



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2017/1684

Der Oberbürgermeister

V/61-2017Campus2.Änd.Ahr.

Dezernat/Fachbereich/AZ

01.06.17

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	19.06.2017	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	27.06.2017	Beratung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 172 B/II "nbso-Campus Leverkusen und Gewerbe" 2. Änderung - Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung

Beschlussentwurf:

1. Für das unter Beschlusspunkt 3. näher bezeichnete Gebiet wird gemäß § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 172 B/II „nbso-Campus Leverkusen und Gewerbe“ beschlossen.
2. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 172 B/II „Campus Leverkusen und Gewerbe - 2. Änderung“.
3. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Opladen und beinhaltet in der Flur 8 das Flurstück 577. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung (Anlage 1 der Vorlage) zu entnehmen.
4. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung zu beteiligen. Grundlage der Beteiligung sind die städtebaulichen Entwürfe der Anlage 6 der Vorlage. Die Beteiligung ist in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung unter der Leitung des Bezirksvorstehers für den Stadtbezirk II durchzuführen. Gleichzeitig werden der Vorentwurf mit Begründung und Umweltbericht für die Dauer von 4 Wochen öffentlich ausgehängt.

Rechtsgrundlagen: § 2 Abs. 1 BauGB.

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

gezeichnet:
In Vertretung
Deppe

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

Ansprechpartner/in / Fachbereich / Telefon: Herr Ahrendt / FB 61 / 406 - 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 Aufstellung des Bebauungsplanes für die planungsrechtliche Sicherung des Wettbewerbsergebnisses und die Schaffung von Investitionen erforderlich. Des Weiteren soll Rechtssicherheit hinsichtlich der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen in diesem Teilraum hergestellt werden.

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)

Die Kosten für das Planverfahren einschließlich Fachgutachten werden durch den Eigentümer und die Stadt Leverkusen übernommen. Dies wird in einem Planungsvertrag geregelt. Sollten durch den Bebauungsplan veranlasste Anpassungsmaßnahmen, z. B. im öffentlichen Straßenraum erforderlich werden, sind die Kosten durch den Eigentümer zu übernehmen.

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):

Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich	Stufe 1 Information	Stufe 2 Konsultation	Stufe 3 Kooperation
[ja]	[ja]	[nein]	[nein]
Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u.a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens) Förmliches Beteiligungsverfahren auf der			
Auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), die voraussichtlich mittels öffentlichem Aushängen der Planunterlagen und einer Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt wird.			

F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

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

Begründung:

Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 172 B/II „Campus Leverkusen und Gewerbe“ - 2. Änderung“ befindet sich im Stadtteil Opladen, Stadtbezirk II. Er wird östlich von der Fakultätsstraße, nördlich von der „Grünen Mitte“ der Bahnstadt Opladen, westlich von der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Anger“ und südlich von dem auf dem Baugrundstück der TH Köln gelegenen sogenannten „Boulevard“ begrenzt und umfasst ca. 2,1 ha.

Planungsanlass, Ziel und Zwecke der Planung

Das Plangebiet mit Teilen der ehemaligen Bahnausbesserungshalle „Werk Opladen“ liegt zentral auf der Ostseite der nbso - neue bahnstadt opladen und direkt nördlich angrenzend an den künftigen Campus Leverkusen der TH Köln. Das Plangebiet zwischen Fakultätsstraße und Werkstättenstraße (Flur 8, Flurstück 577) umfasst eine Größe von rund 21.000 m² und ist nahezu vollständig durch die seit 2003 ungenutzte Bahnausbesserungshalle bebaut. Die Halle befindet sich in einem baulich schlechten Zustand.

In 2016 konnte die nbso GmbH nach längerer Vermarktung mit der Cube Real Estate GmbH, Köln, (nachfolgend Cube genannt) einen Investor für die Nachnutzung der Halle gewinnen. Im Juni 2016 wurde schließlich der Vertrag über den Erwerb des Grundstückes von der Deutschen Bahn durch die Objektgesellschaft Cube Asset IV GmbH & Co. KG beurkundet. Bei der Cube handelt es sich um einen mittelständischen Projektentwickler und Bauträger mit knapp EUR 100 Mio. Entwicklungsvolumen. Cube hat zudem die ehemaligen Bahngelände Werkstatt und Ledigenwohnheim an der Werkstättenstraße erworben und dort mit Sanierung und Umbau zu Büro- und Dienstleistungsflächen begonnen. Die Cube beabsichtigt, nach Fertigstellung in 2018 selbst dort einzuziehen.

Im Plangebiet soll ein gemischt genutztes Quartier mit Büro und Dienstleistung, Labor, Gastronomie, Sport und Freizeit, Boardinghouse, Studentenwohnen, Wohnungen, Nahversorgung sowie ein Parkhaus realisiert werden. Die vorgesehenen Nutzungen stellen eine sinnvolle und attraktive Ergänzung der Hochschule sowie der nbso – neue bahnstadt opladen dar.

In Kooperation mit der nbso GmbH und der Stadt Leverkusen und unter Beteiligung der TH Köln hat die Cube am 28.10.2016 ein zweistufiges architektonisches Qualifizierungsverfahren mit zehn Teilnehmern durchgeführt. Im März 2017 wurde in einer ganz-tägigen Jurysitzung das Konzept von JSWD prämiert, das nun Grundlage des Bebauungsplanverfahrens werden soll. Die detaillierte Beschreibung des Vorhabens mit Stellungnahme der Jury ist als Anlage 4 der Vorlage beigelegt.

In der Planung sind 500 Kfz-Stellplätze vorgesehen, die auch dem Nachweis der Gebäude der Cube an der Werkstättenstraße dienen, da auf dem dortigen Grundstück aufgrund der geringen Größe und weitgehenden Überbauung kein Stellplatznachweis möglich ist. Der endgültige Stellplatznachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Der Bebauungsplan Nr. 172 B/II „Campus Leverkusen und Gewerbe“ setzt für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung Sondergebiet (SO 2.1) Technologie, Dienstleis-

tung, Bildung fest. Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das Gebiet Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hochschule dar.

Da im rechtskräftigen Bebauungsplan Wohnnutzungen nicht zulässig sind, soll er geändert werden. Dabei werden die Baugrenzen, Baulinien und Gebäudehöhen an die Planung von JSWD angepasst. Vorgesehen sind auch Festsetzungen zum Schutz der Wohnungen vor Schallimmissionen.

Verfahren

Die Verfahrensart wird im weiteren Verlauf geklärt. Im nächsten Schritt wird die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt. Grundlage der Beteiligung sind die städtebaulichen Entwürfe der Anlage 6 der Vorlage. Die Beteiligung wird in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung unter der Leitung des Bezirksvorstehers für den Stadtbezirk II durchgeführt. Gleichzeitig wird der Vorentwurf mit Begründung und Umweltbericht für die Dauer von 4 Wochen öffentlich ausgehängt.

Hinweis

Im Ratsinformationssystem Session sind die unten aufgeführten Anlagen auch in farbiger und vergrößerter Darstellung einzusehen.

Anlage/n:

- 172_B_II_2_Aend_Anlage_1_Geltungsbereich_2500
- 172_B_II_2_Aend_Anlage_2_FNP
- 172_B_II_2_Aend_Anlage_3_Gesamtplan_mit_Aend
- 172_B_II_2_Aend_Anlage_4_Dokumentation_WOP_JSWD
- 172_B_II_2_Aend_Anlage_5_Erläuterung_JSWD
- 172_B_II_2_Aend_Anlage_6_Planung_JSWD