



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 0999/2011

Der Oberbürgermeister

V/61-613.172 A/II-gr
Dezernat/Fachbereich/AZ

28.04.11
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	05.05.2011	Beratung	öffentlich
Bau- und Planungsausschuss	09.05.2011	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	17.05.2011	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	30.05.2011	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 172 A/II "nbs:o - Grüne Mitte" - 2. Auslegung
- Beschluss über Stellungnahmen
- Beschluss über die Erweiterung des Geltungsbereichs
- Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung

Beschlussentwurf:

1. Über die während der 1. öffentlichen Auslegung eingegangenen **Stellungnahmen** der / des

A1 **Kulturausbesserungswerk, Träger und Förderverein freie Jugend- und Kulturzentren e. V.**
Uwe Stracke
Kolberger Str. 95 a
51381 Leverkusen

A2 **Flüchtlingsrat Leverkusen**
Kolberger Str. 95 a
51381 Leverkusen

Behörde 1 **Wehrverwaltung, Wehrbereichsverwaltung West**
Wilhelm-Raabe-Str. 46
40470 Düsseldorf

Behörde 2 **Technische Betriebe der Stadt Leverkusen AÖR**

- Behörde 3 Polizei Köln**
Walter-Pauli-Ring 2-4
51103 Köln
- Behörde 4 PLEdoc GmbH, Leitungsauskunft Fremdplanungsbearbeitung**
Postfach 12 02 55
45312 Essen
- Behörde 5 Nabu, BUND, LNU**
Frank Gerber
Friedensstr. 3
51373 Leverkusen
- Behörde 6 LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland**
Endenicher Str. 133
53115 Bonn
- Behörde 7 Industrie- und Handelskammer (IHK) zu Köln**
An der Schusterinsel 2
51379 Leverkusen
- Behörde 8 Handwerkskammer zu Köln**
Heumarkt 12
50667 Köln
- Behörde 9 Energieversorgung Leverkusen GmbH (EVL)**
Overfeldweg 23
51371 Leverkusen
- Behörde 10 DB Services Immobilien GmbH**
Deutz-Mülheimer Str. 22-24
50679 Köln
- Behörde 11 Bezirksregierung Düsseldorf**
Postfach 300865
40408 Düsseldorf

wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (**Anlage 1 der Vorlage**) entschieden. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

2. Der Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird zugestimmt. Der Geltungsbereich wird in etwa begrenzt im Norden durch die Lützenkirchener Straße, die westliche Grenze der Eckbebauung Lützenkirchener Straße / Werkstättenstraße, dann entlang der Werkstättenstraße bis zur Südgrenze der Halle Nord, dieser nach Osten folgend bis zur östlichen Grenze des Bahnstadtgeländes (rückwärtige Grenze der Grundstücke Feldstraße), dieser Grenze nach Süden folgend bis zum Anschluss der Torstraße, von hier nach Westen bis zur ehemaligen Werksstraße („Feuerstraße“), dieser nach Norden folgend bis zur nördlichen Kante der Halle Süd, dieser Kante nach

Westen folgend bis zum vorhandenen Gleisfeld der Bahnstrecke und entlang der Bahnstrecke nach Norden zur Lützenkirchener Straße.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung gemäß **Anlage 2** der Vorlage zu entnehmen.

3. Entsprechend dem Ergebnis der Abwägung und der geänderten Planungsziele wird der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 172 A/II „nbs:o – Grüne Mitte“ geändert (**Anlage 3 der Vorlage**). Dem geänderten Entwurf einschließlich der Änderung und Ergänzung der textlichen Festsetzungen (**Anlage 4 der Vorlage**) und der Begründung einschließlich des Umweltberichts (**Anlage 5 der Vorlage**) wird in der vorliegenden Fassung zugestimmt.

4. Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans ist mit der diesem Beschluss beigelegten Begründung einschließlich des Umweltberichts erneut für die Dauer von zwei Wochen öffentlich auszulegen.

5. Es wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfs vorgebracht werden können. Diese sind in der **Anlage 6** der Vorlage dargestellt.

Rechtsgrundlage: § 3 Abs. 2 sowie 4a Abs. 3 Baugesetzbuch – BauGB.

gezeichnet:
Buchhorn

Mues

Stein

**Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen der Vorlage Nr. 1007/2011
Beschluss des Finanzausschusses vom 01.02.2010 und Auflage der Kommunal-
aufsicht vom 26.07.2010**

Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Vera Rottes / nbs:o GmbH / 6191

Kurzbeschreibung der Maßnahme und Angaben, ob die Maßnahme durch die Rahmenvorgaben des Leitfadens des Innenministers zum Nothaushaltsrecht abgedeckt ist.

(Angaben zu § 82 GO NRW, Einordnung investiver Maßnahmen in Prioritätenliste etc.)

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 Einzelfallscheidungen zu verwirklichen. Im konkreten Fall ist die Planung erforderlich, da das Planungsrecht zur Schaffung von Investitionen erforderlich ist.

Das Planverfahren ist im Arbeitsprogramm Verbindliche Bauleitplanung (Ratsbeschluss vom 10.05.2010) enthalten.

A) Etatisiert unter Finanzstelle(n) / Produkt(e)/ Produktgruppe(n):

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Siehe Finanzierungsplan Gesamtmaßnahme der nbs:o GmbH

B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung:

(z. B. Personalkosten, Abschreibungen, Zinswirkungen, Sachkosten etc.)

Siehe Finanzierungsplan Gesamtmaßnahme der nbs:o GmbH

C) Finanzielle Folgeauswirkungen ab dem Folgejahr der Umsetzung:

(überschlägige Darstellung pro Jahr)

Siehe Finanzierungsplan Gesamtmaßnahme der nbs:o GmbH

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)

Siehe Finanzierungsplan Gesamtmaßnahme der nbs:o GmbH

Begründung:

Der erste Teil-Bebauungsplan zur Entwicklung des Gebietes der Neuen Bahnstadt, der Bebauungsplan Nr. 172 A/II „Grüne Mitte“, sichert die nördlichen und östlichen Erschließungsfunktionen auf der zentralen Ost-West-Achse und bindet das Bahnstadtgelände an die Lützenkirchener Straße und an die Torstraße an. Er bildet damit eine Erschließungsgrundlage für die benachbarten Teil-Bebauungspläne. Außerdem sichert der Bebauungsplan den geplanten Hauptgrünzug und die denkmalwerte Bausubstanz innerhalb dieses Grünzugs durch die Festsetzung neuer, auf die angestrebte Vermarktung der Gebäude abgestellter Nutzungen.

Die erste öffentliche Auslegung dieses Plans fand in der Zeit vom 21.04. bis einschließlich 25.05.2010 statt. Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange der im Rahmen der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Bürger und Behörden ergeben sich keine wesentlichen Planänderungen. Die Abwägungsentscheidung ist grundsätzlich durch den Rat der Stadt Leverkusen zu treffen. Da beabsichtigt ist, bereits vor dem Satzungsbeschluss bzw. vor Rechtskraft des Bebauungsplans Baugenehmigungen gemäß § 33 BauGB zu erteilen, ist die Vorlage, einschließlich der Abwägungsentscheidung, nicht durch den Bau- und Planungsausschuss sondern durch den Rat zu beschließen.

Aufgrund der zwischenzeitlichen Detaillierung der Planungsüberlegungen für die Teilbereiche Widerlager „Brücke Mitte“ und Straßenquerschnitt Torstraße und aufgrund der Konkretisierung der Investitionsabsichten für das Magazin und den Wasserturm ergeben sich Planänderungen, die eine erneute Auslegung für diese Teilbereiche des Bebauungsplans erforderlich machen. Dies sind insbesondere:

- geringe Erweiterung der MI-Fläche und der Baugrenzen im Bereich des Magazins und des Wasserturms
- geringfügige Verlegung der Rampenflächen für die Brücke Mitte
- Erweiterung der Verkehrsflächen für Parken im Straßenraum entlang der Torstraße.

Wesentliche Änderungen der textlichen Festsetzungen sind nicht erfolgt. Die Änderungen in der Entwurfsbegründung fokussieren sich auf die Kapitel 1, 2.1, 6.1.2.

Es ist beabsichtigt, die erneute öffentliche Auslegung auf die geänderten und ergänzten Teile des Bebauungsplanentwurfs zu beschränken und die Auslegungsfrist, angepasst an den Umfang der Änderungen, auf 2 Wochen zu verkürzen.

Bestandteile dieser Vorlage sind:

1. Beschlussentwurf über die Stellungnahmen zur 1. Auslegung
2. Geltungsbereich des Bebauungsplans (2. Auslegung)
3. Verkleinerung des geänderten Bebauungsplan-Entwurfs (2. Auslegung)
4. Textliche Festsetzungen (2. Auslegung)
5. Entwurfsbegründung einschl. Umweltbericht (2. Auslegung)
6. Geänderte und ergänzte Teile des Bebauungsplanentwurfs, Blatt 3 und 4
7. Bebauungsplan-Entwurf, Blatt 3 und 4 (Stand 1. Auslegung)

Begründung der einfachen/besonderen Dringlichkeit

Die Weiterentwicklung des Planungsrechts für den Bereich der neuen bahnstadt opladen ist vor dem Hintergrund der angestrebten Vermarktung und Umnutzung der Bestandsgebäude der Grünen Mitte und der Entwicklung der Wohn- und Mischgebiete im Osten des Planbereichs (Teilbebauungsplan 172 A/II „nbs:o – Grüne Mitte“) dringend geboten.

Die Grundlagenarbeiten zur Vorbereitung des Beschlusses über die Abwägung und erneute Auslegung des Teilbebauungsplans 172 A/II konnten nicht bis zum turnusmäßigen Abgabetermin für die Beratung der Vorlage im Mai 2011 fertig gestellt werden. Daher erfolgt die Abgabe der Beschlussvorlage über den Nachtrag.

Anlage/n:

Anlage_1_Abwägung_172_A_II_2_Offenlage

Anlage_2_Geltungsbereich_172_A_II_2_Offenlage

Anlage_3(1)_B-Plan-Entwurf_172_A_II_2_Offenlage

Anlage_3(2)_B-Plan-Entwurf_172_A_II_2_Offenlage

Anlage_3(3)_B-Plan-Entwurf_172_A_II_2_Offenlage

Anlage_3(4)_B-Plan-Entwurf_172_A_II_2_Offenlage

Anlage_4_textl-Festsetzungen_172_A_II_2_Offenlage

Anlage_5_Begründung_172_A_II_2_Offenlage

Anlage_6(1)_Änderungsbereiche_Blatt 3_172_A_II_2_Offenlage

Anlage_6(2)_Änderungsbereiche_Blatt 4_172_A_II_2_Offenlage

Anlage_7(1)_B-Plan-Entwurf_Blatt 3_172_A_II_1_Offenlage

Anlage_7(2)_B-Plan-Entwurf_Blatt 4_172_A_II_1_Offenlage