



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2015/0807

Der Oberbürgermeister

V/61-613.172 B/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:**

Bebauungsplan Nr. 172 B/II „nbs:o – Campus Leverkusen und Gewerbe,, – 1. Änderung  
- Aufstellungsbeschluss zur Änderung  
- Beschluss über die öffentliche Auslegung

**Beschlussentwurf:**

1. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 172 B/II „nbs:o - Campus Leverkusen und Gewerbe“ soll in den textlichen Festsetzungen geändert werden.
2. Dem Entwurf zur Änderung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 172 B/II „nbs:o – Campus Leverkusen und Gewerbe“ (Anlage 2.2 der Vorlage) einschließlich der Begründung (Anlage 4 der Vorlage) wird in der vorliegenden Fassung zugestimmt.
3. Die Aufstellung zur Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB). Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung wird abgesehen. Ebenso wird der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.
4. Der Entwurf der geänderten textlichen Festsetzungen ist gemäß § 3 Abs. 2 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 sich die angestrebte Umnutzung des Baudenkmals Kesselhaus im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V 28/II nur durch die parallele Änderung des Bebauungsplanes Nr. 172 B/II verwirklichen lässt.

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Die Kosten für das Planverfahren sind bedingt durch die Umnutzung des Baudenkmals Kesselhaus (Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 28/II) und werden durch den Investor des Baudenkmals Kesselhaus übernommen.

**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 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB			

**F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:**

<b>Klimaschutz betroffen</b>	<b>Nachhaltigkeit</b>	<b>kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit</b>	<b>langfristige Nachhaltigkeit</b>
[nein]	[nein]	[nein]	[nein]

## **Begründung:**

Das Plangebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 172 B/II „nbs:o - Campus Leverkusen und Gewerbe“ liegt in der neuen bahnstadt opladen und wird begrenzt durch die westlich angrenzende Bahnstrecke, das nördliche Gebiet um das Baudenkmal Kesselhaus, die südliche Quettinger Straße und das östlich angrenzende Wohngebiet.

### Planungsanlass

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 172 B/II „nbs:o - Campus Leverkusen und Gewerbe“ wird im Zusammenhang mit der parallelen Aufstellung des unmittelbar nördlich angrenzenden Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 28/II „Opladen – nbso, südlich Bahnstadtchaussee (Baudenkmal Kesselhaus)“ vorgenommen, um eine Sanierung, den Umbau des Kesselhauses und einen Anbau/Neubau mit Wohn- und gewerblichen Nutzungen realisieren zu können. Die ursprünglich hierfür vorgesehene Umsetzung eines Sondergebietes mit Kletterhalle und Gastronomie konnte vom Vorhabenträger nicht realisiert werden.

Durch die beabsichtigte Nutzungsänderung im Kesselhaus rückt nunmehr, eine im Vergleich einer rein gewerblichen Nutzung, eine schallempfindlichere Wohnnutzung an die gewerblichen Nutzungen des Bebauungsplanes Nr. 172 B/II „nbs:o - Campus Leverkusen und Gewerbe“ heran. Es ergeben sich dort ca. 3 dB(A) höhere Pegel als an der Nordseite der Bahnstadtchaussee.

### Ziele und Zwecke der Planung

Mit diesem Bebauungsplan soll das Vorhaben des Bebauungsplanes V 28/II „Opladen – nbso, südlich Bahnstadtchaussee (Baudenkmal Kesselhaus)“ planungsrechtlich abgesichert werden.

Zur Vermeidung der Überschreitungen von Beurteilungspegeln sind die auf Grundlage einer erneuten schalltechnischen Untersuchung festgesetzten Zusatzkontingente im Richtungssektor A von bisher 8 dB(A) auf 5 dB(A) des die im Bebauungsplanes Nr. 172 B/II – „nbso Campus Leverkusen und Gewerbe“ abzusenken und die textlichen Festsetzungen zu ändern.

### Verfahrensart

Die Änderung in der textlichen Festsetzung „Geräuschkontingentierung“ soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

### Weiteres Vorgehen

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Auf eine formelle frühzeitige Beteiligung oder Unterrichtung der Öffentlichkeit wird verzichtet, da die Thematik des Bebauungsplanes Nr. 172 B/II – „nbso Campus Leverkusen und Gewerbe“ 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 gehörige Gutachten (Anlage \_5) und der Bebauungsplan in Originalgröße werden nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der

Vorlage gedruckt.

**Anlage/n:**

172\_B\_II\_1\_Änd\_Anlage\_1\_Geltungsbereich

172\_B\_II\_1\_Änd\_Anlage\_2-1\_B-Plan-Verkleinerung

172\_B\_II\_1\_Änd\_Anlage\_2-2\_B-Plan\_Blatt\_5-5\_A0

172\_B\_II\_1\_Änd\_Anlage\_2-2\_B-Plan\_Blatt\_5-5\_A4

172\_B\_II\_1\_Änd\_Anlage\_3\_Textfestsetzungen\_Ausleg

172\_B\_II\_1\_Änd\_Anlage\_4\_Begründung\_Ausleg

172\_B\_II\_1\_Änd\_Anlage\_5\_Schalltechn\_Gutachten\_B4073801188