



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 0858/2010

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-V20/I-dri  
Dezernat/Fachbereich/AZ

03.01.11  
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bau- und Planungsausschuss	24.01.2011	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	31.01.2011	Beratung	öffentlich

**Betreff:**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 20/I "Wiesdorf-Süd - ehemalige Ganser-Brauerei" in Leverkusen-Wiesdorf  
- Aufstellungsbeschluss

**Beschlussentwurf:**

1. Für den grob umschriebenen Baublock in Leverkusen-Wiesdorf ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne des § 12 Baugesetzbuch - BauGB - im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB („Bebauungsplan der Innenentwicklung“) aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist durch folgende Straßenzüge begrenzt:

- im Norden durch die Lichstraße,
- im Westen durch die Birkengartenstraße,
- im Osten durch die Friedrich-Ebert-Straße sowie
- im Süden durch die Peschstraße und den Ludwig-Erhard-Platz.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung (siehe **Anlage 3**) zu entnehmen.

2. Innerhalb des Verfahrens sind die im Konzept enthaltenen Grundzüge zur baulich-räumlichen und funktionalen Struktur weiterzuverfolgen. Eine qualitätvolle städtebaulich-architektonische Lösung ist für diesen Standort als südliches Entrée zur Stadtmitte bzw. City in Leverkusen-Wiesdorf herbeizuführen.

Rechtsgrundlagen:

§ 12 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB und § 13a BauGB

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

gezeichnet:

Mues

**Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen der Vorlage Nr. 0858/2010  
Beschluss des Finanzausschusses vom 01.02.2010 und Auflage der Kommunal-  
aufsicht vom 26.07.2010**

**Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon:** 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.)

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 einer Investorengruppe die städtebaulichen Zielsetzungen für diesen Teilraum in Leverkusen-Wiesdorf umgesetzt werden können. Gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.

Das Planverfahren ist im Rahmen des vom Rat der Stadt Leverkusen am 12.07.2010 beschlossenen "Arbeitsprogramms Verbindliche Bauleitplanung 2010/2011" (Vorlage Nr. 0415/2010) nicht enthalten. Dafür werden andere Planverfahren zurückgestellt.

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Die Kosten für das Planverfahren einschließlich Fachgutachten sowie gegebenenfalls für notwendig werdende Umbaumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum werden durch die Investorengruppe übernommen werden. Dies wird Gegenstand vertraglicher Regelungen sein.

Planungsleistungen der Verwaltung werden für die Flächen erbracht werden, die nicht Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans sind, aber im Zuge des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit zu überplanen sind. Zusätzliche Gutachten werden voraussichtlich nicht erforderlich, die Flächen sollen in den von der Investorengruppe übernommenen Fachgutachten mit abgedeckt werden.

**B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung:**

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

siehe oben

**C) Finanzielle Folgeauswirkungen ab dem Folgejahr der Umsetzung:**

(überschlägige Darstellung pro Jahr)

siehe oben

**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:**

Bestandteil des Konzeptes für das Sanierungsgebiet Wiesdorf-Süd war stets eine Umgestaltung und Revitalisierung des Geländes der Privatbrauerei Ganser sowie des südlich gelegenen und mit Punkthochhäusern bebauten Grundstücks am Ludwig-Erhard-Platz.

Die Investorengruppe TenBrinke (Bocholt) und Paeschke (Langenfeld) haben gemeinsam mit der Stadt ein tragfähiges Konzept entwickelt. Das Konzept ist am 30.11.2010 den Fraktionen und Gruppen des Rates vorgestellt worden. Diese Unterlagen liegen der Vorlage zugrunde.

Der Vorhabenträger hat einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt. Gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers dann über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.

Der Aufstellungsbeschluss soll den politischen Willen dokumentieren, dass mit dem Planverfahren die unten aufgeführten Ziele verfolgt werden sollen. Die Investorengruppe erhält hiermit für das Bebauungsplanverfahren die notwendige Planungssicherheit, um im Weiteren die Kosten für das Planverfahren und die damit verbundenen Fachgutachten zu übernehmen.

Grundzüge des Konzeptentwurfs sind

- die Entwicklung eines kombinierten Handels-, Büro- und Hotelstandortes mit arrondierender Wohnnutzung sowie
- die städtebauliche Figur mit einer Blockrandbebauung, die in differenzierter Weise die Blockinnenbereiche mit erfasst.

Der überwiegend gewerblich geprägte und baulich intensiver genutzte Abschnitt wird auf der südlichen Blockhälfte angeordnet sein, die nördliche Blockhälfte wird eine Mischnutzung mit Wohnen und entsprechend Freiräume aufweisen.

Die vorgelegte Konzeption fügt sich in die städtebauliche Entwicklungsstrategie für den Bereich Wiesdorf-Süd ein, die sich in den Planungen und bereits realisierten Projekten im Umfeld widerspiegelt (u. a. Sanierungsverfahren Wiesdorf-Süd (abgeschlossen), Bebauungspläne Nr. 122 a/I bis c/I). Sie kann zur Umsetzung der folgenden städtebaulichen Ziele für den o.g. Baublock beitragen:

- Herstellung eines attraktiven städtebaulich-architektonischen Entrées zur Stadtmitte bzw. City in Leverkusen-Wiesdorf,
- Neuordnung und funktionale Aufwertung der Flächen des o. g. Baublocks, die diesem zentral gelegenen Standort in Leverkusen-Wiesdorf angemessen ist,
- Entstehung qualitätvoller, baulich gefasster Stadträume, insbesondere am Ludwig-Erhard-Platz und an der Friedrich-Ebert-Straße,
- Entwicklung einer städtebaulichen und immissionsschutzrechtlichen Lösung für die Nahtstelle zwischen den gewerblich-industriellen Nutzungen südlich der Peschstraße und den City-Lagen einschließlich der Wohnnutzung.

Das Konzept ist im Rahmen des Planverfahrens weiterzuentwickeln und – auch in Abstimmung mit den Anregungen aus der Bürgerbeteiligung – zu präzisieren.

Zur Projektrealisierung wird die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Zur Einleitung des Planverfahrens soll in einem ersten Verfahrensschritt der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V 20/I „Wiesdorf-Süd – ehemalige Ganser-Brauerei“ gefasst werden.

Die Planungen des Vorhabenträgers erfassen somit einen wesentlichen Teil des Baublocks zwischen Friedrich-Ebert-Straße im Osten, Lichstraße im Norden, Birkengartenstraße im Westen sowie Peschstraße und Ludwig-Erhard-Platz im Süden.

Der Geltungsbereich wird sich auf den gesamten Baublock erstrecken. Neben den überplanten Flächen der Investorengruppe werden auf der Grundlage von § 12 Abs. 4 BauGB auch die nordwestlichen und nordöstlichen Flächen des Baublocks einbezogen. Diese Flächen werden nicht den speziellen Vorschriften eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB unterliegen (z.B. Umsetzungsverpflichtung innerhalb einer gewissen Frist, Kostenübernahme von Planungsleistungen usw.).

Der Bebauungsplan kann voraussichtlich im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt werden, die Anwendbarkeit wird im laufenden Verfahren nachzuweisen sein. Nach einer Weiterentwicklung des Konzeptes ist eine **Bürgerinformationsveranstaltung** vorgesehen, die innerhalb des beschleunigten Verfahrens ein freiwilliger, aber in Anbetracht des Vorhabens gebotener Verfahrensschritt ist.

Das Plangebiet ist aktuell als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Vorhaben sind aufgrund der Größenordnung planbedürftig. Für das Plangebiet liegt der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 194/I „Westlich und südlich Stadtmitte Wiesdorf - Steuerung von Vergnügungsstätten“, öffentlich bekannt gemacht am 10.09.2010, vor. Die damit verfolgten Zielsetzungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten sollen als Planungsgegenstand in dieses Bebauungsplanverfahren aufgenommen werden.

Das Planverfahren ist im Rahmen des vom Rat der Stadt Leverkusen am 12.07.2010 beschlossenen "Arbeitsprogramm Verbindliche Bauleitplanung 2010/2011" (Vorlage Nr. 0415/2010) nicht enthalten. Aufgrund der Bedeutung des Projektes für die Stadtentwicklung schlägt die Verwaltung vor, das Vorhaben zu unterstützen. Dafür werden erforderliche, aber weniger investiven Zwecken dienende Planvorhaben (hier: B-Plan Nr. 142/I „Stixchesstraße – Steuerung Einzelhandel“ sowie der o. g. B-Plan Nr. 194/I) vorerst zurückgestellt.

### **Begründung der einfachen/besonderen Dringlichkeit**

#### **Anlage/n:**

BPlan V20I\_Aufstell\_ANLAGE 1a\_Antrag Investoren  
BPlan V20I\_Aufstell\_ANLAGE 1b\_Antrag Investoren  
BPlan V20I\_Aufstell\_ANLAGE 2\_Konzeption Investoren  
BPlan V20I\_Aufstell\_ANLAGE 3\_Geltungsbereich Bebauungsplan