



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 1800/2012

Der Oberbürgermeister

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

17.10.12
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bau- und Planungsausschuss	29.10.2012	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	29.10.2012	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	29.10.2012	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 172 D/II "nbs:o - Wohnen Nord-West"
- Beschluss über Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss

Beschlussentwurf:

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

A1 **Erhard T. Schoofs**
Alte Ziegelei 3
51371 Leverkusen

Karl Schweiger
Lohrstraße 76
51371 Leverkusen

Stefan Manglitz
Altstadtstraße 1
51379 Leverkusen

K.P. Gehrtz
Okerstraße 16
51371 Leverkusen

Michael Quatz
Ferdinand-Lasalle-Straße 16
51373 Leverkusen

Sonja Schmitz
In der Felderhütten 5
51371 Leverkusen

Barbara Trampenau
Dhünnstraße 38
51373 Leverkusen

A2 **Stephanie Reichert**
Goethestr. 19
51373 Leverkusen

A3 **Benedikt Rees**
Blankenburg 15
51381 Leverkusen

A4 **Stefan Manglitz**
Altstadtstr. 1
51379 Leverkusen

Behörde 1 **Kampfmittelbeseitigungsdienst (KDB)**
Mündelheimer Weg 51
40472 Düsseldorf

Behörde 2 **ERW-T Transport Planning & Optimisation**
E-Plus Mobilfunk GmbH & Co. KG
Borsigstr. 11
40880 Ratingen

Behörde 3 **NABU – Stadtverband Leverkusen**
Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.
LNU – Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt

Behörde 4 **Technische Betriebe Leverkusen AöR**
Friedrich-Ebert-Straße 17
51373 Leverkusen

Behörde 5 **Energieversorgung Leverkusen GmbH**
Overfeldweg 23
51371 Leverkusen

Behörde 6 **LVR – Amt für Denkmalpflege**
Ehrenfriedstraße 19
50259 Pulheim

Behörde 7 **AVEA GmbH**
Im Eisholz 3
51373 Leverkusen

Behörde 8 DB Service Immobilien GmbH

Deutz-Mülheimer Str. 22 – 24
50679 Köln

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

2. Der Rat macht sich alle bisherigen Abwägungsentscheidungen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 172 D/II „nbs:o – Wohnen Nord-West“ zu Eigen.
3. Der Bebauungsplanentwurf Nr. 172 D/II „nbs:o – Wohnen Nord-West“, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen (**Anlage 5**) wird gemäß § 10 Baugesetzbuch - BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619), in Verbindung mit
 - der Baunutzungsverordnung - BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),und
 - § 86 Landesbauordnung - BauO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.05.2011 (GV. NRW. S. 269),sowie
 - § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - GO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.05.2011 (GV. NRW. S. 271),als **Satzung** beschlossen.

4. Die als **Anlage 6** beigefügte Satzungsbeurteilung zum Bebauungsplan einschließlich des Umweltberichts wird gebilligt.

gezeichnet:

Häusler

(i.V. des Oberbürgermeisters)

**Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen der Vorlage Nr. 1801/2012
Beschluss des Finanzausschusses vom 01.02.2010 und Auflage der Kommunal-
aufsicht vom 26.07.2010**

**Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Jörg Gruchmann / 61 / 6132 und
Vera Rottes / nbso 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 Einzelfallentscheidungen 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 wird ein städtebaulicher Vertrag / Erschließungsvertrag sowie Grundstücksübertragungsvertrag mit dem Vorhabenträger/Investor geschlossen. Für die Herstellung der öffentlichen Grünfläche als Bestandteil der Gesamtgrünfläche „Grünes Kreuz“ siehe Finanzierungsplan Gesamtmaßnahme der nbso GmbH. Die äußere Erschließung außerhalb des Plangebietes wird durch die Gesamtmaßnahme der nbso GmbH sichergestellt.

B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung:

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

Die Kosten des Vorhabens trägt der Vorhabenträger, ansonsten siehe Finanzierungsplan Gesamtmaßnahme der nbso GmbH (öffentliche Grünfläche als Teil des „Grünen Kreuzes“).

C) Finanzielle Folgeauswirkungen ab dem Folgejahr der Umsetzung:

(überschlägige Darstellung pro Jahr)

Siehe Finanzierungsplan Gesamtmaßnahme der nbso 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)

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 entsprechend der Darstellungen des Flächennutzungsplanes als deutlichen Wohnschwerpunkt entwickeln. Die DB Netz AG hat mit einem Investor, der als Erschließungsträger und Wohnungsbauunternehmen einen Großteil der sich in diesem Plangebiet befindlichen Brachfläche erwerben, den Bestand abrechen und entwickeln will, einen Kaufvertrag geschlossen. 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 Rahmenplanes 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 aus liegenschaftstechnischen Gründen durch einen Fuß- bzw. Radweg. Einzelne Teilbereiche im Inneren des Plangebietes sollen mit Satteldächern gestaltet werden – ansonsten werden die gestalterischen Festsetzungen des Nachbargesbietes „Quartier am Campus“ übernommen. Der städtebaulich wirksame Rand als Verknüpfungszone wird analog zum städtebaulichen Wettbewerbsentwurf mit Flachdächern entwickelt.

Vor der Beschlussfassung über den Bebauungsplan als Satzung ist mit dem Investor ein städtebaulicher Vertrag hinsichtlich der Übernahme von Planungs- und Erschließungskosten, Durchführungsfristen und der Einhaltung von baulichen Qualitäten abzuschließen. Durch den städtebaulichen Vertrag wird zusätzlich die Verpflichtung des Investors zum Abschluss eines Erschließungsvertrages begründet.

Im Rahmen der Planaufstellung sind umfassende Untersuchungen und Gutachten, insbesondere zu den Themen Schallschutz, Erschütterungsschutz, Verkehr sowie Artenschutz erstellt worden. Nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurden insbesondere die hinsichtlich des Schallschutzes und Erschütterungsschutzes getroffenen Festsetzungen nochmals gutachterlich überprüft. Das Plangebiet liegt an

einer zentralen Bahnachse und es wird im Vergleich zum status-quo zu mehr Verkehr auf der Bahnlinie kommen. Dies ist im Planverfahren umfassend berücksichtigt worden. Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens sind hierbei die von der DB bereitgestellten Werte anzusetzen. Für die öffentliche Auslegung des Planentwurfes wurde im Schallschutzgutachten die von der DB für 2015 prognostizierten Werte/Zugbewegungen eingestellt.

Für den Satzungsbeschluss wurde das Schallschutzgutachten nunmehr mit den neu von der DB prognostizierten Werten für 2025 berechnet. Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch die geringeren Zugverkehre ebenfalls geringere Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet einwirken. Im westlichen Teilbereich sind gemäß den neuen Berechnungen Pegelminderungen von rd. 3 bis 4 dB(A) gegenüber den vorausgegangenen Berechnungen (Stand öffentliche Auslegung) zu prognostizieren. Um für das Plangebiet einen höheren Schutzanspruch zu gewährleisten, werden im weiteren Planverfahren nicht die Werte des Prognosezeitraums 2025, sondern die ungünstigeren Werte des Prognosezeitraums 2015 für die notwendigen Schallschutzmaßnahmen bzw. in der Abwägung berücksichtigt. Eine Veränderung der Festsetzungen zum Immissionsschutz im Bebauungsplan erfolgt somit nicht.

Das Erschütterungsgutachten wurde um mehrere zusätzliche Referenzpunkte im Plangebiet ergänzt. Die Ergebnisse zeigen, dass die erforderlichen Anhaltswerte eingehalten werden. Es sind keine spezifischen Festsetzungen zum Erschütterungsschutz im Bebauungsplan erforderlich.

Hieraus ergibt sich, dass die Planung nicht geändert werden muss. Die maßgeblichen Gründe für die Planung sind bereits in der zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes dargelegten Abwägung enthalten. Auch hinsichtlich der rechtlichen Würdigung können die u.a. im Rahmen der Ratssitzung am 02.07.2012 getroffenen Aussagen bestätigt werden. Auf die hier getätigten Beschlüsse bzw. auf die Ablehnung der Anträge sowie die Stellungnahmen der Verwaltung wird gleichfalls verwiesen (TOP 26-28, Vorlagen Nr. 1658/2012, 1684/2012, 1667/2012, 1668/2012).

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen sind nunmehr gemäß § 1 (7) Baugesetzbuch abzuwägen. Die Abwägungsergebnisse werden hiermit dem Rat zur Beschlussfassung vorgelegt. Die Verwaltung empfiehlt nach dem Beschluss der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes (Vorlage 1580/2012) nunmehr den Satzungsbeschluss zu fassen.

Begründung der einfachen/besonderen 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 und Verträge zur Vorbereitung des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses für den Teilbebauungsplan 172 D/II konnten nicht bis zum turnusmäßigen Abgabetermin für die Beratung der Vorlage im September 2012 fertig gestellt werden.

Anlage/n:

Anlage 1_Abwägung 172_D_II

Anlage 2_172_D_II_Geltungsbereich

Anlage 3_172_D_II_Städtebauliches Konzept

Anlage 4(1) 172_D_II_BPlan_Satzung_Blatt_1

Anlage 4(2) 172_D_II_BPlan_Satzung_Blatt_2

Anlage 5_172 D II_Textfestsetzungen_Satzung

Anlage 6_172-D-II_ Begründung_Satzung

Anlage 7_172_D_II_Erschütterungsgutachten_Ratsinformationssystem Internet

Anlage 8_172_D_II_Schalltechnische Untersuchung_Ratsinformationssystem Internet