



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2020/3491

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-247-I-Bu
Dezernat/Fachbereich/AZ

12.05.2020
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	08.06.2020	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	15.06.2020	Beratung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 247/I "Wiesdorf - zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Lichstraße, Birkengartenstraße und Peschstraße"

- Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses des V 20/I
- Aufstellungsbeschluss
- Durchführung einer städtebaulichen Mehrfachbeauftragung

Beschlussentwurf:

1. Der vom Bau- und Planungsausschuss am 24.01.2011 gefasste Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 20/I „Wiesdorf-Süd - ehemalige Ganser-Brauerei“ wird aufgehoben (Anlage 1 der Vorlage).
2. Für das im Folgenden näher bezeichnete Gebiet ist ein Bebauungsplan gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.
3. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 247/I „Wiesdorf - zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Lichstraße, Birkengartenstraße und Peschstraße“.
4. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Wiesdorf und beinhaltet in der Flur 13 die Flurstücke 38, 43, 48, 53, 56, 57, 58, 170, 180, 189, 195, 204, 218, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 296, 297, 298, in der Flur 18 Teile des Flurstücks 536 und in der Flur 19 die Flurstücke 56, 57, 382, 383 sowie Teile der Flurstücke 58, 384 und 449. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung (Anlagen 2.1 und 2.2 der Vorlage) zu entnehmen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, eine städtebauliche Mehrfachbeauftragung zusammen mit dem Investor durchzuführen und deren Ergebnisse in einer der kommenden Sitzungen vorzustellen. Die Vorgaben der städtebaulichen Mehrfachbeauftragung sind der Anlage 3 der Vorlage zu entnehmen.

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

gezeichnet:
In Vertretung
Deppe

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

Ansprechpartner: Herr Burau, Fachbereich 61, Telefon: 406 - 6140

(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 Absatz 3 BauGB). Für die Gemeinde ergibt sich daraus unmittelbar die Verpflichtung zur Planung. Im konkreten Fall ist die Planung erforderlich, da sie die Voraussetzung zur Bebauung einer innerstädtischen Brachfläche ist.

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll ein Planungsvertrag mit einem Investor abgeschlossen werden. Alle anteiligen Kosten für das Planverfahren (z. B. Gutachten sowie Begleitung durch externe Planungsbüros) sind durch den Investor zu übernehmen.

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

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

Derzeit fallen keine anteiligen Kosten an. Mögliche Kostenbeteiligungen sind im weiteren Verfahren festzustellen und zu verhandeln.

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.)

Derzeit sind noch keine Angaben möglich.

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
Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u. a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens)			
Die Form der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß BauGB wird im weiteren Verfahren festgelegt und beschlossen.			

F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

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

Begründung:

Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 20/I „Wiesdorf-Süd - ehemalige Ganser-Brauerei“:

Die Planungsziele des am 2011 eingeleiteten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 20/I (Anlage 1 der Vorlage) sind mittlerweile durch das gesamtstädtische Seveso-II-Konzept überholt. Grundzüge des damaligen städtebaulichen Konzeptes waren die Entwicklung eines kombinierten Handels-, Büro- und Hotelstandortes mit arrondierender Wohnnutzung. Insbesondere ein Handelsstandort ist aufgrund der Lage innerhalb der Planungszone II des Seveso-II-Konzeptes mittlerweile ausgeschlossen.

Das Projekt ist vonseiten des Vorhabenträgers, der „Ten Brinke Projektentwicklung GmbH“, Bocholt, zudem nicht weiterverfolgt worden, sodass mittlerweile die überwiegende Anzahl der Flächen mit Baupotenzialen innerhalb des Plangebietes im Eigentum bzw. der Verfügungsberechtigung eines regionalen Bauträgers ist, der bereits damals das Gebiet gemeinschaftlich mit der „Ten Brinke Projektentwicklung GmbH“ entwickeln wollte.

Aufstellung eines Bebauungsplanes:

Innerhalb des Plangebietes ist weit über die Hälfte des Gebietes brach gefallen. Hiervon ist insbesondere das Gelände der ehemaligen Ganser-Brauerei betroffen sowie das südlich angrenzende Gelände der von zwei mittlerweile abgebrochenen Geschosswohnhäusern, den sogenannten „Bullenklöstern“. Diese innerstädtische Brachfläche im südlichen Eingangsbereich zum Wiesdorfer Zentrum bedarf einer dringenden städtebaulichen Neuordnung auf Grundlage der Zielsetzungen des Integrierten Handlungskonzeptes (InHK) Leverkusen-Wiesdorf und dem gesamtstädtischen Seveso-II-Konzept.

Das Plangebiet umfasst den gesamten Bereich des Baublocks zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Lichstraße, Birkengartenstraße, Peschstraße und Ludwig-Erhard-Platz, wie bereits im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 20/I „Wiesdorf-Süd - ehemalige Ganser-Brauerei“ vorgesehen. Der Geltungsbereich wird noch um einen Teilbereich der Friedrich-Ebert-Straße erweitert, um hier eine öffentliche Verkehrsfläche auch auf einer privaten Kleinparzelle festzusetzen. Die Plangebietsgröße beträgt insgesamt rd. 2,25 ha.

Planungsziele:

Der neu aufzustellende Bebauungsplan soll insbesondere Büro- und Wohnflächen sowie soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, aufnehmen. Weiterhin soll die Verkehrsfläche der Friedrich-Ebert-Straße samt Geh- und Radweg gesichert werden. Daher ist es vorgesehen, für große Teile des Plangebietes ein „Urbanes Gebiet“ gemäß § 6 a Baunutzungsverordnung (BauNVO) festzusetzen. Für den südlichen Teil des Plangebietes ist die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes geplant. Der Geltungsbereich erfasst auch Teile der Friedrich-Ebert-Straße. Hier ist die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen.

Dies entspricht auch weitgehend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, welcher Mischgebiet und Kerngebiet sowie im nordöstlichen Bereich entlang der Friedrich-Ebert-Straße ein Zentrum (lt. Einzelhandelskonzept) darstellt.

Die Festsetzung der **Gebietskategorie** „Urbane Gebiete“ (MU) ist gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da dieser Mischgebiet (MI) und Kerngebiet (MK) darstellt, die ein weitgehendes Nutzungsspektrum des 2017 neu in die BauNVO eingeführten „Urbanen Gebietes“ abdecken. Auch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) kann grundsätzlich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Hier kann ein funktionaler Zusammenhang der anschließenden gewerblichen Bauflächen (Darstellung eines eingeschränkten Gewerbegebietes) erkannt werden. Darüber hinaus sind in dem festzusetzenden eingeschränkten Gewerbegebiet nur solche gewerblichen Betriebe und Anlagen zulässig, die auch in den Baugebieten zulässig sind, die sich in die gemischten Bauflächen einordnen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nach derzeitigem Kenntnisstand nicht notwendig.

Arbeitsprogramm Verbindliche Bauleitplanung:

Das Plangebiet ist bereits im Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung 2019/2020“ (Vorlage Nr. 2019/2714) enthalten. Das dort benannte Projekt V 20/I befindet sich in der Priorität I C und wird nun durch den Bebauungsplan Nr. 247/I neu betitelt.

Städtebauliche Mehrfachbeauftragung:

Die Verwaltung wird zusammen mit dem Investor eine städtebauliche Mehrfachbeauftragung für das Plangebiet durchführen. Ziel ist die Entwicklung eines lebendigen und nachhaltigen innerstädtischen Baublocks mit gestalterischen und ökologischen Qualitäten. Hierbei soll neben der Herstellung einer verträglichen Nutzungsmischung auch an die Geschichte des Brauereistandes erinnert werden. Inhalte der Mehrfachbeauftragung sind zudem auch die Freiraum- und Grüngestaltung sowie Fassaden- und Gebäudeabwicklungen.

Das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung wird in einer der nächsten politischen Sitzungen vorgestellt. Es ist beabsichtigt, das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung als Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 247/I gemäß § 3 Absatz 1 BauGB zu verwenden.

Hinweis:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 247/I in Originalgröße A0 (Anlage 2.2 der Vorlage) wird nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt. Alle Anlagen können im Ratsinformationssystem in farbiger und vergrößerter Darstellung eingesehen werden.

Anlage/n:

Anlage 1_Geltungsbereich_V 20-I

Anlage 2.1 Geltungsbereich_BPL_247-I_A4

Anlage 2.2 Geltungsbereich_BPL_247-I_A0

Anlage 3 Vorgaben zur städtebaulichen Mehrfachbeauftragung