



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2016/0932

Der Oberbürgermeister

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

24.05.16
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	02.06.2016	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	13.06.2016	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadt- bezirk II	14.06.2016	Beratung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 208 B/II "Opladen - nbso/Westseite - Quartiere"
- Beschluss über die öffentliche Auslegung

Beschlussentwurf:

1. Dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu den in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgebrachten Äußerungen (Anlage 6) wird gefolgt.
2. Der Bebauungsplan Nr. 208 B/II „Opladen – nbso/Westseite – Quartiere“ (Anlagen 3.1 bis 3.4) einschließlich der Begründung mit Umweltbericht (Anlage 5) wird in der vorliegenden Fassung als Entwurf beschlossen.
3. Der Entwurf ist gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) mit der diesem Beschluss beigefügten Begründung mit Umweltbericht für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

gezeichnet:
In Vertretung
Adomat

In Vertretung
Märtens

Schnellübersicht über die finanziellen bzw. bilanziellen Auswirkungen, die beabsichtigte Bürgerbeteiligung und die Nachhaltigkeit der Vorlage

Ansprechpartner/in / Fachbereich / Telefon:

Bebauungsplan: Herr Hennecke / FB 61 / - 6135

Kosten- und Finanzierungsplan: Frau Rottes / nbso / - 6191

(Kurzbeschreibung der Maßnahme, Angaben zu § 82 GO NRW bzw. zur Einhaltung der für das betreffende Jahr geltenden Haushaltsverfügung.)

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 gehört zu den priorisierten Projekten.

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 und in den Folgejahren:

(z. B. Anschaffungskosten/Herstellungskosten, Personalkosten, Abschreibungen, Zinsen, Sachkosten)

Für die Entwicklung der neuen bahnstadt opladen Westseite - Quartiere wurden die Kosten im Rahmen des Gesamttestates zur Förderung beantragt. Mit Schreiben vom 25.08.2015 hat die Bezirksregierung Köln für den Realisierungsabschnitt West zuwendungsfähige Ausgaben in Höhe von 37.397.949 € 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 11,4 Mio. € als förderfähige Kosten anerkannt. Diese werden zu 70 % bezuschusst. Die Mittel sind im Haushalt der Stadt Leverkusen für die jeweiligen Jahre veranschlagt.

C) Veränderungen in städtischer Bilanz bzw. Ergebnisrechnung / Fertigung von Veränderungsmitteilungen:

(Veränderungsmitteilungen/Kontierungen sind erforderlich, wenn Veränderungen im Vermögen und/oder Bilanz/Ergebnispositionen eintreten/eingetreten sind oder Sonderposten gebildet werden müssen.)

siehe Ausführungen zu B)

kontierungsverantwortliche Organisationseinheit(en) und Ansprechpartner/in:

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.)

E) Beabsichtigte Bürgerbeteiligung (vgl. Vorlage Nr. 2014/0111):

Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich	Stufe 1 Information	Stufe 2 Konsultation	Stufe 3 Kooperation
ja	ja	ja	nein
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes einschließlich Begründung mit Umweltbericht und sonstigen Unterlagen für die Dauer eines Monats.			

F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
ja	ja	ja	ja

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 208 B/II „Opladen – nbso/Westseite – Quartiere“ stellt den 2. Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 208/II zur Quartiersentwicklung westlich der „Neuen Bahnallee“ dar. Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Opladen, Stadtbezirk II, angrenzend an die östliche Ortslage und umfasst ca. 10,1 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II „Opladen – nbso/Westseite – Quartiere“ 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 im Plangebiet befindlichen Flächen sind zum überwiegenden Teil noch Flächen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) unterliegen. Im nördlichen Teil des Plangebietes besteht durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 98/II „Busbahnhof Opladen“ 2. Änderung Baurecht für den vorhandenen Busbahnhof. Weiter südlich im Plangebiet besteht durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 172 A/II „nbso - Grüne Mitte“ Baurecht für eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß-/Radwegebücke - mit dem der provisorische Brückenabgang der Campusbrücke planungsrechtlich gesichert ist.

Planungsanlass und Ziel der Planung

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. Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Umsetzung der geplanten städtebaulichen Entwicklung für Handel, Dienstleistung, Wohnen und Gewerbe.

Um die Umsetzung des diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeptes sicherzustellen und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten sowie Planungsrecht für diese Entwicklungsmaßnahmen zu schaffen, ist gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die geplanten „Quartiere“ erforderlich.

In den Teilbereichen, in denen bereits rechtsverbindliche Bebauungspläne gelten, werden diese durch den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 208 B/II „Opladen – nbso/Westseite – Quartiere“ überlagert.

Frühzeitige Beteiligung

Die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung eingegangenen Äußerungen beziehen sich im Wesentlichen auf Anregungen bezüglich der Gütergleisverlegung, zu Biotopverlusten, zu Schallschutzmaßnahmen, zur Verkehrsentlastung, zu öffentlichen Stellplätzen, zum geplanten Einzelhandel und dessen Auswirkungen, zur Ge-

staltung des geplanten Torhauses und der Wohnbebauung, zur Nutzung, Höhe und Gestaltung der geplanten Gebäude sowie zur gewerblichen Bestandsnutzung im südlichen Plangebiet.

Zur Beschlussfassung der öffentlichen Auslegung erfolgt eine Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung eingegangenen schriftlichen Äußerungen (Anlage 6). Der Planung grundsätzlich entgegenstehende Stellungnahmen sind im Rahmen der Auslegung des Bebauungsplanes nicht eingegangen.

Verfahrensstand und Weiteres Vorgehen

Das Planverfahren zu diesem Städtebauprojekt wurde mit einem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 208/II „Opladen – nbso/Westseite“ (Vorlage Nr. 2378/2013) eingeleitet.

Am 03.11.2014 fasste der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen den Aufstellungsbeschluss für den 2. Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 208/II Opladen – nbso/Westseite“ erneut und gab dem Bebauungsplan den Titel Bebauungsplan Nr. 208 B/II „Opladen – nbso/Westseite – Quartiere“. Zudem wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.

Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 22.01.2015 im Landrat-Lucas-Gymnasium unter dem Vorsitz von Herrn Bezirksvorsteher Schiefer eine Bürgerversammlung durchgeführt. Zudem konnten im Zeitraum vom 06.01.2015 bis einschließlich 05.02.2015 der städtebauliche Entwurf in Varianten, die Begründung und der Vorentwurf des Umweltberichtes sowie weitere Unterlagen durch Aushang im Verwaltungsgebäude der Stadt Leverkusen, Elberfelder Haus, Hauptstraße 101, eingesehen werden. Zusätzlich waren die Planunterlagen in diesem Zeitraum auch auf der Internetseite der Stadt Leverkusen eingestellt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte parallel.

Auf der Grundlage des nun anstehenden Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses wird die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Parallel zur öffentlichen Auslegung werden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Nach der öffentlichen Auslegung wird dem Rat der Stadt Leverkusen ein Beschlussentwurf über die Abwägung der Stellungnahmen vorgelegt (Abwägungsbeschluss).

Zur Umsetzung der Planung wird die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt (Vorlage Nr. 2015/0892).

Im Weiteren beabsichtigt die Projektgesellschaft neue bahnstadt :opladen GmbH auf dem Entwurfs- und späteren Abwägungsbeschluss Investorenwettbewerbe für die einzelnen Baugebiete durchzuführen. Die jeweiligen Ergebnisse werden dann ggfs. in vorhabenbezogenen Bebauungsplänen gesichert, soweit das Planungsrecht dieses Bebauungsplanentwurfes Nr. 208 B/II nicht ausreichen sollte. Ziel dieser Vorgehensweise ist es, städtebauliche sowie architektonische Qualitäten bei der Entwicklung und Erweiterung des Stadtteils Opladen herbeizuführen und planungsrechtlich abzusichern.

Hinweis

Die zum Bebauungsplan gehörigen Gutachten (Anlagen 8, 10, 11, 12, 13, 14) und der Bebauungsplan in Originalgröße werden nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt.

Begründung der einfachen Dringlichkeit:

Zur Umsetzung des beschriebenen weiteren Vorgehens ist eine Befassung im anstehenden Ratsturnus notwendig.

Anlage/n:

BPlan 208-B-II Anlage 1_Geltungsbereich
BPlan 208-B-II Anlage 2_Übersicht BPlan_208_II
BPlan 208-B-II Anlage 3_1_Bebauungsplanentwurf Blatt 1 (A0)
BPlan 208-B-II Anlage 3_1_Bebauungsplanentwurf Blatt 1 (A4)
BPlan 208-B-II Anlage 3_2_Bebauungsplanentwurf Blatt 2 (A0)
BPlan 208-B-II Anlage 3_2_Bebauungsplanentwurf Blatt 2 (A4)
BPlan 208-B-II Anlage 3_3_Bebauungsplanentwurf Blatt 3 (A0)
BPlan 208-B-II Anlage 3_3_Bebauungsplanentwurf Blatt 3 (A4)
BPlan 208-B-II Anlage 3_4_Bebauungsplanentwurf Blatt 4 (A0)
BPlan 208-B-II Anlage 3_4_Bebauungsplanentwurf Blatt 4 (A4)
BPlan 208-B-II Anlage 4_Textliche Festsetzungen
BPlan 208-B-II Anlage 5_Begründung mit Umweltbericht
BPlan 208-B-II Anlage 6_Abwägung Frühzeitige Beteiligung
BPlan 208-B-II Anlage 7_Niederschrift_Bürgerversammlung
BPlan 208-B-II Anlage 8_Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Anhängen
BPlan 208-B-II Anlage 9_Städtebaulicher_Entwurf
BPlan_208-B-II Anlage 10_Verkehrsuntersuchung_VIA
BPlan_208-B-II Anlage 11_Immissionsgutachten_Peutz
BPlan_208-B-II Anlage 12_Bodenuntersuchung_Middendorf
BPlan_208-B-II Anlage 13_Einzelhandel_Verträglichkeitsanalyse_Stadt+Handel
BPlan_208-B-II Anlage 14_Einzelhandel_Ergänzungsvarianten_Stadt+Handel