



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2015/0555

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-V27/I-extern/ma
Dezernat/Fachbereich/AZ

12.05.15
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	01.06.2015	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	08.06.2015	Beratung	öffentlich

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 27/I "Rheindorf Nord – zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz" in Leverkusen-Rheindorf (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

- Einleitungsbeschluss
- Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Beschlussentwurf:

1. Gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ist das Verfahren für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V 27/I „Rheindorf Nord – zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz“ auf der Grundlage der Planung des Vorhabenträgers einzuleiten. Der Geltungsbereich umfasst grob umschrieben den nordöstlichen Bereich des Königsberger Platzes zwischen Elbestraße, Insterstraße und des Fußgängerbereiches entlang der Ladenzone. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung gemäß Anlage 3 der Vorlage zu entnehmen.
2. Dem Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V 27/I „Rheindorf Nord – zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz“ wird in der vorliegenden Fassung (Anlagen 4 und 5 der Vorlage) zugestimmt.
3. Die Öffentlichkeit wird frühzeitig an der Planung beteiligt. Die Beteiligung ist in Form einer Bürgerinformation unter der Leitung der Bezirksvorsteherin für den Stadtbezirk I durchzuführen. Das Bebauungskonzept wird zudem für die Dauer von 1 Monat öffentlich ausgehängt.
4. Rechtsgrundlage: § 12 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB sowie Ziffer 1.1.2 der vom Rat am 13.07.1987 mit Änderung vom 02.12.1994 beschlossenen Richtlinien über das Verfahren zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung.

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

gezeichnet:
In Vertretung
Deppe

Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen (Beschluss des Finanzausschusses vom 01.02.2010 und Auflage der Kommunalaufsicht vom 26.07.2010), die beabsichtigte Bürgerbeteiligung und die Nachhaltigkeit der Vorlage

Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Herr Maas, 613, - 6139

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 zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz zu verwirklichen. Unter Berücksichtigung des bestehenden und rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 34/66 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 Arbeitsprogramms „Verbindliche Bauleitplanung 2013/2014“ (Vorlage Nr. 2013/2013) unter dem Arbeitstitel 207/I mit der Priorität 1 enthalten.

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Die Kosten für das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes einschließlich Fachgutachten und die Kosten für Erschließungsmaßnahmen werden durch den Vorhabenträger übernommen.

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 Gesamtabchluss)

E) Beabsichtigte Bürgerbeteiligung (vgl. Vorlage Nr. 2014/0111):

Keine weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich	Stufe 1 Information	Stufe 2 Konsultation	Stufe 3 Kooperation
		☒ ja	
Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u. a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens) Bürgerbeteiligung als Bürgerversammlung sowie Aushang der Planunterlagen für die Dauer von 1 Monat.			

F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz nicht betroffen	keine Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
		☒ ja	

Begründung:

Der festgelegte Geltungsbereich des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V 27/I „Rheindorf-Nord – zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz“ befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 34/66 „Königsberger Platz“ (ortsübliche Bekanntmachung vom 03.08.1968) und umfasst eine Fläche von ca. 7.800 m². Die ursprüngliche städtebauliche Intention des Bebauungsplanes Nr. 34/66 „Königsberger Platz“, Kerngebiete (MK) und Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (GSt) festzusetzen, wurde in großen Teilen umgesetzt.

Die Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH (WGL) ist Eigentümerin von Grundstücksflächen zwischen der Insterstraße, Elbestraße und dem Königsberger Platz. Das Flurstück 1488 der Flur 3, Gemarkung Rheindorf, das sich nicht im Eigentum der WGL befindet, soll gemäß § 12 Absatz 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden; § 12 Absatz 4 BauGB lässt die Einbeziehung einzelner Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu.

Die WGL sowie die Stadt Leverkusen sind daran interessiert, in Leverkusen-Rheindorf im Bereich zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz Maßnahmen durchzuführen, die zur städtebaulichen Weiterentwicklung des Stadtteils beitragen. Im August 2014 wurde daher zwischen der WGL und der Stadt Leverkusen ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, mit der Vereinbarung, dass die WGL sämtliche Planungskosten übernehmen wird.

Am vorgesehenen Standort soll ein Nutzungsmix aus Wohnen und wohnverträglichen tertiären Nutzungen entstehen, der zu einer Stärkung des Stadtteils Rheindorf-Nord beiträgt. Ziel der Planung ist es, das Nahversorgungszentrum Rheindorf durch ergänzende Nutzungen und eine hochwertige Gestaltung der öffentlichen Räume zu stärken, langfristig zu erhalten und ausreichend Wohnraum zu schaffen. Es sollen künftig insgesamt rd. 60 Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen entstehen. Entlang der Fußgängerzone sind erdgeschossig Dienstleistungseinrichtungen vorgesehen; dies können z. B. eine Bäckerei, Versicherungsvertretung oder gastronomische Einrichtungen sein. Darüber hinaus sollen zusätzliche Stellplätze im öffentlichen Raum geschaffen werden.

Grundlage der städtebaulichen Planung bildet ein von der WGL Anfang 2015 durchgeführtes Gutachterverfahren. Das Verfahren erfolgte in Abstimmung mit der Stadt Leverkusen. Die Mehrfachbeauftragung wurde als einstufiges und beschränktes Verfahren mit drei eingeladenen Architekturbüros durchgeführt und ergab ein einstimmiges Votum für einen weiter zu verfolgenden städtebaulichen Entwurf. Das Planungsergebnis des ersten Ranges bildet die Grundlage für die Festsetzungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Da der Planung ein konkretes Vorhaben zu Grunde liegt, soll der Bebauungsplan als „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Dies ermöglicht eine projektbezogene Festlegung der Planinhalte, die über die Festsetzungsmöglichkeiten des angebotsorientierten Bebauungsplanes gemäß § 9 BauGB hinausgeht. Außerdem sollen in dem zugehörigen Durchführungsvertrag weitere Regelungen aufgenommen werden. Diese Detaillierungsmöglichkeiten sollen zur Sicherung der Planungsziele an dem Standort genutzt werden, um besondere städtebauliche Qualitäten

sowie eine hohe Gestaltungsqualität umzusetzen. Es ist das Ziel der Stadt Leverkusen, die stadträumlichen und architektonischen Qualitäten des durch die Mehrfachbeauftragung ausgewählten Planungsentwurfs in die Festsetzungen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu übertragen.

Da es sich um ein Planverfahren zur Wiedernutzbarmachung von Flächen und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Im beschleunigten Verfahren können die Regelungen über das vereinfachte Verfahren nach § 13 (2) und (3) BauGB angewendet werden. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Absatz 1 BauGB kann verzichtet werden. Aufgrund der Bedeutung der Planung soll die Öffentlichkeit jedoch möglichst umfassend gemäß § 3 Absatz 1 BauGB mittels eines einmonatigen Aushangs und einer Bürgerinformation beteiligt werden.

Gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Mit Schreiben vom 16.04.2015 hat der Vorhabenträger, die Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH (WGL), <http://www.wgl-lev.de/> einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt (Anlage 1 der Vorlage), in dem sich die WGL verpflichtet, sämtliche Kosten für das Planverfahren, erforderliche Gutachten, Entwürfe und die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu übernehmen.

Anlage/n:

V 27_I_Anlage 1_Einleitungsantrag WGL
V27_1_Anlage 2_Geltungsbereich
V27_1_Anlage 3_Geltungsbereich_Ausschnitt
V27_1_Anlage 4_Städtebauliches Konzept
V27_1_Anlage 5_Konzepterläuterung
V27_1_Anlage 6_Begründung Vorentwurf
V27_1_Anlage 7_Bebauungsplan Nr 34-66