



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2017/1495

Der Oberbürgermeister

V/61-61-3-V28-Ahr

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:**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 28/II "Opladen - nbso, südlich Bahnstadtchaussee (Baudenkmal Kesselhaus)"

- Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen (Abwägung)
- Satzungsbeschluss

**Beschlussentwurf:**

- Über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (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 1.1 der Vorlage) entschieden. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

II/A Stellungnahmen der Öffentlichkeit

II/A V28 Stellungnahme\_01 vom 07.02.2017

II/B Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

II/B1 Unitymedia

II/B2 PLEdoc

II/B3 Telefonica Germany GmbH

II/B4 Vodafone GmbH

II/B5 Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW

II/B6 E-Plus Mobilfunk GmbH

II/B7 Telefonica Germany GmbH

II/B8 AVEA GmbH

II/B9 LVR - Amt für Denkmalpflege im Rheinland

II/B10 IHK zu Köln  
II/B11 Energieversorgung Leverkusen EVL  
II/B12 Deutsche Telekom Technik GmbH  
II/B13 Polizeipräsidium Köln

#### Stellungnahmen der Sonderordnungsbehörden

II/C 1 FB Verkehr  
II/C 2 FB Untere Denkmalbehörde  
II/C 3 FB Umwelt

2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf soll nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB geändert werden (Anlage 2.2 der Vorlage). Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt. Die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit wurde schriftlich um Stellungnahme gebeten. Über die während der erneuten Beteiligung der Betroffenen nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Stellungnahmen II/B und II/C) wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (Anlage 1.2 der Vorlage) entschieden. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.

#### II/A Stellungnahmen der Öffentlichkeit

II/A 1: Stellungnahme 01 vom 07.02.2017

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

II/B 1: LVR - Amt für Denkmalpflege im Rheinland Schreiben vom 16.02.2017

#### III/C) Stellungnahmen von Sonderordnungsbehörden

II/C 1: Fachbereich Bauaufsicht - Untere Denkmalbehörde Schreiben vom 14.02.2017

3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan V 28/II „Opladen - nbso, südlich Bahnstadtchaussee (Baudenkmal Kesselhaus)“, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Vorhaben- und Erschließungsplan, wird mit geringfügigen Änderungen 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 I S. 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.

4. Die als Anlage 3 der Vorlage beigefügte Satzungsbeurkundung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie der Durchführungsvertrag (Anlage 5 der Vorlage) werden 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.)

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 notwendig ist.

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

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

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

Kosten für Gutachten und externe Ingenieurbüros werden vom 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.)

### **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.)

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

<b>Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich</b>	<b>Stufe 1 Information</b>	<b>Stufe 2 Konsultation</b>	<b>Stufe 3 Kooperation</b>
nein	nein	nein	nein

Beschreibung und Begründung des Verfahrens:

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch fand vom 28.10.2016 bis einschließlich 28.11.2016 statt.

**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>
ja	ja	ja	ja

## **Begründung:**

### Planungsanlass

Im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 172 A/II „nbs:o - Grüne Mitte“ ist das denkmalgeschützte Kesselhaus des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerks als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung SO3 „Kletterhalle“ festgesetzt. Es sollte hiermit das zum Zeitpunkt der Planaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 172 A/II 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 Änderung der bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 172 A/II „nbs:o - Grüne Mitte“. Hierzu wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt, der die bisherigen Festsetzungen überplant.

### Ziel und Zweck der Planung

Allgemeines Planungsziel ist die Nutzung eines Baudenkmals mit hoher Bedeutung für den Standort „neue bahnstadt opladen“ und die damit zusammenhängende dauerhafte Erhaltung. Auch ist das Kesselhaus eines der bedeutendsten Industriedenkmäler Leverkusens. Weitere Vorhabenziele sind die Umnutzung des Baudenkmals und die Erweiterung der Nutzfläche durch einen Anbau zur Umsetzung einer gastronomischen und gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss und von Wohnnutzungen in den Obergeschossen. Die zumindest temporäre Zugänglichkeit des Denkmals Kesselhaus soll gewahrt bleiben.

### Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB und der 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.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB für Bebauungspläne der Innentwicklung aufgestellt. 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 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. Insgesamt ging eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, 14 von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und drei von Sonderordnungsbehörden ein.

### Stellungnahme der Öffentlichkeit

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

### Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

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

### Planänderungen zum Satzungsbeschluss

Aus den eingegangenen Stellungnahmen ergab sich die Notwendigkeit geringfügiger Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Festsetzung des Baudenkmals im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB, da das Denkmal nach anderen gesetzlichen Regelungen (hier: Denkmalschutzgesetz NRW) bereits gesichert ist.

Die Untere Denkmalbehörde regte an, dass die südliche Kelleraußentreppe, die Bestandteil der denkmalgeschützten Substanz ist, in die Darstellung und somit in die überbaubare Fläche aufgenommen wird. Dieser Anregung wird gefolgt. Diese geringfügige Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche hat nur klarstellenden Charakter und stellt keine wesentliche Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Das Ziel des Erhalts des Baudenkmals Kesselhaus wird dadurch noch verdeutlicht und verstärkt. Durch die Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche für die Treppe, die bereits in allen Planungen als Bestand berücksichtigt war und ist, sind keine neuen Auswirkungen gegeben.

Gemäß der Stellungnahme des Amtes für Denkmalpflege im Rheinland, der sich die Untere Denkmalbehörde vollumfänglich angeschlossen hat, werden die zu erhaltenden Schornsteine mit ihren Bestandshöhen festgesetzt. Die Begründung wurde redaktionell überarbeitet.

Diese beiden Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung. Eine erneute öffentliche Auslegung ist somit nicht erforderlich. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt, bei der dem Vorhabenträger, der nbso und den zuständigen Denkmalbehörden Gelegenheit zur Stellungnahme nach der öffentlichen Auslegung gegeben wurde.

Die Beteiligten haben der Ausweitung der überbaubaren Fläche um die Außentreppe sowie der Festsetzung der Schornsteinhöhen schriftlich zugestimmt.

### Hinweis

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan in Originalgröße (Anlage 2.1 und 2.3 der Vorlage) sowie 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 Baudenkmales Kesselhaus zeitnah beginnen. Hierfür ist der Abschluss des Bauleitplanverfahrens eine Voraussetzung.

**Anlage/n:**

- V\_28\_Anlage\_1.1\_Abwägung\_Auslegung
- V\_28\_I\_Anlage\_1.2\_Abwägung\_erneute\_Beteiligung
- V\_28\_II\_Anlage\_2.1\_Vorhabenbez.Bebauungsplan\_mit\_Änd.\_A0
- V\_28\_II\_Anlage\_2.2\_Vorhabenbez.Bebauungsplan\_mit\_Änd.\_A4
- V\_28\_II\_Anlage\_2.3\_Vorhaben-und Erschließungsplan\_A0
- V\_28\_II\_Anlage\_2.4\_Vorhaben-und Erschließungsplan\_A4
- V\_28\_II\_Anlage\_3\_Satzungsbegründung
- V\_28\_II\_Anlage\_4\_Textl\_Fest\_Satzung
- V\_28\_II\_Anlage\_5\_Durchführungsvertrag\_mit\_Anlagen
- V\_28\_II\_Anlage\_6\_Schalltechn\_Gutachten