



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2018/2066

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-172 B-II-ma-extern

Dezernat/Fachbereich/AZ

05.04.18

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. 172 B/II "nbso - Campus Leverkusen und Gewerbe" 2. Änderung
- Beschluss über die öffentliche Auslegung

Beschlussentwurf:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen folgt der Beschlussempfehlung der Verwaltung zum Umgang mit den vorgebrachten Äußerungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (Anlage 13 der Vorlage).
2. Dem Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung mit Umweltbericht wird in der vorliegenden Fassung (Anlagen 2 und 5 der Vorlage) zugestimmt.
3. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) an der Planung zu beteiligen. Der Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung mit Umweltbericht ist für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch 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 Maas / Fachbereich 61 / 6139

(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/Ostseite geschaffen. Das Planverfahren zum Projekt nbso Campus und Gewerbe/Ostseite 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)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Leverkusen keine Kosten. Die Kosten der Planerarbeitung inkl. Gutachten werden von einem Investor getragen. Die Stadt Leverkusen wird mit dem Investor einen städtebaulichen Vertrag schließen, in dem die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten und die Folgekosten des Bebauungsplanes geregelt werden.

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

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

Gemäß Kosten- und Finanzierungsplan Gesamtmaßnahme der nbso GmbH.

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]	[ja]	[ja] [nein]
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes einschließlich Begründung mit Umweltbericht und sonstigen Unterlagen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.			

F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

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

Begründung:

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Leverkusen-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 Technischen Hochschule Köln gelegenen, sogenannten „Boulevard“ begrenzt. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 172 B/II „nbso - Campus Leverkusen und Gewerbe“ umfasst das Flurstück 577 in der Gemarkung Opladen, Flur 8. Das Plangebiet umfasst eine Größe von rund 21.000 m².

Planungsanlass

Mit der 2. Änderung des hier geltenden, rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 172 B/II „nbso - Campus Leverkusen und Gewerbe“ besteht die Planungsintention, das Ergebnis des Qualifizierungsverfahrens, welches eine Mischung unterschiedlicher, standortgerechter Nutzungen vorsieht, umzusetzen. Da der bestehende Bebauungsplan ein Sondergebiet vorsieht, in welchem nicht alle geplanten Nutzungen umgesetzt werden können und auch die Baugrenzen und Baulinien der Umsetzung des Wettbewerbsentwurfes entgegenstehen, soll der Bebauungsplan entsprechend geändert werden.

Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 172 B/II „nbso - Campus Leverkusen und Gewerbe“, 2. Änderung ist die Umsetzung des prämierten Wettbewerbsentwurfes beabsichtigt, was mit den Festsetzungen des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht möglich ist. Zur Umsetzung der Planung sind eine Neuordnung der Baugrenzen und Baulinien, eine Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung sowie die Änderung der Art der baulichen Nutzung sowie Festsetzungen zu örtlichen Bauvorschriften erforderlich.

Durch den Bebauungsplan Nr. 172 B/II „nbso - Campus Leverkusen und Gewerbe“, 2. Änderung soll ein Quartier entstehen, welches im Einklang mit der Neuen Bahnstadt und dem unmittelbar angrenzenden Campus Leverkusen steht und die Qualität des Standortes durch eine Mischung unterschiedlicher, standortgerechter Nutzungen prägt.

Verfahren

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen wird das Plangebiet als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Hochschule“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan muss daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Der Bebauungsplan Nr. 172 B/II „nbso - Campus Leverkusen und Gewerbe“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt. Durch die Planung wird eine zulässige Grundfläche festgesetzt, die unterhalb des zulässigen Schwellenwertes von 20.000 m² Grundfläche liegt. Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter sind nicht betroffen und Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) nicht gegeben.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind gegeben. Für den Bebauungsplan wird demnach keine Umweltprüfung erfolgen. Ein Umweltbericht ist somit nicht erforderlich. Die durch die Planung bedingten Eingriffe gelten vor der planerischen Entscheidung als erfolgt bzw. zulässig. Umweltrelevante Auswirkungen auf das Plangebiet sind in die Planung eingearbeitet.

Alle nach früheren baurechtlichen Vorschriften und städtebaulichen Plänen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen werden bei Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes durch die hiermit getroffenen Festsetzungen überplant.

Verfahrensstand

Der Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 172 B/II „nbso - Campus Leverkusen und Gewerbe“ und zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 19.06.2017 gefasst (Vorlage Nr. 2017/1684). Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte im Amtsblatt Nr. 35 der Stadt Leverkusen am 15.09.2017. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung am 27.09.2017 im Funkenturm, Bahnstadtchaussee 8, 51379 Leverkusen. Zudem konnte die Planung vom 25.09.2017 bis einschließlich 25.10.2017 im Verwaltungsgebäude der Stadt Leverkusen (Elberfelder Haus, Hauptstraße 101) und über die Internetseite der Stadt Leverkusen eingesehen werden.

Außer den Äußerungen der Bürgerschaft im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung sind keine schriftlichen Äußerungen vonseiten der Öffentlichkeit beim Fachbereich Stadtplanung eingegangen. Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der städtischen Fachbereiche. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingereichten Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange betrafen insbesondere folgende Themen:

- Befahrbarkeit des Quartiers,
- Art der Wohnnutzung,
- Parkhaus,
- Art und Vielfältigkeit der Nutzungsarten,
- Realisierungszeitraum.

Der Planung grundsätzlich entgegenstehende Aussagen wurden hierbei nicht geäußert. Die Hinweise zur Entwässerung, zu Kampfmitteln, Bodenverunreinigungen, zum Artenschutz, zur Erdbebengefährdung und zum Umgang mit Bodendenkmälern wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Weiterhin wurde einer Prüfung der Anwendbarkeit des bestehenden Verkehrsgutachtens auf die geänderte Nutzung des Plangebietes durch eine verkehrsgutachterliche Stellungnahme Rechnung getragen. Überdies wurden Gutachten zur Untersuchung der Schallimmissionen, artenschutzrechtlicher Belange sowie eine bodenschutzrechtliche Neubeurteilung beauftragt.

Überarbeitung des Bebauungsplanvorentwurfes nach der frühzeitigen Beteiligung

Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung war der prämierte Wettbewerbsentwurf aus dem Qualifizierungsverfahren. Der Bebauungsplanentwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde entsprechend der Hinweise aus der frühzeitigen Öffentlichkeits-

beteiligung und auf Grundlage dieses Wettbewerbsentwurfes erstellt und bildet die Grundlage für die Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

Weiteres Vorgehen

Auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes soll die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. 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 Beschlussskizzenentwurf über die Abwägung der Äußerungen der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Stellungnahmen der Öffentlichen Auslegung (Abwägungsbeschluss) zum Bebauungsplan (Satzungsbeschluss) vorgelegt werden. Weiterhin ist zwischen der Stadt Leverkusen und dem Investor ein städtebaulicher Vertrag vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen.

Hinweis

Die zum Bebauungsplan gehörenden Gutachten und gutachterlichen Stellungnahmen, wie die schalltechnische Untersuchung (Anlage der Vorlage 7), die Stellungnahme zum Verkehr (Anlage 8), die Fortschreibung der artenschutzrechtlichen Prüfung und des landschaftspflegerischen Begleitplanes (Anlage 9), die bodenschutzrechtliche Beurteilung (Anlage 10), das Rückbau- und Entsorgungskonzept (Anlage 11) sowie der Bebauungsplan in Originalgröße (A0) (Anlage 2) werden nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt. Im Ratsinformationssystem Session können alle Anlagen in farbiger und vergrößerter Darstellung eingesehen werden.

Begründung der einfachen Dringlichkeit:

Es handelt sich bei dem Vorhaben um einen wichtigen Baustein der Stadtentwicklung der neuen bahnstadt opladen, insbesondere die dringend notwendige Schaffung von Wohnraum betreffend. Die unmittelbare Umsetzung ist dringend geboten.

Abstimmungen mit dem Investor hinsichtlich der Festsetzungen und der Inhalte des städtebaulichen Vertrages haben zu Verzögerungen geführt.

Anlage/n:

172_B_II_2_Aend_Auslegung_Anlage_01_Geltungsbereich
172_B_II_2_Aend_Auslegung_Anlage_02_Bebauungsplanentwurf_A0
172_B_II_2_Aend_Auslegung_Anlage_03_Bebauungsplanentwurf_A3
172_B_II_2_Aend_Auslegung_Anlage_04_Staedtebaulicher_Entwurf
172_B_II_2_Aend_Auslegung_Anlage_05_Begründung_Umweltbericht
172_B_II_2_Aend_Auslegung_Anlage_06_Textliche_Festsetzungen
172_B_II_2_Aend_Auslegung_Anlage_07_Abwaegung_fruehzeitige_Bet
172_B_II_2_Aend_Auslegung_Anlage_08_Stellungnahme_Verkehr
172_B_II_2_Aend_Auslegung_Anlage_09_Artenschutz
172_B_II_2_Aend_Auslegung_Anlage_10_Schalltechnische_Untersuchung
172_B_II_2_Aend_Auslegung_Anlage_11_Rückbau_Entsorgungskonzept_MP
172_B_II_2_Aend_Auslegung_Anlage_12_M-P_Bodenschutzrechtliche_Beurteilung
172_B_II_2_Aend_Auslegung_Anlage_13_städtebaulicher_Vertrag_m_AnI

