



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2015/0714

Der Oberbürgermeister

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

14.01.16
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	28.01.2016	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	01.02.2016	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	18.02.2016	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	29.02.2016	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 26/III "Lützenkirchen - Quartier am Markt / Im Dorf" in Leverkusen-Lützenkirchen
- Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen (Abwägung)
- Satzungsbeschluss

Beschlussentwurf:

- Über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB (Äußerungen I/A) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 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 1 Protokoll der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

I/A 2 Werbering Lützenkirchener Kaufleute
51381 Leverkusen

I/A 3 V26_III_Äußerung_03

I/A 4 V26_III_Äußerung_04

I/A 5 V26_III_Äußerung_05

I/A 6 V26_III_Äußerung_06

I/A 7 V26_III_Äußerung_07

I/A 8 V26_III_Äußerung_08

I/A 9 V26_III_Äußerung_09

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

I/B 1 LVR - Amt für Denkmalpflege im Rheinland
Postfach 2140
50250 Pulheim

I/B 2 PLEdoc GmbH
Postfach 12 02 55
45312 Essen

I/B 3 Landesbetrieb Wald und Holz NRW
Regionalforstamt Bergisches Land
Steinmüllerallee 13
51643 Gummersbach

I/B 4 Technische Betriebe Leverkusen AöR

I/B 5 IHK Köln
Geschäftsstelle Leverkusen/Rhein-Berg
An der Schusterinsel 2
51379 Leverkusen

I/B 6 AVEA GmbH & Co. KG
Im Eisholz 3
51373 Leverkusen

I/B 7 Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG
TNR, TNS
Overfeldweg 23
51371 Leverkusen

I/B 8 Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH

I/B 9 Unitymedia NRW GmbH
Postfach 10 20 28
34020 Kassel

I/B 10 Deutsche Telekom Technik GmbH
Postfach 10 07 09
44782 Bochum

I/B 11 Westnetz GmbH

Regionalzentrum Neuss
Elisabeth-Selbert-Str. 2
40764 Langenfeld

2. Über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Stellungnahmen II/A) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Stellungnahmen II/B) wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (Anlage 2.1 der Vorlage) entschieden. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

II/A) Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

II/A 1 V26_III_Stellungnahme_01

II/A 2 V26_III_Stellungnahme_02

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

II/B 1 Polizei Nordrhein-Westfalen
Rheinlanddamm 24
44139 Dortmund

II/B 2 AVEA GmbH & Co. KG
Im Eisholz 3
51373 Leverkusen

II/B 3 Deutsche Telekom Technik GmbH
Postfach 10 07 09
44782 Bochum

II/B 5 IHK Köln
Geschäftsstelle Leverkusen/Rhein-Berg
An der Schusterinsel 2
51379 Leverkusen

II/B 5 Bezirksregierung Düsseldorf
Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)
Postfach 300865
40408 Düsseldorf

3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf soll nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB geändert werden (Anlage 4.2 der Vorlage). Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt. Die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit wurde schriftlich um Stellungnahme gebeten.

Über die während der erneuten Beteiligung der Betroffenen nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Stellungnahmen III/A) wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (Anlage 2b der Vorlage) entschieden. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

III/A) Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

III/A 1 V26_III_Stellungnahme_03

III/A 1 V26_III_Stellungnahme_04

III/A 1 V26_III_Stellungnahme_05

4. Der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf V26/ III "Lützenkirchen – Quartier am Markt/Im Dorf", bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers wird mit verkleinertem Geltungsbereich und redaktionellen Änderungen gemäß § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), 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 i.d.F.d.B. vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496),

als Satzung beschlossen.

5. Die als Anlage 6 beigefügte Satzungs begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich des Umweltberichtes sowie der Durchführungsvertrag (Anlage 7 der Vorlage) werden gebilligt.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung
Märtens

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 Hennecke, FB 61 / - 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 / Im Dorf zu verwirklichen. Unter Berücksichtigung des bestehenden und rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 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 entschieden.

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 und die Kosten für Erschließungsmaßnahmen werden durch den Vorhabenträger übernommen.

Die finanziellen Auswirkungen hinsichtlich der erforderlichen Grundstücksübertragungen sowie die anteiligen Kosten zur Neuerstellung der Marktplatzfläche wurden innerhalb der vom Rat am 19.05.2014 beschlossenen Grundstücksvorlage Nr. 2771/2014 (Fachbereich Finanzen/Liegenschaften) dargestellt.

B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung:

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

s. Punkt A

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)

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

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

nein	nein	nein	nein
Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u .a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens)			

F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

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

Begründung:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan V 26/III „Lützenkirchen – Quartier am Markt / Im Dorf“ hat das Planungsziel, am Standort des Marktplatzes in Lützenkirchen Wohnbebauung zu entwickeln und den Marktplatz neu anzuordnen. Das vorhabenbezogene Planverfahren wurde auf Antrag des Vorhabenträgers (ID GmbH INDIVIDUELL BAUEN) mit Beschluss vom 28.04.2014 durch den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen (Vorlage Nr. 2634/2014) eingeleitet.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 02.03.2015 für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 26/III "Lützenkirchen - Quartier am Markt / Im Dorf" in Leverkusen-Lützenkirchen die öffentliche Auslegung beschlossen (Vorlage Nr. 2015/0301).

Der Bebauungsplan mit Begründung und integriertem Umweltbericht wurde vom 23.04.2015 bis einschl. 28.05.2015 öffentlich ausgelegt. Während der Auslegungsfrist konnten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen schriftlich eingereicht oder mündlich zur Niederschrift abgegeben werden.

Vonseiten der Öffentlichkeit wurden zwei schriftliche Stellungnahmen beim Fachbereich Stadtplanung eingereicht mit im Wesentlichen Anregungen zu den Themen: Verlagerung des westlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes (GFL), Sicherstellung der Marktplatznutzung, Parkplätze, Massivität der Baukörper, Zukunft der Squashhalle sowie Ausgleichsmaßnahmen. Die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB betreffen im Wesentlichen Anregungen zu den Themen Kriminalprävention auf städtebaulicher Ebene, Organisation der Müllbeseitigung, Nutzung eines Teiles des Nahversorgungszentrums durch Wohnbebauung sowie die Situation der vorhandenen Versorgungsleitungen.

Zu den eingegangenen Stellungnahmen wurde ein Abwägungsvorschlag der Verwaltung erarbeitet (Anlagen 1 und 2.1 der Vorlage).
Im Ergebnis ist eine Änderung des Bebauungsplanes nach der Offenlage erforderlich.

- 1) Der Geltungsbereich des Bebauungsplans verschiebt sich auf der westlichen Seite um ca. 2 Meter nach Osten, um das teilweise aus dem alten Bebauungsplan 44/78/III übernommene GFL-Recht im neuen Plan V 26/III nicht Bestandteil werden zu lassen. Die private Zufahrt des Vorhabens wird nicht verändert.

Die Verkleinerung des Geltungsbereichs betrifft die Überlagerung von geltendem Recht des seit dem Jahr 1983 rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 44/78/III „Lützenkirchen, Im Dorf“. Durch die Reduzierung bleibt das bereits vorhandene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) bestehen. Die davon betroffenen Grundstückseigentümer wurden gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB in der Zeit vom 20.11.2015 bis einschließlich 03.12.2015 beteiligt.

Entsprechend der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde die Plangebietsgrenze des Vorhaben- und Erschließungsplans angepasst.

- 2) Aufgrund einer ergänzenden Stellungnahme des Fachbereichs 67 zum Zustand der zur Verpflanzung vorgesehenen Bäume des Marktplatzes wird auf die geplante

Großbaumverpflanzung verzichtet und stattdessen ein vom Fachbereich 67 erarbeiteter Bepflanzungsvorschlag zur weiteren Planung vorgesehen. Hinsichtlich des hiermit veränderten Ausgleichsbedarfs, ausgelöst durch die nicht mehr zweckmäßige Großbaumverpflanzung, kann auf das Ökokonto der Stadt Leverkusen zurückgegriffen werden und die erforderliche Ausgleichsmaßnahme kann extern erfolgen.

- 3) Weiterhin wurde zur Klarstellung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans zu der im Nordwesten gelegenen Grünfläche ergänzend dargestellt (Anlage 4.2 der Vorlage). Bei den textlichen Festsetzungen erfolgten zur Satzung redaktionelle Änderungen sowie Angaben für Ausgleichsmaßnahmen aufgrund des Verzichts der Großbaumverpflanzung, die in der Anlage 5 der Vorlage farblich hervorgehoben sind. Wesentliche inhaltliche Änderungen sind hiermit nicht verbunden.
- 4) Zudem erfolgt gegenüber dem Stand der Auslegung des Vorhaben- und Erschließungsplans V 26/III eine Änderung zum Standort des Denkmals des „Bergischen Löwen“. Mit Stand Auslegung war dieser Standort innerhalb der wasser gebundenen Fläche an der östlichen Seite zwischen den Baumstandorten vorgesehen. Nunmehr ist als Standort eine nicht durch Bäume verdeckte Lage geplant. Hierzu befindet sich das Denkmal am südlichen Randbereich der wasser gebundenen Fläche in unmittelbarer Lage an der Erschließungsstraße „Im Dorf“, womit eine maximale Wahrnehmung des Denkmals im öffentlichen Raum erzielt wird.

Diese Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgen zum Satzungsbeschluss, da keine Grundzüge der Planung betroffen sind. Eine Abwägung dieser Stellungnahmen ist erfolgt (Anlage 2.2 dieser Vorlage).

Die Planung führt zur Einfassung des Platzes mit viergeschossigen Baukörpern. Insgesamt können ca. 75 - 85 Wohneinheiten auf den Flächen der bisherigen Tennishallen entstehen. Die zugehörigen Kfz-Stellplätze (1,3 Stellplätze pro Wohneinheit) sollen in Tiefgaragen unter den Gebäuden sowie teilweise oberirdisch untergebracht werden. Planungsziel ist zudem die Neuordnung und Gestaltung des Lützenkirchener Marktplatzes, um eine verbesserte funktionale und visuelle Beziehung zum Zentrum von Lützenkirchen zu erzielen.

Der Vorhabenträger hat das Tennishallengrundstück sowie das nordöstlich angrenzende Grundstück zwischenzeitlich erworben. Der Marktplatz und eine ergänzende Fläche im Westen des Plangebietes (ca. 1.400 m²) befinden sich noch im städtischen Eigentum und werden abschließend mit Satzungsbeschluss übertragen bzw. getauscht. Ein hierzu von der Stadt Leverkusen erstelltes Angebot wurde vom Investor angenommen, der Rat der Stadt Leverkusen hat am 19.05.2014 dem Verkauf zugestimmt. Der Verkauf wurde im Dezember 2014 (Vorlage 2771/2014) notariell beurkundet. Der Vorhabenträger kann somit über die betreffenden Flächen verfügen.

Zu der vorgesehenen Planung wurde zwischen der Stadt Leverkusen und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag geschlossen, der die Bauausführung, die Erschließungsmaßnahmen, den Ausbaustandard des Marktplatzes sowie Ausgleichsmaßnahmen verbindlich festlegt (Anlage 7 dieser Vorlage). Die Umsetzung der Erschließungs-

maßnahme wird mit einem vom Fachbereich Tiefbau zu erstellenden Erschließungsvertrag gesichert. Der Fachbereich Tiefbau hat hierzu den Baubeschluss zur Ausbauplanung des Marktplatzes erstellt (Vorlage 2015/0781).

In der Sitzung des Rates der Stadt Leverkusen erfolgte am 14.12.2015 der Beschluss zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans (Vorlage 2015/0713).

Anlage/n:

BPlan_V26-III_Satzung_Anlage_1_Abwägung_Frühzeitige Beteiligung_geschwärzt
BPlan_V26-III_Satzung_Anlage_2.1_Abwägung_Auslegung_geschwärzt
BPlan_V26-III_Satzung_Anlage_2.2_Abwägung_Auslegung_geschwärzt
BPlan_V26-III_Satzung_Anlage_3.1_VEP_A4
BPlan_V26-III_Satzung_Anlage_3.2_VEP_A4_mit_Änd
BPlan_V26-III_Satzung_Anlage_4.1_BPlan_A4
BPlan_V26-III_Satzung_Anlage_4.2_BPlan_mit_Änd
BPlan_V26-III_Satzung_Anlage_5_Textliche_Festsetzungen_mit_Änd
BPlan_V26-III_Satzung_Anlage_6_Begründung_Umweltbericht
BPlan_V26-III_Satzung_Anlage_7_Durchführungsvertrag_mit_Anlagen 1_5