



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2189/2013

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-206/I-extern/dri
Dezernat/Fachbereich/AZ

13.06.13
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	20.06.2013	Beratung	öffentlich
Bau- und Planungsausschuss	24.06.2013	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	01.07.2013	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	15.07.2013	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 206/I "Kurtekottenweg/Fontanestraße" in Leverkusen-Wiesdorf
(Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)
- Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Beschlussentwurf:

- Über die während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Betroffenen gemäß § 4a Abs. 3 S. 4 BauGB zu erneuten Planänderungen nach der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen von

- A 1: **Herr Dr. Peter Knopf**,
Bertha-von-Suttner-Str, 38, 51373 Leverkusen
- A 2: **Currenta GmbH**,
Leverkusen
- A 3: **Herr Rees**,
Blankenburg 15, 51381 Leverkusen
- A 3a: **Herr Rees**,
Blankenburg 15, 51381 Leverkusen
- A 4: **Herr Sturm**,
Martin-Buber-Straße 36, 51377 Leverkusen
- Behörde 1: **Technische Betriebe der Stadt Leverkusen**,
Postfach 101135, 51311 Leverkusen
- Behörde 2: **Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungs-dienst**,
Mündelheimer Weg 51, 40472 Düsseldorf
- Behörde 3: **NABU Stadtverband Leverkusen, BUND, LNU**

Behörde 4: **NABU Stadtverband Leverkusen, BUND Kreisgruppe Leverkusen**, Gustav-Heinemann-Str. 11, 51377 Leverkusen

wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (Anlage 1 der Vorlage) entschieden.
Die Anlage 1 ist Bestandteil dieses Beschlusses.

2. Der Rat macht sich **alle bisherigen Abwägungsentscheidungen** zu Eigen. Auf die Begründung und Abwägung innerhalb dieser Vorlage wird verwiesen.
3. Entsprechend dem Ergebnis der Abwägung und dem sonstigen Änderungsbedarf wird der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 206/I „Kurtekottenweg/Fontanestraße“ nach der öffentlichen Auslegung geändert (**Anlage 3**). Dem geänderten Entwurf einschließlich der Änderung und Ergänzung der textlichen Festsetzungen (**Anlage 4**) und der Begründung (**Anlage 5**) wird in der vorliegenden Fassung zugestimmt.

gezeichnet:

Buchhorn

Stein

**Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen der Vorlage Nr. 2189/2013
Beschluss des Finanzausschusses vom 01.02.2010 und Auflage der Kommunal-
aufsicht vom 26.07.2010**

Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Drinda / FB 61 / -6131

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 der Bebauungsplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zum Neubau und zur Sicherung von dringend benötigter sozialer Infrastruktur schafft.

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens werden durch die Bayer Real Estate GmbH (BRE) getragen. Die Finanzierung der Anpassungsmaßnahmen im öffentlichen Raum sowie für den privaten Verbindungsweg übernehmen die Unternehmen, die im Plangebiet Kindertagesstätten errichten. Hierzu werden separate Ausbauverträge geschlossen.

B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung:

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

C) Finanzielle Folgeauswirkungen ab dem Folgejahr der Umsetzung:

(überschlägige Darstellung pro Jahr)

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:

Durch den Bebauungsplan Nr. 206/I „Kurtekottenweg/Fontanestraße“ soll für eine neue 8-gruppige Kindertagesstätte des Unternehmens Bayer Baurecht (mit ca. 125 Kindern) geschaffen werden. Gleichzeitig wird der vorhandene Infrastrukturstandort – bestehend aus der Grundschule Theodor-Fontane-Schule, der Kindertagesstätte Kurtekottenweg des DRK und der genehmigten und bereits im Bau befindlichen Kindertagesstätte der Fa. Lanxess (drei Gruppen mit ca. 60 Kindern) – planungsrechtlich gesichert.

Der Standort ist in der Nähe des CHEMPARKS gelegen, er soll auch den dort arbeitenden Eltern für ihre Kinder zur Verfügung stehen. Mit diesem Angebot soll dem dringenden Bedarf zur Betreuung von Kindern und der besseren Vereinbarkeit von Beruf und Familie nachgekommen werden.

Die privaten Investoren für die Kindertagesstätten wie auch die Stadt Leverkusen stimmen in Ihrer Rechtsauffassung überein, dass die durch den Bebauungsplan geplanten Projekte keine Einleitung einer neuen Entwicklung im Sinne der Richtlinie 96/82/EG (sog. Seveso-II-Richtlinie) darstellen.

Der Bau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 25.02.2013 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Diese wurde im Zeitraum vom 20.03.2013 bis 22.04.2013 durchgeführt. Parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

In der Offenlage sind Stellungnahmen eingegangen, die aufgegriffenen Themen waren im Wesentlichen die Frage der Standorteignung, verkehrliche Aspekte im Umfeld, immissionsschutzrechtliche Themen (Nähe zu Störfallbetrieben („Seveso-II“)), die Nähe des Flugplatzes Kurtekotten und die Zulässigkeit des Planverfahrens. Die Verwaltung schlägt vor, den Stellungnahmen überwiegend nicht zu folgen.

Zur Feinsteuerung der Planung hinsichtlich des Erhalts vorhandener Bäume, der Begrünung von Stellplätzen sowie der Ausgestaltung von Nebenanlagen, auch in Anbetracht des nahgelegenen Landesplatzes Kurtekotten, wurden Planänderungen nach der öffentlichen Auslegung erforderlich. Dies betrafen nicht die Grundzüge der Planung. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung der Betroffenen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB im Zeitraum bis 14.06.2013 durchgeführt. Entgegenstehende Stellungnahmen sind hierzu nicht eingegangen. Die überarbeiteten Planunterlagen sind dieser Vorlage beigefügt, hierzu soll die Zustimmung eingeholt werden.

Mit dieser Vorlage soll ein Abwägungsbeschluss zu den eingegangenen Stellungnahmen gefasst werden, der dem Rat vorbehalten ist. Durch den Abwägungsbeschluss wird die Stadt als Genehmigungsbehörde in die Lage versetzt, bereits vor dem Satzungsbeschluss Baugenehmigungen zu unstrittigen Vorhaben erteilen zu können (Teilplanreife gemäß § 33 Baugesetzbuch). Konkret bezieht sich dies auf die geplante Kindertagesstätte der Fa. Bayer. Der Bauherr muss sich selbstverständlich hierbei verpflichten, die Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes anzuerkennen.

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan soll hingegen erst zu einem späteren Zeitpunkt gefasst werden.

Zur Ermittlung und Bewertung des Risikos unter dem Gesichtspunkt des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetzes bzw. des Artikels 12 der Seveso-II-Richtlinie liegen bereits

ein Gutachten sowie eine ergänzende gutachterliche Stellungnahme zur Übertragbarkeit für die im Bau befindliche (Lanxess) und die geplante Kindertagesstätte (Bayer) an diesem Standort vor. Darauf basierend erfolgten Festsetzungen zum vorbeugenden Immissionsschutz für die Kindertagesstätten.

Für die Schule, aber auch für die bestehende Kindertagesstätte Kurtekottenweg des DRK besteht heute Bestandschutz. Die derzeitigen Festsetzungen ermöglichen kaum bzw. begrenzt Entwicklungen im Bestand. Generell wurden für den Fall von Änderungen der Bestandssituation (bauliche oder funktionale Änderung, Erweiterung, Neuerrichtung) ebenfalls bereits Festsetzungen hinsichtlich zu ergreifender vorsorgender Schutzmaßnahmen formuliert. Im weiteren Bebauungsplanverfahren soll hinsichtlich der Überplanung der Bestandseinrichtungen geprüft werden, ob und inwieweit weitere Maßnahmen im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes festzulegen sind. Dabei werden die ggf. vergrößerten baulichen Entwicklungsmöglichkeiten der Bestandseinrichtungen zu berücksichtigen sein. Hieran anschließend wird das Bebauungsplanverfahren weitergeführt und der Bebauungsplan – sofern keine erneute öffentliche Auslegung erforderlich wird – zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

Aufgrund der Beschleunigungsmöglichkeiten des § 13a BauGB ist für das Bebauungsplangebiet eine Änderung des FNP nicht erforderlich. Dieser wird nach dem Satzungsbeschluss im Wege der Berichtigung angepasst.

Zur Information wird das Schreiben der Bezirksregierung Köln zur landesplanerischen Anpassung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz NRW ergänzt, das während der laufenden Gremiensitzungen zur Vorlage Nr. 1984/2013 zum Offenlagebeschluss eingegangen ist. Des Weiteren wird das aktualisierte Artenschutzgutachten beigelegt.

Begründung der einfachen Dringlichkeit:

Um dem dringlichen Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen nachzukommen und eine Baugenehmigung für die geplante Kindertagesstätte der Firma Bayer erteilen zu können, soll die Vorlage noch in diesem Sitzungsturnus beraten werden.

Anlage/n:

BPlan_206-I_Anlage-1_ABWAEGUNG_12 06 2013

BPlan_206-I_Anlage-2_Geltungsbereich

BPlan_206-I_Anlage-3_PLANZEICHNUNG_mit Änderungen nach Offenlage

BPlan_206-I_Anlage-4_TEXT-FESTSETZ_mit Änderungen nach Offenlage

BPlan_206-I_Anlage-5_BEGRÜNDUNG_mit Änderungen nach Offenlage_13062013

BPlan_206-I_Anlage-6_Artenschutzgutachten_06-2013

BPlan_206-I_Anlage-7_Landesplanerische Anpassung §34 LPIG zur Information