



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2018/2349

Der Oberbürgermeister

V/61-208 BII-1-Änd-extern-he  
Dezernat/Fachbereich/AZ

14.08.18  
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	10.09.2018	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	18.09.2018	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	01.10.2018	Entscheidung	öffentlich

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 208 B/II "Opladen - nbso/Westseite - Quartiere" - 1. Änderung  
- Beschluss über die eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen (Abwägung)  
- Satzungsbeschluss

**Beschlussentwurf:**

- Über die in der Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 208 B/II vorgebrachte Äußerung zum Stellplatz „Goethestraße 21 - 23“ wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (Anlage 2.1 der Vorlage) entschieden. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.
- Über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Stellungnahmen II/B) wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (Anlage 2.2 der Vorlage) entschieden. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

II/B) Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

- II/B 1 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Fontainengraben 200  
53123 Bonn
- II/B 2 Polizei NRW  
Walter-Pauli-Ring 2-6  
51101 Köln
- II/B 3 Amprion GmbH  
Rheinlanddamm 24

- 44139 Dortmund
- II/B 4 Stadt Monheim  
Rathausplatz 2  
40789 Monheim
- II/B 5 Stadt Leichlingen  
Am Schulbusch 16  
42799 Leichlingen
- II/B 6 Deutsche Telekom Technik GmbH  
Postfach 300709  
44782 Bochum
- II/B 7 IHK Köln, Geschäftsstelle Leverkusen/Rhein-Berg  
An der Schusterinsel 2  
51379 Leverkusen
- II/B 8 PLEdoc GmbH  
Postfach 12 02 55  
45312 Essen
- II/B 9 Stadt Burscheid  
Postfach 1420  
Burscheid
- II/B 10 Gascade Gastransport GmbH  
Kölnische Straße 108-112  
34119 Kassel
- II/B 11 TBL  
Borsigstraße 15  
51381 Leverkusen
- II/B 12 Unitymedia NRW GmbH  
Postfach 10 20 28  
34020 Kassel
- II/B 13 Ericsson GmbH  
Postfach 10 20 28  
34020 Kassel
- II/B 14 Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co.KG  
Overfeldweg 33  
51371 Leverkusen
- II/B 15 Deutsche Bahn AG/DB Immobilien  
Erna-Scheffler-Straße 5  
51103 Köln

II/B 16 AVEA GmbH & Co. KG  
Im Eisholz 3  
51373 Leverkusen

II/B 17 Vodafone GmbH  
D2-Park  
40878 Ratingen

II/B 18 Fachbereich 37

II/B 19 Fachbereich 66

II/B 20 Fachbereich 32

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

1. Änderung, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit

- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und
- § 86 Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294), in Kraft getreten am 28.05.2014, i. V. m. der Fassung dieses Gesetzes, verkündet am 15. Dezember 2016 (GV NRW S. 1162), teilweise in Kraft getreten am 28.06.2017 (§§ 3, 17, bis 28, 86 Absatz 11 und § 87) und am 28. Dezember 2017 (GV. NRW. 2016 S. 1162); geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2017 (GV. NRW. S. 1005), in Kraft getreten am 28. Dezember 2017. 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 Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV NRW S. 90), in Kraft getreten am 02.02.2018,

als Satzung beschlossen.

4. Die als Anlage 5 der Vorlage beigefügte Satzungsbeurteilung zum Bebauungsplan wird gebilligt.

gezeichnet:

Richrath

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 / 406 - 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. Mit diesem Bebauungsplanverfahren werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Herstellung der Quartiersentwicklung auf den Flächen der nbso/Westseite geschaffen. Das Planverfahren zum Projekt neue bahnhof 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)

Der Bebauungsplan schafft Planungsrecht zur Umsetzung der Erschließungsmaßnahme (ZOB). Hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen wird auf den Kosten- und Finanzierungsplan der Gesamtmaßnahme der nbso GmbH verwiesen.

### **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
Der Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung der Stadt Leverkusen wird öffentlich bekannt gemacht. Das Bebauungsplanverfahren ist damit abgeschlossen.			

**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:**

### Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 208 B/II „Opladen - nbso/Westseite - Quartiere“ ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Leverkusen Nr. 19 am 15.05.2017 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan Nr. 208 B/II beinhaltet Festsetzungen zur Quartiersentwicklung (Wohnen, Dienstleistungen, Handel, Gewerbe, Busbahnhof, Verkehr und Grünflächen) westlich der Europa-Allee. Der Geltungsbereich erstreckt sich überwiegend auf die nach erfolgter Gütergleisverlegung frei werdenden Flächen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 B ist erforderlich, da sich im Zuge der weiteren Entwicklung des Zentralen Omnibusbahnhofes (ZOB) von Leistungsphase 2 nach 3 Änderungen ergeben haben. Bei der zu detaillierenden Planung zeigte sich nach Anwendung von dynamischen Schleppkurven und einem Fahrversuch vor Ort, dass die Flächen für den ZOB in der bislang angenommenen Größe nicht in Gänze ausreichen. Demzufolge erfolgt eine Erweiterung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für den ZOB nach Süden und damit einhergehend eine Reduzierung der Flächen für das vornehmlich für Dienstleistungen vorgesehene Sondergebiet „SO 2.1“.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II „Opladen - nbso/Westseite - Quartiere“ befindet sich im Stadtteil Opladen, Stadtbezirk II, östlich angrenzend an das Stadtbezirkszentrum.

### Ziele und Zweck der Planung

Um die zusätzlich erforderlichen Flächen für den ZOB planungsrechtlich zu sichern, soll die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung „ZOB“, im südlichen Bereich vergrößert und das südlich davon gelegene Sondergebiet „SO 2.1“ reduziert werden.

Generelles Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines ZOB auf der Westseite der „nbso“ vorzubereiten. Die zur Finanzierung dieser Maßnahme notwendige Förderung mit öffentlichen Mitteln wird mit der Erstellung des Planungsrechtes sichergestellt. Der Planungsbeschluss für den Neubau des ZOB und der damit verbundenen Verkehrsplanung wurde am 07.05.2018 durch den Rat der Stadt Leverkusen beschlossen (Vorlage Nr. 2018/2172).

Im Teilbereich der Erschließungsstraße „Bahnallee“ erfolgt zudem gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 208 B/II „Opladen - nbso/Westseite - Quartiere“ eine planungsrechtliche Änderung der vormals festgesetzten „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich“ in eine allgemeine „Straßenverkehrsfläche“. Dieses erfolgt, um einer späteren Verkehrsplanung nicht vorzugreifen und sowohl einen Ausbau mit Trennung von Fahrbahn und Gehwegen als auch eine verkehrsberuhigte Gestaltung zu ermöglichen.

Als weitere Änderung gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 208 B/II „Opladen - nbso/Westseite - Quartiere“ wird im südwestlichen Bereich der „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - ZOB“ ein „Fahrrecht“ zugunsten des Grundstückes „Goethestraße 21 - 23“ festgesetzt (s. hierzu Abwägung zur Stellungnahme „Goethestraße 21 - 23“, Punkt 1 dieser Beschlussvorlage).

### Abwägung zur Stellungnahme „Goethestraße 21 - 23“ (Punkt 1 dieser Beschlussvorlage)

Zur Sicherung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des vorgesehenen ZOB erfolgte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 208 B/II die Festlegung des Planungsrechtes. Der Bereich zwischen Bahnhofstraße, Goethestraße und Europa-Allee ist demnach als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - ZOB“ festgesetzt. Durch die Veränderung der o. g. Verkehrsfläche sind vor dem Gebäude „Goethestraße 21 - 23“ ein hier vorhandener, privater Stellplatz sowie dessen Zufahrt abwägungsrelevant betroffen, da sich die bisherige Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung zu einer für den Busverkehr zweckgebundenen Verkehrsfläche verändert.

Der Erhalt und somit auch die Zufahrt zu diesem Stellplatz wurden von dem betroffenen Eigentümer im Zeitraum der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Bebauungsplanverfahren Nr. 208 B/II geltend gemacht. Darüber hinaus besteht eine vertragliche Vereinbarung der Stadt Leverkusen mit dem Grundstückseigentümer aus dem Jahr 1992 zur Sicherung und Zufahrt dieser Stellplatzfläche. Der Beschluss zum Umgang mit diesem Stellplatz bzw. die Abwägung zu dieser Stellungnahme (Anlage 2.1 der Vorlage) erfolgt, da aufgrund der nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II konkretisierten ZOB- und Verkehrsplanung nunmehr eine Lösungsmöglichkeit zum Erhalt sowie zur Zufahrt des betroffenen Stellplatzes getroffen werden kann. Mit dieser Abwägung erfolgt zudem eine Bestätigung der Verwaltungsvereinbarung aus dem Jahr 1992 zur Nutzung dieses Stellplatzes und damit eine Richtigstellung gegenüber der mit dem Abwägungsbeschluss aus dem Jahr 2016 verbundenen Stellungnahme der Verwaltung (Vorlage Nr. 2016/1224).

### Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen hat in seiner Sitzung am 16.04.2018 die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB sowie die öffentliche Auslegung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II „Opladen – nbso/Westseite - Quartiere“ beschlossen (Vorlage Nr. 2018/2120).

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II einschließlich der Begründung erfolgte im Zeitraum vom 24.05.2018 bis einschließlich 25.06.2018 durch Aushang im Verwaltungsgebäude der Stadt Leverkusen, Elberfelder Haus, Hauptstraße 101, 51373 Leverkusen. Parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

### Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung

Vonseiten der Öffentlichkeit sind im Rahmen der öffentlichen Auslegung keine Anregungen zur Planung geäußert worden. Die seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingetroffenen Stellungnahmen betrafen im Wesentlichen Hinweise der Bundeswehr zu Höhen baulicher Anlagen, Hinweise bzgl. technischer und städtebaulicher Kriminalprävention, Informationen und Hinweise zu Leitungstrassen und Leitungsschutz, Anregungen zur Unterbringung von Nebenanlagen sowie Informationen und Hinweise zur Abfallentsorgung, zu sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen und zu Standplätzen von Glas- und Altkleidercontainern. Die Anregungen wurden im Wesentlichen zur Kenntnis genommen. Einer Anregung der EVL zur Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen wurde nicht gefolgt.

Grundsätzlich der Planung entgegenstehende Stellungnahmen, die eine Änderung der Planung erforderlich machen würden, sind im Rahmen der Auslegung des Bebauungsplanes nicht eingegangen. Der Beschluss zur Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II kann somit unmittelbar erfolgen.

#### Hinweise

Der Bebauungsplan in Originalgröße (A0) wird nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt. Im Ratsinformationssystem sind sämtliche Anlagen in farbiger und vergrößerter Darstellung einzusehen.

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

- Anlage 1\_Geltungsbereich\_208-B-1. Änd - Satzung
- Anlage 2\_1\_Abwägung\_Stellplatz 208-B-1. Änd - Satzung
- Anlage 2\_2\_Abwägung\_208-B-1. Änd - Satzung
- Anlage 3\_1\_Bebauungsplan\_BI 1 (A0)\_208-B-1. Änd - Satzung
- Anlage 3\_1\_Bebauungsplan\_BI 1 (A3)\_208-B-1. Änd - Satzung
- Anlage 3\_2\_Bebauungsplan\_BI 2 (A0)\_208-B-1. Änd - Satzung
- Anlage 3\_2\_Bebauungsplan\_BI 2 (A3)\_208-B-1. Änd - Satzung
- Anlage 4\_Textl\_Festsetzungen\_208-B-1. Änd - Satzung
- Anlage 5\_Begründung\_208-B-1. Änd - Satzung