



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2017/1596

Der Oberbürgermeister

V/61-/3-V3-III-Mü

Dezernat/Fachbereich/AZ

24.05.17

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	19.06.2017	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	29.06.2017	Beratung	öffentlich

**Betreff:**

Vorhaben "Steinbüchel (Fettehenne) - Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße"

- Antrag auf Einleitung des Satzungsverfahrens

**Beschlussentwurf:**

1. Gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird dem Antrag der Vorhabenträgerin Frau Eva Frejno zur Einleitung des Satzungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Bereich zwischen Berliner Straße, Charlottenburger Straße und Teltower Straße (Anlage 4 der Vorlage) stattgegeben.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das Satzungsverfahren für die Errichtung eines Nahversorgungszentrums mit arrondierenden Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie Wohnungen in Priorität 1 durchzuführen.

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

gezeichnet:  
In Vertretung  
Deppe

## **Schnellübersicht über die finanziellen bzw. bilanziellen Auswirkungen, die beabsichtigte Bürgerbeteiligung und die Nachhaltigkeit der Vorlage 2017/1596**

### **Ansprechpartner/in / Fachbereich / Telefon: Herr Müller / FB 61 / 406 - 6133**

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

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

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 über das Konzept eines Investors für den Bereich „Charlottenburger Straße/Berliner Straße“ zu entscheiden, das gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Leverkusen die Errichtung eines Nahversorgungszentrums vorsieht. Zur Verwirklichung der Planung ist die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes notwendig. Im Parallelverfahren wird das Verfahren zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Charlottenburger Straße/Berliner Straße“ durchzuführen sein.

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

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

Die Kosten für das Planverfahren einschließlich Fachgutachten werden durch die Eigentümer bzw. Investoren übernommen. Die Verbindlichkeiten werden vertraglich gesichert.

### **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):**

<b>Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich</b>	<b>Stufe 1 Information</b>	<b>Stufe 2 Konsultation</b>	<b>Stufe 3 Kooperation</b>
ja	ja	ja	nein
Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u. a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens)			
Förmliches Beteiligungsverfahren auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), das voraussichtlich mittels öffentlichen Aushängen der Planunterlagen (Bebauungsplan, Änderung Flächennutzungsplan im Parallelverfahren) im Rahmen			

der ca. 1,5 Jahre dauernden Bauleitplanverfahren durchgeführt wird.

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

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

## **Begründung:**

Die Grundstücke in der Gemarkung Steinbüchel, Flur 30, bestehend aus den Flurstücken 40, 139, 143 sowie Teilflächen aus den Flurstücken 41, 142 und 149, werden derzeit als untergenutzter Einzelhandelsstandort (Zwischennutzungen) und als Garagenhof mit Wohngebäuden genutzt. Die Eigentümerin des Areals im Bereich „Charlottenburger Straße/Berliner Straße“ in Leverkusen-Fettehenne strebt kurzfristig eine Neuentwicklung ihrer Grundstücke an. Für den Planbereich wird die Einrichtung eines Nahversorgungszentrums angestrebt. Es sollen in erster Linie ein Discounter und eine Drogerie auf unterer Ebene (etwa höhengleich mit der „Berliner Straße“) aufgenommen werden. In verschiedenen Gebäudeteilen sind darüber hinaus Arztpraxen, eine Apotheke und Einrichtungen der Gastronomie vorgesehen. Ferner sollen in den Obergeschossen etwa 18 Wohnungen entstehen.

Mit der Einleitung des Vorhabens soll die Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes geschaffen werden. Entsprechend vorgesehen wäre ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB und ein Vorhaben- und Erschließungsplan. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) müsste eingebunden werden. Nach § 8 Abs. 3 BauGB müsste der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu schaffen. Das Plangebiet liegt weitgehend im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 8/62 „Spandauer Straße“ aus dem Jahr 1963. Mit Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes würden die entsprechenden Teile des Bebauungsplanes Nr. 8/62 überlagert. Das künftige Bebauungsplanverfahren würde die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8/62 ersetzen.

Wenn die Nahversorgung des Steinbücheler Umfeldes und der Schlebuscher Nordostgebiete gestärkt werden soll, ist es aus Sicht der Verwaltung an der Stelle sinnvoll. Der Bereich Fettehenne würde ein neues Quartierszentrum erhalten. Mit einer stadtgestalterischen Aufwertung könnte der heutige Denkmalnahbereich aufgewertet werden.

### Weiteres Vorgehen

Auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen wird die Verwaltung auf Kosten der Vorhabenträgerin einen Bebauungsplanvorentwurf ausarbeiten und die dazugehörigen Gutachten einholen. Darauf aufbauend wird eine erneute Vorlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgelegt, wenn der Antrag auf Einleitung des Bauleitplanverfahrens positiv beschieden wird.

(Hinweis des Fachbereichs Oberbürgermeister, Rat und Bezirke: Im Ratsinformationssystem Session sind die unten genannten Anlagen auch in farbiger und vergrößerter Darstellung einzusehen.)

## **Anlage/n:**

Anlage 1 Gebietsumgriff

Anlage 2a\_Gestaltungsplan Lageplan und Grundrisse

Anlage 2b\_Gestaltungsplan Perspektiven

Anlage 2c\_Gestaltungsplan Originalplan

Anlage 3 Begründung zum Einleitungsbeschluss Korrigiert 613 16052017  
Anlage 4 Einleitungsantrag\_neu  
Anlage 5 Ausschnitt\_BP\_8\_62.\_Darstellung Überlagerung