



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2634/2014

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-V26/III-extern/he  
Dezernat/Fachbereich/AZ

08.04.14  
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	24.04.2014	Beratung	öffentlich
Bau- und Planungsausschuss	28.04.2014	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	28.04.2014	Beratung	öffentlich

**Betreff:**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 26/III "Lützenkirchen - Quartier am Markt / Im Dorf" in Leverkusen-Lützenkirchen

- Einleitungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren
- Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

**Beschlussentwurf:**

1. Gem. § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ist das Bebauungsplanverfahren für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 26/III „Lützenkirchen – Quartier am Markt / Im Dorf“ auf der Grundlage der Planung des Vorhabenträgers einzuleiten. Der Geltungsbereich erfasst grob umschrieben den Bereich des Lützenkirchener Marktplatzes sowie die daran angrenzenden und mit Tennishallen bebauten Grundstücksflächen nördlich der Straße „Im Dorf“. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung gemäß **Anlage 4** der Vorlage zu entnehmen.
2. Der vom Bau- und Planungsausschuss am 02.06.2008 gefasste Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 174/III „Lützenkirchen – Markplatz, Im Dorf“ wird **aufgehoben**.
3. Dem Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 26/III „Lützenkirchen – Quartier am Markt / Im Dorf“ wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 2) **zugestimmt**.
4. Die **Öffentlichkeit** ist frühzeitig an der Planung zu **beteiligen**. Die Beteiligung ist in Form einer Bürgerversammlung unter der Leitung des Bezirksvorstehers für den Stadtbezirk III durchzuführen. Das Baukonzept wird zudem zwei Wochen öffentlich ausgehängt werden.

Rechtsgrundlage: § 12 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB sowie Ziffer 1.1.2 der vom Rat am 13.07.87 mit Änderung vom 05.12.94 beschlossenen Richtlinien des Verfahrens zur Beteiligung der Bürger an der Planung.

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

gezeichnet:  
In Vertretung  
Deppe

In Vertretung  
Märtens

**Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen der Vorlage Nr. 2634/2014  
Beschluss des Finanzausschusses vom 01.02.2010 und Auflage der Kommunal-  
aufsicht vom 26.07.2010**

**Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Herr Hennecke, 613, - 6135**

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, um das vorgesehene Konzept des Investors für den Bereich Lützenkirchen – Am Markt zu verwirklichen. Unter Berücksichtigung des bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 44/78/III wäre diese Planung nicht umsetzbar. 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 im Rahmen des vom Rat der Stadt Leverkusen am 14.10.2013 beschlossenen "Arbeitsprogramm Verbindliche Bauleitplanung 2013/2014" (Vorlage Nr. 2013/2013) unter der Bezeichnung BPlan Nr. 174/III mit der Priorität 1 enthalten.

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Die Kosten für die Planverfahren (Aufstellung des Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes) einschließlich Fachgutachten als auch die Kosten für Erschließungsmaßnahmen werden durch den Vorhabenträger übernommen.

Die finanziellen Auswirkungen hinsichtlich der erforderlichen Grundstücksübertragungen sowie die anteiligen Kosten zur Neuerstellung der Marktplatzfläche werden innerhalb der vom Fachbereich Finanzen/Liegenschaften vorzubereitenden Grundstücksvorlage dargestellt.

**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)

Es entstehen Unterhaltungskosten für die öffentlichen Verkehrs- und Platzflächen.

**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:**

Mit Schreiben vom 25.02.2014 hat der Vorhabenträger ID GmbH INDIVIDUELL BAUEN aus Leichlingen einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt (Anlage 1).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans V 26/III „Lützenkirchen – Quartier am Markt / Im Dorf“ betrifft einen Bereich, in dem der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 44/78/III „Lützenkirchen, Im Dorf“ ein Sondergebiet für Tennishallen festsetzt und für den im Jahr 2008 der Bebauungsplan Nr. 174/III „Lützenkirchen, Marktplatz, Im Dorf“ aufgestellt wurde (Vorlage Nr. BP 66/16. TA). Dieser Aufstellungsbeschluss beinhaltet vier unterschiedliche Entwurfskonzepte, die in der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren der Öffentlichkeit vorgestellt wurden. Im Anschluss an die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte keine Festlegung auf einen konkreten städtebaulichen Entwurf, jedoch führte das Planverfahren zum Beschluss des Rates über die städtebaulichen Zielsetzungen, die bei einer Aufgabe der Tennishallennutzung im unmittelbaren Umfeld des Lützenkirchener Marktplatzes weiterverfolgt werden sollten (Vorlage Nr. R 1448/16. TA).

Durch das jetzt beantragte Bebauungsplanverfahren können die Inhalte des o. g. Aufstellungs- und des am 16.02.2009 gefassten Abwägungsbeschlusses weitgehend berücksichtigt werden. Der dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 26/III „Lützenkirchen – Quartier am Markt / Im Dorf“ zugrunde liegende städtebauliche Entwurf sieht vor, die bestehenden Tennishallen abzureißen, den Bereich des Marktplatzes sowie der Tennishallengrundstücke neu zu ordnen und als Allgemeines Wohngebiet (WA) zu entwickeln.

Die Planung beabsichtigt die Neuordnung des Lützenkirchener Marktplatzes, um eine verbesserte funktionale und stadtbildprägende Beziehung zum Zentrum von Lützenkirchen zu erzielen. Der neue Platz soll in gleicher Größe inkl. Stellplatz- und Erschließungsflächen wie der bisherige Marktplatz hergestellt und mit Bäumen umfasst werden. Die Nutzung des Marktplatzes als Veranstaltungsort wurde durch ein Immissionsgutachten untersucht und ist unter den gleichen immissionsschutzrechtlichen Bedingungen wie bisher gesichert.

Die Einfassung des Platzes erfolgt mit dreigeschossigen Baukörpern (plus Staffelgeschoss), deren Gebäudehöhe der vorhandenen Umgebungsbebauung entspricht. Die Anordnung der Baukörper führt zu einer städtebaulich raumbildenden Gesamtstruktur und berücksichtigt Blick- und Sichtbeziehungen in den angrenzenden Landschaftsraum. Der Entwurf zielt darauf, den Ortsteil Lützenkirchen weiter zu entwickeln, in dem sowohl der demografische Wandel als auch die Bedürfnisse jüngerer Familien nach Wohnraum in zentraler Lage und mit guter Infrastrukturanbindung Berücksichtigung finden. Insgesamt können ca. 80 Wohneinheiten auf den Flächen der bisherigen Tennishallen entstehen. Die zugehörigen Kfz-Stellplätze sollen in Tiefgaragen unter den Gebäuden sowie teilweise oberirdisch untergebracht werden.

Zur Umsetzung der Planung sind ein Verkauf städtischer Flächen sowie ein entsprechender Flächentausch erforderlich. Ein hierzu von der Stadt Leverkusen erstelltes Angebot wird mit dem Vorhabenträger verhandelt. Weiterhin sind zwischen der Stadt Leverkusen und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag sowie ein Erschließungs-

vertrag vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen. Die Herstellung der Markplatzfläche erfolgt durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt Leverkusen unter Festlegung des Ausbaustandards.

Zur Projektrealisierung erfolgt zudem parallel die Änderung des Flächennutzungsplanes (Vorlage Nr. 2708/2014).

**Anlage/n:**

- V26\_III\_Anlage\_1\_Antrag\_VEP
- V26\_III\_Anlage\_2\_Lageplan\_VEP
- V26\_III\_Anlage\_3\_Räumliche\_Darstellung\_VEP
- V26\_III\_Anlage\_4\_Geltungsbereich
- V26\_III\_Anlage\_5\_Bestand\_Neuplanung
- V26\_III\_Anlage\_6\_Begründung