



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2015/0876

Der Oberbürgermeister

V/61-ml

Dezernat/Fachbereich/AZ

22.03.16

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	11.04.2016	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	21.04.2016	Beratung	öffentlich

**Betreff:**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 29/III „Schlebusch – Einzelhandel Reuterstraße“ (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB) und Vorhaben- und Erschließungsplan

- Einleitungsbeschluss
- Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

**Beschlussentwurf:**

1. Gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ist das Verfahren für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 29/III "Schlebusch – Einzelhandel Reuterstraße" und Vorhaben- und Erschließungsplan auf der Grundlage der Planung des Vorhabenträgers einzuleiten. Die Abgrenzung ist der Planzeichnung gemäß Anlage 1 und 2 der Vorlage zu entnehmen.
2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen beschließt für das Gebiet gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung.
3. Der vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen am 01.06.2015 gefasste Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 216/III „Schlebusch – Einzelhandel Reuterstraße“ wird aufgehoben (zwecks Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes).
4. Dem Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 29/III "Schlebusch – Einzelhandel Reuterstraße" mitsamt Vorhaben- und Erschließungsplan wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 2 und 3 der Vorlage) zugestimmt.
5. Die Öffentlichkeit wird frühzeitig an der Planung beteiligt. Die Beteiligung ist in Form einer Bürgerinformation unter der Leitung des Bezirksvorstehers für den Stadtbe-

zirk III durchzuführen. Das Bebauungskonzept wird zudem für die Dauer von 4 Wochen öffentlich ausgehängt.

Rechtsgrundlage: § 12 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 und § 13a Abs. 2 und Abs. 3 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 III.

gezeichnet:  
In Vertretung  
Deppe

**Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon:** Herr Müller / FB 61 / Tel. 406-6133

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 und damit das Verbot, die geordnete städtebauliche Entwicklung ausschließlich durch Einzelfallentscheidungen zu verwirklichen.

Im konkreten Fall ist die Planung erforderlich, um sowohl das Planungsrecht für zukünftige Investitionen zu schaffen und einen Beitrag zur Einzelhandelsversorgung zu leisten. Der Bebauungsplan ist im Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung“ als prioritäres Projekt enthalten.

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Die Planungskosten werden durch den Vorhabenträger übernommen.

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

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

Personalkosten sind zu Beginn des Satzungsverfahrens noch nicht abschätzbar; ebenso wenig die von anderen Fachbereichen erforderliche Zuarbeit. Die Planung wird durch ein externes Stadtplanungsbüro betrieben. Die Kosten für die Planung sowie erforderliche Gutachten etc. werden durch den Vorhabenträger übernommen.

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

(überschlägige Darstellung pro Jahr)

Es ist mit keinen Auswirkungen zu rechnen.

**D) Besonderheiten (ggf. unter Hinweis auf die Begründung zur Vorlage):**

(z. B.: Inanspruchnahme aus Rückstellungen, Refinanzierung über Gebühren, unsichere Zuschussituation, Genehmigung der Aufsicht, Überschreitung der Haushaltsansätze, steuerliche Auswirkungen, Anlagen im Bau, Auswirkungen auf den Gesamtabschluss)

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

Keine weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich	Stufe 1 Information	Stufe 2 Konsultation	Stufe 3 Kooperation
nein	nein	ja	nein
Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u. a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens)			

**F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:**

<b>Klimaschutz nicht betroffen</b>	<b>keine Nachhaltigkeit</b>	<b>kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit</b>	<b>langfristige Nachhaltigkeit</b>
nein	ja	nein	nein

## **Begründung:**

Das ausgewiesene Nahversorgungszentrum Mülheimer Straße / Willy-Brandt-Ring bedarf einer Ertüchtigung, um als Nebenzentrum zu Schlebusch–Ortsmitte weiterhin bestehen zu können. In diesem Zusammenhang stellt der Bereich an der Reuterstraße die einzige Entwicklungsfläche dar, die einen strukturprägenden Lebensmittelmarkt in der Größenordnung von über 1.200 m<sup>2</sup> aufnehmen kann. Alternativstandorte existieren nicht. Möglichkeiten oder ggf. Grundstückszusammenlegungen sind weder an der Mülheimer Straße noch in den südlichen Stadtteilen von Schlebusch (Waldsiedlung, Dünnwalder Grenzweg) in dieser Größenordnung vorhanden.

Die Vorhabenträgerin (REWE–GmbH) projiziert die Ansiedelung eines Lebensmittelmarktes (Vollsortimenter - Verkaufsfläche 1.600 bis 1.750 m<sup>2</sup>). Hierzu wurden Optionen für die Grundstücksordnungen bereits eingeholt. Mit der Neuansiedelung soll der Nahversorgungsbereich Reuterstraße / Mülheimer Straße gestärkt werden.

Mit wesentlichen Auswirkungen auf den umgebenden Einzelhandel ist nicht zu rechnen; es ergeben sich Kaufkraftabflüsse von max. 7 % (beispielsweise in Bezug auf Schlebusch-Zentrum).

Laut Beschlussvorlage Nr. 2015/0577 vom 01.06.2015 wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 216/III „Schlebusch – Einzelhandel Reuterstraße“ eingeleitet. Daraufhin wurden erforderliche Grundstücksverfügungen und Fachgutachten eingeholt. Auf deren Grundlage wird der Aufstellungsbeschluss erneuert. Der Bebauungsplan wird nunmehr gemäß § 13a Absatz 2 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt, ein Erfordernis zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht nach derzeitigem Kenntnisstand nicht. Sollten sich im weiteren Verfahren Erkenntnisse zu erheblichen Umweltauswirkungen ergeben, wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Ein Vorhaben- und Erschließungsplan ist nunmehr Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Es werden Gartenfreiflächen der Thomas-Morus-Schule (Teilstück etwa 1.845 m<sup>2</sup>) einbezogen. Die Schule stimmt der Umnutzung bzw. Veräußerung zu, wenn die verbleibenden Freiflächen entsprechend qualitativ aufgewertet werden. Die Kosten übernimmt der Vorhabenträger. Die Verpflichtung wird in einen städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Der Seitenast der Reuterstraße (innere Erschließung - öffentlich) wird zugleich als Zufahrt für etwa 90 bis 113 Parkplätze dienen. Die Herrichtung der Erschließung wird vertraglich vereinbart. Die Rückseiten der Gebäude an der Mülheimer Straße werden weiterhin angedient. Alle Aufwendungen gehen zulasten des Vorhabenträgers.

Die äußere Erschließung der Reuterstraße erfolgt hauptsächlich über den Willy-Brandt-Ring; die verkehrstechnischen Verknüpfungen wurden eingehend untersucht. Sie stellen sich zwar als machbar dar, zeigen aber, dass es durch die Anbindung des Marktes besonders am Kreuzungspunkt Willy-Brandt-Ring / Mülheimer Straße zu einer Verschärfung der ohnehin angespannten Verkehrssituation führen wird. Während die Rückstaulängen am Knoten Willy-Brandt-Ring / Mülheimer Straße noch im verträglichen Rahmen zu sehen sind, weist der Knoten bei Wartezeiten von über 100 Sekunden in Spitzenzeiten (Leistungsstufe F) Überlastungserscheinungen auf.

Stadtplanerisch sind bereits heute Maßnahmen zu überlegen, die einen reibungsloseren Verkehrsfluss gewährleisten. Ferner ist zu prüfen, inwieweit veränderte Verkehrsflüsse mit den nahegelegenen Wohngebieten verträglich sind. Von Vorteil ist es, dass die umliegenden Wohngebiete über kurze Wege zu erreichen sind und hierüber ein Beitrag zur Vermeidung des Automobilverkehrs geleistet werden kann. Es wird vorgeschlagen, dass Maßnahmen zur Unterstützung des Fuß- und Radverkehrs weiter untersucht werden.

Nächster Planungsschritt ist die Beteiligung der Öffentlichkeit. Hierzu wird ein Bürgerinformationsabend mit anschließendem Aushang der Planentwürfe durchgeführt.

Im Regelverfahren ist als nachfolgender Verfahrensschritt die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Beschlussvorlage einzubringen und durchzuführen. Eine Auswertung der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung wird in diesem Rahmen erfolgen.

Der Flächennutzungsplan wird nachträglich berichtigt.

**Anlage/n:**

Anlage 1 - Geltungsbereich

Anlage 2a - VBP (Blatt 1\_2) - DIN A4, verz. 0,50

Anlage 2a - VEP (Blatt 2\_2) - DIN A4, verz. 0,50

Anlage 2b - Ansichten

Anlage 3 - Textfestsetzungen frühz B-Plan V 29-III Schlebusch

Anlage 4a Entwurfsbegründung neu nach Abstimmung mit 66 17032016 V 29-III

Anlage 4b Vorprüfung des Einzelfalls V 29-III

Anlage 5 - Antrag Einleitung

Anlage 6 - Überlagerung Geltungsbereich

Anlage 7 - Stellungnahme Thomas\_Morus\_Schule\_Schulkonferenz