



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2017/1504

Der Oberbürgermeister

V/61-612-27-22-ko

Dezernat/Fachbereich/AZ

22.02.17

Datum

| Beratungsfolge | Datum | Zuständigkeit | Behandlung |
|---|--------------|----------------------|-------------------|
| Bürger- und Umweltausschuss | 09.03.2017 | Beratung | öffentlich |
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen | 13.03.2017 | Entscheidung | öffentlich |
| Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I | 20.03.2017 | Beratung | öffentlich |

Betreff:

Vorbereitende Untersuchungen zur möglichen Ergänzung des Sanierungsgebietes "City Leverkusen"

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen beschließt den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen zur Erarbeitung der Beurteilungsunterlagen über die Notwendigkeit möglicher Ergänzungen des Sanierungsgebietes "City Leverkusen".

Rechtsgrundlage: § 141 Baugesetzbuch - BauGB

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

gezeichnet:
In Vertretung
Deppe

In Vertretung
Märtens

Schnellübersicht über die finanziellen bzw. bilanziellen Auswirkungen, die beabsichtigte Bürgerbeteiligung und die Nachhaltigkeit der Vorlage 2017/1504

Ansprechpartner/in / Fachbereich / Telefon: Herr Kociok, FB 61, 6121

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

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen gehören zu den pflichtigen Aufgaben. Die Behebung städtebaulicher Missstände durch Sanierungsmaßnahmen werden entsprechend der Bestimmungen der §§ 136 ff. Baugesetzbuch vorbereitet und durchgeführt.

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

laufender Haushalt

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

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

siehe oben

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.)

siehe oben

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 |
|---|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| [ja] | [nein] | [nein] | [ja] |
| Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u.a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens) | | | |
| Neben der öffentlichen Bekanntmachung und der förmlichen Beteiligung im Rahmen des Sanierungsverfahrens erfolgt eine zusätzliche Beteiligung der Öffentlichkeit im Zuge der Erarbeitung des Integrierten Handlungskonzeptes Leverkusen-Wiesdorf (IHK Wiesdorf). | | | |

F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

| Klimaschutz betroffen | Nachhaltigkeit | kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit | langfristige Nachhaltigkeit |
|----------------------------------|-----------------------|--|--|
| [ja] | [ja] | [ja] | [ja] |

Begründung:

Aufgrund verschiedener Erkenntnisse, gewonnen im Rahmen der laufenden Erarbeitung des Integrierten Handlungskonzeptes (IHK) Leverkusen-Wiesdorf haben sich Hinweise auf strukturelle und städtebauliche Mängel in Wiesdorf ergeben. Entsprechend der Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) sind vorbereitende Untersuchungen durchzuführen, um Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit einer Sanierung zu gewinnen. Die räumliche Abgrenzung der Förderkulisse z. B. als Sanierungsgebiet ist Voraussetzung für eine Förderung aus den Programmen der Städtebauförderung.

Verfahren:

Mit den vorbereitenden Untersuchungen werden die Beurteilungsunterlagen gewonnen, um entscheiden zu können, ob und in welchem Verfahren eine Sanierung durchgeführt werden soll. Wird im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen festgestellt, dass eine Sanierung notwendig ist, muss ein abgegrenztes Sanierungsgebiet bestimmt werden.

In den Bestimmungen des Baugesetzbuches sind zwei Verfahrensmöglichkeiten geregelt: das umfassende Verfahren und das vereinfachte Verfahren. Bei einer Anwendung des vereinfachten Verfahrens finden die umfangreichen besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften keine Anwendung. Auch die Genehmigungspflichten können ausgeschlossen werden, womit z. B. sanierungsrechtliche Genehmigungen und Sanierungsvermerke im Grundbuch nicht zur Anwendung kommen. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand kann angenommen werden, dass das „vereinfachte Verfahren“ gewählt werden kann.

Der Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen ist ortsüblich bekannt zu machen. In diesem Verfahrensschritt werden auch die Betroffenen und öffentlichen Aufgabenträger beteiligt und zur Mitwirkung angeregt. Besonders hinzuweisen ist auf die Auskunftspflicht der von der möglichen Sanierung Betroffenen.

Untersuchungsgebiet:

Der Rat der Stadt Leverkusen hat am 09.02.2015 die Erarbeitung eines IHK für das Zentrum Wiesdorf beschlossen. Neben der Fußgängerzone sollen auch angrenzende Bereiche wie das Umfeld des Bahnhofes und des Zentralen Omnibusbahnhofes (ZOB) behandelt werden.

Auf der Basis der Dringlichkeitsentscheidung vom 29.08.2016 (Vorlage Nr. 2016/1218) hat die Verwaltung die Bietergemeinschaft Junker+Kruse Stadtforschung Planung und scheuens+wachten plus planungsgesellschaft mbH mit der Erarbeitung des IHK Leverkusen-Wiesdorf beauftragt. Am 19.12.2016 hat der Rat der Stadt Leverkusen mit der Ergänzung zur Vorlage Nr. 2016/1333/1 das IHK Leverkusen-Wiesdorf beschlossen. Zugleich wurde die Verwaltung beauftragt, die erforderlichen Schritte zur Fassung eines Gebietsbeschlusses für Wiesdorf einzuleiten.

Das IHK beschreibt und analysiert den Ist-Zustand und Rahmenbedingungen auf Stadt- und Stadtteilebene und zeigt Wege zur Weiterentwicklung und Stärkung des Stadtteils auf. In folgenden Handlungsfeldern werden zahlreiche Maßnahmen und Projektvorschläge formuliert:

- Stadtbild und Städtebau,
- Soziales und Wohnen,
- Freizeit und Erholung,
- Einzelhandel, Büromarkt und Gewerbe,
- Verkehr.

Im Rahmen der Fortschreibung des IHK werden diese Themenfelder weiter untersucht und in Öffentlichkeitsveranstaltungen unter Beteiligung der Bürger erörtert.

Der Untersuchungsraum des IHK beläuft sich weitestgehend auf den Bereich westlich der Gleisanlage von Wiesdorf. Ergänzend wird auch ein Teilbereich östlich der Gleisanlage untersucht.

Das mit Bekanntmachung vom 24.10.2008 rechtskräftige Sanierungsgebiet „City Leverkusen“ deckt zwar bereits einen Großteil der Gebietskulisse des IHK Leverkusen-Wiesdorf ab, weitere Bereiche sind hierüber jedoch noch nicht erfasst. Zudem befinden sich kleinere Teilbereiche in den Sanierungsgebieten „Stadtspark“ und „Rheinpark“.

Zur Umsetzung der im IHK Wiesdorf dargestellten Maßnahmen ist eine Ergänzung des Sanierungsgebietes „City Leverkusen“ notwendig. Dabei sind insbesondere die Ziele der durch das IHK überlagerten Sanierungsgebiete zu beachten. Die möglichen Ergänzungsflächen, im Wesentlichen nördlich und südlich des bestehenden Sanierungsgebietes, und die bereits bestehenden Sanierungsgebiete sind in der Anlage 1 zu entnehmen.

Sollten die zu untersuchenden Teilbereiche als Ergänzungsflächen des Sanierungsgebietes „City Leverkusen“ festgesetzt werden, sind alle Flächen der Gebietskulisse des IHK Leverkusen-Wiesdorf durch die oben benannten drei bestehenden Sanierungsgebiete oder durch die festgesetzten Ergänzungsflächen abgedeckt.

(Hinweis des Fachbereichs Oberbürgermeister, Rat und Bezirke: Die unten aufgeführte Anlage ist im Ratsinformationssystem Session auch in vergrößerter Darstellung einzusehen.)

Anlage/n:

Anlage 1 Skizze Untersuchungsbereich Ergänzungsflächen zur Sanierungssatzung City Leverkusen