



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2014/0185

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-208 B/II-extern/he
Dezernat/Fachbereich/AZ

16.10.14
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	30.10.2014	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	03.11.2014	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	11.11.2014	Beratung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 208 B/II "Opladen - nbso/Westseite - Quartiere"
- Erneuter Aufstellungsbeschluss
- Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Beschlussentwurf:

1. Dem 2. Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 208/II Opladen – nbso/Westseite“ in den Grenzen des unten genannten Geltungsbereichs und der Fortführung dieses Planverfahrens mit dem Titel Bebauungsplan Nr. 208 B/II „Opladen – nbso/Westseite – Quartiere“ wird zugestimmt.
2. Für das Plangebiet Nr. 208 B/II „Opladen – nbso/Westseite – Quartiere“ ist ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 208 B/II beinhaltet die Flächen zwischen der geplanten Neuen Bahnallee im Osten und dem im Westen vorhandenen Straßennetz von Gerichtsstraße, Goethestraße, bestehender Bahnallee und Friedrich-List-Straße bis zum Stich der Robert-Koch-Straße zwischen der bestehenden Wohnbebauung und der Raiffeisen Erzeugergenossenschaft Bergisch Land und Mark eG. Im Wesentlichen erfasst das Plangebiet die heutigen Bahnflächen der Güterzugstrecke 2324 einschließlich des Bahnhofsareals. Es reicht westlich bis an die Bebauung Opladens heran. Das bestehende Straßennetz und die Verknüpfungsbereiche Gerichtsstraße, Goethestraße und bestehende Bahnallee sind mit einbezogen.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung (Anlage 1 der Vorlage) zu entnehmen.

3. Den städtebaulichen Vorentwürfen des Bebauungsplans (Variante A und weitere Varianten) einschließlich des Vorentwurfs der Begründung wird in der vorliegenden Fassung zugestimmt.
4. Die Öffentlichkeit ist frühzeitig an der Planung zu beteiligen. Die Beteiligung ist gemäß Punkt 1.1.2 der vom Rat am 13.07.1987 mit Änderung vom 05.12.1994 beschlossenen „Richtlinien über das Verfahren zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB“ in Form einer Bürgerversammlung unter Vorsitz des Bezirksvorstehers durchzuführen, zu der ortsüblich eingeladen wird.

Rechtsgrundlage:

§ 2 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch – BauGB

Die Beschlussfassung erfolgt vorbehaltlich des Beitrittsbeschlusses der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II.

gezeichnet:

In Vertretung

Deppe

In Vertretung

Märtens

**Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen der Vorlage Nr. 2014/0185
Beschluss des Finanzausschusses vom 01.02.2010 und Auflage der Kommunal-
aufsicht vom 26.07.2010**

Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon

Bebauungsplan: Herr Hennecke / FB 61 / - 6135

Kosten- und Finanzierungsplan: Frau Rottes / nbso / - 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 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 neue bahnstadt opladen/Westseite ist im Rahmen des vom Rat der Stadt Leverkusen am 14.10.2013 beschlossenen Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung 2013/2014“ (Vorlage Nr. 2013/2013) als TOP-Projekt enthalten.

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

siehe Kosten- und Finanzierungsplan Gesamtmaßnahme der nbso GmbH

B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung:

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

Für die Entwicklung der neuen bahnstadt opladen Westseite - Quartiere wurden die Kosten im Rahmen des Gesamttestates zur Förderung beantragt. Mit Schreiben vom 15.05.2014 hat die Bezirksregierung Köln für den Realisierungsabschnitt West zuwendungsfähige Ausgaben in Höhe von 37.025.729 € anerkannt.

Darin enthalten sind die Kosten für die Gütergleisverlegung, anteilige Kosten für die Bahnallee sowie Organisationskosten. Für die Flächenentwicklung (Baureifmachung, Erschließung, Herstellung von öffentlichen Plätzen, Grün- und Spielflächen sowie der Ausgleichsmaßnahmen) wurden 11,66 Mio. € als förderfähige Kosten anerkannt. Diese werden zu 70 % bezuschusst. Die Mittel sind im Haushalt der Stadt Leverkusen für die jeweiligen Jahre veranschlagt.

C) Finanzielle Folgeauswirkungen ab dem Folgejahr der Umsetzung:

(überschlägige Darstellung pro Jahr)

siehe Ausführungen zu B)

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:

Das Projekt „neue bahnstadt opladen/Westseite“ hat – nach Verlegung der Güterzugstrecke 2324 Duisburg-Wedau – Niederlahnstein – auf den dann frei werdenden Flächen die Entwicklung neuer Stadtquartiere in zentraler Lage Opladens zum Gegenstand. Das Planverfahren zu diesem Städtebauprojekt wurde mit einem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 208/II „Opladen – nbso/Westseite“ (Vorlage Nr. 2378/2013) eingeleitet.

Im aktuellen Verfahren erfolgt die Untergliederung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 208/II in die Teilbereiche „A“ und „B“. Die Fortführung des Bebauungsplans Nr. 208/II mit Festlegung des Geltungsbereichs für den Teilbereich „A“ erfolgte mit dem Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 11.11.2013 im Zusammenhang mit dem erneuten Aufstellungsbeschluss sowie dem Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit des Bebauungsplans Nr. 208 A/II „Opladen – nbso/Westseite – Neue Bahnallee“ (Vorlage 2379/2013). Dieser Bebauungsplan bezieht sich im Wesentlichen auf die Entwicklung der neuen Nord-Süd-Verbindung zwischen Freiherr-vom-Stein-Straße/Lützenkirchener Straße und Fixheider Straße („Neue Bahnallee“).

Die weitere Unterteilung des Bebauungsplan Nr. 208/II in den Teilbereich „B“ erfolgt mit den dieser Vorlage zugrunde liegenden Beschlüssen zur erneuten Aufstellung sowie zur Festlegung des Geltungsbereichs. Der Bebauungsplan Nr. 208 B/II bezieht sich auf den zur Quartiersentwicklung vorgesehenen Bereich westlich der „Neuen Bahnallee“. Generelles Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Umsetzung der geplanten städtebaulichen Entwicklung auf der Westseite „neue bahnstadt opladen“.

Mit der vorgesehenen Gütergleisverlegung stehen innerstädtische Flächen zur Erweiterung der Opladener Innenstadt zur Verfügung. Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept nimmt die bestehenden Straßenzüge der Opladener Innenstadt auf und führt die vorhandene Blockstruktur bis an die Bahntrasse heran. Hierbei werden unterschiedliche Baufelder mit verschiedenen Nutzungsschwerpunkten (Handel, Wohnen, Gewerbe, Verkehr, Freiraum) entwickelt.

Bahnhof und Busbahnhof stellen innerhalb des städtebaulichen Konzepts einen verkehrsräumlichen Verknüpfungsschwerpunkt dar. Der Zentrale Omnibusbahnhof wird durch die Planung an die Bahnhofsbrücke verlegt und grenzt zukünftig an die parallel zur Bahntrasse liegende Neue Bahnallee.

Folgende konkrete Ziele werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt:

- die Schaffung eines neuen Entrees für das Stadtteilbezirkszentrum Opladen
- die Integration des neuen Bahnhofsbereichs einschließlich eines Empfangsgebäudes in eine Neubebauung mit dem Standort entsprechenden Nutzungen
- eine Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels
- die Schaffung neuer urbaner Quartiere mit den Nutzungen Wohnen, Büros/ Dienstleistungen/Handel und Gewerbe in Wechselbeziehung mit dem Stadtteil und unter Berücksichtigung der Nachbarschaft zu den Verkehrsstrassen
- die Schaffung von neuen öffentlichen Bereichen mit hoher Aufenthaltsqualität
- eine qualitätvolle Ausgestaltung mit öffentlichen Straßenräumen, Infrastruktur und Grün

- die Optimierung und Bündelung des ÖPNV sowie
- die Optimierung der Verkehrsanbindung für den Individualverkehr sowie für den Rad- und Fußgängerverkehr.

Durch die angestrebten Ziele kann eine attraktive Entwicklung und Erweiterung des Stadtteils Opladen erreicht werden.

Zur frühzeitigen Beteiligung im Bebauungsplanverfahren Nr. 208 B/II werden die städtebaulichen Vorentwürfe in Planvarianten (Variante A und weitere Varianten) dargestellt. Hierzu wird das städtebauliche Konzept in Form der Planvariante A mit parallel angeordneten Entwurfsalternativen der einzelnen Baufelder präsentiert. Verdeutlicht werden sollen hierdurch die Variationsmöglichkeiten, die sich innerhalb des städtebaulichen Konzepts umsetzen lassen.

Zur Umsetzung der Planung wird die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt (Vorlage 2014/0184).

Anlage/n:

BPlan_208_B_II_Anlage 1_Geltungsbereich

BPlan_208_B_II_Anlage 2_Übersicht BPlan

BPlan_208_B_II_Anlage 3.1_Städtebaulicher Entwurf_Varianten

BPlan_208_B_II_Anlage 3.2_Städtebaulicher Entwurf_Schnitte

BPlan_208_B_II_Anlage 4_Entwurfsbegründung