



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2016/1224

Der Oberbürgermeister

V/61--613-26-208 B/II-extern/he
Dezernat/Fachbereich/AZ

14.10.16
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	24.10.2016	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	24.10.2016	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	25.10.2016	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	07.11.2016	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 208 B/II "Opladen - nbso/Westseite - Quartiere"
- Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen (Abwägung)

Beschlussentwurf:

1. Über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB (Äußerungen I/A) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Äußerungen I/B) vorgebrachten Äußerungen wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (Anlage 2.1 der Vorlage) entschieden. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

I/A) Äußerungen der Öffentlichkeit:

I/A 1 Protokoll der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

I/A 2: 208_II_3(1)_Äußerung_01

I/A 3: 208_II_3(1)_Äußerung_02

I/A 4: 208_II_3(1)_Äußerung_03

I/A 5: 208_II_3(1)_Äußerung_04

I/A 6: 208_II_3(1)_Äußerung_05

I/A 7: 208_II_3(1)_Äußerung_06

I/A 8: 208_II_3(1)_Äußerung_07

I/B) Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

I/B 1 WfL GmbH
Dönhoffstraße 39
51373 Leverkusen

I/B 2 Bundesnetzagentur
Fehrbelliner Platz 3
10707 Berlin

I/B 3 PLEdoc GmbH
Postfach 12 02 55
45312 Essen

I/B 4 Bezirksregierung Köln, Abfallwirtschaft
Zeughausstraße 2-10
50667 Köln

I/B 5 Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst
Postfach 30 08 65
40408 Düsseldorf

I/B 6 Bezirksregierung Köln, Dezernat 53
Zeughausstraße 2-10
50667 Köln

I/B 7 Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG
Overfeldweg 23
51371 Leverkusen

I/B 8 Geologischer Dienst NRW
De-Greiff-Straße 195
47803 Krefeld

I/B 9 LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
Endenicher Straße 133
53115 Bonn

I/B 10 Eisenbahn-Bundesamt
Werkstattstraße 102
50733 Köln

I/B 11 Stadt Burscheid, Stab Stadtentwicklung, Umwelt u. Liegenschaften
Postfach 14 20
51390 Burscheid

I/B 12 Polizei NRW, Polizeipräsidium Köln

Walter-Pauli-Ring 2-6
51103 Köln

I/B 13 IHK Köln, Geschäftsstelle Leverkusen/Rhein-Berg
An der Schusterinsel 2
51379 Leverkusen

I/B 14 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region West
Deutz-Mülheimer-Straße 22-24
50679 Köln

2. Über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Stellungnahmen II/A) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Stellungnahmen II/B) wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (Anlage 2.2 der Vorlage) entschieden. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

II/A) Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

II/A 1 208_II_3(2)_Stellungnahme_01

II/A 2 208_II_3(2)_Stellungnahme_02

II/A 2 208_II_3(2)_Stellungnahme_03

II/B) Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

II/B 1 Westnetz GmbH
Florianstraße 15-21
44139 Dortmund

II/B 2 Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, Niederlassung Köln
Domstraße 55-73
50668 Köln

II/B 3 Vodafone GmbH
D2-Park
40878 Ratingen

II/B 4 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Fontainengraben 200
53123 Bonn

II/B 5 Stadt Leichlingen
Postfach 16 65
42787 Leichlingen

- II/B 6 Stadt Monheim
Postfach 10 06 61
40770 Monheim am Rhein
- II/B 7 Amprion GmbH
Rheinlanddamm 24
44139 Dortmund
- II/B 8 Unitymedia NRW GmbH
Postfach 10 20 28
34020 Kassel
- II/B 9 Polizei NRW, Köln
Walter-Pauli-Ring 2-6
51103 Köln
- II/B 10 Telekom GmbH
Postfach 10 07 09
44782 Bochum
- II/B 11 IHK
An der Schusterinsel 2
51379 Leverkusen
- II/B 12 Telefonica Germany GmbH & Co. OHG
Überseering 33a
22297 Hamburg
- II/B 13 PLEdoc GmbH
Postfach 12 02 55
45312 Essen
- II/B 14 Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG
Overfeldweg 23
51371 Leverkusen
- II/B 15 Wirtschaftsförderung Leverkusen WfL
Dönhoffstraße 39
51373 Leverkusen
- II/B 16 Stadt Burscheid
Postfach 14 20
51390 Burscheid
- II/B 17 Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND)
- II/B 18 Telefonica Germany GmbH & Co. OHG
Rheinstraße 15
14513 Teltow

II/B 19 E-Plus Mobilfunk GmbH
Rheinstraße 15
14513 Teltow

II/B 20 Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst
Postfach 30 08 65
40408 Düsseldorf

II/C) Stellungnahmen der Fachbereiche

II/C 1 Fachbereich Umwelt

wird aufgrund der besonderen Bedeutung zur Kenntnis gegeben.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, die weitere Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II „Opladen – nbso/Quartiere“ entsprechend dem Ergebnis der Abwägung vorzunehmen.

gezeichnet:

Richrath	In Vertretung Märtens	In Vertretung Deppe
----------	--------------------------	------------------------

Schnellübersicht über die finanziellen bzw. bilanziellen Auswirkungen, die beabsichtigte Bürgerbeteiligung und die Nachhaltigkeit der Vorlage

Ansprechpartner/in / Fachbereich / Telefon:

Bebauungsplan: Herr Hennecke / FB 61 / - 6135

Kosten- und Finanzierungsplan: Frau Rottes / nbso / - 6191

(Kurzbeschreibung der Maßnahme, Angaben zu § 82 GO NRW bzw. zur Einhaltung der für das betreffende Jahr geltenden Haushaltsverfügung.)

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. Mit diesem Bebauungsplanverfahren werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Herstellung der Quartiersentwicklung auf den Flächen der nbso/Westseite geschaffen. Das Planverfahren zum Projekt neue bahnstadt opladen/Westseite gehört zu den priorisierten Projekten.

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

gemäß Kosten- und Finanzierungsplan Gesamtmaßnahme der nbso GmbH

B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren:

(z. B. Anschaffungskosten/Herstellungskosten, Personalkosten, Abschreibungen, Zinsen, Sachkosten)

Für die Entwicklung der neuen bahnstadt opladen/Westseite - Quartiere wurden die Kosten im Rahmen des Gesamttestates zur Förderung beantragt. Mit Schreiben vom 25.08.2015 hat die Bezirksregierung Köln für den Realisierungsabschnitt West zuwendungsfähige Ausgaben in Höhe von 37.397.949 € anerkannt.

Darin enthalten sind die Kosten für die Gütergleisverlegung, anteilige Kosten für die Bahnallee sowie Organisationskosten. Für die Flächenentwicklung (Baureifmachung, Erschließung, Herstellung von öffentlichen Plätzen, Grün- und Spielflächen sowie der Ausgleichsmaßnahmen) wurden 11,4 Mio. € als förderfähige Kosten anerkannt. Diese werden zu 70 % bezuschusst. Die Mittel sind im Haushalt der Stadt Leverkusen für die jeweiligen Jahre veranschlagt.

C) Veränderungen in städtischer Bilanz bzw. Ergebnisrechnung / Fertigung von Veränderungsmitteilungen:

(Veränderungsmitteilungen/Kontierungen sind erforderlich, wenn Veränderungen im Vermögen und/oder Bilanz/Ergebnispositionen eintreten/eingetreten sind oder Sonderposten gebildet werden müssen.)

siehe Ausführungen zu B)

kontierungsverantwortliche Organisationseinheit(en) und Ansprechpartner/in:

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 Gesamtabchluss.)

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

Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich	Stufe 1 Information	Stufe 2 Konsultation	Stufe 3 Kooperation
Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u.a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens)			

F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
ja	ja	ja	ja

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 208 B/II „Opladen – nbso/Westseite – Quartiere“ stellt den 2. Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 208/II zur Quartiersentwicklung westlich der „Neuen Bahnallee“ dar. Das Plangebiet befindet sich östlich des Zentrums und der Neustadt von Opladen und umfasst ca. 10,1 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II „Opladen – nbso/Westseite – Quartiere“ beinhaltet die Flächen zwischen der geplanten Neuen Bahnallee im Osten und dem im Westen vorhandenen Straßennetz von Gerichtsstraße, Goethestraße, bestehender Bahnallee und Friedrich-List-Straße bis zur östlichen Grenze der Raiffeisen Erzeugergenossenschaft Bergisch Land und Mark eG. Im Wesentlichen erfasst das Plangebiet die heutigen Bahnflächen der Güterzugstrecke 2324 einschließlich des Bahnhofsareals. Es reicht westlich bis an die Bebauung Opladens heran. Das bestehende Straßennetz und die Verknüpfungsbereiche Gerichtsstraße, Goethestraße, bestehende Bahnallee und Friedrich-List-Straße sind mit einbezogen.

Die im Plangebiet befindlichen Flächen sind zum überwiegenden Teil noch Flächen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) unterliegen. Im nördlichen Teil des Plangebietes besteht durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 98/II „Busbahnhof Opladen“ 2. Änderung Baurecht für den vorhandenen Busbahnhof. Weiter südlich im Plangebiet besteht durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 172 A/II „nbso - Grüne Mitte“ Baurecht für eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß-/Radwegebrücke“, mit dem der provisorische Brückenabgang der Campusbrücke planungsrechtlich gesichert ist.

Planungsanlass und Ziel der Planung

Das Projekt „neue bahnstadt opladen/Westseite“ hat – nach Verlegung der Güterzugstrecke 2324 Duisburg-Wedau-Niederlahnstein – auf den dann frei werdenden Flächen die Entwicklung neuer Stadtquartiere in zentraler Lage Opladens zum Gegenstand. Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Umsetzung der geplanten städtebaulichen Entwicklung für Handel, Dienstleistung, Wohnen und Gewerbe einschließlich eines Konzeptes zur Freiflächenentwicklung. Um die Umsetzung des diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeptes sicherzustellen und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten sowie Planungsrecht für diese Entwicklungsmaßnahmen zu schaffen, ist gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die geplanten „Quartiere“ erforderlich.

In den Teilbereichen, in denen bereits rechtsverbindliche Bebauungspläne gelten, werden diese durch den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 208 B/II „Opladen – nbso/Westseite – Quartiere“ überlagert.

Frühzeitige Beteiligung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen hat in seiner Sitzung am 03.11.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II "Opladen - nbso/Westseite - Quartiere" sowie die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen (Vorlage 2014/0185).

Die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung eingegangenen Äußerungen beziehen sich im Wesentlichen auf Anregungen bezüglich der Gütergleisverlegung, zu Biotopverlusten, zu Schallschutzmaßnahmen, zur Verkehrsentslastung, zu öffentlichen Stellplätzen, zum geplanten Einzelhandel und dessen Auswirkungen, zur Gestaltung

des geplanten Torhauses und der Wohnbebauung, zur Nutzung, Höhe und Gestaltung der geplanten Gebäude sowie zur gewerblichen Bestandsnutzung im südlichen Plangebiet.

Zur Beschlussfassung der öffentlichen Auslegung wurde bereits ein Entwurf zur Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung eingegangenen schriftlichen Äußerungen erarbeitet. Der Planung grundsätzlich entgegenstehende Stellungnahmen sind im Rahmen der Auslegung des Bebauungsplanes nicht eingegangen.

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen hat in seiner Sitzung am 13.06.2016 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen (Vorlage 2016/0932).

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 208 B/II einschließlich der Begründung mit integriertem Umweltbericht erfolgte im Zeitraum vom 28.06.2016 bis einschließlich 02.08.2016 durch Aushang im Verwaltungsgebäude der Stadt Leverkusen, Elberfelder Haus, Hauptstraße 101. Des Weiteren wurden auch die umweltrelevanten und sonstigen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, der Landschaftspflegerische Fachbeitrag sowie Gutachten zu den Themen Verkehr, Immissionen, Boden und Einzelhandel öffentlich ausgelegt.

Parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Grundsätzlich der Planung entgegenstehende Stellungnahmen sind im Rahmen der Auslegung des Bebauungsplanes in einem Fall eingegangen. Dieses betrifft das Schreiben der Fraktion BÜRGERLISTE Leverkusen (s. Anlage 2.2 der Vorlage, I/A1).

Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden drei Stellungnahmen abgegeben, welche Bedenken, Hinweise und Anregungen bzgl. der grundsätzlichen Planung von Wohngebieten entlang einer Güterzugstrecke, zu Immissionen bzw. zum Immissionsschutz, zu Biotopverlusten, zu Berechnungsverfahren und Begrünungsmaßnahmen, zu verkehrlichen Belangen, zu P+R-Parkplätzen und anderen Stellplätzen, zur Gestaltung des geplanten Torhauses und der übrigen Bebauung, zum geplanten Einzelhandel, zu Bodenbelastungen, zum Artenschutz, zur Versickerung sowie zur Verknüpfungen mit dem öffentlichen Nahverkehr beinhalteten.

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Die zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen betrafen im Wesentlichen

- Informationen und Hinweise zu Leitungstrassen, Leitungsschutz, Richtfunkstrecken und Bauhöhen,
- Informationen und Hinweise zu Versorgungsanlagen,
- Hinweise zur Berücksichtigung der umliegenden Kommunen im Hinblick auf den geplanten Einzelhandel,
- Anregungen zu den geplanten Einzelhandels- und sonstigen Nutzungen sowie zu gestalterischen Vorgaben,
- Hinweise bzgl. technischer und städtebaulicher Kriminalprävention sowie
- Anregungen und Hinweise zu Biotopverlusten, Berechnungsverfahren, Begrünungsmaßnahmen, zum Klima- und Artenschutz.

Aufgrund der o.g. Stellungnahmen sollen bei der weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplanes Richtfunkstrecken als Hinweis ergänzend in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden. In den textlichen Festsetzungen sollen redaktionelle Änderungen bzw. Ergänzungen bzgl. der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, der Richtfunkstrecken und bezüglich der Fassadenfarbe erfolgen. Die weiteren Informationen und Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung der Planung wird aufgrund der eingereichten Stellungnahmen nicht vorgenommen. Da die o. g. Änderungen und Ergänzungen nicht die Grundzüge der Planung betreffen, ist eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB derzeit nicht erforderlich.

Verfahrensstand und weiteres Vorgehen

Als nächster Verfahrensschritt im Bebauungsplanverfahren soll ein Beschluss des Rates der Stadt Leverkusen über die Abwägung der Äußerungen und Stellungnahmen gefasst werden.

Auf dieser planungsrechtlichen und politischen Grundlage ist es im Weiteren durch die nbso beabsichtigt, Investorenwettbewerbe für die einzelnen Baugebiete durchzuführen. Die jeweiligen Ergebnisse werden dann ggf. in vorhabenbezogenen Bebauungsplänen gesichert, soweit sich das Planungsrecht zur Umsetzung dieser Entwürfe nicht allein durch den Bebauungsplan Nr. 208 B/II herleiten lässt. Ziel dieser Vorgehensweise ist es, städtebauliche und architektonische Qualitäten bei der Entwicklung und Erweiterung des Stadtteils Opladen herbeizuführen und zu gewährleisten.

Zur Umsetzung der Planung wird die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt (Vorlage 2016/1305).

Schallschutzwand

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 208 B/II „Opladen – nbso/Westseite – Quartiere“ wurden umfassende schalltechnische Untersuchungen erstellt (s. Anlage 3 der Vorlage). Im Ergebnis wurde u. a. festgestellt, dass anstelle der innerhalb der Verkehrsfläche des Bebauungsplanes Nr. 208 A/II, III "Opladen - nbso/Westseite - Neue Bahnallee und Alkenrath - westlich Schlebuschrath" (Blatt 1) vorgesehenen Schallschutzwand zwischen dem westlichen Gütergleis und der Neuen Bahnallee nunmehr eine 2,3 m hohe Schallschutzwand erforderlich ist. Diese soll dazu dienen, schalltechnische Verbesserungen für die westlich an die Bahntrasse angrenzenden öffentlichen und privaten Bereiche zu schaffen und eine Schallpegelminderung an den Fassaden der geplanten Bebauung sowie der bereits vorhandenen Bebauung zu bewirken.

Die Schallschutzwand betrifft die Straßenverkehrsflächen zwischen der Brücke der Lützenkirchener Straße im Norden und dem Erzeugergroßmarkt im Süden. Im Süden endet die Schallschutzwand nördlich des geplanten ovalen Kreisverkehrs an der Robert-Blum-Straße. Die Gesamtlänge der Schallschutzwand beträgt 1330 Meter.

Um die erforderliche Schallschutzwand planungsrechtlich zu sichern, wird die Lage der Schallschutzmauer als zeichnerische Festsetzung in den Bebauungsplan Nr. 208 A/II, III eingetragen. Hierzu ist als Bebauungsplanverfahren die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 A/II, III vorgesehen. Der entsprechende Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung werden dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen am 24.10.2016 gesondert zum Beschluss vorgelegt (Vorlage Nr.

2016/1273).

Hinweis

Der Bebauungsplan, die dazugehörigen textlichen Festsetzungen, die Begründung mit Umweltbericht und der dazugehörige städtebauliche Entwurf sowie das Immissionsgutachten (Anlagen 3 bis 7 der Vorlage) werden nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt.

Anlage/n:

BPlan 208-B-II Anlage 1_Geltungsbereich

BPlan 208-B-II Anlage 2_1_Abwägung_Frühzeitige Beteiligung

BPlan 208-B-II Anlage 2_2_Abwägung_Auslegung

BPlan 208-B-II Anlage 3_Immissionsgutachten_Peutz

zur Info - BPlan 208-B-II Anlage 4_1_BPlan_Blatt 1_Auslegung

zur Info - BPlan 208-B-II Anlage 4_2_BPlan_Blatt 2_Auslegung

zur Info - BPlan 208-B-II Anlage 4_3_BPlan_Blatt 3_Auslegung

zur Info - BPlan 208-B-II Anlage 4_4_BPlan_Blatt 4_Auslegung

zur Info - BPlan 208-B-II Anlage 5_Textliche Festsetzungen_Auslegung

zur Info - BPlan 208-B-II Anlage 6_Begründung mit Umweltbericht_Auslegung

zur Info - BPlan 208-B-II Anlage 7_Städtebaulicher_Entwurf