



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2016/1182

Der Oberbürgermeister

V/61-613-V27/I-ma

Dezernat/Fachbereich/AZ

17.08.16

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	05.09.2016	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	12.09.2016	Beratung	öffentlich

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 27/I „Rheindorf-Nord – zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz“
- Beschluss über die öffentliche Auslegung

Beschlussentwurf:

1. Dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu den in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Äußerungen (Anlage 6) wird gefolgt.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan V 27/I „Rheindorf-Nord – zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz“ einschließlich der Begründung (Anlage 5) wird in der vorliegenden Fassung als Entwurf beschlossen.
3. Der Entwurf ist gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) mit der diesem Beschluss beigefügten Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

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

gezeichnet:
In Vertretung
Deppe

Schnellübersicht über die finanziellen bzw. bilanziellen Auswirkungen, die beabsichtigte Bürgerbeteiligung und die Nachhaltigkeit der Vorlage

Ansprechpartner/in / Fachbereich / Telefon: Herr Maas / FB 61 / 6135

(Kurzbeschreibung der Maßnahme, Angaben zu § 82 GO NRW bzw. zur Einhaltung der für das betreffende Jahr geltenden Haushaltsverfügung.)

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.

Mit diesem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Quartiersentwicklung geschaffen. Im konkreten Fall ist die Planung erforderlich, um das vorgesehene Konzept des Investors für den Bereich nördlich des Königsberger Platzes zu verwirklichen. Auf Grundlage des bestehenden und rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 34/66 wäre die 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 der Bezeichnung Nr. 207/I „Nahversorgungszentrum Königsberger Platz“ 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 Bebauungsplanverfahren einschließlich der Fachgutachten und gutachterlichen Stellungnahmen und die Kosten für Erschließungsmaßnahmen werden durch den Vorhabenträger übernommen.

B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren:

(z. B. Anschaffungskosten/Herstellungskosten, Personalkosten, Abschreibungen, Zinsen, Sachkosten)

Siehe Pkt. A.

C) Veränderungen in städtischer Bilanz bzw. Ergebnisrechnung / Fertigung von Veränderungsmitteilungen:

(Veränderungsmitteilungen/Kontierungen sind erforderlich, wenn Veränderungen im Vermögen und/oder Bilanz/Ergebnispositionen eintreten/eingetreten sind oder Sonderposten gebildet werden müssen.)

kontierungsverantwortliche Organisationseinheit(en) und Ansprechpartner/in:

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
---	--------------------------------	---------------------------------	--------------------------------

derlich			
ja	ja	ja	nein
Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u. a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens)			
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und sonstiger Unterlagen für die Dauer eines Monats.			

F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

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

Begründung:

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 27/I „Rheindorf-Nord – zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz“ befindet sich im Stadtteil Rheindorf und umfasst eine Fläche von ca. 0,83 ha. Innerhalb dieser Fläche beträgt die Größe des Vorhaben- und Erschließungsplanes 0,73 ha.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 27/I „Rheindorf-Nord – zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz“ beinhaltet die Flächen nordöstlich des Königsberger Platzes und der Elbestraße sowie den westlichen Bereich zwischen der vom Königsberger Platz zur Elbestraße verlaufenden Ladenzone (Fußgängerbereich) und der Insterstraße.

Im Wesentlichen umfasst das Plangebiet die sich im Eigentum der Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH (WGL) befindlichen eingeschossigen Pavillongebäude entlang der Ladenzone, das Gebäude des mittlerweile leerstehenden Kaiser-Supermarktes an der Elbestraße sowie die im südwestlichen Plangebiet befindliche Stellplatzanlage. Weiterhin sind die Flächen des Grundstücks Königsberger Platz 5 mit in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 27/I „Rheindorf-Nord – zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz“ umfasst nördliche Teilflächen des seit dem 03.08.1968 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 34/66, der ein Kerngebiet (MK) festsetzt.

Planungsanlass

Die WGL ist Eigentümerin von Grundstücksflächen zwischen der Insterstraße, Elbestraße und dem Königsberger Platz und möchte hier nachfrageorientierte Wohn- und Dienstleistungsnutzungen realisieren. Sich änderndes Kaufverhalten hat zu Leerständen im und um das Plangebiet in Rheindorf geführt. Innerhalb des Quartiers findet eine Entwicklung zu Dienstleistungseinrichtungen statt. Weiterhin gibt es eine sehr hohe Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen für Senioren, aber auch für Alleinerziehende und Kleinfamilien bei geringer Verfügbarkeit von Wohnbauflächen und einer steigenden Zuwanderungsentwicklung in Leverkusen.

Mit Datum vom 16.04.2015 hat die WGL die Einleitung eines Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan beantragt. Auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes des in einer Mehrfachbeauftragung ausgewählten Planentwurfes wurde das Verfahren eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 27/I „Rheindorf-Nord – zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB eingeleitet.

Ziele und Zwecke der Planung

Am vorgesehenen Standort soll ein Nutzungsmix aus ca. 60 unterschiedlich großen Wohnungen und wohnverträglichen tertiären Nutzungen wie z. B. kleinere Läden, Gastronomie, nicht störende Handwerksbetriebe und Dienstleistungen entstehen und zu einer Stärkung des Stadtteils Rheindorf-Nord beitragen. Ziel der Planung ist es, das Nahversorgungszentrum Rheindorf-Nord durch ergänzende Nutzungen und eine hochwertige Gestaltung der öffentlichen Räume zu stärken, langfristig zu erhalten und ausrei-

chend Wohnraum zu schaffen. Darüber hinaus sollen zusätzliche Stellplätze im öffentlichen Raum geschaffen werden.

Das neue Wohnbaugebiet ist deshalb von großer Bedeutung für die weitere Entwicklung Leverkusens als Wohnstandort, zumal diese Flächen durch die WGL voraussichtlich ab 2017 realisiert werden können.

Bei der vorgesehenen Siedlungsentwicklung fließen Aspekte der von der Stadt Leverkusen aufgestellten „Klimaschutz-Bausteine“ mit in die Planung ein. Das städtebauliche Konzept schafft die Voraussetzungen zur Berücksichtigung der „Klimaschutz-Bausteine“ Nr. 1 zum energetischen Gebäudestandard, Nr. 2 zur aktiven und passiven Solarenergienutzung sowie teilweise Nr. 5 zur Durchgrünung von Baugebieten.

Verfahrensart

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 27/I liegt ein konkretes Vorhaben der WGL zugrunde. Daher soll der Bebauungsplan als „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden.

Auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes des in einer Mehrfachbeauftragung ausgewählten Planentwurfes wurde das Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 27/I „Rheindorf-Nord – zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB eingeleitet. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 01.06.2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 27/I „Rheindorf-Nord – zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz“ und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen. 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.

Die Planung wurde im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung unter dem Vorsitz von Frau Bezirksvorsteherin Sidiropulos am 27.08.2015 vorgestellt, erörtert und diskutiert. Auf Wunsch der Öffentlichkeit wurden nachfolgend insgesamt drei Planungsvarianten im Verwaltungsgebäude der Stadt Leverkusen, Elberfelder Haus, Hauptstraße 101, 51373 Leverkusen, öffentlich ausgelegt, im Internet veröffentlicht und darüber hinaus im Stadtteilbüro Rheindorf, Königsberger Platz 21, 51371 Leverkusen, zur Ansicht ausgestellt. Ein Mitarbeiter des Planungsamtes war in der Zeit vom 24.09. bis 26.10.2015 für Rückfragen jeweils donnerstags zur Beratung vor Ort.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.08. bis 28.09.2015. Zur Beschlussfassung der öffentlichen Auslegung erfolgt eine Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung eingegangenen schriftlichen Äußerungen (Anlage 6).

Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung:

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung von der Öffentlichkeit und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Äußerungen beziehen sich im Wesentlichen auf Anregungen oder Bedenken zur Höhe und Dichte der geplanten Bebauung, zur Verschlechterung von Belichtungsverhältnissen, zur Reduzierung von Frei-

flächen und einen Wertverlust der Einfamilienhäuser, zur Verschärfung der Parkplatzproblematik, zur Entstehung von Angsträumen und hieraus folgenden negativen Auswirkungen als Treffpunkt für Jugendliche und zu Leerständen von gewerblichen Mietflächen.

Der Planung grundsätzlich entgegenstehende Äußerungen sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht eingegangen.

Weiteres Vorgehen

Auf der Grundlage des nun anstehenden Auslegungsbeschlusses wird die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Parallel zur öffentlichen Auslegung werden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Nach der öffentlichen Auslegung werden dem Rat der Stadt Leverkusen ein Beschlussskizzenentwurf über die Abwägung der Stellungnahmen (Abwägungsbeschluss) und ein Satzungsbeschluss vorgelegt.

Weiterhin ist zwischen der Stadt Leverkusen und der WGL als Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen.

Hinweis

Die zum Bebauungsplan gehörenden Gutachten und gutachterlichen Stellungnahmen und der Bebauungsplan in Originalgröße (A0) werden nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt.

Anlage/n:

V_27_I_Öff_Ausleg_Anlage_1_Geltungsbereich_Übersicht
V_27_I_Öff_Ausleg_Anlage_2_Geltungsbereich
V_27_I_Öff_Ausleg_Anlage_3_0_BPlan_VEP_A0
V_27_I_Öff_Ausleg_Anlage_3_1_BPlan_VEP_A3
V_27_I_Öff_Ausleg_Anlage_3_2_BPlan_A3_Ausschnitt_1
V_27_I_Öff_Ausleg_Anlage_3_3_VEP_A3_Ausschnitt_2
V_27_I_Öff_Ausleg_Anlage_3_4_VEP_Grundr_Ansi_A3
V_27_I_Öff_Ausleg_Anlage_4_Textliche_Festsetzungen
V_27_I_Öff_Ausleg_Anlage_5_Begründung
V_27_I_Öff_Ausleg_Anlage_6_Abwägung
V_27_I_Öff_Ausleg_Anlage_7_Artenschutzvorprüfung
V_27_I_Öff_Ausleg_Anlage_8_Geräuschsituation_Stellungn
V_27_I_Öff_Ausleg_Anlage_9_Verkehr_Stellungn