



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 0924/2011

Der Oberbürgermeister

V/61-613.V19/II-gr

Dezernat/Fachbereich/AZ

28.02.11

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	17.03.2011	Beratung	öffentlich
Bau- und Planungsausschuss	21.03.2011	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	29.03.2011	Beratung	öffentlich

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 19/II "Supermarkt Bergisch Neukirchen"
- Aufstellungsbeschluss

Beschlussentwurf:

Für das grob beschriebene Gebiet östlich der Wuppertalstraße, südlich des vorhandenen Discounters (Wuppertalstraße 4), Gemarkung Bergisch Neukirchen, Flur 9, Flurstücke 70, 518, 519, 514, 512, 897, einer Teilfläche von 577 und einer Teilfläche von 987 ist ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne des § 12 Baugesetzbuch – BauGB – aufzustellen.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung gemäß Anlage 4 der Vorlage zu entnehmen.

Rechtsgrundlagen: § 12 Baugesetzbuch – BauGB – in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB

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

gezeichnet:

Stein

Mues

**Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen der Vorlage Nr. 924/2011
Beschluss des Finanzausschusses vom 01.02.2010 und Auflage der Kommunal-
aufsicht vom 26.07.2010**

Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Jörg Gruchmann / 61 / 6132

Kurzbeschreibung der Maßnahme und Angaben, ob die Maßnahme durch die Rahmenvorgaben des Leitfadens des Innenministers zum Nothaushaltsrecht abgedeckt ist.

(Angaben zu § 82 GO NRW, Einordnung investiver Maßnahmen in Prioritätenliste etc.)

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 die Planung erforderlich, da mit dem vorgelegten Konzept eines Investors die städtebaulichen Zielsetzungen hinsichtlich der Versorgungsfunktion in Bergisch Neukirchen umgesetzt werden können. Gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.

Das Planverfahren ist in dem vom Rat der Stadt Leverkusen am 12.07.2010 beschlossenen „Arbeitsprogramm Verbindliche Bauleitplanung 2010/2011“ (Vorlage Nr. 0415/2010) nicht enthalten. Vor dem Hintergrund, dass im Jahr 2011 die gesamte Arbeitskraft der Abteilung „Städtebauliche Planung“ neben der Fortführung laufender Planverfahren auf die Erstellung der Bebauungspläne für das TOP-Projekt „Neue Bahnstadt Opladen“ gerichtet ist, kann die weitere Bearbeitung des Bebauungsplans V 19/II erst mit der Fortschreibung des Arbeitsprogramms im Jahr 2012 Berücksichtigung finden. Unabhängig davon, kann der private Investor bereits in 2011 mit den vorbereitenden Arbeiten, insbesondere der Vergabe der notwendigen Gutachten, beginnen.

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Die Kosten für das Planverfahren einschließlich Fachgutachten, den Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans sowie gegebenenfalls für notwendig werdende Umbaumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum werden durch den Investor übernommen. Dies wird Gegenstand vertraglicher Regelungen mit dem Investor sein.

B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung:

(z. B. Personalkosten, Abschreibungen, Zinswirkungen, Sachkosten etc.)

siehe oben

C) Finanzielle Folgeauswirkungen ab dem Folgejahr der Umsetzung:
(überschlägige Darstellung pro Jahr)

siehe oben

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)

Begründung:

Der Verwaltung liegt eine Investorenanfrage zur Errichtung eines großflächigen Vollsortiment-Supermarktes und von 4 Wohnhäusern an der Wuppertalstraße in Bergisch Neukirchen vor. Der Investor hat einen Antrag zur Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt.

Grundsätzlich ist die Ergänzung des Nahversorgungszentrums Bergisch Neukirchen durch einen Supermarkt stadtentwicklungspolitisch zu begrüßen. Das Vorhaben widerspricht der Darstellung des seit 13.03.2006 rechtswirksamen Flächennutzungsplans (landwirtschaftliche Fläche), die im Rahmen der „Planwerkstatt Bergisch Neukirchen“ im Jahr 2002 unter Beteiligung der Bürgerschaft entwickelt wurde.

Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 04.10.2010 beschlossen, dass vor der politischen Beratung über die Einleitung der notwendigen Bauleitplanverfahren eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt wird. Diese Bürgerversammlung, die gemäß Baugesetzbuch als „frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit“ zu werten ist, hat am 22.11.2010 stattgefunden. Aus den einzelnen Diskussionsbeiträgen und den anschließenden Publikumsreaktionen ließ sich keine eindeutige Tendenz für oder gegen die Planung erkennen. Im Nachgang zu dieser Veranstaltung haben nochmals 40 Bürgerinnen und Bürger der Verwaltung ihre Anregungen und Stellungnahmen schriftlich übersandt. Dabei haben sich 36 Personen (davon 24 in Bergisch Neukirchen ansässig) für und 4 Personen gegen die Planung ausgesprochen. Die inhaltlichen Argumente entsprechen denen, die in der Bürgerversammlung vorgetragen wurden. Eine Zusammenstellung der Schreiben wird den Fraktionen und Gruppen des Rates zur Verfügung gestellt.

Die inhaltlichen Anregungen insbesondere hinsichtlich der Baukörper und der Stellplatzanlage sind im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.

Zur Projektrealisierung sind die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich. Zur Einleitung der Bauleitplanverfahren ist in einem ersten Verfahrensschritt, der Aufstellungsbeschluss für den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. V 19/II „Supermarkt Bergisch Neukirchen“ zu fassen. Parallel erfolgt der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans. Die Beschlüsse sollen den politischen Willen dokumentieren, das mit dem Planverfahren angestrebte Planungsziel zu erreichen. Der Investor erhält damit die Planungssicherheit, die Kosten für das weitere Planverfahren und die damit verbundenen Fachgutachten zu übernehmen.

Das Vorhaben ist kein Projekt mit Priorität innerhalb des Arbeitsprogramms verbindliche Bauleitplanung (Vorlage Nr. 0415/2010, beschlossen mit Änderung am 12.07.2010). Der Investor erhält über den Aufstellungsbeschluss die Möglichkeit gemeinsam mit der Stadt Leverkusen die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden vorzunehmen und die Unterlagen (Pläne, Gutachten, Umweltbericht) für die Auslegung des Bebauungsplans zu erstellen. Aufgrund der vorrangigen Bearbeitung des Projektes „neue bahnstadt opladen“ kann der nächste Verfahrensschritt voraussichtlich erst Anfang 2012 erfolgen.

Anlage/n:

Anlage 1 - V 19_II_Antrag Peters 07-12_2009

Anlage 1a - V 19_II_Antragsergänzung Peters 02_07_2010

Anlage 1b - V 19_II_Planung Peters_02-07-2010

Anlage 2 - V 19_II - Ergebnisse Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlage 2a - V 19_II - Niederschrift Frühzeitige Öffentlichkeits

Anlage 3 - V 19_II - Begründung Aufstellungsbeschluss

Anlage 4 - V 19_II - Geltungsbereich