Stadt Leverkusen Vorlage Nr. 2021/0329

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-248/I-VSperre-Bu
Dezernat/Fachbereich/AZ

15.01.2021
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	20.01.2021	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	20.01.2021	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	20.01.2021	Entscheidung	öffentlich

Betreff:
Bebauungsplan Nr. 248/I "Wiesdorf - südlich Wöhlerstraße" - Beschluss über eine Veränderungssperre

Beschlussentwurf:

1. Der Entwurf der Satzung (Anlage 1 der Vorlage) für eine Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 248/I „Wiesdorf – südlich Wöhlerstraße“ wird gemäß § 14 Abs. 1 und § 16 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - GO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b, ber. S. 304a), in Kraft getreten am 15. April 2020, als Satzung beschlossen.

2. Der Geltungsbereich ist identisch mit dem Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 248/I „Wiesdorf – südlich Wöhlerstraße“. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung (Anlage 3 der Vorlage) zu entnehmen.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung
Deppe

I) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren

☒ **Nein** (sofern keine Auswirkung = entfällt die Aufzählung/Punkt beendet)

☐ **Ja – ergebniswirksam**
Produkt: Sachkonto:
Aufwendungen für die Maßnahme: €
Fördermittel beantragt: ☐ Nein ☐ Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

☐ **Ja – investiv**
Finanzstelle/n: Finanzposition/en:
Auszahlungen für die Maßnahme: €
Fördermittel beantragt: ☐ Nein ☐ Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt
☐ Ansätze sind ausreichend
☐ Deckung erfolgt aus Produkt/Finanzstelle
in Höhe von €

Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:
☐ Personal-/Sachaufwand: €
☐ Bilanzielle Abschreibungen: €
Hierunter fallen neben den üblichen bilanziellen Abschreibungen auch einmalige bzw. Sonderabschreibungen.
☐ Aktuell nicht bezifferbar

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:
☐ **Erträge (z. B. Gebühren, Beiträge, Auflösung Sonderposten): €**
Produkt: Sachkonto

Einsparungen ab Haushaltsjahr:
☐ Personal-/Sachaufwand**: €**
Produkt: Sachkonto

☐ **ggf. Hinweis Dez. II/FB 20**:

II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	**Nachhaltigkeit**	**kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit**	**langfristige Nachhaltigkeit**
☐ ja ☒ nein	☐ ja ☒ nein	☐ ja ☒ nein	☐ ja ☒ nein

Begründung:

Lage des Plangebietes:
Der Geltungsbereich der Satzung ist identisch mit dem Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 248/I „Wiesdorf – südlich Wöhlerstraße“. Dieser umfasst den nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 166/I „Rathaus und Einkaufszentrum“ und befindet sich im Stadtbezirk I im Stadtteil Wiesdorf - südlich der Wöhlerstraße. Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 1,1 ha.

Anlass:
Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 166/I „Rathaus und Einkaufszentrum“ sieht südlich der Wöhlerstraße eine große zusammenhängende straßenbegleitende Parkplatzfläche (Anlage 3 der Vorlage) vor. Diese Parkplatzfläche wird zudem durch zwei Zufahrten westlich des Kinopolis erschlossen, wodurch die Wegeverbindung von Norden in die City maßgeblich gestört wird.

Der südlich an die Wöhlerstraße angrenzende Bereich ist städtebaulich geprägt von der Rückseite der großmaßstäblichen City-Nutzungen (Rathaus-Galerie, Deutsche Bank-Gebäude, Kinopolis), welche in einem starken Kontrast zur kleinteiligen Kolonie stehen. Er weist durch die verschiedenen verkehrlichen Funktionen, wie Parkplatzflächen, Zufahrten in die Parkhäuser sowie Anlieferungen, eine unübersichtliche Struktur auf. Insbesondere der Bereich rund um den nördlichen Ausgang der Rathausgalerie an der Wöhlerstraße stellt in dieser städtebaulichen Ordnung und Gestaltung keine zufriedenstellende Situation für den zentralen nördlichen Eingang in die City dar.

Eine Bauvoranfrage vom 07.05.2020 im Bereich des Deutsche Bank-Gebäudes am nördlichen Zugang zur Rathausgalerie hat dazu geführt, sich noch einmal intensiv mit diesem Bereich auseinanderzusetzen. Die Bauvoranfrage sieht vor: die Errichtung eines Hotels mit 117 Zimmern sowie von Flächen für Einzelhandel mit 531 m² Verkaufsfläche, Gastronomie (Gastraum von 66 m²) und einem Fitnessstudio mit ca. 500 m² Sportfläche. Eine derartige Bebauung würde die Möglichkeiten einer Neuordnung des gesamten Bereiches südlich der Wöhlerstraße nachhaltig beeinträchtigen. Gespräche mit dem Investor mit der Zielsetzung einer gemeinschaftlich betriebenen Bebauungsplan-Neuaufstellung verliefen bisher leider nicht erfolgreich. Im weiteren Verfahren soll die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben, der Bau von Wohnungen sowie die derzeit gültige Festsetzung zu Vergnügungsstätten - insbesondere im Hinblick auf die negative Wirkung von Wettbüros - geregelt werden.

Aus den oben dargelegten Gründen soll der bestehende Bebauungsplan Nr. 166/I „Rathaus und Einkaufszentrum“ in seinem nordwestlichen Geltungsbereich, d. h. südlich der Wöhlerstraße und nördlich der Rathausgalerie und des westlich angrenzenden Einzelhandelsgebäudes überplant werden. Dazu soll mit dem gegenständlichen Verfahren ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden.

Ziel und Zweck der Planung:
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 248/I „Wiesdorf - südlich Wöhlerstraße“ wird das Ziel verfolgt, diesen Bereich durch einen neuen Bebauungsplan städtebaulich neu zu ordnen, um so einen attraktiven Eingang in die Innenstadt zu entwickeln und zugleich Zäsuren in Richtung der Kolonie II Anna zu mindern. Dabei wird angestrebt, den

gestalterisch unattraktiven „Hinterhofcharakter“ südlich der Wöhlerstraße durch eine städtebauliche Fassung des Straßenraumes zu beseitigen.

Daneben soll im nördlichen Plangebiet unter den Anforderungen an den Klimaschutz (Dach- und Fassadenbegrünung) eine Nachverdichtung vorbereitet werden. Dabei sind auch die Möglichkeiten zur Schaffung weiteren Wohnraums und einer Verbesserung der Wege- und Verkehrsbeziehungen Inhalt des Planes.

Das festgesetzte Kerngebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 166/I, welches für die Rathausgalerie und das westlich angrenzende Einzelhandelsgebäude gilt, soll auch im neuen Bebauungsplan erhalten bleiben.

Veränderungssperre:
Zur Sicherung der Planung und um die beabsichtige städtebauliche Zielsetzung umzusetzen bzw. um eine ungesteuerte Ansiedlung von einem Hotel mit schädlichen Auswirkungen auf das Wiesdorfer Zentrum für die Dauer des Verfahrens zu unterbinden, ist eine Veränderungssperre im Sinne des § 14 Baugesetzbuch (BauGB) notwendig.

Sachstand zum Planverfahren:
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 20.01.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 248/I „Wiesdorf - südlich Wöhlerstraße“ (vgl. Vorlage Nr. 2021/0326) zum Beschluss beraten.

Auswirkungen:
In dem der Veränderungssperre unterliegenden Planbereich dürfen

a) Vorhaben im Sinne des § 29 Baugesetzbuch nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden. Hierzu zählen insbesondere Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben und die einer bauaufsichtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen oder die der Bauaufsichtsbehörde angezeigt werden müssen.
b) erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Hinweis:
Der Geltungsbereich der Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 248/I in Originalgröße (Anlage 3 der Vorlage) wird nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt.

Begründung der einfachen Dringlichkeit:

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 248/I „Wiesdorf - südlich Wöhlerstraße“ sowie dem darauf aufbauenden Beschluss über eine Veränderungssperre soll die städtebauliche Neuordnung südlich der Wöhlerstraße mit dem Zwecke der Nachverdichtung und stadträumlichen Fassung einleiten und die Ablehnung einer Bauvoranfrage ermöglichen, die nur die singuläre Entwicklung eines Teilbereiches vorsieht und damit eine abgestimmte Gesamtplanung verhindern würde. Eine Einigung auf eine gemeinsame Neuaufstellung des Bebauungsplanes mit dem Investor war bisher leider nicht erfolgreich.

Anlage/n:

Anlage_1_VÄ_Text_BPL_248_I
Anlage_2_VÄ_Plan_1_5000_BPL_248_I
Anlage_3_VÄ_Plan_1_500_BPL_248_I

Anlage 1
zur Vorlage
Nr. 2021/0329

S a t z u n g

über eine Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 248/I „Wiesdorf – südlich Wöhlerstraße“ vom 20.01.2021

Aufgrund der §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. d. B. vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), in Verbindung mit § 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 4 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b, ber. S. 304a), in Kraft getreten am 15. April 2020 hat der Rat der Stadt Leverkusen in seiner Sitzung am 20.01.2021 die folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung über die Veränderungssperre ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 248/I „Wiesdorf – südlich Wöhlerstraße“ und befindet sich im Stadtbezirk I im Stadtteil Wiesdorf südlich der Wöhlerstraße. Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus der als Anlage beigefügten Planzeichnung im Maßstab 1:500. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2
Zulässigkeit von Vorhaben und wesentlichen Veränderungen

Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen
1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden,
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde.

Vorhaben, die vor Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Stadt nach Maßgabe des Bauordnungsrechtes Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung, werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

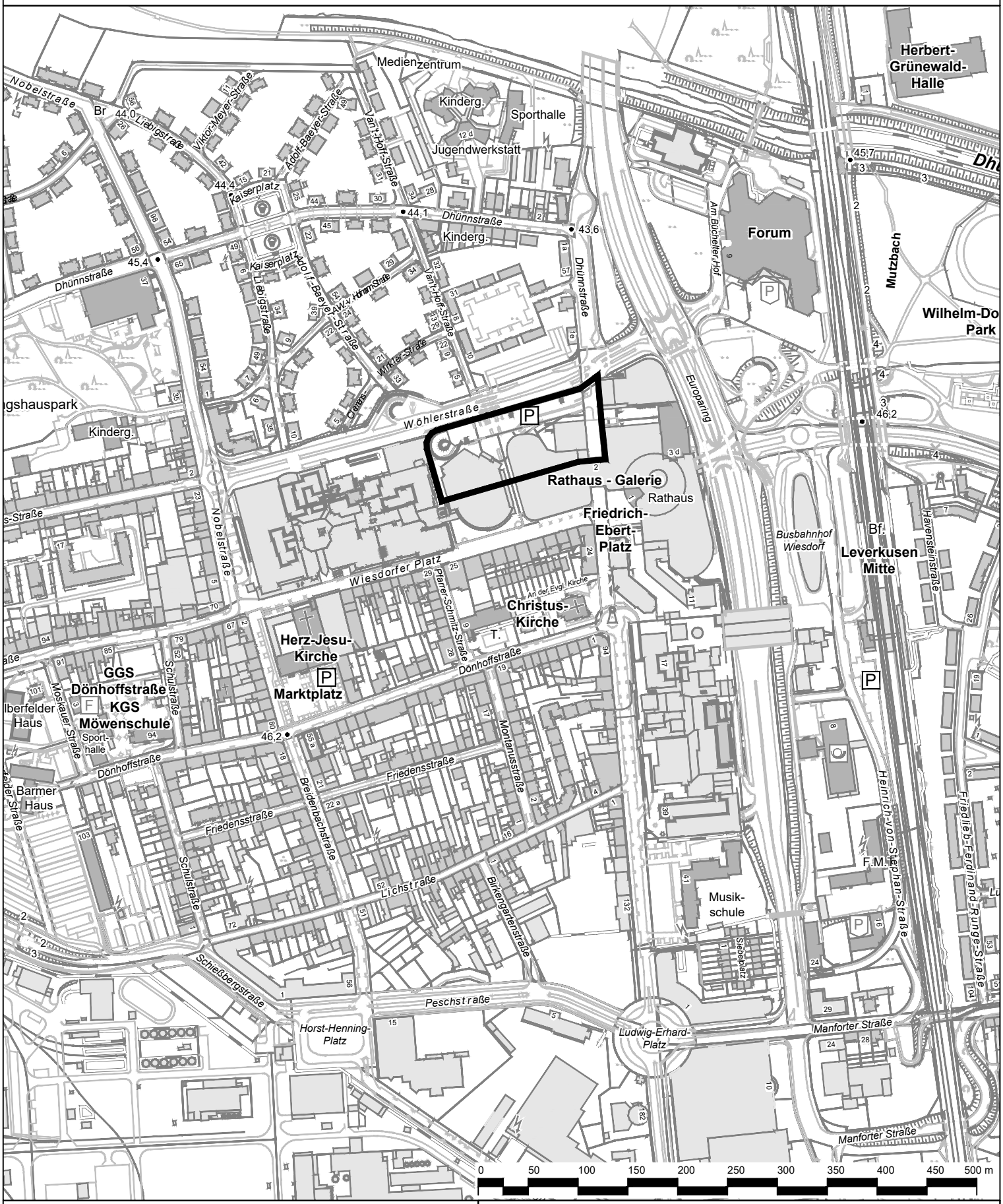
§ 4
Außerkrafttreten

Diese Satzung tritt außer Kraft, sobald für ihren räumlichen Geltungsbereich der zurzeit in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 248/I „Wiesdorf - südlich Wöhlerstraße“ rechtsverbindlich wird, spätestens jedoch zwei Jahre nach ihrem Inkrafttreten.

Geltungsbereich der Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 248/I

"Wiesdorf - südlich Wöhlerstraße"

Anlage 2
zur Vorlage
Nr. 2021/0329



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Veränderungssperre

Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung

Projekt: BPlan Nr. 248/I "Wiesdorf - südlich Wöhlerstraße"

Maßstab 1:5000 Stand: Januar 2021

Abt.: 613 Sachbearbeitung: Bu Bearb./CAD: Wein Geplottet/gedruckt am: 13.01.2021

Pfad: G:\61\3\02_CAD_GIS\01_BPläne\248_I_Wiesdorf_südlich_Wöhlerstraße\00_Projektvorlauf\

Dateiname: 20210112_248_I_Anlagen_ABK.dwg Zuletzt gespeichert am: 13.01.2021