



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2017/1473

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-208A-II,III 2.Änd-he

Dezernat/Fachbereich/AZ

02.03.17

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	13.03.2017	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	21.03.2017	Beratung	öffentlich

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 208 A/II, III "Opladen - nbso/Westseite - Neue Bahnallee und Alkenrath - westlich Schlebuschrath" - 2. Änderung (Teilbereich Opladen)

- Beschluss über die Änderung des Geltungsbereiches
- Beschluss über die öffentliche Auslegung

**Beschlussentwurf:**

1. Der Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 208 A/II, III „Opladen - nbso/Westseite - Neue Bahnallee und Alkenrath - westlich Schlebuschrath“ - 2. Änderung wird zugestimmt. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung gemäß Anlagen 2.1 und 2.2 der Vorlage zu entnehmen.
2. Dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu den in der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Äußerungen (Anlage 5 der Vorlage) wird gefolgt.
3. Der Bebauungsplan Nr. 208 A/II, III „Opladen - nbso/Westseite - Neue Bahnallee und Alkenrath - westlich Schlebuschrath“ - 2. Änderung (Anlagen 2.1 und 2.2 der Vorlage) einschließlich der Begründung (Anlage 4 der Vorlage) wird in der vorliegenden Fassung als Entwurf beschlossen.
4. Der Entwurf ist mit der diesem Beschluss beigefügten Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Rechtsgrundlage: § 3 Nr. 2 Baugesetzbuch - BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB.

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

gezeichnet:

In Vertretung  
Deppe

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

**Ansprechpartner/in / Fachbereich / Telefon: Herr Hennecke, FB 61, 6135**

(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. Das Planverfahren zum Projekt „neue bahnstadt opladen/Westseite“ ist im Rahmen des vom Rat der Stadt Leverkusen am 14.10.2013 beschlossenen Arbeitsprogramms „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 Begründung

**B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren:**

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

siehe Begründung

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

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

siehe Begründung

**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 und sonstigen Unterlagen für die Dauer eines Monats.			

**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>
nein	nein	nein	nein

## **Begründung:**

### Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 208 A/II, III „Opladen - nbso/Westseite - Neue Bahnallee und Alkenrath - westlich Schlebuschrath“ ist mit der Bekanntmachung am 01.07.2015 in Kraft getreten. Für diesen Bebauungsplan ist die 2. Änderung im Teilbereich Opladen erforderlich, um die Lage einer Schallschutzwand entlang der Verkehrsfläche planungsrechtlich festzusetzen.

Der Bebauungsplan Nr. 208 A/II, III besteht aus dem Gebietsbereich für Leverkusen-Opladen (Blatt 1) und dem Gebietsbereich für Leverkusen-Alkenrath (Blatt 2). Auf Blatt 1 erfolgt größtenteils die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche. Durch den Bebauungsplan Nr. 208 A/II, III wird es ermöglicht, den Trassenverlauf der „Neuen Bahnallee“ als direkte Nord-Süd-Verbindung zwischen Rat-Deycks-Straße/Rennbaumstraße (L 219) und Fixheider Straße (L 288), parallel zu den Bahngleisen, anzulegen.

### Ziele und Zweck der Planung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur Weiterentwicklung der Quartiere der nbso-Westseite (Bebauungsplan Nr. 208 B/II „Opladen - nbso/Westseite - Quartiere“) wurden umfassende schalltechnische Untersuchungen erstellt. Im Ergebnis wurde u. a. festgestellt, dass anstelle der innerhalb der Verkehrsfläche des Bebauungsplanes Nr. 208 A/II (Blatt 1) vorgesehenen Sichtschutzwand zwischen dem westlichen Gütergleis und der Neuen Bahnallee nunmehr eine 2,3 m hohe Schallschutzwand erforderlich ist, die im Abstand von 6,5 m zur Gleisachse zu errichten ist. Diese soll dazu dienen, schalltechnische Verbesserungen für die westlich an die Bahntrasse angrenzenden öffentlichen und privaten Bereiche zu schaffen und eine Schallpegelminderung an den Fassaden der geplanten Bebauung sowie der bereits vorhandenen Bebauung zu bewirken. In dem nördlichen Teilbereich kann es aus technischen Gründen erforderlich werden, dass die Schallschutzwand bis zu 7 Meter von der Gleisachse entfernt errichtet wird. In diesem ungünstigsten Fall errechnet sich eine Höhe der Schallschutzwand von 3,5 m oberhalb der Schienenoberkante.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 A/II, III erfolgt eine Anpassung der planungsrechtlich festgesetzten Straßenverkehrsfläche der Neuen Bahnallee sowie eine ergänzende Festsetzung für die erforderliche Schallschutzwand, im nördlichen Bereich i. V. m. Flächen für Straßenbegleitgrün. Um die erforderliche Schallschutzwand planungsrechtlich zu sichern, werden die Lage der Schallschutzwand bzw. die Flächen, in denen die Schallschutzwand errichtet werden soll, als zeichnerische Festsetzung in den Bebauungsplan Nr. 208 A/II, III eingetragen. Darüber hinaus werden der Abstand zum östlichen Gleis sowie die Mindesthöhe der Schallschutzwand festgesetzt.

Die Schallschutzwand betrifft die Straßenverkehrsflächen zwischen der Brücke der Lützenkirchener Straße im Norden und dem Erzeugergroßmarkt im Süden. Im Süden endet die Schallschutzwand nördlich des geplanten ovalen Kreisverkehrs an der Robert-Blum-Straße. Die Gesamtlänge der Schallschutzwand beträgt 1330 Meter. Die Höhe der Wand mit 2,3 m gewährt auch weiterhin die städtebauliche Zielsetzung, den Zuggästen aus den vorbeifahrenden Zügen die Blickbeziehung in die Opladener Innenstadt zu ermöglichen. Lediglich im nördlichen Bereich könnte sich in einem kleinen Teilstück eine Erhöhung auf bis zu 3,5 m ergeben, sollte die Lage der Mauer aufgrund technischer Bedingungen weiter als 6,50 m von der Gleisachse errichtet werden.

### Verfahrensstand

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen hat in seiner Sitzung am 24.10.2016 die Aufstellung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 A/II, III gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB sowie die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB beschlossen (Vorlage Nr. 2016/1273).

Die frühzeitige Beteiligung im Bebauungsplanverfahren wurde im Zeitraum vom 07.12.2016 bis 21.12.2016 durchgeführt. Das Bebauungsplankonzept wurde in diesem Zeitraum beim Fachbereich Stadtplanung (Elberfelder Haus) öffentlich ausgehängt sowie auf der Homepage der Stadt Leverkusen veröffentlicht. In diesem Zeitraum bestand die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich zu der Planung zu äußern. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden seitens der Öffentlichkeit keine Äußerungen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes abgegeben.

Die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Äußerungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange betrafen im Wesentlichen

- Hinweise zum Umgang beim Entdecken von Bodendenkmälern,
- Informationen und Hinweise zur Erdbebengefährdung,
- Hinweise zur Lage von Abwasserleitungen,
- Hinweise zur Lage von Richtfunkstrecken,
- Hinweise zur Lage von Telekommunikationslinien,
- Informationen und Hinweise zum Leitungsschutz.

Der Planung entgegenstehende Anregungen wurden nicht geäußert.

### Änderung des Geltungsbereiches gegenüber dem Aufstellungsbeschluss

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 24.10.2016 zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 A/II, III wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Auslegung in seinem nördlichen Abschnitt um ca. 2 Meter nach Osten erweitert. Hierdurch wird zusätzlich ein Bereich erfasst, der zur Anordnung einer Schallschutzmauer geeignet ist, da hierbei ein vorhandenes Regenüberlaufbecken (RÜB) berücksichtigt werden kann. Für diesen Bereich erfolgt die planungsrechtliche Festsetzung als Fläche für bauliche Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zur Errichtung einer Schallschutzwand und die zusätzliche Kennzeichnung als Verkehrsfläche bzw. als Straßenbegleitgrün sowie die Kennzeichnung als Fläche, die noch dem Fachplanungsvorbehalt des Allgemeinen Eisenbahngesetzes unterliegt. Innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 208 A/II, III „Opladen - nbso/Westseite - Neue Bahnallee und Alkenrath - westlich Schlebuschrath“ ist dieser Teilbereich als „Bahnanlage“ gekennzeichnet.

### Weiteres Vorgehen

Auf der Grundlage des nun anstehenden Bebauungsplanentwurfes 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 soll dem Rat der Stadt Leverkusen ein Beschlussentwurf über die Abwägung der Stellungnahmen (Abwägungsbeschluss) sowie über die Bebauungsplanänderung

(Satzungsbeschluss) vorgelegt werden.

#### Kosten und Erschließungsbeiträge

Die Lärmschutzwand mit Kosten in Höhe von etwa 2.023.000 € ist Bestandteil der Gesamtförderungsmaßnahme „nbso“ mit Mitteln gemäß der Städtebauförderung. Eine Förderung der Maßnahme zur Lärmschutzwand durch das Land NRW wird durch die nbso für 2017 beantragt. Ein Zuwendungsbescheid liegt noch nicht vor. Bei einer Förderung von 70 % der förderfähigen Kosten verbliebe ein Eigenanteil von 30 %, der durch die Stadt Leverkusen getragen werden müsste. Derzeit erfolgt die Planung der Schallschutzmauer, die Durchführung der Baumaßnahme ist für das Jahr 2017 vorgesehen.

Die Lärmschutzwand ist unabhängig von der Landesförderung erschließungsbeitragspflichtig. Die Beiträge ermitteln sich aus ca. 90 % der Baukosten. Die Ermittlung und Erhebung von Anliegerbeiträgen erfolgt parallel zum weiteren Verfahren über den Fachbereich Tiefbau.

#### Hinweise

Alle zum Bebauungsplan gehörigen Gutachten (Anlagen 6, 7, 8) und der Bebauungsplan in Originalgröße (A0) werden nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt. Im Ratsinformationssystem sind sämtliche Anlagen in farbiger und vergrößerter Darstellung einzusehen.

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

Zur zeitnahen Umsetzung der durch die nbso beabsichtigten parallelen Ausschreibung von Lärmschutzwand und Erschließungsmaßnahme „Neue Bahnallee“ ist eine Befassung im anstehenden Ausschuss notwendig.

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

208-A-2\_Änd Anlage 1\_Geltungsbereich  
208-A-2\_Änd Anlage 2\_1\_Bebauungsplanentwurf Blatt 1 (A0)  
208-A-2\_Änd Anlage 2\_1\_Bebauungsplanentwurf Blatt 1 (A4)  
208-A-2\_Änd Anlage 2\_2\_Bebauungsplanentwurf Blatt 2 (A0)  
208-A-2\_Änd Anlage 2\_2\_Bebauungsplanentwurf Blatt 2 (A4)  
208-A-2\_Änd Anlage 3\_Textl. Festsetzungen  
208-A-2\_Änd Anlage 4\_Begründung  
208-A-2\_Änd Anlage 5\_Abwägung früh.Beteiligung  
208-A-2\_Änd Anlage 6\_Immissionsgutachten\_Peutz  
208-A-2\_Änd Anlage 7\_Bericht\_Peutz  
208-A-2\_Änd Anlage 8\_Stellungnahme\_Peutz  
208-A-2\_Änd Anlage 9\_Skizze Querschnitt  
208-A-2\_Änd Anlage\_10 Bebauungsplan\_208B\_Quartiere