



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2017/1471

Der Oberbürgermeister

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

13.01.17  
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	19.01.2017	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	23.01.2017	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadt- bezirk II	31.01.2017	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	20.02.2017	Entscheidung	öffentlich

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 208 B/II "Opladen - nbso/Westseite - Quartiere"  
- Satzungsbeschluss

**Beschlussentwurf:**

1. Die Abwägung zur Hotelnutzung in SO 1.3 - 1.5 wird revidiert.
2. Der Bebauungsplan Nr. 208 B/II "Opladen - nbso/Westseite - Quartiere" (Anlage 2 der Vorlage), bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen (Anlage 3 der Vorlage) wird mit redaktionellen Änderungen gemäß § 10 Baugesetzbuch - BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), 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 20.05.2014 (GV NRW S. 294),  
sowie
  - § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - GO NRW i. d. F. d. B. vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.06.2015 (GV NRW S. 496),

als Satzung beschlossen.

3. Die als Anlage 4 der Vorlage beigefügte Satzungsbeurteilung zum Bebauungsplan wird gebilligt.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung  
Märtens

In Vertretung  
Deppe

## **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)

Gemäß 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):**

<b>Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich</b>	<b>Stufe 1 Information</b>	<b>Stufe 2 Konsultation</b>	<b>Stufe 3 Kooperation</b>
nein	nein	nein	nein
Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u.a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens)			

**F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:**

<b>Klimaschutz betroffen</b>	<b>Nachhaltigkeit</b>	<b>kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit</b>	<b>langfristige Nachhaltigkeit</b>
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 östlich des Zentrums und der Neustadt von Opladen 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 zur östlichen Grenze 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, bestehende Bahnallee und Friedrich-List-Straße sind mit einbezogen.

Die im Plangebiet befindlichen Flächen unterliegen zum überwiegenden Teil noch dem Fachplanungsvorbehalt des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG). 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-/Radwegebrücke“, mit dem der provisorische Brückenabgang der Campusbrücke planungsrechtlich gesichert ist.

### Planungsanlass und Ziel der Planung

Das Projekt „neue bahnstadt opladen/Westseite“ hat - nach erfolgter Verlegung der Güterzugstrecke 2324 Duisburg-Wedau-Niederlahnstein - auf der frei gewordenen Fläche die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers 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, einschließlich eines Konzeptes zur Freiflächenentwicklung.

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.

### Verfahrensstand und weiteres Vorgehen

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen hat in seiner Sitzung am 03.11.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II "Opladen - nbso/Westseite - Quartiere" sowie die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Vorlage Nr. 2014/0185) und in seiner Sitzung am 13.06.2016 die öffentliche Auslegung

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen (Vorlage Nr. 2016/0932).

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 208 B/II einschließlich der Begründung mit integriertem Umweltbericht erfolgte im Zeitraum vom 28.06.2016 bis einschließlich 02.08.2016. Die Entscheidung über die im Planverfahren eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen erfolgte am 07.11.2016 durch den Rat der Stadt Leverkusen (Vorlage Nr. 2016/1224).

Als nächster Verfahrensschritt im Bebauungsplanverfahren Nr. 208 B/II ist der Satzungsbeschluss vorgesehen. Die noch zum Abwägungsbeschluss geplante Vorgehensweise, zunächst die anstehenden Investorenwettbewerbe durchzuführen und entsprechend den Ergebnissen ggf. vorhabenbezogene Bebauungspläne zu entwickeln, wird nicht weiter verfolgt. Vielmehr ist es aufgrund einer anstehenden Änderung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und der zu erwartenden Schallschutzanforderungen notwendig geworden, das Planungsrecht unmittelbar herbeizuführen.

Die Neufassung der DIN 4109 wurde im Juli 2016 bekannt gemacht und ersetzt die bisherige Fassung von 1989. Planungsrechtlich entfaltet diese Neufassung jedoch noch keine Wirkung, da sie baurechtlich vom Gesetzgeber noch nicht öffentlich-rechtlich eingeführt wurde. Der Zeitpunkt der Einführung ist nicht bekannt. Sollte die DIN 4109 vor Satzungsbeschluss baurechtlich eingeführt werden, ist davon auszugehen, dass deutlich höhere Anforderungen an den inneren baulichen Schallschutz zu stellen sind. Diese Anforderungen erhöhen allerdings die Standards und somit auch die Kosten im Bereich des bezahlbaren Wohnungsbaus erheblich. Mit Blick auf praxisgerechte Standards für bezahlbaren Wohnungsbau haben sich bereits Verbände der Planer und der Bau- und Immobilienwirtschaft geäußert; der Normausschuss selbst hat bereits eine Überarbeitung der DIN 4109 angestoßen.

Da die im Bebauungsplan Nr. 208 B/II erfolgten Festsetzungen auf Grundlage der DIN 4109 von 1989 getroffen wurden, ist nunmehr der Satzungsbeschluss erforderlich, um das Planverfahren im Rahmen der geltenden Bestimmungen zum Schallschutz abzuschließen und so verlässliche Rahmenbedingungen für das bereits laufende Bieterverfahren zu schaffen.

#### Beteiligungsverfahren und Abwägung

Zur Beschlussfassung der öffentlichen Auslegung wurde bereits ein Entwurf zur Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung eingegangenen schriftlichen Äußerungen erarbeitet. Im Rahmen der Auslegung des Bebauungsplanes sind mit Ausnahme eines Schreibens der Fraktion BÜRGERLISTE Leverkusen keine der Planung grundsätzlich entgegenstehenden Stellungnahmen abgegeben worden.

Die Verwaltung wurde im Rahmen der Abwägung beauftragt, die weitere Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II entsprechend dem Ergebnis der Abwägung vorzunehmen und das Gestaltungshandbuch dahingehend zu ändern, dass Dächer und Fassaden mindestens zu 10 % zu begrünen sind.

#### Abwägung zur Hotelnutzung SO 1.3 bis 1.5

Die im Zusammenhang mit dem Beschluss zur Abwägung getroffene Entscheidung, eine Hotelnutzung auch innerhalb des Sondergebietes SO 1.3 bis 1.5 festzusetzen (siehe hierzu Anlage 5, Auszug aus der Vorlage Nr. 2016/1224), wird revidiert. Grundsätzlich ist aus städtebaulicher Sicht eine Hotelnutzung im unmittelbaren Bahn-

hofsumfeld positiv zu beurteilen und im südlichen Sondergebiet bereits möglich. Im Bedarfsfall wird später zu prüfen sein, ob über eine Befreiung von der Festsetzung im Bebauungsplan die zuvor genannte Hotelnutzung auch ohne spätere Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht werden kann.

#### Redaktionelle Änderungen zum Satzungsbeschluss

Eine Änderung der Planung wurde aufgrund der eingereichten Stellungnahmen nicht vorgenommen. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes zum Satzungsbeschluss wurden gegenüber dem Bebauungsplanentwurf zur öffentlichen Auslegung in folgenden Punkten redaktionell angepasst:

- redaktionelle Änderungen bzw. Ergänzungen zu baulichen Anlagen innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht versehenen Flächen (Seite 10),
- redaktioneller Hinweis auf einen Unterpunkt (Seite 16),
- redaktionelle Angabe zu vorgesehenen RAL-Farben (Seiten 19, 20),
- redaktionelle Formulierung zum Bodenschutz (Seite 23),
- redaktioneller Hinweis zu Richtfunkstrecken (Seite 26).

Aufgrund der während der Auslegung erfolgten Stellungnahmen von Betreibern von Richtfunkstrecken innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Zusammenhang mit sich überschneidenden Gebäudehöhen erfolgt innerhalb der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 10.14 eine konkretisierende Ergänzung zur Abstimmung dieses Sachverhaltes.

Da die o. g. Anpassungen lediglich zusätzliche Hinweise sowie klarstellende Angaben innerhalb der textlichen Festsetzungen betreffen, ist eine erneute Offenlage des Bebauungsplanes nicht erforderlich und der Satzungsbeschluss kann erfolgen.

#### Schallschutzwand

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 208 B/II „Opladen - nbso/Westseite - Quartiere“ wurden umfassende schalltechnische Untersuchungen erstellt. Im Ergebnis wurde u. a. festgestellt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 208 A/II, III "Opladen - nbso/Westseite - Neue Bahnallee und Alkenrath - westlich Schlebuschrath“ (Blatt 1) eine 2,3 m hohe Schallschutzwand erforderlich ist, um schalltechnische Verbesserungen für die im Bebauungsplan Nr. 208 B/II "Opladen - nbso/Westseite - Quartiere" festgesetzten Nutzungen zu erzielen und eine Schallpegelminderung an den Fassaden der geplanten Bebauung sowie der bereits vorhandenen Bebauung zu bewirken. Um die erforderliche Schallschutzwand planungsrechtlich zu sichern, wird die Lage der Schallschutzmauer zwischen dem westlichen Gütergleis und der Neuen Bahnallee als zeichnerische Festsetzung in den Bebauungsplan Nr. 208 A/II, III eingetragen. Hierzu ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 A/II, III erforderlich. Der entsprechende Aufstellungsbeschluss wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen am 24.10.2016 gefasst (Vorlage Nr. 2016/1273).

#### Flächennutzungsplan

Zur Umsetzung der Planung wird die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt. Derzeit liegt der Bezirksregierung Köln die 7. Änderung zur Genehmigung vor.

#### Hinweis

Der Bebauungsplanentwurf in Originalgröße (A0) wird nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt.

### **Begründung der einfachen Dringlichkeit:**

Der auf schalltechnischer Grundlage der DIN 4109 von 1989 erarbeitete Bebauungsplan Nr. 208 B/II soll als Satzung beschlossen werden, bevor die Neufassung der DIN 4109 baurechtlich eingeführt wird.

(Hinweis des Fachbereichs Oberbürgermeister, Rat und Bezirke: Die unten aufgeführten Anlagen sind im Ratsinformationssystem Session auch in farbiger und vergrößerter Darstellung einzusehen.)

### **Anlage/n:**

BPlan 208-B-II Anlage 1\_Geltungsbereich  
BPlan 208-B-II Anlage 2\_1\_Bebauungsplanentwurf Blatt 1 (A0)  
BPlan 208-B-II Anlage 2\_1\_Bebauungsplanentwurf Blatt 1 (A4)  
BPlan 208-B-II Anlage 2\_2\_Bebauungsplanentwurf Blatt 2 (A0)  
BPlan 208-B-II Anlage 2\_2\_Bebauungsplanentwurf Blatt 2 (A4)  
BPlan 208-B-II Anlage 2\_3\_Bebauungsplanentwurf Blatt 3 (A0)  
BPlan 208-B-II Anlage 2\_3\_Bebauungsplanentwurf Blatt 3 (A4)  
BPlan 208-B-II Anlage 2\_4\_Bebauungsplanentwurf Blatt 4 (A0)  
BPlan 208-B-II Anlage 2\_4\_Bebauungsplanentwurf Blatt 4 (A4)  
BPlan 208-B-II Anlage 3\_Textliche Festsetzungen  
BPlan 208-B-II Anlage 4\_Begründung mit Umweltbericht - Satzung  
BPlan 208-B-II Anlage 5\_Abwägung Auslegung\_SO\_1