



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2020/3406

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-V31/III-Mü/Ext.

Dezernat/Fachbereich/AZ

21.08.2020

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	27.08.2020	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	31.08.2020	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	10.09.2020	Beratung	öffentlich

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 31/III "Steinbüchel (Fettehenne) - Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße - Beschluss über die öffentliche Auslegung

Beschlussentwurf:

1. Dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu den in der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Äußerungen (Anlage 6 der Vorlage) wird gefolgt.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens Nr. V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne) - Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße" wird erweitert (östliche Wohnerverweiterung).
3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne) - Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße" (Anlage 3 der Vorlage) einschließlich der Begründung (Anlage 5 der Vorlage) wird in der vorliegenden Fassung als Entwurf beschlossen.
4. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit der diesem Beschluss beigelegten Begründung für die Dauer eines Monats, mindestens 30 Tage, öffentlich zu beteiligen.

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

gezeichnet:

In Vertretung
Deppe

In Vertretung
Lünenbach

Schnellübersicht über die finanziellen bzw. bilanziellen Auswirkungen, die beabsichtigte Bürgerbeteiligung und die Nachhaltigkeit der Vorlage 2020/3406

Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Herr Müller / FB 61 / 406 - 6133

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

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

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. Im konkreten Fall ist über das Konzept eines Investors für den Bereich „Charlottenburger Straße/Berliner Straße“ zu entscheiden, das gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Leverkusen die Errichtung eines Nahversorgungszentrums vorsieht. Zur Verwirklichung der Planung ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes notwendig. Im Parallelverfahren wird das Verfahren zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Charlottenburger Straße/Berliner Straße“ durchgeführt.

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

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

Die Kosten für das Planverfahren einschließlich Fachgutachten werden durch die Eigentümer bzw. Investoren übernommen. Es sind Anpassungen von Teilen der angrenzenden öffentlichen Erschließungsflächen erforderlich. Die Aufwendungen hierfür werden durch die Investorin übernommen.

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.)

kontierungsverantwortliche Organisationseinheit(en) und Ansprechpartner:

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	ja
<p>Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u. a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens)</p> <p>Für die Neustrukturierung eines Nahversorgungsbereichs mit Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnnutzungen ist ein Bebauungsplan gemäß § 2 BauGB aufzustellen</p> <p>Förmliches Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2. Es entstehen keine zusätzlichen Kosten.</p>			

F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

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

Begründung:

Anlass, Ziel und Zweck der Planung:

Die Eigentümer des Areals im Bereich „Charlottenburger-/Berliner Straße“ in Leverkusen-Fettehenne streben kurzfristig eine Entwicklung ihrer Grundstücke zu einem Nahversorgungszentrum mit arrondierenden Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie Wohnungen an. Das Plangebiet ist derzeit durch den Bebauungsplan Nr. 8/62 „Spandauer Straße“ erfasst. Auf dieser Grundlage kann eine Ertüchtigung der teilweise brachliegenden bzw. sanierungsbedürftigen Bestandsbauten städtebaulich nicht befriedigend vorgenommen werden. Auf der Grundlage der niedrigen Ausnutzungsmöglichkeiten konnte eine Investition bisher nicht initiiert werden.

Der Rat der Stadt Leverkusen hat am 18.12.2017 ein städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Dem Konzept folgend besteht für das Plangebiet das Potenzial einer Ergänzung und Erweiterung der wohnortnahen Grundversorgung (Nahversorgungszentrum) für den Stadtteil Steinbüchel. Das Plangebiet ordnet sich innerhalb des abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereichs „Fettehenne“ ein und soll eine Nahversorgungsfunktion übernehmen.

Im Bestand ist der Zentrale Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Fettehenne“, dessen Abgrenzung sich längs der Berliner Straße, von der Kreuzung Berliner Straße/Tempelhofer Straße im Westen bis zur Kreuzung Berliner Straße/Höfer Weg im Osten, erstreckt, nur gering durch strukturbildende Nahversorgungseinrichtungen besetzt. Durch ein besseres Nahversorgungsangebot innerhalb von Steinbüchel kann zudem ein Beitrag dazu geleistet werden, dass versorgungsbedingte KFZ-Verkehre in die umliegenden Nahversorgungszentren vermieden werden.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V 31/III "Steinbüchel (Fettehenne) - Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung eines moderaten Nahversorgungszentrums (insgesamt mit etwa 1.900 m² Verkaufsfläche, davon maximal 800 m² Nahrungsmittel und 750 m² Drogerie) mit ergänzenden Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben mit insgesamt ca. 350 m² Fläche sowie etwa 35 Wohnungen geschaffen werden. Als verfügungsberechtigte Vorhabenträgerin wird die Firma EKJ Grundbesitz UG und Co. KG benannt.

Die Vorhabenträgerin ist bereit und in der Lage, die Durchführung der anstehenden Maßnahmen vollständig zu betreiben und die Planungs-, Erschließungs- und Herrichtungskosten hierfür nach den Regelungen des Durchführungsvertrags zu übernehmen. Die Verfügbarkeit der in die Planungsüberlegungen einbezogenen Grundstücke ist durch die Vorhabenträgerin sichergestellt. Im Rahmen der öffentlichen Erschließungsflächen im Eigentum der Stadt Leverkusen finden geringfügige Arrondierungen statt, die einen Flächentausch mit der Stadt erforderlich machen.

Eingehende Regelungen des Durchführungsvertrags werden vorzeitig festgelegt und sind bereits vorverhandelt. Dies betrifft insbesondere folgende Maßnahmen:

- Maßnahmen der Grundstücksordnung (Grundstückstausch),
- Nutzungen, Verkaufsflächen,
- Gestaltungspläne (Anlagen) und deren Bindung,

- Zeitplan der Umsetzung,
- Maßnahmen zur Ertüchtigung der Erschließungen und die finanzielle Umlage auf den Investor,
- verkehrssichernde Maßnahmen (öffentlich und privat),
- Maßnahmen der Mobilität (Fahrradabstellplätze, Akku-Ladestationen),
- Schutzmaßnahmen gegenüber dem Denkmal Berliner Straße 39 (u. a. Außen-/Gewölbstützwand),
- Klärung zusätzlicher Haftungsfragen.

Art des Verfahrens:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne) - Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße“ wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB aufgestellt. Nach § 8 Abs. 3 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu schaffen (siehe Vorlage Nr. 2018/2367).

Das gewählte Vorgehen nach § 12 Abs. 3a BauGB dient einer Flexibilisierung des Bebauungsplanes bei gleichzeitiger Rechtssicherheit in Bezug auf die konkrete Ausgestaltung des Nahversorgungszentrums. Durch die Regelung des § 12 Abs. 3a BauGB wird es ermöglicht, in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festzusetzen, was ansonsten bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht vorgesehen ist. Bei einem Bebauungsplan nach § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB steht der Gemeinde daher der Baugebietskatalog nach den §§ 2 ff. BauNVO einschließlich der Gliederungs- und Modifizierungsmöglichkeiten nach § 1 Abs. 4 ff. BauNVO zur Verfügung (Mitschang, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB § 12 Rn. 45). Diese Festsetzungen werden allerdings nur wirksam, wenn eine entsprechende Verpflichtung zur Realisierung des Vorhabens im Durchführungsvertrag existiert.

Der Vorteil eines solchen Bebauungsplanes liegt in seiner - im Vergleich zu einem regulären Bebauungsplan (§ 12 Abs. 1 BauGB) - erhöhten Flexibilität für Gemeinde und Vorhabenträger. Werden nach Erlass des Bebauungsplanes Änderungsvorhaben erforderlich, die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber vom Durchführungsvertrag erfasst werden, können diese Vorhaben nach § 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB durch eine Änderung des Durchführungsvertrags zulässig werden, ohne dass es hierfür einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes selbst bedarf.

Soweit sich Änderungen des Vorhabens nicht mehr innerhalb des im Vorhaben- und Erschließungsplan zulässigen Nutzungsspektrums bewegen, reicht eine Änderung des Durchführungsvertrags nicht aus. In diesen Fällen muss ein Planänderungsverfahren durchgeführt werden; denn es muss stets eine Übereinstimmung von Vorhaben- und Erschließungsplan, Durchführungsvertrag und vorhabenbezogenem Bebauungsplan gegeben sein. Damit wird die äußere Grenze dessen, was - auch durch Abschluss eines neuen oder geänderten Durchführungsvertrags - möglich ist, stets durch den Vorhaben- und Erschließungsplan vorgegeben. Gleichzeitig eröffnet das Verfahren nach § 12 Abs. 3a BauGB die Möglichkeit, maßvolle Änderungen der Vorhaben - nämlich solche, die ohne Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes möglich sind - im Einvernehmen zwischen Vorhabenträger und Stadt zu realisieren, ohne ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes vorauszusetzen.

Aus diesen Gründen wurde das Verfahren nach § 12 Abs. 3a BauGB für das Nahversorgungszentrum Fettehenne den beiden Alternativen - Angebotsbebauungsplan oder vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 Abs. 1 BauGB - vorgezogen. Es bietet ein höheres Maß an künftiger Flexibilität als ein regulärer vorhabenbezogener Bebauungsplan, macht jedoch andererseits Änderungen des Vorhabens von der Übereinstimmung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der Zustimmung der Stadt Leverkusen abhängig.

Hinweis der Verwaltung

Der Investor wünscht, den Vorhaben- und Erschließungsplan gem. §12 Abs. 3a Baugesetzbuch aufzustellen. Dieses Instrument wurde mit der BauGB Novelle 2006 eingeführt und ist damit noch ein recht junges Instrument. In Leverkusen wurde bisher noch kein Verfahren auf dieser Grundlage durchgeführt. In Fachkreisen hat sich bisher keine eindeutige Auffassung durchgesetzt, wie ein Vorhaben- und Erschließungsplan auf dieser Rechtsgrundlage zu erstellen ist. Die rechtliche Funktion eines solchen Planes im Rahmen eines Bebauungsplanes nach § 12 Abs. 3a BauGB insbesondere im Rahmen von dessen Änderungen ist nicht abschließend geklärt. Insbesondere steht nicht mit letzter Sicherheit fest, welchen Inhalt der Vorhaben- und Erschließungsplan bei einem solchen Bebauungsplan haben muss.

Da die rechtliche Überprüfung des hier zum Beschluss vorgelegten Planes aufgrund der Zustellungsfristen nicht vollständig abgeschlossen werden konnte, ist nicht restlos geklärt, ob der Vorhaben- und Erschließungsplan auf dieser Rechtsgrundlage rechtssicher verfasst wurde.

Nach Abstimmung und auf Wunsch des Vorhabenträgers soll die Beschlussfassung zur Offenlage des Planvorhabens zum jetzigen Zeitpunkt dringend erfolgen. Auf mögliche weitere Verfahrensschritte wurde seitens der Verwaltung hingewiesen.

Verfahrensverlauf:

Am 16.10.2017 hat der Rat der Stadt Leverkusen dem Antrag der Vorhabenträgerin auf Aufstellung des Verfahrens stattgegeben und den Beschluss zur Einleitung des Satzungsverfahrens gefasst (Vorlage Nr. 2017/1596). Der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne) - Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße“ wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen am 10.09.2018 gefasst. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung am 06.11.2018 und dem anschließenden Aushang der Planunterlagen bis zum 06.12.2018.

Im weiteren Verfahren wurde die Planung, u. a. auf Grundlage der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingebrachten Anregungen, angepasst. Als wesentliche Anpassung gegenüber dem Stand der frühzeitigen Beteiligung sind insbesondere die Regulierungen zum Einzelhandel zu nennen. So wurde die vorgesehene Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes von ursprünglich 1.150 m² auf 800 m² reduziert, um - unabhängig vom späteren Betreiber - nennenswerte Auswirkungen des Vorhabens auf umliegende Zentrale Versorgungsbereiche sowohl innerhalb des Leverkusener Stadtgebietes als auch in den angrenzenden Kommunen ausschließen zu können (siehe Anlage 5 der Vorlage, Kapitel Teil A - Ziff. 5.1).

Als Maßnahme der planungsrechtlichen Konfliktbewältigung wurde an der Ostgrenze ein Wohngrundstück zusätzlich einbezogen. Dadurch sollen Grenzbebauungen ermöglicht werden.

Des Weiteren wurde die bisherige Planung allseits zurückspringender Staffelgeschosse auf den aufstehenden Gebäuden an der Charlottenburger Straße dahingehend angepasst, dass nur noch einseitige Dachterrassen vorgesehen sind. Die Dimensionierung der Gebäude orientiert sich weiterhin an der umliegenden Bestandsbebauung (siehe Anlage 5 der Vorlage, Kapitel Teil A - Ziff. 5.2).

Als wesentliche Reaktionen im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde auf die z. T. langen Wartezeiten an den umliegenden Kreuzungspunkten und die angespannte Parkplatzsituation im Umfeld des Plangebietes eingegangen. Die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte wurde im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung nachgewiesen. Ebenso wurde in diesem Rahmen auf eine Optimierung der Verkehrsströme hingearbeitet. Hinsichtlich des ruhenden Verkehrs ist auszuführen, dass im Rahmen des Vorhabens ein Überschuss gegenüber dem tatsächlichen Stellplatzbedarf geschaffen wird. Die überschüssigen Stellplätze in den Garagengeschossen können somit auch extern zur Verfügung gestellt werden, wodurch zu einer Entlastung des Parkdrucks im Umfeld beigetragen werden kann.

Weiteres Verfahren:

Die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB an der Bauleitplanung beteiligt. Die während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen werden nach Prüfung und Auswertung durch die Verwaltung den politischen Gremien zur Beschlussfassung im nächsten Verfahrensschritt (Beschluss über die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen) vorgelegt. Die öffentliche Auslegung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes findet im Parallelverfahren statt.

Hinweis zum weiteren Verfahren aufgrund der Covid-19 Pandemie:

Gemäß dem seit 29.05.2020 in Kraft getretenen Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19 Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) werden detaillierte Informationen zu Art und Umfang der öffentlichen Auslegung mit der Bekanntmachung im Amtsblatt veröffentlicht.

Hinweis des Fachbereichs Oberbürgermeister, Rat und Bezirke:

Im Ratsinformationssystem Session sind die unten genannten Anlagen auch in farbiger und die Anlagen 3.1 und 3.2 in vergrößerter Darstellung einzusehen.

Begründung der einfachen Dringlichkeit:

Das komplexe Verfahren bedurfte einer ausführlichen Prüfung und Überarbeitung einiger extern eingereicherter Unterlagen. Aufgrund der hohen Bedeutung der Planung zur Sicherstellung der Nahversorgung des Stadtteils Steinbüchel wird die Vorlage im Nachtrag eingebracht.

Anlage/n:

- Anlage 1 Geltungsbereich
- Anlage 2 Bebauungsplan 8_62 (Alt)_Geltendes Planungsrecht
- Anlage 3.1 Bebauungsplanentwurf.Original
- Anlage 3.2 Entwurf Vorhaben- und Erschließungsplan.Original
- Anlage 3.3 Bebauungsplanentwurf (Verkleinerung DIN A 4)
- Anlage 3.4 Entwurf Vorhaben- und Erschließungsplan (Verkleinerung DIN A 4)
- Anlage 4 Textliche Festsetzungen
- Anlage 5 Begründung_BP_VBP
- Anlage 6 Abwägung_früh_Beteiligung_VBP
- Anlage 7 Schalltechnisches Gutachten mit Anlagen
- Anlage 8 Einzelhandelsverträglichkeit_Gutachten CIMA
- Anlage 10 Artenschutzprüfung
- Anlage 11 Gestaltungsplan öff_Erschließung.
- Anlage 12 Statischer Nachweis Kellerwand Bestandsgebäude
- Anlage 13 Erschütterungsgutachten
- Anlage 14 Baugrundgutachten