



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2017/1595

Der Oberbürgermeister

V/61-/3-V30-III-Mü-Ext.
Dezernat/Fachbereich/AZ

31.08.17
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen zu Punkt 1 - 5	18.09.2017	Entscheidung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen zu Punkt 6	18.09.2017	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III zu Punkt 1 - 6	28.09.2017	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen zu Punkt 6	16.10.2017	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 30/III "Schlebusch (Alkenrath) - Psychosomatische Klinik Geschwister-Scholl-Straße"
- Annahme- und Aufstellungsbeschluss
- Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Beschlussentwurf:

1. Für das im Folgenden näher bezeichnete Gebiet wird gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) das Verfahren für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes - vorbehaltlich der Änderung der Priorisierung von Priorität II in die Priorität I im „Arbeitsprogramm Verbindliche Bauleitplanung 2017/2018“ - eingeleitet. Dem Antrag auf Einleitung (Anlage 4 der Vorlage) wird gemäß § 12 Abs. 2 BauGB zugestimmt.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan erhält die Bezeichnung V 30/III „Schlebusch (Alkenrath) - Psychosomatische Klinik Geschwister-Scholl-Straße“.
3. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Schlebusch und beinhaltet in Flur 4 das Flurstück 733. Die Abgrenzung ist der Planzeichnung der Anlage 1 der Vorlage zu entnehmen.
4. Dem städtebaulichen Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. V 30/III „Schlebusch (Alkenrath) - Psychosomatische Klinik Geschwister-Scholl-Straße“ wird in der vorliegenden Fassung (Anlagen 2a bis 2d der Vorlage) zugestimmt.

5. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung zu beteiligen. Die Beteiligung ist in Form einer Bürgerversammlung unter der Leitung des Bezirksvorstehers für den Stadtbezirk III durchzuführen. Das Bebauungskonzept wird zudem vier Wochen öffentlich ausgehängt.

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

6. Das Planverfahren wird in das im Rahmen des vom Rat der Stadt Leverkusen am 20.02.2017 beschlossenen „Arbeitsprogramms Verbindliche Bauleitplanung 2017/2018“ (Vorlage Nr. 2016/1344) als Maßnahme der Infrastruktur von Priorität II in die Priorität I neu aufgenommen.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung
Deppe

Schnellübersicht über die finanziellen bzw. bilanziellen Auswirkungen, die beabsichtigte Bürgerbeteiligung und die Nachhaltigkeit der Vorlage 2017/1595

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 die Planung erforderlich um das vorgesehene Konzept der Vorhabenträgerin „PA-6-Leverkusen UG (Plan.Art Projekt GmbH) in Alkenrath zu verwirklichen. Entsprechend wird das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 30/III „Schlebusch (Alkenrath) - Psychosomatische Klinik Geschwister-Scholl-Straße“ durchgeführt.

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 sowie Anpassungen im Rahmen öffentlicher Erschließungen werden durch die vorgenannte Vorhabenträgerin übernommen.

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.)

s. O.

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	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:

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

Begründung:

Die ursprüngliche Nutzung des evangelischen Gemeindezentrums auf dem Grundstück der Gemarkung Schlebusch, Flur und Flurstück 733 (Größe etwa 6.600 m²), ist seit 2010 aufgegeben. Die evangelische Kirchengemeinde strebt seit 2011 eine Vermarktung des brachliegenden Grundstücks an. Als Folgenutzung ist die Projektierung einer psychosomatischen Klinik hervorgegangen.

Der Flächennutzungsplan sieht im Rahmen einer Darstellung als Wohngebiet sozialen, kulturellen oder kirchlichen Zwecken dienende Maßnahmen an der Stelle vor. Dieser ist auf die Sondernutzung Klinik neu abzustellen. Der Landschaftsplan erfasst den Bereich nicht.

Planungsanlass

Die Vorhabenträgerin, die Projektgesellschaft „PA-6-Leverkusen UG“ (Plan.Art Projekt GmbH), möchte eine psychosomatische Klinik mit etwa 70 Patientenzimmern und etwa 28 Parkplätzen realisieren. Die Grundlage stellt der Vorentwurf gemäß Anlagen 2a bis 2d dar.

Städtebauliches Konzept

Entlang der Geschwister-Scholl-Straße wird eine neue Klinik angebunden. Wie das bisherige evangelische Gemeindezentrum werden neue Baukörper am Rande des ortszentralen Grünzugs untergebracht. Mit der Kliniknutzung in Form eines solitären Baukörpers setzt sich das Vorhaben mit seiner Nutzung von der überwiegend wohngeprägten Umgebung ab.

Der vorhandene Glockenturm soll als historisches Kennzeichen erhalten und gesichert werden.

Verfahren

Die Realisierung des Vorhabens soll über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert werden. Mit dem Aufstellungsbeschluss und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird eine Prüfung der Standortverträglichkeit und der Umweltgegebenheiten vorgenommen. Die weitere Verfahrensart nach dem BauGB (Bebauungsplan und Anpassung des Flächennutzungsplanes) wird nach erster Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen festgelegt.

Im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan verpflichtet sich die Vorhabenträgerin die Durchführung der anstehenden Maßnahmen vollständig zu betreiben und die Planungs-, Erschließungs- und Herrichtungskosten hierfür nach den Regelungen eines noch abzuschließenden Durchführungsvertrages zu übernehmen.

Weiteres Vorgehen

Die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Bauleitplanung beteiligt. Im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung und eines vierwöchigen Aushangs werden die Ziele und Zwecke der beigefügten Planung erläutert. Die während der

frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Äußerungen werden nach Prüfung und Auswertung durch die Verwaltung den politischen Gremien zusammen mit dem Bebauungsplannentwurf zur Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung vorgelegt.

Empfehlung der Verwaltung

Städtebaulich ist es sinnvoll, eine brachliegende Fläche neu zu nutzen und anstelle des ehemaligen evangelischen Gemeindezentrums eine Sondernutzung unterzubringen, die gesundheitlichen Zwecken dient.

Die städtebauliche Leitidee von Alkenrath ist, die Anlage öffentlicher Einrichtungen oder Infrastruktureinrichtungen entlang eines ortszentralen Grünzugs vorzusehen. Die Planung greift diese Leitidee auf. Gegenüber anderweitig möglichen Folgenutzungen, etwa Wohn- und gewerbliche Nutzung oder Einzelhandelsnutzung, kann eine gute Vernetzung mit dem flankierenden Grünzug erzielt werden. Der vorhandene Baumbestand bleibt weitestgehend erhalten. Es entstehen zusätzliche Arbeitsplätze des Dienstleistungssektors.

Das Planverfahren ist im Rahmen des vom Rat der Stadt Leverkusen am 20.02.2017 abschließend beschlossenen „Arbeitsprogramms Verbindliche Bauleitplanung 2017/2018“ (Vorlage Nr. 2016/1344) als Maßnahme der Infrastruktur unter der Priorität II enthalten. Als Kompensation für den mit Beschluss des Rates vom 20.02.2017 aus der Liste „Arbeitsprogramm Verbindliche Bauleitplanung 2017/2018“ gestrichenen Bebauungsplan Nr. 210/III „Steinbüchel Tempelhofer Straße“ soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. V 30/III „Schlebusch (Alkenrath) - Psychosomatische Klinik Geschwister-Scholl-Straße“ nunmehr in die Priorität I nachrücken.

Der Rat ist hierüber zu beteiligen.

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

Anlage/n:

V_30_III_Anlage 1 _Geltungsbereich

V_30_III_Anlage 2a_Gestaltungsplan (Städtebaulicher Vorentwurf Original 1zu200)

V_30_III_Anlage 2b_Ansichten

V_30_III_Anlage 2c_Gestaltungsplan (Städtebaulicher Vorentwurf DinA4)

V_30_III_Anlage 2d_Ansichten (DinA4)

V_30_III_Anlage 3 _Begründung

V_30_III_Anlage 4a_Antrag auf Einleitung

V_30_III_Anlage 4b_Begründung Einleitungsantrag