Stadt Leverkusen Vorlage Nr. 0926/2011

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-V21/I-extern/dri
Dezernat/Fachbereich/AZ

28.02.11
Datum

Beratungsfolge	**Datum**	**Zuständigkeit**	**Behandlung**
Bau- und Planungsausschuss	21.03.2011	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	28.03.2011	Beratung	öffentlich

Betreff:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 21/I "Smidt Wohncenter - Möbelhaus II und Lagergebäude" in Leverkusen-Wiesdorf
- Aufstellungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Für die Fläche östlich der Carl-Duisberg-Straße, zwischen Manforter Straße und Willy-Brandt-Ring in Leverkusen-Wiesdorf gelegen, ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne des § 12 Baugesetzbuch - BauGB - im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB („Bebauungsplan der Innenentwicklung“) aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird grob folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch die Manforter Straße,
- im Westen durch die Carl-Duisberg-Straße,
- im Osten durch die Bahntrasse Köln-Düsseldorf sowie
- im Süden durch den Willy-Brandt-Ring.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung (siehe Anlage 5 der Vorlage) zu entnehmen.

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. 0926/2011 Beschluss des Finanzausschusses vom 01.02.2010 und Auflage der Kommunalaufsicht 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.)

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 des Investors städtebauliche 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 den Investor übernommen werden. Dies wird Gegenstand vertraglicher Regelungen sein.

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:

Die Smidt Wohncenter GmbH in Leverkusen-Wiesdorf beabsichtigt, auf der Fläche zwischen dem Haupthaus am Ludwig-Erhard-Platz und dem Gebäudekomplex mit Sponti-Möbelmarkt ein Möbelhaus „Junges Wohnen“ neu zu errichten. Dieses neue Objekt ersetzt gewissermaßen den bestehenden Möbelmarkt, der im wesentlichen zukünftig der Warenausgabe und Lagerung dienen wird. Die zulässige Verkaufsfläche am Standort wird sich insgesamt um ca. 5.000 m² auf dann ca. 15.700 m² vergrößern. Eine entsprechende Zustimmung der heutigen Flächeneigentümerin zur beabsichtigten Entwicklung liegt vor.

Für das Vorhaben werden eine der Lage angemessene hohe städtebauliche und architektonische Gestaltqualität sowie eine gesteuerte Einzelhandelsentwicklung zu verfolgen sein.

Das Vorhaben kann insgesamt zur Stärkung von Leverkusen als Mittelzentrum (Versorgung mit langfristigen Gütern) beitragen. Mit der Neustrukturierung erfolgt eine städtebaulich positive Verlagerung der Verkaufsflächen in Richtung City. Im Süden fügt sich das Bestandsgebäude mit den überwiegenden Funktionen Lager/Kommissionierung in die gewünschte städtebaulich Entwicklung der südlichen Lagen als Gewerbestandort ein (vgl. Bebauungsplan Nr. 168/I „Gewerbegebiet Carl-Duisberg-Straße – Einschränkung der Einzelhandelsnutzung“).

Der Vorhabenträger hat einen Antrag zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gestellt. Gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung Planverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Der Aufstellungsbeschluss soll den politischen Willen dokumentieren, dass mit dem Planverfahren die oben aufgeführten Ziele verfolgt werden sollen. Der Investor erhält die notwendige Absicherung, um im Weiteren die Kosten für das Planverfahren und die damit verbundenen Fachgutachten zu übernehmen.

Das Vorhaben ist planbedürftig. Der Bebauungsplan kann voraussichtlich im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt werden, der Flächennutzungsplan könnte dann entsprechend der o. g. funktionalen Gliederung berichtigt werden (vgl. § 13a BauGB). Der Geltungsbereich wird sich sowohl auf die Erweiterungsfläche als auch auf das umzustrukturierende Bestandsobjekt an der Carl-Duisberg-Straße beziehen.

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 und Stärkung der Zentralität im Sektor „Möbel“ schlägt die Verwaltung vor, das Vorhaben zu unterstützen.
Dafür wird die weitere Bearbeitung des Bebauungsplans Nr. 169/I „Eumuco-Gelände/Josefstraße“ vorerst zurückgestellt; durch den bereits gefassten Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 169/I mit den dadurch zur Verfügung stehenden Sicherungsinstrumenten (z.B. Zurückstellung von Baugesuchen, Erlass einer Veränderungssperre) können währenddessen städtebauliche Fehlentwicklungen abgewendet werden.

Anlage/n:

BPlan V21 I_Aufstell_Anlage 1_Antrag Vorhabenträger
BPlan V21 I_Aufstell_Anlage 2_Übersichtsplan Städtebau_A3
BPlan V21 I_Aufstell_Anlage 3_Räumliche Darstellung
BPlan V21 I_Aufstell_Anlage 4_Projekbeschreibung
BPlan V21 I_Aufstell_Anlage 5_GELTUNGSBEREICH B-Plan
BPlan V21 I_Aufstell_Anlage 6_FNP Auszug
BPlan V21 I_Aufstell_Anlage 7_BEGRÜNDUNG B-Plan