Stadt Leverkusen Vorlage Nr. 2018/2207

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-V32/I-Bu
Dezernat/Fachbereich/AZ

30.05.18
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	18.06.2018	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	25.06.2018	Beratung	öffentlich

Betreff:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 32/I "Wiesdorf – Parkhaus zwischen Carl-Duisberg-Straße, Philipp-Ott-Straße und Friedrich-Ebert-Straße"
- Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird dem Antrag des Vorhabenträgers Covestro AG (Anlage 1 der Vorlage) stattgegeben.

2. Für das im Folgenden näher bezeichnete Gebiet wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält die Bezeichnung V 32/I "Wiesdorf - Parkhaus zwischen Carl-Duisberg-Straße, Philipp-Ott-Straße und Friedrich-Ebert-Straße".

4. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Wiesdorf und beinhaltet in Flur 16 Teile der Flurstücke 9, 30, 39, 40 und 60 sowie in Flur 15 Teile des Flurstückes 335. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung (Anlage 2 der Vorlage) zu entnehmen.

5. Das Bebauungsplanverfahren wird mit einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

6. Die Verwaltung wird ermächtigt, die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage des noch zu erstellenden Vorentwurfes eigenständig durchzuführen. Die Beteiligung ist in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung unter der Leitung der Bezirksvorsteherin für den Stadtbezirk I durchzuführen. Gleichzeitig wird

der Vorentwurf mit Begründung und Umweltbericht für die Dauer von 4 Wochen öffentlich ausgehängt.

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: Burkhard Burau / 61 / 406 - 6140
(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. Im konkreten Fall ist die Planung erforderlich, da mit dem vorgelegten Konzept eines Vorhabenträgers die städtebaulichen Zielsetzungen hinsichtlich des Baus eines Parkhauses umgesetzt werden können.

A) Etatisiert unter Finanzstelle(n) / Produkt(e)/ Produktgruppe(n):
(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Die Kosten für das Planverfahren einschließlich Fachgutachten sowie für notwendig werdende Umbau- und Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen Raum werden durch den Vorhabenträger übernommen. Dies wird Gegenstand vertraglicher Regelungen mit dem Vorhabenträger sein.

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]	[ja]	[ja]	[nein]
Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u. a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens) Im weiteren Planverfahren werden die gesetzlich vorgeschriebenen Formen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß Baugesetzbuch durchgeführt.			

F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	**Nachhaltigkeit**	**kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit**	**langfristige Nachhaltigkeit**
[ja]	[nein]	[nein]	[nein]

Begründung:

Das Plangebiet des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 32/I „Wiesdorf - Parkhaus zwischen Carl-Duisberg-Straße, Philipp-Ott-Straße und Friedrich-Ebert-Straße“, besitzt eine Größe von rd. 23.000 m². Es umfasst Teile der Flurstücke 9, 30, 39, 40 und 60 in der Flur 16 und Teile des Flurstückes 335 in der Flur 15 der Gemarkung Wiesdorf.

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Leverkusen-Wiesdorf und wird zurzeit bereits als private Stellplatzanlage genutzt. Darüber hinaus beinhaltet das Plangebiet die Fläche der Philipp-Ott-Straße, Teile der Carl-Duisberg-Straße, Teile der Friedrich-Westkott-Straße, Teile der Friedrich-Ebert-Straße (B 8) sowie einen kleinen Teil des Grundstückes des zukünftigen Verwaltungsgebäudes der Covestro Deutschland AG. Das Plangebiet grenzt westlich an den „Chempark Leverkusen“.

Die Covestro AG ist Eigentümerin der als Stellplatzanlage genutzten Fläche. Die umliegenden Straßenflächen, die sich bis auf die öffentliche Verkehrsfläche der Friedrich-Ebert-Straße im Eigentum eines weiteren privaten Eigentümers befinden, sollen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. § 12 Abs. 4 BauGB lässt die Einbeziehung einzelner Flächen außerhalb des Bereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu.

<u>Planungsanlass</u>
Die Covestro AG plant die Errichtung eines privaten Parkhauses mit mind. 750 Stellplätzen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 168/I „Gewerbegebiet Carl-Duisberg - Einschränkung der Einzelhandelsnutzung“ (Rechtskraft: 12.11.2009). Der Bebauungsplan Nr. 168/I ist ein einfacher Textbebauungsplan, welcher der Steuerung des Einzelhandels dient. Er enthält jedoch keine Aussagen bzgl. der Art und des Maßes der baulichen Nutzung. Der Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich ein Gewerbegebiet eingeschränkt dar (Anlage 3 der Vorlage). Die Genehmigung des Vorhabens nach den Maßgaben des § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) ist nicht möglich. Vor dem aufgezeigten Hintergrund wird für das o. g. Vorhaben die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Gem. § 12 Abs. 2 BauGB hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Die Covestro AG hat einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt (Anlage 1 der Vorlage), in dem sich der Vorhabenträger verpflichtet, sämtliche Kosten für das Planverfahren (inkl. erforderliche Gutachten etc.) und die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu übernehmen.

<u>Ziele und Zwecke der Planung</u>
Die städtebauliche Zielsetzung ist es, einen Beitrag zur Weiterentwicklung des Chemparks und der Schaffung von Arbeitsplätzen zu leisten. Innerhalb des Chemparks Leverkusen, westlich der Friedrich-Ebert-Straße (B 8), wird die Covestro AG ein Verwaltungsgebäude errichten und plant weiterhin die Realisierung eines kombinierten Labor- und

Bürogebäudes mit Technikumsflächen. Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Vorbereitung der Errichtung eines Parkhauses, das den Mitarbeitern der Covestro AG zur Verfügung stehen soll.

Am vorgesehenen Standort soll ein Parkhaus in Form einer fünfgeschossigen Riegel-Bebauung entstehen, um insbesondere eine Verkehrslärm abschirmende Wirkung für die östlich angrenzende Wohnnutzung zu erzielen. Ebenso sollen aktive architektonisch-bauliche Schutzvorkehrungen vor Verkehrs- und Gewerbelärm (Schallabsorptionswand) in der Konzeption des Parkhauses berücksichtigt werden. Ob in untergeordneter Anzahl Außenstellplätze realisiert werden können, wird im weiteren Verfahren geprüft. Die Höhenentwicklung des Parkhauses soll die Höhen umliegender denkmalgeschützter Bauten berücksichtigen. Eine Eingrünung des Parkhauses ist vorgesehen. Zur konfliktfreien Querung der Friedrich-Ebert-Straße (B 8) ist die Errichtung einer Fußgängerbrücke zwischen dem Parkhaus und dem Grundstück des zukünftigen Verwaltungsgebäudes geplant.

Verfahrensart
Der Planung liegt ein konkretes Vorhaben zugrunde. Daher soll der Bebauungsplan als „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Dies ermöglicht eine projektbezogene, über die Festsetzungsmöglichkeiten des angebotsorientierten Bebauungsplanes gemäß § 9 BauGB hinausgehende Festlegung von Planinhalten.

Für das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB und der Anlage 1 zum BauGB dargestellt.

Basis der Umweltprüfung bilden vorliegende Informationen zum Zustand von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Plangebiet. Zum Bebauungsplan werden darüber hinaus Gutachten erstellt. Neben einem Verkehrsgutachten sind dies ein Lärmgutachten, eine Lichtimmissionsstudie, eine Untersuchung zu Boden und Altlasten sowie eine gutachterliche Stellungnahme zum Thema Störfall. Den Anforderungen des Artenschutzes wird über eine Artenschutzvorprüfung Rechnung getragen. Die Belange der Eingriffsregelung Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden abgearbeitet.

Weiteres Vorgehen
Der Aufstellungsbeschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Anlage eines Parkhauses für die neue Covestro-Zentrale, die eine bedeutende Investition für den Industriestandort Leverkusen darstellt. Das Verfahren für das Parkhaus muss daher eine Beschleunigung erfahren. Durch die anstehende Sommerpause entstünde hier erneut ein Zeitverlust. Daher ist es aufgrund der Dringlichkeit dieses Projektes erforderlich, dass im Rahmen des weiteren Verfahrens die Verwaltung nach der Erstellung der zuvor genannten Gutachten entsprechend einen Vorentwurf des Bebauungsplans erstellt und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung durchführt.

Gleichzeitig wird der Vorentwurf mit Begründung und Umweltbericht für die Dauer von

4 Wochen öffentlich ausgehängt und es wird eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgen. Darauf aufbauend wird der Entwurfs- bzw. Offenlagebeschluss erstellt, der den zuständigen politischen Gremien der Stadt Leverkusen zur Beratung und Entscheidung vorgelegt wird.

Anlage/n:

V_32_I_Anlage_01_Einleitungsantrag
V_32_I_Anlage_02_Geltungsbereich
V_32_I_Anlage_03_FNP-Ausschnitt