



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 0621/2010

Der Oberbürgermeister

V/61-63-B1-2009-00146-Dri

Dezernat/Fachbereich/AZ

03.09.10

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bau- und Planungsausschuss	13.09.2010	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	20.09.2010	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Bauantrag "Wuppermann Bildungswerk Leverkusen GmbH" in Leverkusen-Manfort
- Befreiungen von der Festsetzung "Private Grünfläche" des Bebauungsplans Nr. 115/I
"Innovationspark Leverkusen", 2. Änderung

Beschlussentwurf:

Die Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I stimmt der Erteilung der planungsrechtlichen Befreiungen von der Festsetzung „Private Grünfläche“ des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 115/I „Innovationspark Leverkusen“, 2. Änderung auf der Grundlage der **Anlage 3** zu.

Rechtsgrundlagen:

10 Abs. 1, Ziff. 9 der Hauptsatzung der Stadt Leverkusen

gezeichnet:

Mues

**Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen der Vorlage Nr. 0621/2010
Beschluss des Finanzausschusses vom 01.02.2010 und Auflage der Kommunal-
aufsicht vom 26.07.2010**

Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Frau Drinda / FB 61 / -6131

Kurzbeschreibung der Maßnahme und Angaben, ob die Maßnahme durch die Rahmenvorgaben des Leitfadens des Innenministers zum Nothaushaltsrecht abgedeckt ist.

(Angaben zu § 82 GO NRW, Einordnung investiver Maßnahmen in Prioritätenliste etc.)

Die Vorlage ist auf Grund der Bestimmungen der Hauptsatzung der Stadt Leverkusen im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens erforderlich (§ 10 Abs. 1, Ziff. 9 der Hauptsatzung der Stadt Leverkusen). Die Maßnahmen selbst werden durch die Wupperrmann Bildungswerk Leverkusen gGmbH finanziert.

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

-

B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung:

(z. B. Personalkosten, Abschreibungen, Zinswirkungen, Sachkosten etc.)

-

C) Finanzielle Folgeauswirkungen ab dem Folgejahr der Umsetzung:

(überschlägige Darstellung pro Jahr)

-

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)

-

Begründung:

Gemäß § 10 Abs. 1, Ziff. 9 der Hauptsatzung der Stadt Leverkusen vom 26.10.2009 sind die Bezirksvertretungen zuständig für bestimmte planungsrechtliche Entscheidungen nach dem Baugesetzbuch (§ 37 Absatz 1 Satz 1 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – GO NRW). Dies beinhaltet nach Buchstabe a) dieser Vorschrift planungsrechtliche Befreiungen für Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gemäß § 31 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB), sofern u.a. von den Festsetzungen über Grünflächen abgewichen werden soll.

Der Verwaltung liegt ein Bauantrag der Wuppermann Bildungswerk Leverkusen gGmbH (Flurstücke 155, 156, 157, alle Flur 30, Gemarkung Wiesdorf; Flurstück 641, Flur 31, Gemarkung Wiesdorf; vgl. Anlage 1) für einen Anbau, die Neuordnung der Außenflächen (Stellplätze und deren Eingrünung) sowie weitere gebäudeinterne Anpassungsmaßnahmen vor. Das Wuppermann Bildungswerk spielt als gemeinnützige Ausbildungseinrichtung mit städtischer Beteiligung eine wichtige Rolle in der beruflichen Qualifizierung.

Der Gebäudekomplex liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 115/I „Innovationspark Leverkusen“, 2. Änderung (vgl. Anlage 2). Bei der Überplanung (erstmalig Ende 1990er Jahre) wurden nur begrenzt Spielräume für bauliche Erweiterungen vorgesehen. Außerdem wurde die parkartige Anlage im Westen zusammen mit den angrenzenden versiegelten (Verkehrs-)Flächen im Bestand als Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park/Garten festgesetzt.

Den beantragten Maßnahmen (vgl. Anlage 3) steht der o.g. Bebauungsplan entgegen, für die Genehmigungsfähigkeit des Bauantrags werden daher u.a. folgende Befreiungen von der Festsetzung Private Grünfläche erforderlich:

- Der geplante Anbau des Pausenraums an der westlichen Gebäudeseite ist aus dem Grundriss des Bestandsgebäudes heraus entwickelt und orientiert sich zur nutzbaren privaten Grünanlage. Durch den Anbau werden zu ca. 50% Flächen in Anspruch genommen, die im Bebauungsplan als Private Grünfläche festgesetzt sind.
- Die Parkgelegenheiten für Pkw und die Nebenanlagen, die sich ebenfalls im Bestand im nördlichen Abschnitt der festgesetzten Grünfläche befinden, sollen außerhalb dieses Bereichs neu angeordnet werden. Die (teil-)befestigten Flächen werden überwiegend zurückgebaut, als Grünfläche gemäß der Festsetzung hergerichtet und somit renaturiert. Es verbleibt dort eine Zu- und Abfahrtsmöglichkeit für Pkw (ca. 5,50m breit) mit einem neu herzustellenden Anschluss an die Friedrich-Sertürner-Straße.

Mit diesen baulichen Veränderungen erhält das Wuppermann Bildungswerk eine zusätzliche Zugangsmöglichkeit an seiner Westseite, bislang ist der Komplex allein über das südöstliche Entrée am Hemmelrather Weg zu erreichen. Aus städtebaulicher Sicht sind die Öffnung zum Gewerbestandort und damit auch die vorgesehene Erreichbarkeit über den Innovationspark Leverkusen zu begrüßen. Auch hinsichtlich des Immissionsschutzes wird sich die Neuordnung der Außenflächen positiv auf die benachbarten Wohnlagen (Hemmelrather Weg, Ankerweg) auswirken.

Die o.g. Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind mit Blick auf die Weiterentwicklung der gemeinnützigen Ausbildungseinrichtung aus Gründen des

Allgemeinwohls geboten (vgl. § 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Des Weiteren stellt die umfassende Festsetzung einer parkartigen Anlage zusammen mit bereits versiegelten Flächen als Private Grünfläche für den Grundstückseigentümer in Teilen eine offenbar nicht beabsichtigte Härte gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 3 BauGB dar.

Die Grundzüge der Planung werden mit den beantragten Maßnahmen nicht berührt. Der Erhalt der parkartigen Grünanlage wird nicht in Frage gestellt, der Grünraum wird durch die Einbeziehung angrenzender, ehemals versiegelter Teilflächen in die Grüngestaltung sogar verbessert. Da die Abweichungen auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, werden die Befreiungen von der Festsetzung Private Grünfläche empfohlen.

Begründung der einfachen/besonderen Dringlichkeit

Diese Vorlage wird im Rahmen eines bauaufsichtlichen Verfahrens nach der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) erforderlich. Ein Bauantrag ist möglichst zügig zu bescheiden (i.d.R. ca. 3 Monate). Daher soll eine Befassung in diesem Gremienturnus erfolgen.

Anlage/n:

Anlage 1_AuszugKataster_Vorhaben Wuppermann Bildungswerk

Anlage 2_AuszugB-Plan_Vorhaben Wuppermann Bildungswerk

Anlage 3_Lageplan_Vorhaben Wuppermann Bildungswerk