



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2015/0774

Der Oberbürgermeister

V/61-613.V 28/II-ma
Dezernat/Fachbereich/AZ

13.05.16
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	13.06.2016	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	14.06.2016	Beratung	öffentlich

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 28/II "Opladen - nbso, südlich Bahnstadtchaussee (Baudenkmal Kesselhaus)"
- Aufstellungsbeschluss zur Änderung eines Teilbereichs (beschleunigtes Verfahren)
- Beschluss über die öffentliche Auslegung

Beschlussentwurf:

1. Für das im Folgenden näher bezeichnete Gebiet wird gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) das Verfahren für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf der Grundlage der Planung des Vorhabenträgers eingeleitet.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält die Bezeichnung V 28/II – Opladen – nbso, südlich Bahnstadtchaussee (Baudenkmal Kesselhaus)“.
3. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Opladen und beinhaltet in Flur 8 das Flurstück 507 und Teile des Flurstücks 508.
4. Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 28/II „Opladen – nbso, südlich Bahnstadtchaussee (Baudenkmal Kesselhaus)“ (Anlagen 3 und 4 der Vorlage) einschließlich der Begründung (Anlage 6 der Vorlage) wird in der vorliegenden Fassung als Entwurf beschlossen.
6. Der Entwurf ist gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) mit der diesem Beschluss beigefügten Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die Beschlussfassung erfolgt vorbehaltlich des Beitrittsbeschlusses der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II.

gezeichnet:
In Vertretung
Deppe

Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen (Beschluss des Finanzausschusses vom 01.02.2010 und Auflage der Kommunalaufsicht vom 26.07.2010), die beabsichtigte Bürgerbeteiligung und die Nachhaltigkeit der Vorlage

Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Manfred Maas / 61 / 6139

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 ergibt sich daraus unmittelbar die Verpflichtung zur Planung. Im konkreten Fall ist die Planung erforderlich, da mit dem vorgelegten Konzept eines Investors die städtebaulichen Zielsetzungen hinsichtlich der Umnutzung des ehemaligen Kesselhauses umgesetzt werden können.

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Die Kosten für das Planverfahren einschließlich Fachgutachten sowie für notwendig werdende Umbau- und Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen Raum werden durch den Investor übernommen. Dies wird Gegenstand vertraglicher Regelungen mit dem Investor sein.

B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung:

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

siehe oben

C) Finanzielle Folgeauswirkungen ab dem Folgejahr der Umsetzung:

(überschlägige Darstellung pro Jahr)

siehe oben

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)

E) Beabsichtigte Bürgerbeteiligung (vgl. Vorlage Nr. 2014/0111):

Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich	Stufe 1 Information	Stufe 2 Konsultation	Stufe 3 Kooperation
[nein]	[nein]	[ja]	[nein]
Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u. a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens)			
Es erfolgt die im Baugesetzbuch (BauGB) geregelte Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB			

F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
[nein]	[nein]	[nein]	[nein]

Begründung:

Das Plangebiet befindet sich im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 172 A/II „nbso – Grüne Mitte“, der für das denkmalgeschützte ehemalige Kesselhaus ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kletterhalle“ festsetzt.

Das Plangebiet liegt in der neuen bahnstadt opladen und wird begrenzt von der Bahnstadtchaussee im Norden und von als grüne Mitte bezeichneten Grünfläche im Osten, Süden und Westen.

Planungsanlass

Die festgesetzte Nutzung Kletterhalle konnte bislang nicht umgesetzt werden. Im Rahmen der zwischenzeitlich erfolgten Ausschreibung und des Verkaufs des Baudenkmals Kesselhauses wurde der Zuschlag für ein Nutzungskonzept „Wohnen, Gewerbe und Gastronomie“ an einen Investor erteilt, das die denkmalrechtlichen Belange des Kesselhauses berücksichtigt. Um dieses geänderte Nutzungskonzept umzusetzen, ist die Änderung des Bebauungsplans im Bereich des Kesselhauses notwendig. Somit besteht ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB – Baugesetzbuch. Der Investor hat deshalb einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gestellt (Anlage 1).

Ziele und Zwecke der Planung

Mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll das Vorhaben planungsrechtlich gesichert werden,

- das bestehende Baudenkmal zu erhalten und Teile des südlichen Baudenkmals zu Wohn- und Gewerbenutzungen umzubauen,
- einen westlichen 4-geschossigen Anbau/Neubau mit Wohn- und Gewerbenutzungen zu errichten und
- Außenanlagen und Stellplätze herzustellen.

Insbesondere ist Ziel des Bebauungsplanverfahrens, im denkmalgeschützten Bestand Teile des Erdgeschosses zu Büros und Praxen umzubauen und in den Obergeschossen Wohnnutzungen vorzusehen, die Zugänglichkeit der denkmalgeschützten Kessel zumindest temporär zu erhalten und im Erdgeschoss des Anbaus eine gastronomische Nutzung zu realisieren.

Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Es handelt sich bei dieser Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung brach gefallener Teilflächen bzw. der Wiedernutzbarmachung von Gebäudebestand dient. Da die zulässige Grundfläche im Plangebiet deutlich unter dem gesetzlich fixierten Schwellenwert von 2 ha liegt, wird nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 und 4 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie von einer Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft abgesehen. Im Rahmen des Bebauungsplans werden die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange jedoch sachgerecht ermittelt und behandelt. Unabhängig davon sind zudem die artenschutzrechtlichen Belange zu erheben und zu berücksichtigen.

Weiteres Vorgehen

Der Aufstellungsbeschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Auf eine formelle frühzeitige Beteiligung oder Unterrichtung der Öffentlichkeit wird verzichtet, da die Nachnutzung des denkmalgeschützten Kesselhauses in den vergangenen Jahren im Rahmen von Öffentlichkeitsbeteiligungen bereits mehrfach thematisiert worden ist.

Der Bebauungsplanentwurf wird nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB offengelegt und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zeitgleich Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

Hinweis

Das zum Bebauungsplan gehörende Gutachten (Anlage_7) und der Bebauungsplan in Originalgröße werden nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt.

Anlage/n:

V_28_II_Anlage 1_Einleitungsantrag
V_28_II_Anlage 2_Geltungsbereich
V_28_II_Anlage 3_B-Plan_Auslegung_A1
V_28_II_Anlage 3_B-Plan_Auslegung_A4
V_28_II_Anlage 4_VEP_Auslegung_A1
V_28_II_Anlage 4_VEP_Auslegung_A4
V_28_II_Anlage 5_Textl_Fest_Auslegung
V_28_II_Anlage 6_Entwurfsbegründung
V_28_II_Anlage_7_Schalltechn_Gutachten_B4073801188