



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2019/2819

Der Oberbürgermeister

V/61-3-26-208-B-II-3.Aend-ma

Dezernat/Fachbereich/AZ

27.08.19

Datum

| Beratungsfolge                                   | Datum      | Zuständigkeit | Behandlung |
|--|------------|---------------|------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen | 16.09.2019 | Entscheidung  | öffentlich |
| Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II         | 24.09.2019 | Beratung      | öffentlich |

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 208 B/II "Opladen - nbso/Westseite - Quartiere" - 3. Änderung  
- Beschluss über die öffentliche Auslegung

**Beschlussentwurf:**

1. Der Bebauungsplan Nr. 208 B/II „Opladen - nbso/Westseite - Quartiere“ - 3. Änderung (Anlagen 3 und 4 der Vorlage) einschließlich der Entwurfsbegründung (Anlage 6 der Vorlage) wird in der vorliegenden Fassung als Entwurf beschlossen.
2. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB an der Planung zu beteiligen. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung 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 / Fachbereich / Telefon: Manfred Maas / FB 61 / 406 - 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. Im konkreten Fall ist die Planung erforderlich, da das Planungsrecht zur Schaffung von Investitionen für den Gemeinbedarf erforderlich ist.

**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 Bebauungsplans entstehen der Stadt Leverkusen keine Kosten. Die Kosten der Planerarbeitung inkl. Gutachten werden von der nbso GmbH getragen.

**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.)

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<br>Information | Stufe 2<br>Konsultation | Stufe 3<br>Kooperation |
|---|------------------------|-------------------------|------------------------|
| [ja]  | [ja]                   | [ja]                    | [nein]                 |
| Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch mit Aushang der Bauleitpläne der Entwurfsbegründung für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen. |                        |                         |                        |

**F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:**

| <b>Klimaschutz<br/>betroffen</b> | <b>Nachhaltigkeit</b> | <b>kurz- bis<br/>mittelfristige<br/>Nachhaltigkeit</b> | <b>langfristige<br/>Nachhaltigkeit</b> |
|----------------------------------|-----------------------|--|--|
| [ja]                             | [ja]                  | [ja]   | [ja]                                   |

## **Begründung:**

### Lage des Plangebietes:

Der Geltungsbereich der 3. 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. 990 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet umfasst Teile der Flurstücke 181, 157, 158 und 677 der Flur 8, Gemarkung Opladen.

### Anlass, Ziele und Zwecke der Planung:

Das Gesamtprojekt „neue bahnstadt opladen“ (nbso) erstreckt sich in zentraler Lage auf die Flächen beiderseits der Bahnstrecken. Die Flächen westlich der Bahnstrecken in Opladen einschließlich des Bahnhofs Leverkusen-Opladen sollen im Rahmen der Entwicklung „neue bahnstadt opladen“ städtebaulich entwickelt werden.

Im Zuge der Entwicklung auf der Westseite wurden durch die Stadt Leverkusen in Kooperation mit der Deutschen Bahn AG die Gleise der überwiegend für den Güterverkehr genutzten Eisenbahntrasse 2324 Duisburg-Wedau - Niederlahnstein im Bereich der „neuen bahnstadt opladen“ an die parallel verlaufende Strecke 2730 Köln-Mülheim - Wuppertal verlegt, um hier eine Bündelung der Gleise zu erreichen. Hierdurch wurden östlich der bestehenden Ortslage in erheblichem Umfang Flächen verfügbar, die einer städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden sollen.

Durch die Verlegung der Gütergleise ergibt sich die Möglichkeit, den Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) in zentraler Lage in Kombination mit der 2015 errichteten Bahnstabsbrücke und dem neuen Bahnhofsbereich verkehrlich neu zu ordnen und zu gestalten. Die geplante Lage des ZOB ermöglicht kurze Wege und erleichtert die Orientierung der Fahrgäste.

Um die Umsetzung des diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen und verkehrlichen Konzeptes zu sichern und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieser Gesamtentwicklungsmaßnahme zu gewährleisten, wurde gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dieser Bebauungsplan (Nr. 208 B/II „Opladen - nbso/Westseite - Quartiere“) ist rechtswirksam.

Von der 2015 als Fahrrad- und Fußgängerbrücke errichteten Bahnstabsbrücke wurde auf der Westseite eine Rampenanlage für eine Fahrradnutzung errichtet. Im Zuge der detaillierten Rampenplanung zeigte sich, dass die Rampe in der bislang angenommenen Länge nicht in Gänze ausreicht, um geeignete Anschlüsse an die umliegenden Höhenlagen zu realisieren. Daher soll die Rampe um ein Achsmaß (8,5 m) Richtung Nordwesten verlängert werden.

Aufgrund des Ausbaus und der Neustrukturierung des ÖPNV-Verkehrsknotenpunktes mit dem überregionalen Bahnhaltepunkt und den damit einhergehend bereits gestiegenen Fahrgastzahlen ist auch die Anzahl der Personen gestiegen, die mit dem Fahrrad am Bahnhof anreisen oder von dort mit dem Fahrrad weiterreisen. Derzeit liegt die Pendlerzahl für die Gesamtstadt Leverkusen bei insgesamt 80.000, die meisten davon pendeln nach Köln.

Neben dem Fahrrad als Verkehrsmittel in der Stadt muss das Fahrradfahren auch immer stärker im regionalen Kontext betrachtet werden, da sich durch Elektrofahrräder (E-

Bikes sowie Pedelecs (Pedal Electric Cycles)) die Reichweiten erhöhen. Das sichere und geordnete Abstellen der Fahrräder ist neben der Infrastruktur ein wichtiges Qualitätsmerkmal.

Die Stadt Leverkusen ist bestrebt, an den Bahnhöfen Radabstellanlagen zu schaffen, um auf diese Weise die Vernetzung zum ÖPNV zu verbessern. Neben gesicherten und abschließbaren Anlagen mit Radanlehnbügeln ist an dem neuen Verkehrsknotenpunkt eine geordnete und sichere Unterbringung von Fahrrädern in Form eines Fahrradparkhauses mit ergänzenden Nutzungen im unmittelbaren Bereich der Rampeanlage vorgesehen.

Zu den ergänzenden Nutzungen gehören beispielsweise öffentliche Toiletten, die an diesem Verkehrsknotenpunkt für die vielen Fahrgäste einen ergänzenden Service bieten sollen. Des Weiteren muss für Busfahrerinnen/Busfahrer und Servicekräfte der Busunternehmen bei Inbetriebnahme des ZOB eine Aufenthaltsmöglichkeit für Pausen- und Wartezeiten vorhanden sein. Um in direkter Nähe des ZOB einen entsprechenden Aufenthaltsraum anbieten zu können, ist dieser im südlichen Bereich des Fahrradparkhauses im Erdgeschoss geplant. Zur Unterbringung der o. g. Nutzungen bietet sich der ansonsten ungenutzte Raum innerhalb der Rampen, im sogenannten Rampenauge, als platzsparende Lösung an.

Im rechtswirksamen Bebauungsplan 208 B/II sind die Flächen im Geltungsbereich als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Um das Fahrradparkhaus und die ergänzenden Nutzungen planungsrechtlich zu sichern, soll eine Fläche für Gemeinbedarf mit einer überbaubaren Grundstücksfläche für die Rampe und das Fahrradparkhaus festgesetzt werden.

Für den rechtswirksamen Bebauungsplan ist somit eine 3. Änderung im Bereich der Bahnhofsbrücke notwendig, um die erforderlichen Flächen für die Unterbringung des geplanten Fahrradparkhauses sowie für die Verlängerung der Rampeanlage planungsrechtlich zu sichern.

#### Verfahrensstand:

Für das gesamte Areal der nbso/Westseite liegt der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren Nr. 208/II „Opladen - nbso/Westseite“ aus dem Jahr 2013 vor (Vorlage Nr. 2378/2013). Aufgrund der Größe des Plangebietes, der zeitlichen Abfolgen sowie der Komplexität des gesamten Bebauungsplanverfahrens wurden hieraus verschiedene Teil-Bebauungspläne erstellt.

Der Bebauungsplan Nr. 208 B/II „Opladen - nbso/Westseite - Quartiere“ ist einer dieser Bebauungspläne, der mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Leverkusen am 15.05.2017 in Kraft getreten ist.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen hat in seiner Sitzung am 18.03.2019 die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II „Opladen - nbso/Westseite - Quartiere“ beschlossen (Vorlage Nr. 2019/2733). Der vorliegende Bebauungsplan soll gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im o. g. Verfahren aufgestellt werden. Die für ein beschleunigtes Verfahren notwendigen Voraussetzungen:

- Zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup>,
- Maßnahme der Innenentwicklung,
- keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und
- keine Beeinträchtigung von Schutzgebieten nach der FFH-Richtlinie oder Vogelschutzrichtlinie

sind im vorliegenden Fall gegeben.

Die zulässige Grundfläche bemisst sich gemäß § 19 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Anteil des Baugrundstücks, das von baulichen Anlagen überdeckt wird. Neben Gebäuden gehören auch versiegelte Flächen hierzu. Die im Geltungsbereich der 3. Änderung insgesamt vorhandenen Flächen für Gemeinbedarf betragen ca. 990 m<sup>2</sup>, somit weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus gelten diese Flächen auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 208 B/II als bereits zulässig und in Gänze versiegelbar (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“). Zudem wurde für diesen Bebauungsplan bereits eine umfassende Umweltverträglichkeitsuntersuchung (Stand 2016) durchgeführt (s. Teil B: Umweltbelange).

Die in der 3. Änderung festgesetzten Flächen für das Fahrradparkhaus und die Rampe befinden sich innerhalb der bislang im Bebauungsplan Nr. 208 B/II festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“. Daher wird mit diesem Bebauungsplan keine zusätzliche Versiegelung vorbereitet. Infolgedessen kann das Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt 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. Da die Fahrradrampe bereits errichtet worden ist, nur geringfügig geändert wird und das Fahrradparkhaus im Rahmen der Gesamtentwicklung des Quartiers auf der Westseite bereits mehrfach öffentlich thematisiert wurde, wird auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Darüber hinaus kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

#### Weiteres Verfahren:

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 208 B/II soll in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Planen am 16.09.2019 beschlossen werden.

#### Hinweis:

Das zum Bebauungsplan gehörige Gutachten (Anlage 7 der Vorlage) sowie der Entwurf des Bebauungsplans im Originalmaßstab M 1:500 (Anlage 4 der Vorlage) werden nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt.

Im Ratsinformationssystem sind sämtliche Anlagen in farbiger und vergrößerter Darstellung einzusehen.

**Anlage/n:**

208\_B\_II\_3\_Aend\_Öffentliche\_Auslegung\_Anlage\_1\_Geltungsbereich  
208\_B\_II\_3\_Aend\_Öffentliche\_Auslegung\_Anlage\_2\_Geltungsbereich\_208\_B\_II  
208\_B\_II\_3\_Aend\_Öffentliche\_Auslegung\_Anlage\_3\_B-Plan\_A3  
208\_B\_II\_3\_Aend\_Öffentliche\_Auslegung\_Anlage\_4\_B-Plan\_A0  
208\_B\_II\_3\_Aend\_Öffentliche\_Auslegung\_Anlage\_5\_Textliche\_Festsetzungen  
208\_B\_II\_3\_Aend\_Öffentliche\_Auslegung\_Anlage\_6\_Begründung  
208\_B\_II\_3\_Aend\_Öffentliche\_Auslegung\_Anlage\_7\_Schalltechn\_Untersuchung