



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2018/2416

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-236/I-Bu
Dezernat/Fachbereich/AZ

22.10.18
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	12.11.2018	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	19.11.2018	Beratung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 236/I "Wiesdorf - Grundschulen Dönhoffstraße"
- Beschluss über die eingegangenen Äußerungen (Abwägung)
- Beschluss über die öffentliche Auslegung

Beschlussentwurf:

1. Der Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 236/I "Wiesdorf – Grundschulen Dönhoffstraße" wird zugestimmt. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Wiesdorf und beinhaltet in Flur 11 die Flurstücke 242 und 266 teilweise. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung (Anlage 1 der Vorlage) zu entnehmen.
2. Über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) (Äußerungen I/A) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Äußerungen I/B) sowie der städtischen Fachbereiche und Betriebe (Äußerungen I/C) vorgebrachten Äußerungen wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (Anlage 6 der Vorlage) entschieden. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Der Bebauungsplan Nr. 236/I "Wiesdorf - Grundschulen Dönhoffstraße" (Anlagen 2 und 3 der Vorlage) einschließlich der Begründung (Anlage 5 der Vorlage) wird in der vorliegenden Fassung als Entwurf beschlossen.
4. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB an der Planung zu beteiligen. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung einschließlich Umweltbericht und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen ist für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich auszulegen.

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 / FB 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 das Planungsrecht zur Schaffung von Investitionen für den Gemeinbedarf erforderlich ist.

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Planungsmittel stehen unter der Finanzstelle

- PN090502 - Städtebauliche Planung zur Verfügung.

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

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

Personalkosten sind noch nicht abzuschätzen.

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.)

Zurzeit sind noch keine Angaben möglich.

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.)

Eine Refinanzierung erfolgt durch Fördermittel vonseiten des Landes.

E) Beabsichtigte Bürgerbeteiligung (vgl. Vorlage Nr. 2014/0111):

Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich	Stufe 1 Information	Stufe 2 Konsultation	Stufe 3 Kooperation
ja	ja	ja	nein
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch mit Aushang des Bebauungsplanentwurfes, der Begründung und der bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats.			

F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

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

Begründung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 236/I "Wiesdorf - Grundschulen Dönhoffstraße" betrifft ein Gebiet in der westlichen Innenstadt von Wiesdorf. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 9.250 m², die aus einem großen städtischen Grundstück besteht sowie einem Grundstück für einen Transformator der Energieversorgung Leverkusener GmbH (EVL). Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde das Plangebiet geringfügig um die Fläche des Gehweges und der Bushaltestelle an der Hauptstraße reduziert (vgl. Anlage 1 der Vorlage), da es sich hierbei um eine weiterhin benötigte Verkehrsfläche handelt.

Für das Plangebiet besteht das Interesse der Stadt Leverkusen einen Quartierstreffpunkt im Bereich der Alten Feuerwache und dem Schulgelände zu realisieren sowie den Grundschulstandort weiter zu entwickeln. Diese Maßnahme ist als lfd. Nr. 27 Teil des „Integrierten Handlungskonzept (InHK) Leverkusen-Wiesdorf“, welches am 19.12.2016 vom Rat der Stadt Leverkusen beschlossen wurde (s. Vorlage Nr. 2016/1333).

Eine gutachterliche Stellungnahme des TÜV Rheinland vom 07.11.2017 hat eine Seveso-Vorprüfung der Stadt Leverkusen bestätigt, nachdem das geplante Vorhaben in der Planungszone 2 des gesamtstädtischen Seveso-II-Konzeptes vertretbar und zulässig ist.

Durch die angestrebte städtebauliche und soziale Aufwertung soll eine positive Entwicklung des Stadtteiles Wiesdorf unterstützt werden.

Planungsanlass und Ziel der Planung

Die heute durch die Gemeinschaftsgrundschule (GGs) Dönhoffstraße, die katholische Montessori-Grundschule (KGS) Möwenschule sowie durch die Feuerwache der Freiwilligen Feuerwehr Wiesdorf genutzte Fläche sollen gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplans als Gemeinbedarfsfläche fortentwickelt werden. Der Standort der freiwilligen Feuerwehr Wiesdorf wird 2018 in die neue Feuer- und Rettungswache an der Edith-Weyde-Straße integriert.

Zielsetzung der Planung ist es, im Rahmen des Integrierten Handlungskonzeptes (InHK) Leverkusen-Wiesdorf einen Quartierstreffpunkt für die Menschen im Stadtteil entstehen zu lassen. Mit dem Integrierten Handlungskonzept wurde ein umfassender Aufwertungsprozess angestoßen, dessen Ziel es ist, das Zentrum von Wiesdorf und Umgebung in seiner strukturellen und funktionalen Vielfalt und Bedeutung zukunftsorientiert weiterzuentwickeln und zu stärken. Ein zentraler Entwicklungsbaustein des Integrierten Handlungskonzeptes ist der über einen Realisierungswettbewerb konzipierte Quartierstreffpunkt Dönhoffstraße.

Hierzu wurde ein anonymer Realisierungswettbewerb „Quartierstreffpunkt Dönhoffstraße/Alte Feuerwache, Leverkusen“ aus Teams von Architekten und Landschaftsarchitekten durchgeführt, der die Umnutzung der Feuerwache zum Quartierstreffpunkt, den Neubau einer Sporthalle als Multifunktionshalle, eine kleine Gymnastikhalle, Räumlichkeiten für die Offene Ganztagsbetreuung mit Mensa und die Gestaltung des Schulhofes zum Thema hatte.

Der neue Quartierstreffpunkt soll als generationsübergreifende und interkulturelle Einrichtung ausgebaut werden und zur Vernetzung der unterschiedlichen Angebote im Be-

reich der Schule mit denen der Jugend-, Gesundheits-, Alten- und Sozialhilfe dienen. Außerdem soll mit der Planung für den Schulhof ein attraktiver Aufenthaltsraum für die Schülerinnen und Schüler und - außerhalb der Schulzeiten - auch für die Quartiersbewohnerinnen und -bewohner entstehen. Die Umgestaltung des Schulhofes dient zudem als Aufwertung zu einem Trittstein zwischen der City und dem Rhein.

Das Preisgericht zu dem Wettbewerb hat am 13.03.2018 getagt. Über das Ergebnis hat die Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I am 23.04.2018 (Vorlage Nr. 2018/2166) Kenntnis genommen und einstimmig einen Ergänzungsantrag (Antrag Nr. 2018/2216) beschlossen, der Modifizierungen am Wettbewerbsentwurf vorsieht. Das hieraufhin überarbeitete Wettbewerbsergebnis wurde am 17.09.2018 in der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I beraten (Vorlage Nr. 2018/2024) und wird durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf (Anlage 2 und 3 der Vorlage) planungsrechtlich abgesichert.

Verfahrensstand und weiteres Vorgehen

Das Planverfahren wurde mit Aufstellungsbeschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Planen am 22.01.2018 eingeleitet. Der gleichzeitig beschlossene Bebauungsplanvorentwurf wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 16.03. bis 16.04.2018 öffentlich ausgehängt.

Parallel hierzu fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der städtischen Fachbereiche und Betriebe statt. Nach Auswertung des Wettbewerbsergebnisses und den Äußerungen der frühzeitigen Beteiligung wurde der Bebauungsplanvorentwurf überarbeitet. Hierbei wurde das Plangebiet entlang der Hauptstraße geringfügig um die Fläche des Gehweges und der Bushaltestelle verkleinert. Weiterhin wurden die Baugrenzen geringfügig an das Ergebnis des Wettbewerbes angepasst und eine kleine Fläche für Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anlieger nördlich der alten Feuerwache festgesetzt. Ferner wurde eine Reihe von umweltrelevanten Hinweisen aufgenommen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Leverkusen Kosten. Die Kosten der Planerarbeitung inkl. Gutachten werden von der Stadt getragen. Die Schaffung des Planungsrechtes ist Voraussetzung zur geplanten Förderung der Aufwertungs- und Neubaumaßnahmen durch das Land Nordrhein-Westfalen. Der Förderantrag wird Ende 2018 gestellt. Die Schaffung von Baurecht selbst ist nicht förderfähig.

Prüfung der Umweltbelange

Eine detaillierte Prüfung des Bebauungsplanvorentwurfes ist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 236/I erfolgt, die Ergebnisse sind in den Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung eingeflossen. Demnach ist eine umweltverträgliche Umsetzung der Planung gegeben.

Hinweis

Der Bebauungsplanvorentwurf in Originalgröße (Anlage 2 der Vorlage) sowie die Gutachten (Anlage 7, 8, 9.1 und 9.2 der Vorlage) werden nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt.

Anlage/n:

BPL-236_I_Anlage 1 Geltungsbereich

BPL-236_I_Anlage 2 BPL-Entwurf

BPL-236_I_Anlage 3 BPL-Entwurf Ausschnitt

BPL-236_I_Anlage 4 Textliche Festsetzungen

BPL-236_I_Anlage 5 Begründung

BPL-236_I_Anlage 6 Abwägung frühz. Beteiligung

BPL-236_I_Anlage 7 Seveso-Vorprüfung 2017-10-19

BPL-236_I_Anlage 8 Stellungnahme zur Seveso-Vorprüfung 2017-11-07

BPL-236_I_Anlage 9.1 Geotechnischer Bericht 2018-09-18

BPL-236_I_Anlage 9.2 Analyseergebnisse_Bodenuntersuchung_ 2018-09-18