



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 1580/2012

Der Oberbürgermeister

V/61-613.172 D/II

Dezernat/Fachbereich/AZ

12.04.12

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	03.05.2012	Beratung	öffentlich
Bau- und Planungsausschuss	03.05.2012	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 172 D/II "nbs:o - Wohnen Nord-West"
- Auslegungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Für das Plangebiet Nr. 172 D/II „nbs:o – Wohnen Nord-West“ ist ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch – BauGB - aufzustellen.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze der Bebauung an der Lützenkirchener Straße und im weiteren Verlauf durch die Adam-Riese-Straße (süd-westliche Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 172 C/II)
- im Osten durch die Grete-Hermann-Straße (westliche Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 172 C/II)
- im Süden durch die Bahnstadtchaussee (nördliche Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 172 A/II) und
- im Westen durch die Werkstättenstraße (gleichzeitig Grenze des Bebauungsplans 172 A/II)

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung gemäß **Anlage 3** zu entnehmen.

2. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 172 D/II „nbs:o – Wohnen Nord-West“ wird in der vorliegenden Fassung **zugestimmt**.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 172 D/II „nbs:o – Wohnen Nord-West“ ist mit der diesem Beschluss beigefügten Begründung einschließlich des Umweltberichts für die Dauer eines Monats **öffentlich auszulegen**.

Rechtsgrundlage: § 2 und § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch - **BauGB**.

gezeichnet:

Buchhorn

**Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen der Vorlage Nr. 1580/2012
Beschluss des Finanzausschusses vom 01.02.2010 und Auflage der Kommunal-
aufsicht vom 26.07.2010**

Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Christian Unbehaun / 6130

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 (Top-Projekt).

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Der Vorhabenträger/Investor hat die Finanzierung der für die Vorlage erforderlichen externen Planungsleistungen und Gutachten übernommen. Für die Stadt entstehen keine investiven Kosten. Zur Herstellung der öffentlichen Erschließung (Verkehrsflächen, Grünflächen) und Übertragung der Grundstücke an die Stadt ist ein städtebaulicher Vertrag / Erschließungsvertrag sowie Grundstücksübertragungsvertrag mit dem Vorhabenträger/Investor zu schließen.

Die äußere Erschließung wird durch die Gesamtmaßnahme der nbs:o GmbH sichergestellt.

B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung:

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

C) Finanzielle Folgeauswirkungen ab dem Folgejahr der Umsetzung:

(überschlägige Darstellung pro Jahr)

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)

Begründung:

Die Entwicklung des ehemaligen Ausbesserungswerks und Gleisbauhofs Opladen zur neuen Bahnstadt Opladen ist ein kontinuierliches Verfahren, bei dem Planung, Entwicklung, Vermarktung und Bau parallel verlaufen. Im Zuge des Fortgangs der einzelnen Prozesse sind dort, wo es städtebaulich sinnvoll und vertretbar ist, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen fortzuschreiben und anzupassen.

Bereits am 18.06.2007 hat der Rat der Stadt Leverkusen auf der Basis einer städtebaulichen Rahmenplanung, den Aufstellungsbeschluss für ein Bebauungsplanverfahren gefasst, das den gesamten Entwicklungsbereich umfasst. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat am 18.10.2007 stattgefunden.

Im Hinblick auf die Eigentumsverhältnisse, die unterschiedliche Abfolge der Freistellung von Bahnbetriebszwecken und damit der Realisierung der Planvorhaben, ist das gesamte Gebiet des ehemaligen Ausbesserungswerkes in 4 Bebauungsplanteilbereiche aufgeteilt worden, die jeweils unterschiedliche Bearbeitungs- bzw. Realisierungsstände aufweisen (s. Ratsbeschluss vom 01.03.2010).

Der Bebauungsplan 172 D/II „Wohnen Nord-West“ soll den im Nord-Westen gelegenen Bereich als deutlichen Wohnschwerpunkt entwickeln. Die DB Netz AG ist in intensiven Verhandlungen mit einem Investor, der als Erschließungsträger und Wohnungsbauunternehmen einen Großteil der sich in diesem Plangebiet befindlichen Brachfläche erwerben, den Bestand abbrechen und entwickeln will. Das Projekt wird einen weiteren positiven Schub für die neue Bahnstadt Opladen bringen (ca. 170-190 Wohneinheiten geplant). Teil des Plangebietes ist auch die Festsetzung bzw. Entwicklung eines Mischgebietes und die z.T. denkmalgeschützte Bestandsbebauung an der Werkstättenstraße.

Der vom Investor in Abstimmung mit der nbso und dem Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht entwickelte städtebauliche Entwurf greift die Grundzüge des Rahmenplangesetzes von 2006/2007 auf und entwickelt sie weiter. Analog zum „Quartier am Campus“ ist die Planung auf vermarktbarere Größen und Zuschnitte optimiert worden und eine weitere Straße eingefügt worden. Die Verknüpfung mit der Werkstättenstraße erfolgt als liegenschaftstechnischen Gründen durch einen Fuß- bzw. Radweg. Einzelne Teilbereiche im Inneren des Plangebietes sollen mit Satteldächern gestaltet werden – ansonsten werden die gestalterischen Festsetzungen des Nachbargebietes „Quartier am Campus“ übernommen. Der städtebaulich wirksame Rand als Verknüpfungszone wird analog zum städtebaulichen Wettbewerbsentwurf mit Flachdächern entwickelt.

Im Rahmen der Planaufstellung sind umfassende Untersuchungen und Gutachten, insbesondere zum Thema Schallschutz und Verkehr sowie Artenschutz, erstellt worden. Diese Gutachten werden als zusätzliche erläuternde Anlagen 6-8 ins Ratsinformationssystem eingestellt. Den Fraktionen und Einzelmitgliedern des Rates werden diese umgedruckt zur Verfügung gestellt. Selbstverständlich werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung diese Unterlagen der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Innerhalb des Bebauungsplanverfahrens ist als nächster Verfahrensschritt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch durchzuführen.

Begründung der einfachen Dringlichkeit:

Die Weiterentwicklung des Planungsrechts für den Bereich der neuen bahnstadt opladen ist vor dem Hintergrund der angestrebten Umsetzung der Rahmenplanung und Vermarktung der Wohnbauflächen im Nord-Westen des Bahnstadtgeländes (Teilbebauungsplan 172 D/II „nbs:o – „Wohnen Nord-West) dringend geboten.

Die Grundlagenarbeiten und die Erstellung der notwendigen Gutachten zur Vorbereitung des Auslegungsbeschlusses für den Teilbebauungsplan 172 D/II konnten nicht bis zum turnusmäßigen Abgabetermin für die Beratung der Vorlage im April / Mai 2012 fertig gestellt werden.

Anlage/n:

Anlage 1 BPlan 172 D II Abgrenzung

Anlage 2 Städtebaulicher Entwurf

Anlage 3 Blatt 1 - BPlan 172 D II Auslegung 2MB_20120410

Anlage 3 Blatt 2 - BPlan 172 D II Auslegung 2MB_20120410

Anlage 4 BPlan 172 D II Auslegung Textfestsetzungen_20120410

Anlage 5 BPlan 172 D II Auslegung Begründung_20120412

Anlage 6 - Ratsinfo - Schallschutz ACB 121-406183-643-4MB

Anlage 7a - Ratsinfo - Verkehr B-Plan 172 D II _Bericht_2011_12_23_opt

Anlage 7b - Ratsinfo - Verkehr Gesamt Bericht_2011_06_17

Anlage 8a - Ratsinfo - Artenschutz ASP_2012_04_05

Anlage 8b - Ratsinfo - Artenschutz ASP_Anlage_Art fuer Art-Turmfalke_2011_11_08