



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2019/2693

Der Oberbürgermeister

V/61-3-26-240-II-ma

Dezernat/Fachbereich/AZ

08.11.19

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	14.11.2019	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	18.11.2019	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	26.11.2019	Beratung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 240/II "Opladen - nbso/Quartier westlich des Bahnhofs"

- Beschluss über die Aufstellung
- Beschluss über die öffentliche Auslegung

Beschlussentwurf:

1. Für das im Folgenden näher bezeichnete Gebiet wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.
2. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 240/II „Opladen - nbso/Quartier westlich des Bahnhofs“.
3. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Opladen, Flur 5, Flurstück 1087, Teil-Flurstücke 1079, 1080, 1116, 1205 und 1236 sowie in der Gemarkung Opladen, Flur 9, Teilflurstücke 149, 157, 180, 484, 677, 692, 699 und 733. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung (Anlage 1 der Vorlage) zu entnehmen.
4. Der Bebauungsplan Nr. 240/II „Opladen - nbso/Quartier westlich des Bahnhofs“ (Anlagen 2 und 3 der Vorlage) einschließlich der Entwurfsbegründung (Anlage 5 der Vorlage) wird in der vorliegenden Fassung als Entwurf beschlossen.
5. 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. Mit diesem Bebauungsplanverfahren werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Herstellung der Quartiersentwicklung auf den Flächen der nbso/Westseite geschaffen. Das Planverfahren zum Projekt nbso/Quartier westlich des Bahnhofs gehört zu den priorisierten Projekten.

Das Planverfahren ist im Arbeitsprogramm Verbindliche Bauleitplanung 2019 - 2020 (vgl. Vorlage Nr. 2019/2714) in Priorität 1A enthalten.

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 nbso wird mit dem Investor darüber hinaus 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:

Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich	Stufe 1 Information	Stufe 2 Konsultation	Stufe 3 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:

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

Begründung:

Lage des Plangebietes:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 240/II „Opladen - nbso Quartier westlich des Bahnhofs“ beinhaltet in der Gemarkung Opladen, Flur 5, das Flurstück 1087, die Teilflurstücke 1079, 1080, 1116, 1205 und 1236 sowie in der Gemarkung Opladen, Flur 9, die Teilflurstücke 149, 157, 180, 484, 677, 692, 699 und 733.

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 Bahnhofes 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) Opladen in zentraler Lage in Kombination mit der 2015 errichteten Bahnbrücke 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.

Zur Qualifizierung des Einzelhandels- und Dienstleistungsquartiers im Norden der nbso-Westseite wurde 2018 ein dialogorientiertes Investorenauswahlverfahren durchgeführt. Im Rahmen dieses Verfahrens sollte ein betriebliches und architektonisches Konzept zur Umsetzung dieses Projektes gefunden werden. Ausgewählt wurde das Konzept der Momentum Real Estate mit dem Entwurf von kadawittfeldarchitektur Aachen.

Der Entwurf sieht eine Anbindung an die bestehende Stadtstruktur und deren Maßstäblichkeit durch die Ausbildung von einzelnen Baukörpern, den sogenannten „Stadt-Steinen“, vor. Im nördlichen Quartiersbereich befindet sich das größte Gebäudeensemble in dessen Erd- und ersten Untergeschoss Handelsflächen vorgesehen sind. Auf dem Sockelgeschoss sollen fünf dieser „Stadt-Steine“ angeordnet werden. Im Süden des Quartiers befinden sich zwei weitere kleinere Gebäudeensemble mit jeweils zwei „Stadt-Steinen“ auf einem Sockelgeschoss. In diesen Sockelgeschossen sollen ebenfalls Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden sowie Dienstleistungsbetriebe.

Ab dem ersten Obergeschoss bieten die Baukörper im gesamten Quartier Raum für die Nutzungen Wohnen, Büro, Dienstleistung und Beherbergungsgewerbe.

Den nördlichen Abschluss des Quartiers bildet ein weiterer Baukörper südlich angrenzend an den Nordkreisel, der zudem Raum für Dienstleistungsgewerbe bietet. Die Anordnung und Ausbildung der einzelnen Baukörper entsprechen nicht in Gänze den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes 208 B/II. Darüber hinaus ist aufgrund der vorliegenden hohen Schallimmissionen das neue städtebauliche Konzept schalltechnisch zu überprüfen und diesbezüglich konkretere Festsetzungen zu treffen.

Für den rechtswirksamen Bebauungsplan ist somit eine Änderung notwendig, um die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes 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 Teilbebauungspläne erstellt.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 240/II befinden sich innerhalb der bislang in den Bebauungsplänen Nr. 208 B/II und 208 A/II, III festgesetzten Sondergebietsflächen und öffentlichen Verkehrsflächen. Da die Planung bereits im Rahmen des dialogorientierten Investorenauswahlverfahrens 2018 in der Öffentlichkeit vorgestellt wurde, wird auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Weiteres Verfahren:

Es ist vorgesehen, die Aufstellung und öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes des Bebauungsplanes Nr. 240/II in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Planen am 18.11.2019 beschließen zu lassen.

Hinweis:

Alle zum Bebauungsplan gehörigen gutachterlichen Stellungnahmen (Anlagen 5 bis 7.2 der Vorlage) sowie der Entwurf des Bebauungsplanes im Originalmaßstab M 1:500 (Anlage 3 der Vorlage) werden nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt.

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

Begründung der einfachen Dringlichkeit:

Die Abstimmungen zu diesem Bebauungsplan gestalteten sich aufgrund der komplexen Themen umfassender als erwartet. Das vorliegende Bauleitplanverfahren ist jedoch zügig durchzuführen, da insbesondere die Grundstücksverkäufe im Zusammenhang mit dem Haushalt zu betrachten sind.

Anlage/n:

240_II_03_Anlage_01_Auslegung_Geltungsbereichsplan

240_II_03_Anlage_02_1_Auslegung_Bebauungsplan_Blatt_1_A3

240_II_03_Anlage_02_2_Auslegung_Bebauungsplan_Blatt_2_Textliche_Festsetzungen_A3

240_II_03_Anlage_03_1_Auslegung_Bebauungsplan_Blatt_1_A0

240_II_03_Anlage_03_2_Auslegung_Bebauungsplan_Blatt_2_Textliche_Festsetzungen_A0

240_II_03_Anlage_04_Auslegung_Textliche Festsetzungen

240_II_03_Anlage_05_Auslegung_Begründung_Umweltbericht

240_II_03_Anlage_06_Auslegung_Gutachten_Verkehrsuntersuchung

240_II_03_Anlage_07_1_Auslegung_Gutachten_Schallschutz_190716

240_II_03_Anlage_07_2_Auslegung_Gutachten_Schallschutz_Ergänzung_190829

240_II_03_Anlage_08_Auslegung_Städtebaulicher_Vertrag_Anlagen