



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2015/0647

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-193/III_Mü/Ext.
Dezernat/Fachbereich/AZ

13.08.15
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	20.08.2015	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	24.08.2015	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadt- bezirk III	03.09.2015	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	14.09.2015	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 193/III "Gesundheitspark Leverkusen" in Leverkusen Schlebusch
- Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen (Abwägung)
- Satzungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB (Äußerungen I/A) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB (Äußerungen I/B) vorgebrachten Äußerungen wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (Anlage 1 der Vorlage) entschieden. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

I/A) Äußerungen der Öffentlichkeit:

I/A 0 Protokoll der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
I/A 1 - A4 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

I/B) Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

I/B 1 Landesbetrieb Wald und Holz
I/B 2 LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland
I/B 3 Bezirksregierung Düsseldorf – KBD
I/B 4 Telekom
I/B 5 Bezirksregierung Köln, Dez. 54
I/B 6 Geologischer Dienst
I/B 7 Bezirksregierung Düsseldorf

I/B 8 Bezirksregierung Köln Landesplanung / Regionalplanung
I/B 9 Wohnungsgesellschaft Leverkusen

2. Über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Stellungnahmen II/A) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Stellungnahmen II/B) wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (Anlage 8 der Vorlage) entschieden. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

II/A) Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

II/A 1 - II/A 2

II/B) Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

II/B 1 NABU, BUND, LNU
II/B 2 Polizei NRW
II/B 3 Bundesnetzagentur

3. Der Bebauungsplan Nr. 193/III "Gesundheitspark Leverkusen", bestehend aus Planzeichnung (Anlage 3 der Vorlage) und textlichen Festsetzungen (Anlage 4 der Vorlage), wird gemäß § 10 Baugesetzbuch – BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), in Verbindung mit

- der Baunutzungsverordnung – BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),

und

- § 86 Landesbauordnung - BauO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294),

sowie

- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - GO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Februar 2015 (GV. NRW. S. 208), in Kraft getreten am 11. Februar 2015,

als Satzung beschlossen.

4. Die als Anlage 6 der Vorlage beigefügte Satzungsbegründung zum Bebauungsplan einschließlich des Umweltberichtes wird gebilligt.

gezeichnet:

Buchhorn	In Vertretung Deppe	In Vertretung Märtens
----------	------------------------	--------------------------

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 Müller./FB 61./4066133

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 ergeben sich daraus unmittelbar die Verpflichtung zur Planung und damit das Verbot, die geordnete städtebauliche Entwicklung ausschließlich durch Einzelfallscheidungen zu verwirklichen. Im konkreten Fall ist die Planung erforderlich, da das Planungsrecht zur Schaffung von Investitionen und zur Regelung der Stellplatzthematik des Gesundheitsparks erforderlich ist, und zu diesem Zweck ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Im Parallelverfahren wird das Verfahren zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes (Bereich Bebauungsplan Nr. 193/III „Gesundheitspark Leverkusen“) betrieben.

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Die Kosten für das Planverfahren einschließlich Fachgutachten und den Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes werden durch den Grundstückseigner 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 Gesamtabschluss)

Keine

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

Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich	Stufe 1 Information	Stufe 2 Konsultation	Stufe 3 Kooperation
---	--------------------------------	---------------------------------	--------------------------------

nein	nein	nein	nein
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB inkl. einer Bürgerversammlung und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden durchgeführt.			

F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
ja	nein	nein	ja

Begründung:

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 193/III „Gesundheitspark Leverkusen“ sollen die Kliniken in Leverkusen und insbesondere der Gesundheitspark als umfassender Gesundheitsdienstleister erhalten und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten eines herausragenden Anbieters in der Region geschaffen werden. Hierzu ist die Schaffung eines Planungsrechtes erforderlich, das auch Spielräume für die Veränderungen in dem sich ständig wandelnden Markt des Gesundheitswesens zulässt.

Weiteres Ziel der Planung ist es, Entwicklungsmöglichkeiten des Klinikgeländes unter Berücksichtigung der landschaftlichen Taburäume innerhalb des Plangebietes, der Enge nach Außen (kein Ausdehnen des Klinikareals mehr möglich) und der bestehenden Nachbarschaften (Wohnbebauung, Naturschutzgebiet / FFH-Gebiet) aufzuzeigen.

Nicht zuletzt ist das Ziel der Planung, ein Parkplatzkonzept zu entwickeln; dieses soll kurzfristig die Verpflichtungen aus der Baulast erfüllen und langfristig für weitere bauliche Entwicklungen die erforderlichen Stellplätze im Plangebiet bereitstellen.

Das städtebauliche Konzept schließt die Erweiterungsplanungen des zentralen Klinikums (Zielkonzept 2020 des Klinikums) ein und zeigt darüber hinaus langfristige Erweiterungsmöglichkeiten auch über 2020 hinaus auf. Als Zeithorizont für die Umsetzung des Bebauungsplanes wird das Jahr 2030 angenommen.

Die Hauptziele der Planung sind:

- Die Erweiterungen finden hauptsächlich durch Arrondierungen und Aufstockungen bestehender Gebäude statt, so dass wenig zusätzliche Fläche versiegelt wird.
- Im Funktionsschwerpunkt West (westliches Plangebiet) erfolgen nur noch moderate/minimale Erweiterungen.
- Erweiterungen finden hauptsächlich im Funktionsschwerpunkt Ost (östliches Plangebiet) statt.
- Dieser östliche Bereich wird hinsichtlich Erschließung und Parkplatzangebot als Adresse stark betont und aufgewertet.
- Die Bestands- und Zusatzverkehre werden hauptsächlich über die Erschließungsstraße „Am Gesundheitspark“ durchgeführt.
- Die Hauptzufahrt wird attraktiver gestaltet („Adressbildung“).
- Der Haupteingang zum Klinikum wird als sichtbare und attraktive Adresse wahrnehmbar.
- Der Parkcharakter des Klinikums bleibt erhalten.

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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB durch den Bau- und Planungsausschuss am 19.04.2010 (Vorlage Nr. 0418/2010/1). Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der betroffenen Träger öffentlicher Belange sowie der Fachdienststellen erfolgte im Juni 2013. Am 20.06.2013 wurde ein Scoping-Termin im FB Stadtplanung und Bauaufsicht durchgeführt. Die Hinweise aus dem Scoping, u. a. zu Lärmgutachten, Regenwassermanagement, Untersuchungen im Bereich des Dhünn-

Randes, Erhalt von Grünstrukturen im Bereich Karl-Carstens-Ring und Sauerbruchstraße sowie vorhandenen Leitungen, wurden berücksichtigt und fanden Eingang in die weitere Planung.

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Die Planung einschließlich Varianten bzw. Entwicklungsstufen wurde im Rahmen einer öffentlichen Bürgerversammlung am 03.06.2014 vorgestellt, erörtert und diskutiert. Wesentliche Inhalte der Diskussion waren Themen der Klinikorganisation, die geplanten Erweiterungen, Erschließung und Stellplätze, Parkplatzsituation im Umfeld des Klinikums, der geplante Hubschrauberlandeplatz und damit verbundener Fluglärm, sonstige Lärmbelastungen durch zunehmenden Verkehr und Signalhörner sowie die Frage nach weiteren Beteiligungsmöglichkeiten an der Planung.

Die Beteiligung der Ämter und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 23.06. bis 15.07.2014. Es gingen Stellungnahmen ein zu den Themen Walderhaltung, Baudenkmäler in der Umgebung, Kampfmittel, Leitungstrassen, Gewässerentwicklung und Hochwasserschutz, Erdbebengefährdung, FFH-Gebiet und Artenschutz, Immissionsschutz, Lage im Achtungsabstand eines Störfallbetriebes und zum Hubschrauberlandeplatz. Die Stellungnahmen wurden im Rahmen einer Abwägung ausgewertet und fanden Eingang in die Planung.

Entsprechend den Ergebnissen der vergebenen Gutachten sowie den Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist der Bebauungsplanentwurf im Einzelnen weiter qualifiziert worden.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die die Auswirkungen der Planung auf die Belange des Natur-, Arten- und Landschaftsschutzes ausführlich darstellt und bewertet.

Der Beschluss über die Offenlage erfolgte in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Planen am 02.03.2015. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum vom 04.05.2015 bis 11.06.2015 einschließlich.

In den eingegangenen abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit wurden zu den Themen Verkehrszunahme, Lärmbelastung / Lärmschutz, Erschließung des Plangebietes, Stellplätze / Tiefgarage, Schutzgebiete, Artenschutz/FFH, Eingriffe in Natur und Landschaft / Ausgleichsmaßnahmen, Einleitungen in die Dhünn, Landschaftsplan, Altlasten / Bodenverunreinigungen und zum Verfahren Anregungen vorgebracht.

Die eingegangenen abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger befassten sich mit den Themen Grünfestsetzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen, Widmung Am Gesundheitspark als öffentliche Straße, insektenfreundliche Beleuchtung, Nisthilfen, Stellplätze / Tiefgarage, Eingriff / Ausgleich, Kriminalprävention und Richtfunkstrecken.

Zu den eingegangenen Stellungnahmen wurde ein Abwägungsvorschlag der Verwaltung erarbeitet. Im Ergebnis war eine Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Nun sollen der Beschluss über die eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen und der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes erfolgen.

Auf die parallel erstellte Vorlage Nr. 2015/0646 8. Änderung des Flächennutzungsplanes (Bereich Bebauungsplan Nr. 193/III „Gesundheitspark Leverkusen“) wird verwiesen.

Begründung der einfachen Dringlichkeit:

Der Gesundheitspark Leverkusen möchte sich baulich erweitern und Teile der Bestandsgebäude modernisieren. Eine Genehmigungsgrundlage stellt der Bebauungsplan Nr. 193/III „Gesundheitspark Leverkusen“ her.

Um die Baumaßnahmen terminlich nicht zu beeinträchtigen, bedarf es einer rechtswirksamen Beschlussfassung im Rat am 14.09.2015.

Anlage/n:

Anlage 1 Ergebnisse_der_Öffentlichkeitsbeteiligung_neu

Anlage 2.1 Ergebnisse Offenlage Teil 1neu

Anlage 2.2 Ergebnisse der Offenlage Teil 2

Anlage 3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Anlage 4 Bebauungsplan_verkleinertes Planbild

Anlage 5 Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

Anlage 6 Entscheidungsbegründung

Anlage 7 Variantenuntersuchung

Anlage 8 Vertrag_Kliniken_060815_LEV_FERTIG

Anlage 9 Grünordnungsplan_anl2des Vertrages_120815_LEV_FERTIG

Anlage_10 Gebäudeübersicht.anl1desVertrages