Stadt Leverkusen Vorlage Nr. 2018/2120

Der Oberbürgermeister

V/61-613-208 BII-1-Änd-extern-he
Dezernat/Fachbereich/AZ

27.03.18
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	16.04.2018	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	24.04.2018	Beratung	öffentlich

Betreff:
Bebauungsplan Nr. 208 B/II "Opladen - nbso/Westseite - Quartiere" - 1. Änderung
- Aufstellungsbeschluss (beschleunigtes Verfahren)
- Beschluss über die öffentliche Auslegung

Beschlussentwurf:

1. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 208 B/II "Opladen - nbso/Westseite - Quartiere" soll in einem Teilbereich gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB geändert werden. Der Bebauungsplan wird geändert, um die für den ZOB Opladen benötigte Verkehrsfläche zu erweitern und planungsrechtlich zu sichern. Der Bebauungsplan wird grob umgrenzt:

   - Im Norden durch die als Querverbindung zum Bahnhof vorgesehene Bahnhofstraße,
   - im Osten durch die geplante Europa-Allee,
   - im Süden durch die geplante Querverbindung zwischen Bahnallee und der vorgesehenen Europa-Allee,
   - im Westen entlang der Bahnallee und Goethestraße.

   Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung (Anlage 1 der Vorlage) zu entnehmen.

2. Dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu der in der Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 208 B vorgebrachten Äußerung (Anlage 2 der Vorlage) wird gefolgt.

3. Der Bebauungsplan Nr. 208 B/II "Opladen - nbso/Westseite - Quartiere"
   1. Änderung (Anlage 3.1 und 3.2 der Vorlage) einschließlich der Begründung (Anlage 5 der Vorlage) wird in der vorliegenden Fassung als Entwurf beschlossen.

4. Der Entwurf ist mit Begründung und Immissionsgutachten (Anlage 6 der Vorlage) für die Dauer von 30 Tagen öffentlich auszulegen.

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 Hennecke / FB 61 / 406 - 6135
(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 gesamten 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 37.397.949,00 € 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.

Der Neubau des ZOB Opladen ist mit zuwendungsfähigen Ausgaben von 3.500.00,00 € im Maßnahmenkatalog des NVR nach §12 ÖPNVG NRW enthalten. Die geschätzten Gesamtkosten für den Neubau des ZOB Opladen inklusive der Durchbindung der Goethestraße belaufen sich nach Kostenschätzung vom 16.12.2015 auf 5.311.619,00 €. Für die Verlängerung der Goethestraße wurde ein separater Förderantrag bei der Bezirksregierung Köln auf Mittel des kommunalen Straßenbaus gestellt. Entsprechende 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:

Kosten- und Finanzierungsplan: Frau Rottes / nbso / Tel. 406 – 6191.

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	ja	ja
Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u.a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens) Auslegung des Bebauungsplanes für 30 Tage zur Beteiligung der Öffentlichkeit.			

F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

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

Begründung:

Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II „Opladen - nbso/Westseite - Quartiere“ befindet sich im Stadtteil Opladen, Stadtbezirk II, östlich angrenzend an das Stadtbezirkszentrum und umfasst ca. 1,78 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II „Opladen - nbso/Westseite - Quartiere“ 1. Änderung umfasst in der Gemarkung Opladen, Flur 5, die Flurstücke 1083, 1085 (teilweise), in der Gemarkung Opladen, Flur 8, die Flurstücke 158, 661, 180 (teilweise), in der Gemarkung Opladen, Flur 9, die Flurstücke 479, 484 (teilweise) und 485, 486, 489. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung (Anlage 3 der Vorlage) zu entnehmen.

Dieser Bebauungsplan ist Teil des Gesamtbebauungsplanes Nr. 208/II „Opladen - nbso/Westseite“, welcher zur Steuerung der gesamten städtebaulichen Entwicklung einschließlich der Herstellung der städtischen Verkehrsinfrastruktur auf der Westseite des Projektgebietes der „neuen bahnstadt Opladen“ notwendig ist.

Die Flächen im Geltungsbereich der 1. Änderung liegen innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 208 B/II „Opladen - nbso/Westseite - Quartiere“. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II überlagert.

Planungsanlass
Der Bebauungsplan Nr. 208 B/II „Opladen - nbso/Westseite - Quartiere“ ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Leverkusen Nr. 19 am 15.05.2017 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan Nr. 208 B/II beinhaltet Festsetzungen zur Quartiersentwicklung (Wohnen, Dienstleistungen, Handel, Gewerbe, Verkehr und Grünflächen) westlich der Europa-Allee. Der Geltungsbereich erstreckt sich überwiegend auf die nach erfolgter Gütergleisverlegung frei werdenden Flächen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 B ist erforderlich, da sich im Zuge der weiteren Entwicklung des ZOB von Leistungsphase 2 nach 3 Änderungen ergeben haben. Bei der zu detaillierenden Planung zeigte sich nach Anwendung von dynamischen Schleppkurven und einem Fahrversuch vor Ort, dass die Flächen für den ZOB in der bislang angenommen Größe nicht in Gänze ausreichen. Demzufolge erfolgt eine Erweiterung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für den ZOB nach Süden und eine Reduzierung der Flächen für das vornehmlich für Dienstleistungen vorgesehene Sondergebiet „SO 2.1“.

Ziele und Zweck der Planung
Um die zusätzlich erforderlichen Flächen für den ZOB planungsrechtlich zu sichern, soll die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung „ZOB“, im südlichen Bereich vergrößert und das südlich davon gelegene Sondergebiet „SO 2.1“ reduziert werden. Generelles Ziel dieses Bebauungsplanes ist somit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Umsetzung des geplanten ZOB auf der Westseite „neue bahnstadt opladen“.

Folgende konkrete Ziele werden durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes verfolgt:

- Die Optimierung und Bündelung des ÖPNV,
- die Integration und Verknüpfung des ZOB mit dem neuen Bahnhofbereich sowie dem Stadtteilzentrum Opladen,
- die Schaffung eines neuen innerstädtischen Quartieres mit den Nutzungen Büro und Dienstleistungen in Wechselbeziehung mit den im Stadtteil vorhandenen sowie geplanten Wohn- und Einzelhandelsnutzungen,
- die Schaffung neuer öffentlicher Bereiche mit urbaner Qualität,
- die Anbindung an die bestehenden Verkehrstrassen,
- die Optimierung der Verkehrsanbindung für den Individualverkehr sowie für den Rad- und Fußgängerverkehr.

Die Erstellung dieses Bebauungsplanes ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Zentralen Omnibusbahnhofes für Opladen (ZOB) vorzubereiten sowie die zur Finanzierung notwendige Förderung mit öffentlichen Mitteln sicherzustellen.

Verfahrensstand

Auf Grundlage dieses Bebauungsplanentwurfes soll der Beschluss über die Aufstellung und die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst werden. Parallel werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Der vorliegende Bebauungsplan soll gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Demnach kann auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Die von der 1. Änderung betroffenen Festlegungen zur Nutzung dieses Gebietsbereiches als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“, Zweckbestimmung „ZOB“, sowie als Sondergebiet „SO 2“ wurden bereits im Bebauungsplanverfahren Nr. 208 B getroffen. Da es sich im vorliegenden Änderungsverfahren lediglich um eine geringfügige Erweiterung der Flächen für den geplanten ZOB und eine geringfügige Verkleinerung des südlich angrenzenden Sondergebietes handelt, wird auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung verzichtet und von der o. g. Regelung Gebrauch gemacht.

Weiteres Vorgehen

Auf der Grundlage des nun anstehenden Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschlusses wird die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Parallel zur öffentlichen Auslegung werden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Nach der öffentlichen Auslegung soll dem Rat der Stadt Leverkusen ein Beschlussentwurf über die Abwägung der Stellungnahmen (Abwägungsbeschluss) sowie über die Bebauungsplanänderung (Satzungsbeschluss) vorgelegt werden.

Der Beschluss des Rates der Stadt Leverkusen zum Entwurf des ZOB und der damit verbundenen Verkehrsplanung ist für den Sitzungsturnus im Mai 2018 vorgesehen.

Abwägung „Goethestraße 21 - 23“
Zur Sicherung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des vorgesehenen Zentralen Omnibusbahnhofs Opladen (ZOB) erfolgte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 208 B/II die Festlegung des Planungsrechtes. Der Bereich zwischen Bahnhofstraße, Goethestraße und Europa-Allee ist demnach als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - ZOB“ festgesetzt. Durch die Veränderung der o. g. Verkehrsfläche sind vor dem Gebäude „Goethestraße 21 - 23“ ein hier vorhandener privater Stellplatz sowie dessen Zufahrt abwägungsrelevant betroffen, da sich die bisherige Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung zu einer für den Busverkehr zweckgebundenen Verkehrsfläche verändert.

Der Erhalt und somit auch die Zufahrt zu diesem Stellplatz wurden von dem betroffenen Eigentümer im Rahmen des Planverfahrens geltend gemacht. Darüber hinaus besteht eine vertragliche Vereinbarung der Stadt Leverkusen mit dem Grundstückseigentümer aus dem Jahr 1992 zur Sicherung und Zufahrt dieser Stellplatzfläche. Der Beschluss zur Abwägung dieses Stellplatzes (Anlage 2 der Vorlage) erfolgt, da aufgrund der nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II konkretisierten ZOB- und Verkehrsplanung nunmehr eine Lösungsmöglichkeit zum Erhalt sowie zur Zufahrt des betroffenen Stellplatzes getroffen werden kann. Mit dieser Abwägung erfolgt zudem eine Bestätigung der Verwaltungsvereinbarung aus dem Jahr 1992 zur Nutzung dieses Stellplatzes und damit eine Richtigstellung gegenüber der mit dem Abwägungsbeschluss aus dem Jahr 2016 verbundenen Stellungnahme der Verwaltung.

Hinweise
Das zum Bebauungsplan gehörige Immissionsgutachten (Anlage 6 der Vorlage) sowie der Bebauungsplan in Originalgröße (A0) werden nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt. Im Ratsinformationssystem sind sämtliche Anlagen in farbiger und vergrößerter Darstellung einzusehen.

Anlage/n:

Anlage 1_Geltungsbereich_208-B-1. Änd
Anlage 2_Abwägung Stellplatz 208-B-1. Änd
Anlage 3_1 Bebauungsplan (A0)_208-B-1. Änd
Anlage 3_1 Bebauungsplan (A3)_208-B-1. Änd
Anlage 3_2 Bebauungsplan (A0)_208-B-1. Änd
Anlage 3_2 Bebauungsplan (A3)_208-B-1. Änd
Anlage 4_Textl_Festsetzungen_208-B-1. Änd
Anlage 5_Begründung_208-B-1. Änd
Anlage 6_Immissionsgutachten_Peutz