



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2406/2013

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-211/I-Bu  
Dezernat/Fachbereich/AZ

18.10.13  
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bau- und Planungsausschuss	11.11.2013	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	18.11.2013	Beratung	öffentlich

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 211/I "Wiesdorf - westlich Edith-Weyde-Straße" in Leverkusen-Wiesdorf  
- Aufstellungsbeschluss  
- Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

**Beschlussentwurf:**

1. Für das Gebiet "Wiesdorf - westlich Edith-Weyde-Straße" ist ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

Dieser erfasst in Leverkusen-Wiesdorf den Bereich westlich der Edith-Weyde-Straße und östlich der Bahnstrecke zwischen dem Willy-Brandt-Ring im Norden und der Stadtgrenze zu Köln im Süden. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung gemäß Anlage 2 der Vorlage zu entnehmen.

2. Die Öffentlichkeit ist frühzeitig an der Planung zu beteiligen. Die Beteiligung ist in Form einer Bürgerversammlung unter Vorsitz des Bezirksvorstehers durchzuführen, zu der ortsüblich eingeladen wird. Grundlage hierfür ist die Ziffer 1.1.2 der vom Rat am 13.07.87 mit Änderung vom 05.12.94 beschlossenen Richtlinien über das Verfahren zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung.

Die Aufstellung des Bebauungsplans und die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgen auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch – BauGB.

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

gezeichnet:  
In Vertretung

Deppe

**Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen der Vorlage Nr. 2406/2013  
Beschluss des Finanzausschusses vom 01.02.2010 und Auflage der Kommunal-  
aufsicht vom 26.07.2010**

**Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Herr Burau, FB 61, 0214-406-6130**

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 einer Gemeinde. Sie sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Für die Realisierung des Baus einer Feuer- und Rettungswache sowie der Entwicklung eines Gewerbegebietes ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

Das Planverfahren ist als prioritäres Projekt im Rahmen des vom Rat der Stadt Leverkusen am 14.10.2013 beschlossenen "Arbeitsprogramm Verbindliche Bauleitplanung 2013/2014" (Vorlage Nr. 2013/2013) enthalten.

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Planungsmittel stehen unter der Finanzstelle PN09050203 – Städtebauliche Planung zur Verfügung.

**B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung:**

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

Die Realisierung des Bebauungsplanes führt zu Kosten für den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen (Edith-Weyde-Straße) inklusive der erforderlichen Kanalbaumaßnahmen. Darüber hinaus fallen für die geplante Feuerwache Grundstückserwerbskosten an. Die Errichtung der Feuerwache erfolgt in Form eines Lebenszyklusmodells (u. a. Errichtung des Gebäudes durch einen externen Dienstleister, Zahlung eines Mietzinses durch die Stadt). Den Mietkosten sind die jeweiligen Einsparungen aus dem Wegfall der sonst erforderlichen Modernisierungsarbeiten und Betriebskosten der alten Feuerwachen gegenüberzustellen.

**C) Finanzielle Folgeauswirkungen ab dem Folgejahr der Umsetzung:**

(überschlägige Darstellung pro Jahr)

Durch die langfristige Unterhaltung der öffentlichen Verkehrsflächen entstehen der Stadt Leverkusen Folgekosten.

**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)

Durch die Erarbeitung der städtebaulichen Pläne und der Fachgutachten zu diesem Bebauungsplan entstehen der Stadt Leverkusen Kosten. Eine Kostenbeteiligung der von der Planung profitierenden Grundstückseigentümer wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag abgesichert.

## **Begründung:**

Die 1970 bezogene Hauptfeuer- und Rettungswache der Stadt Leverkusen an der Stixchesstraße entspricht nicht mehr den heutigen technischen und logistischen Anforderungen an eine Berufsfeuerwehr. Fehlende geeignete Abstellflächen für die Fahrzeuge, uneffektive Unterbringung von Werkstätten und Materiallager, unzureichende Personalunterkünfte, fehlende Einrichtungen für die Aus- und Fortbildung sowie der schlechte bauliche Zustand der Gebäude erfordern eine Modernisierung oder den Neubau der bestehenden Wache. Auf dem bisherigen Gelände ist dies aufgrund des eingeschränkten Platzangebotes, u. a. wegen der möglichen Erweiterung der unmittelbar angrenzenden Bundesautobahn A 3 und der Anschlussstelle auf dem Willy-Brandt-Ring, nicht möglich. Darüber hinaus ist eine Modernisierung im Dienstbetrieb nur mit erheblichen Einschränkungen und Belästigungen der Mitarbeiter durchzuführen. Deshalb soll die Hauptfeuer- und Rettungswache an einem anderen Standort neu errichtet werden.

Im Vorfeld wurden mehrere alternative Standorte auf ihre Eignung für die Ansiedlung einer Feuerwache untersucht. Aufgrund der günstigen Lage des Plangebietes im Süden des Stadtgebietes, soll gemäß Ratsbeschluss vom 15.07.2013 (Vorlagen Nr. 2252/2013 und 2253/2013) die Hauptfeuer- und Rettungswache im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 211/I angesiedelt werden. Darüber hinaus soll im Plangebiet der Löschzug der Freiwilligen Feuerwehr Wiesdorf, dessen Wache an seinem bisherigen Standort an der Moskauer Straße nicht in ausreichendem Maße erweitert und modernisiert werden kann, untergebracht werden. Durch die Zusammenlegung mit der Hauptfeuer- und Rettungswache können auch Synergieeffekte genutzt werden. Neben der Ansiedlung der Feuerwachen soll das bereits durch das Autohaus an dem Willy-Brandt-Ring gewerblich vorgeprägte Plangebiet weiteren gewerblichen Nutzungen zur Verfügung gestellt werden. Die Aktivierung von gewerblichem Bauland steht im Einklang mit dem Flächennutzungsplan, in dem für das Plangebiet bereits gewerbliche Bauflächen dargestellt sind.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Gewerbegebietes zu schaffen, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 211/I „Wiesdorf - westlich Edith-Weyde-Straße“. Hierzu wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, die die Auswirkungen der Planung auf die Belange des Natur-, Arten- und Landschaftsschutzes ausführlich darstellt und bewertet. Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Nähe des CHEMPARKS mit chemischen Betrieben ist darüber hinaus zu prüfen, ob durch die Entwicklungen des Gewerbegebietes in der Nachbarschaft zum CHEMPARK das Risiko eines schweren Unfalls vergrößert oder die Folgen eines solchen Unfalls verschlimmert werden können. Hierzu ist die Erarbeitung eines Störfallgutachtens erforderlich. Erst danach kann letztendlich festgelegt werden, welche gewerblichen Nutzungen im Plangebiet zulässig sind. Dabei sind Kriterien, wie die Vermeidung der Zunahme der Personendichte, eine geringe Anzahl von Mitarbeitern, ein untergeordneter Publikumsverkehr und das Ausüben von Tätigkeiten überwiegend in Gebäuden zu berücksichtigen. Die vorgesehene Ansiedlung einer Feuerwache wird grundsätzlich als unproblematisch angesehen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Edith-Weyde-Straße. Derzeit handelt es sich bei der Verkehrsfläche - ab der Einmündung vom Kurtekottenweg - um eine Privatstraße. Diese soll im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes als öffentliche Straße übernommen werden. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird eine Verkehrsuntersuchung beauftragt, in der u. a. die Leistungsfähigkeit der Edith-

Weyde-Straße und der angrenzenden Knotenpunkte unter Berücksichtigung der zukünftigen Verkehrsbelastung und des angrenzenden Verkehrsnetzes überprüft werden. Auf Grundlage der Verkehrsuntersuchung ist zu prüfen, ob gegebenenfalls ein Umbau des Knotenpunktes Edith-Weyde-Straße / Fontanestraße / Kurtekottenweg erforderlich ist.

Das Planverfahren ist im Arbeitsprogramm verbindliche Bauleitplanung als prioritäres Projekt beschlossen worden.

**Anlage/n:**

- 211\_I\_Anlage\_1\_Geltungsbereich
- 211\_I\_Anlage\_2\_BPlanVorentwurf
- 211\_I\_Anlage\_3\_Textl\_Festsetzungen
- 211\_I\_Anlage\_4\_Begründung
- 211\_I\_Anlage\_5\_BPlanÜbersicht
- 211\_I\_Anlage\_6\_FNP\_Auszug