, die sich innerhalb der bisherigen Baugrenzen nicht realisieren lassen und daher eine Anpassung der Baugrenzenfestsetzungen erfordern. Sämtliche Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben erhalten.

Das Abwägungsergebnis der im Rahmen der Änderungen nach der 2. Öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahme wird dem Rat zur Beschlussfassung vorgelegt. Die Verwaltung empfiehlt den Satzungsbeschluss zu fassen.

Anlage/n:

- Anlage 1_172_C_II_Änderung nach der 2_Auslegung
- Anlage 2_Abwaegung_172_c_II_QaC_Änderung zur Satzung
- Anlage 3_172_C_II_Satzung_Geltungsbereich
- Anlage 4(1)_172_C_II_B-Plan Blatt 1
- Anlage 4(2)_172_C_II_B-Plan Blatt 2
- Anlage 5 172-C-II_Satzung_Textliche Festsetzungen
- Anlage 6 172-C-II_Satzung_Begründung