



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2017/1480

Der Oberbürgermeister

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

01.03.17  
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	13.03.2017	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	21.03.2017	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	03.04.2017	Entscheidung	öffentlich

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 172 B/II „nbso - Campus Leverkusen und Gewerbe" - 1. Änderung  
- Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen (Abwägung)  
- Satzungsbeschluss

**Beschlussentwurf:**

- 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 Baugesetzbuch (BauGB) (Stellungnahmen II/B) wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (Anlage 1 der Vorlage) entschieden. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

II/A Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

II/A Stellungnahme\_01

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

II/B1 Unitymedia  
II/B2 PLEdoc GmbH  
II/B3 Telefonica Germany GmbH  
II/B4 Vodafone GmbH  
II/B5 E-Plus Mobilfunk GmbH  
II/B6 Telefonica Germany GmbH  
II/B7 IHK zu Köln  
II/B8 Deutsche Telekom Technik GmbH  
II/B9 Energieversorgung Leverkusen

2. Der Bebauungsplan Nr. 172/II nbso - Campus Leverkusen und Gewerbe“ -
  1. Änderung, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen wird gemäß § 10 BauGB i. d. F. d. B. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), in Verbindung mit
    - der Baunutzungsverordnung - BauNVO i. d. F. d. B. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
    - und
    - § 86 Landesbauordnung - BauO NRW i. d. F. d. B. vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05. 2014 (GV.NRW S. I 294), sowie
    - § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - GO NRW i. d. F. d. B. vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.06. 2015 (GV.NRW S. 496), in Kraft getreten am 04.07.2015,

als Satzung beschlossen.

3. Die als Anlage 5 der Vorlage beigefügte Satzungsbeurteilung zum Bebauungsplan wird gebilligt.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung  
Deppe

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

**Ansprechpartner/in / Fachbereich / Telefon: Ahrendt / 61 / 6140**

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

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

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 V 28/II nur durch die parallele Änderung des Bebauungsplanes Nr. 172 B/II verwirklichen lässt.

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

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

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

**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 oben

**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 Gesamtabschluss.)

siehe oben

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

Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich	Stufe 1 Information	Stufe 2 Konsultation	Stufe 3 Kooperation
[nein]	[nein]	[nein]	[nein]
Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u. a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens)			
Die im Baugesetzbuch (BauGB) geregelte Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.10.2016 bis einschließlich 28.11.2016.			



**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]

### Planungsanlass

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 172 B/II 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 das Vorhaben des Kesselhauses realisieren zu können.

Im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 172 A/II „nbs:o - Grüne Mitte“ ist das denkmalgeschützte Kesselhaus des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerkes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung SO3 „Kletterhalle“ festgesetzt. Es sollte hiermit das zum Zeitpunkt der Planaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 172 A/II „nbs:o - Grüne Mitte“ vorliegende Konzept einer Kletterhalle mit Gastronomie umgesetzt werden. Diese Nutzungsoption konnte jedoch nicht verwirklicht werden, da kein geeigneter Betreiber zu finden war. Die Stadt Leverkusen hat daraufhin das ehemalige Kesselhaus zum Verkauf ausgeschrieben. Innerhalb dieser Ausschreibung ist der Zuschlag für das vorliegende Konzept „Wohnen und Gastronomie“ erteilt worden.

Die geänderte Nutzungskonzeption erfordert zur Genehmigung eine geringfügige Änderung der bisherigen Festsetzungen zu den Geräuschkontingenten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 172 B/II „nbso - Campus Leverkusen und Gewerbe“ - 1. Änderung.

### Ziel und Zweck der Planung

In der bisherigen Planung war im Kesselhaus lediglich eine gewerbliche Nutzung zulässig. Durch die beabsichtigte Nutzungsänderung im Kesselhaus rückt die empfindlichere Wohnnutzung näher an die gewerblichen Nutzungen heran. Dies erforderte eine schalltechnische Begutachtung, um die Auswirkungen zu beurteilen und entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Die durchgeführte schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 28/II „Opladen - nbso, südlich Bahnstadtchaussee - (Baudenkmal Kesselhaus)“ kommt zu folgenden Ergebnissen:

Durch die zukünftig näher an das nächstgelegene SO-Gebiet heranrückenden Wohnnutzungen des Kesselhauses ergeben sich dort ca. 3 dB(A) höhere Pegel als an der Nordseite der Bahnstadtchaussee.

Im Bebauungsplan Nr. 172 B/II „nbso - Campus Leverkusen und Gewerbe“ wurde eine Gliederung über Emissionskontingente nach der DIN 45691 vorgenommen, wobei nach Norden (Richtungssektor A) sogenannte richtungsabhängige Zusatzkontingente LEK<sub>ZUS</sub>, tags/nachts von jeweils 8 dB(A) zugelassen werden. Zur Vermeidung von Überschreitungen von Beurteilungspegeln werden die im Bebauungsplan Nr. 172 B/II „nbso - Campus Leverkusen und Gewerbe“ festgesetzten Zusatzkontingente im Richtungssektor A von bisher 8 dB(A) auf 5 dB(A) abgesenkt.

### Planverfahren

Den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen am 13.06.2016 gefasst. Dem Beschluss ist die zuständige Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II in ihrer Sitzung am 14.06.2016 beigetreten.

Auf eine formelle frühzeitige Beteiligung oder Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde verzichtet, da die Nachnutzung des denkmalgeschützten Kesselhauses in den vergangenen Jahren im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung mehrfach thematisiert wurde.

Die Änderung in der textlichen Festsetzung 1.4 „Geräuschkontingentierung“ erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB, da durch die geringfügige Änderung der Zusatzkontingente die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 28.10.2016 bis einschließlich 28.11.2016 statt. Gleichzeitig wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Es gingen eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit und 9 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein. Aus den eingegangenen Stellungnahmen ergab sich keine Notwendigkeit einer Änderung des Bebauungsplanentwurfes.

#### Stellungnahme der Öffentlichkeit

Die Stellungnahme bezog sich auf Stellplätze, Schallschutz, Schutz von Flora und Fauna, Denkmalschutz, Altlasten und regenerative Energien.

#### Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Stellungnahmen bezogen sich auf Richtfunktrassen, enthielten Anregungen und Empfehlungen zum Denkmalschutz, Hinweise zu Stellplätzen, Erschließung, Wendeanlagen, zur Abfallentsorgung und zu Versorgungsleitungen.

#### Satzungsbeschluss und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen

Nachfolgend ist angestrebt, den Beschluss über die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 172 B/II „nbso - Campus Leverkusen und Gewerbe“ - 1. Änderung sowie die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zu fassen.

#### Hinweis

Der Bebauungsplan mit der 1. Änderung in Originalgröße (Anlage 2.2 der Vorlage), der bislang gültige Bebauungsplan (Anlage 3.2 bis 3.6 der Vorlage) und das schalltechnische Gutachten (Anlage 6 der Vorlage) werden nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt. Die Anlagen können im Ratsinformationssystem vergrößert und farbig eingesehen werden.

#### **Begründung der einfachen Dringlichkeit:**

Der Vorhabenträger möchte mit der bedarfsgerechten Nutzung des benachbarten Baudenkmales Kesselhaus zeitnah beginnen. Hierfür ist der Abschluss des Bauleitplanverfahrens mit seiner einfachen Änderung eine Voraussetzung.

#### **Anlage/n:**

172\_B\_II\_1\_Aend\_Anlage\_1\_Abwägung\_Auslegung  
172\_B\_II\_1\_Aend\_Anlage\_2.1\_B-Plan\_Blatt\_5-5\_A4  
172\_B\_II\_1\_Aend\_Anlage\_2.2\_B-Plan\_Blatt\_5-5\_A0

172\_B\_II\_1\_Aend\_Anlage\_3.1\_B-Plan-Verkleinerung  
172\_B\_II\_1\_Aend\_Anlage\_3.2\_Plan\_Nord  
172\_B\_II\_1\_Aend\_Anlage\_3.3\_Plan\_Mitte  
172\_B\_II\_1\_Aend\_Anlage\_3.4\_Plan\_Ost  
172\_B\_II\_1\_Aend\_Anlage\_3.5\_Plan\_Sued  
172\_B\_II\_1\_Aend\_Anlage\_3.6\_Plan\_Textl.Festsetzungen  
172\_B\_II\_1\_Aend\_Anlage\_4\_Textliche.Festsetzungen\_mit\_Aenderungen  
172\_B\_II\_1\_Aend\_Anlage\_5\_Satzungsbegründung  
172\_B\_II\_1\_Aend\_Anlage\_6\_Schalltechn\_Gutachten