



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2014/0265

Der Oberbürgermeister

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

02.01.15  
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	15.01.2015	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	19.01.2015	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	27.01.2015	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	09.02.2015	Entscheidung	öffentlich

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 172 B/II "nbs:o - Campus Leverkusen und Gewerbe"  
- Beschluss über Äußerungen während der frühzeitigen Beteiligung  
- Erneute Beschlussfassung über Stellungnahmen während der 1. öffentlichen Auslegung  
- Beschluss über Stellungnahmen während der 2. öffentlichen Auslegung  
- Beschluss über Änderungen nach der 2. öffentlichen Auslegung  
- Satzungsbeschluss

**Beschlussentwurf:**

- Über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Äußerungen wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (Anlage 1 der Vorlage) entschieden. Die Anlage 1 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
- Der Beschluss vom 13.05.2013 (Vorlage Nr. 2000/2013) über die während der 1. öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 2 der Vorlage) wird unter Berücksichtigung der Änderungen nach Durchführung der 2. öffentlichen Auslegung erneut gefasst. Die Anlage 2 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
- Über die während der 2. öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der/des

Behörde 1: Bezirksregierung Düsseldorf  
Kampfmittelbeseitigungsdienst

Postfach 30 08 65  
40408 Düsseldorf

Behörde 2: PLEdoc GmbH  
Leitungsauskunft Fremdplanungsbearbeitung  
Postfach 12 02 55  
45312 Essen

Behörde 3: Industrie- und Handelskammer Köln  
An der Schusterinsel 2  
51379 Leverkusen

Behörde 4: Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW  
Domstraße 55 – 73  
50668 Köln

wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (Anlage 3 der Vorlage) entschieden.  
Die Anlage 3 ist Bestandteil dieses Beschlusses.

4. Entsprechend dem Ergebnis der Abwägung und der geänderten Planungsziele wird der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 172 B/II „nbs:o – Campus Leverkusen und Gewerbe“ nach der 2. öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB erneut geändert. Dem geänderten Entwurf (Anlage 4 (1) der Vorlage) einschließlich der Änderung und Ergänzung der textlichen Festsetzungen (Anlage 4 (2) der Vorlage) und der Begründung einschließlich des Umweltberichts (Anlage 8 der Vorlage) wird in der vorliegenden Fassung zugestimmt.
5. Der Bebauungsplanentwurf Nr. 172 B/II „nbs:o – Campus Leverkusen und Gewerbe“, bestehend aus Planzeichnung (Anlage 6 der Vorlage) und textlichen Festsetzungen (Anlage 7 der Vorlage) wird gemäß § 10 Baugesetzbuch – BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), in Verbindung mit
  - der Baunutzungsverordnung – BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)und
  - § 86 Landesbauordnung - BauO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294)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 19. Dezember 2013 (GV. NRW. S. 878)

als Satzung beschlossen.

6. Die als Anlage 8 beigefügte Satzungsbegründung zum Bebauungsplan einschließlich des Umweltberichts wird gebilligt.

gezeichnet:

In Vertretung

In Vertretung

Buchhorn

Märtens

Deppe

**Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen der Vorlage Nr. 2014/0265  
Beschluss des Finanzausschusses vom 01.02.2010 und Auflage der Kommunal-  
aufsicht vom 26.07.2010**

**Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon:**

**Für den Bebauungsplan Jörg Gruchmann, 6132**

**Für den Finanzierungsplan 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 enthalten.

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Siehe Finanzierungsplan Gesamtmaßnahme der nbso GmbH

**B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung:**

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

Siehe Finanzierungsplan Gesamtmaßnahme der nbso GmbH

**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)

Siehe Finanzierungsplan Gesamtmaßnahme der nbso GmbH

## **Begründung:**

Die Entwicklung des ehemaligen Ausbesserungswerks und Gleisbauhofs Opladen zur neuen Bahnstadt Opladen ist ein kontinuierlicher Prozess, bei dem Planung, Entwicklung, Vermarktung und Bau parallel verlaufen. Eine wesentliche Änderung der bereits im Jahr 2007 erstellten städtebaulichen Rahmenplanung war die Integration des Campus Leverkusen der Fachhochschule Köln (FH) im Bereich der südlichen Halle des Bahnstadtgeländes. Zur Realisierung des Campus Leverkusen wurde ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt, dessen Ergebnisse in die weitere Planung eingeflossen sind.

Der Bebauungsplan 172 B/II „Campus Leverkusen und Gewerbe“ soll den Standort des neuen Campus Leverkusen der FH Köln aufnehmen und in den bestehenden Gebäuden des ehemaligen Bahnausbesserungswerks ergänzende Gewerbe- und Dienstleistungsstrukturen entwickeln. Der Plan sichert außerdem die für das gesamte Verkehrssystem der neuen Bahnstadt Opladen wichtige zweite Haupterschließungsanbindung im Süden. Hier an der Quettinger Straße soll in bestehenden Hallen und auf ergänzenden Flächen ein Gewerbegebiet zur Abrundung der Angebote der FH und zur Erweiterung des Gewerbegebietes „Fixheide“ entstehen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, in der die Grundzüge der Planung für den gesamten östlichen Bereich des Bahnstadtgeländes vorgestellt wurden, hat am 18.10.2007 in Form einer Bürgerversammlung stattgefunden. Nach der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans und der Beteiligung der Behörden in der Zeit vom 24.10. bis 25.11.2011 sind durch die weitere Konkretisierung der Planung und aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen Änderungen im Bebauungsplan notwendig geworden, die für die betroffenen Teilbereiche eine erneute Auslegung und Beteiligung der Behörden erforderlich gemacht haben. Diese Änderungen waren insbesondere:

- Anpassung der Festsetzungen an die konkretisierten Planungen der Fachhochschule und im Umfeld der Fachhochschule
- Berücksichtigung des vom Landesumweltamt geforderten Achtungsabstandes zum Störfallbetrieb Reisgies im Gewerbegebiet Fixheide.

Nach der 2. Auslegung hat sich der Planungsprozess der Hochschule und des Umfeldes der Hochschule weiter konkretisiert.

Gleichzeitig hat die Stadt Leverkusen ein Gutachten hinsichtlich der erforderlichen Abstände zum Störfallbetrieb Reisgies erstellen lassen.

Zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans sind deshalb nochmals Anpassungen/Änderungen der Festsetzungen erfolgt, die mit den betroffenen Grundstückseigentümern, dem Liegenschaftsbetrieb des Landes NRW und der Bahn AG abgestimmt wurden. Diese Änderungen umfassen insbesondere:

- die Verschiebung der südlichen Baugrenze des Sondergebietes SO 1 „Hochschulgebiet“
- die Vergrößerung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen im SO 1
- die teilweise Neudefinition der Nutzungsbeschränkungen in den sogenannten Vorbereichen V1 – V4
- die Aufwertung des Hauptzugangs zum FH-Gebäude durch Ausbildung eines Platzes und Verschiebung der südlichen Baugrenze innerhalb des SO 2.5
- die Ausweisung einer Stellplatz- und Tiefgaragenfläche im südlichen Grund-

### stücksbereich des SO 2.3

Die während der 2. öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans eingegangenen Stellungnahmen sind zusammen mit den während der 1. öffentlichen Auslegung und der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Äußerungen gemäß § 1 (7) Baugesetzbuch abzuwägen. Die Abwägungsergebnisse werden hiermit dem Rat zur Beschlussfassung vorgelegt. Die Verwaltung empfiehlt, entsprechend dem Abwägungsergebnis den Satzungsbeschluss zu fassen.

#### **Anlage/n:**

- Anlage 1\_172 B-II\_Campus-GE\_Abwägung\_frühzeitige BB
- Anlage 2\_172 B-II\_Campus-GE\_Abwägung 1\_Auslegung
- Anlage 3\_172 B-II\_Campus-GE\_Abwägung 2\_Auslegung
- Anlage 4(1)\_172 B-II\_Campus-GE\_Änder\_B-Plan nach 2\_Auslegung
- Anlage 4(2)\_172 B-II\_Campus-GE\_Änder\_Text nach 2\_Auslegung
- Anlage 5\_172 B-II\_Campus-GE\_Geltungsbereich-Satzung
- Anlage 6(1)\_172B-II\_Campus\_GE\_B-Plan\_Blatt 1-Satzung
- Anlage 6(2)\_172B-II\_Campus\_GE\_B-Plan\_Blatt 2-Satzung
- Anlage 6(3)\_172B-II\_Campus\_GE\_B-Plan\_Blatt 3-Satzung
- Anlage 6(4)\_172B-II\_Campus\_GE\_B-Plan\_Blatt 4-Satzung
- Anlage 6(5)\_172B-II\_Campus\_GE\_B-Plan\_Blatt 5-Satzung
- Anlage 7\_172 B-II\_Campus\_GE\_Textl-Festsetzung-Satzung
- Anlage 8\_172 B-II\_Campus-GE\_Begründung-Satzung