



Stadtverwaltung · Postfach 10 11 40 · 51311 Leverkusen

HKM Bauprojektentwicklung GmbH & Co. KG
Herrn Dipl.-kfm. Klaus Müller
Oulustraße 10

51375 Leverkusen

Fachbereich	·	Oberbürgermeister, Rat
oder Dienststelle	·	und Bezirke
Dienstgebäude	·	Friedrich-Ebert-Platz1
Sachbearbeitung	·	
Tel. 02 14/406-0	·	
Durchwahl 406	·	88 00
Telefax 406	·	88 02
Ihr Zeichen/vom	·	
Mein Zeichen	·	OB bn
Tag	·	07.11.2011

➤ **Nutzungskonzept des bisherigen Freizeitgeländes „Freibad An der Auermühle“ in Leverkusen**

Sehr geehrter Herr Müller,

seit Ihrer erstmaligen Präsentation des Nutzungskonzeptes für das Gelände des Freibades Auermühle im Ratssaal am 30. November 2010 vor den interessierten politischen Entscheidungsträgern ist inzwischen fast ein Jahr vergangen. Der Rat der Stadt Leverkusen hat am 6. Dezember 2010 in der Folge unter anderem beschlossen, dass für 2011 noch einmal ein städtischer Zuschuss von 100.000 € bereit gestellt wird, wenn eine dauerhafte Lösung durch einen privaten Investor realisiert werden kann. Von Seiten aller beteiligten Akteure (HKM, verschiedene Fachbereiche der Stadtverwaltung, Sportpark Leverkusen und Bürgerverein) wurde sehr engagiert, jeweils im Rahmen der vorhandenen Möglichkeiten, für die Realisierung des Nutzungskonzeptes und den Weiterbetrieb des Freibades gearbeitet.

Der Badbetrieb 2011 endete Anfang September und zwischenzeitlich hat auch der Bürgerverein mitgeteilt, in welcher Höhe er sich am Freibadbetrieb beteiligen kann. Von den geplanten und im Februar 2011 zugesagten 30.000 € können voraussichtlich nur 7.500 € an den Sportpark überwiesen werden. Aufgrund des durchwachsenen Sommers waren darüber hinaus leider historisch wenige Besucher im Freibad (zum Vergleich: 2011 waren rd. 15.000 Besucher im Freibad und in den zurückliegenden Jahren waren es zwischen 50.000 und 190.000), so dass die prognostizierten Einnahmen -basierend auf einem durchschnittlichen Sommer mit rd. 100.000 Besuchern- leider nicht erreicht werden konnten. Zumindest der kalkulierte Aufwand ist im Rahmen geblieben. Dabei war die Unterstützung des Bürgervereins mittels „Muskelhypothek“ hilfreich. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Deckelung des städtischen Kostenanteils auf 100.000 € nicht realisiert werden konnte. Das durch den Rat beschlossene Haushaltssicherungskonzept sieht ab dem Jahr 2012 keinen Zuschuss mehr vor. Eine gesicherte alternative Finanzierung des Freibadbetriebes ist vor dem geschilderten Hintergrund zurzeit nicht realistisch.

Im Zusammenhang mit den anstehenden Beratungen zum Haushaltsplan 2012 werden zwangsläufig der weitere vorübergehende Freibadbetrieb (der nach aktueller

Beschlusslage ausgeschlossen ist) und der Sachstand in Bezug auf das Investorenkonzept zu diskutieren und politisch zu bewerten sein.

Sie kennen mich als jemanden, der klare Worte findet und Entscheidungen nicht unnötig aufschiebt. Insofern möchte ich Sie zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise um eine eindeutige Positionierung bitten, inwiefern Sie die Realisierung des Nutzungskonzepts weiter verfolgen möchten und können.

In der Masterarbeit Ihres Sohnes vom 15. März 2011 ist im Kapitel 10 unter „Risiko- und Chancenanalyse“ die vollständige Bebauung nach Ihrem Konzept als für eine Defizitabdeckung und Sanierung des Freibades notwendige Voraussetzung beschrieben worden.

Sie und Ihr Sohn haben mit Schreiben vom 14. April 2011 richtigerweise festgestellt, dass eine Projektrealisierung nur funktionieren kann, wenn die Thematik Hochwasser und Regionalplan positiv im Sinne des Vorhabens geklärt werden.

Ich möchte das Projekt definitiv nicht „zerreden“ -im Gegenteil wäre ich sehr froh, hier etwas Positives für Schlebusch und Leverkusen bewegen zu können-, jedoch halte ich es im Hinblick auf ein faires und ehrliches Miteinander für zwingend erforderlich, dass Sie Ihre Entscheidung in Kenntnis aller der Verwaltung vorliegenden Erkenntnisse treffen. Am 21. Oktober 2011 habe ich ein Gespräch mit den Fachbereichen der Verwaltung geführt, die sich intensiv mit dem Projekt befasst haben. Es lässt sich Folgendes festhalten:

Europaweite Ausschreibung:

Im Rahmen der gutachterlichen Bewertung durch eine renommierte Anwaltskanzlei wurde dargestellt, dass gewichtige Gründe für eine Verpflichtung zur Ausschreibung sprechen. Diesen Argumenten wird sich die Stadt Leverkusen als öffentlich-rechtliche Körperschaft anschließen müssen und -falls die kausale Verknüpfung von Bauleistung beziehungsweise Betreiberleistung und die als Gegenleistung angedachte verbilligte Grundstücksüberlassung aufrechterhalten wird- entsprechend ausschreiben. Es wird daher nicht möglich sein, direkt einen Vertrag mit Ihnen zu schließen. Inwiefern bei einer Ausschreibung weitere Investoren Interesse für das Projekt bekunden, vermag ich nicht einzuschätzen.

Hochwasserschutz:

Das Festsetzungsverfahren beziehungsweise die Öffentlichkeitsbeteiligung für die Überschwemmungsgrenzen der Dhünn (Amtsblatt/ Auslegung) ist durch die Bezirksregierung Köln als Obere Wasserbehörde für November 2011 projektiert. Die aktuellen hydraulischen Berechnungen lassen gegenüber den bisherigen Festsetzungen bei einem hundertjährigen Hochwasser (HQ 100) tendenziell eine Reduzierung der für eine Bebauung grundsätzlich unzulässigen Flächenanteile erwarten. Aufgrund der Berechnungsmodelle sind insbesondere im östlichen Plangebiet bei Extremhochwasserereignissen (HQ extrem) weitere Flächen betroffen. Die endgültige formale Festsetzung wird dann voraussichtlich im Frühsommer 2012 erfolgt sein. Sollten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung keine Anregungen vorliegen, könnte im Vorgriff auf die beabsichtigte Festsetzung der künftigen Überschwemmungsgrenzen das Verfahren zur Änderung der Regionalplanung gegebenenfalls frühzeitig eingeleitet werden. Der Ratsbeschluss vom 18. Juli 2011 zu Änderung des Regionalplans sieht aktuell jedoch noch folgende Vorgehensweise vor: „Das Verfahren zur Änderung des Regionalplanes soll bei der Bezirksregierung Köln als Geschäfts-

stelle des Regionalrates angeregt werden. Als wesentliche Voraussetzung ist die Rechtskraft der Überschwemmungsgebietsverordnung „Dhünn“ abzuwarten“.

Änderung Regionalplan:

Im Bereich des Freibads Auermühle sind im Regionalplan Köln Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) und -in großen Teilen- Regionaler Grünzug dargestellt. Da der Regionalplan aufgrund seines Maßstabes (1:50.000) nicht parzellenscharf ist, hat ein gemeinsamer Ortstermin mit der Bezirksregierung Köln, Dezernat 32 (Regionalentwicklung und Braunkohle) stattgefunden, um die grobe Grenzziehung zwischen ASB und Regionalem Grünzug besser definieren zu können. Nach Aussage der Bezirksregierung entspricht die im Regionalplan verzeichnete Grenze den Gegebenheiten vor Ort (Bebauungskante, Topographie).

Für die Umsetzung der Investorenplanung stellt insbesondere die Ausweisung des Regionalen Grünzuges ein großes Hindernis dar, da hier gemäß Regionalplan nicht gebaut werden darf. Zwar dürfen je nach Art der Nutzung innerhalb der (angrenzenden) Siedlungsbereiche Funktionen in den Regionalen Grünzug hineinreichen, zur Umsetzung des angedachten Konzeptes wäre jedoch eine Änderung der planungsrechtlichen Vorgaben erforderlich. Durch die Bezirksregierung Köln wurde bestätigt, dass nach derzeitigem Stand lediglich eine Bebauung im Bereich der jetzigen Parkplatzflächen entlang der Straße „Am Dhünnberg“ sowie der Schwimmbecken zulässig (möglich) wäre.

Aufgrund eindeutiger Äußerungen der Regionalplanungsbehörde im Hinblick auf eine Regionalplanänderung in der erforderlichen Größenordnung wird die Realisierung der gesamten Investorenplanung als nicht sehr wahrscheinlich eingestuft. Die Entscheidung zur Regionalplanänderung wird durch den Regionalrat getroffen. Verfahrensführende Stelle ist die Bezirksregierung Köln in ihrer Funktion als Regionalplanungsbehörde. Die Regionalplanänderung ist gemäß § 19 Absatz 6 Landesplanungsgesetz NRW der Landesplanungsbehörde anzuzeigen. Innerhalb von drei Monaten nach Anzeige kann die Landesplanungsbehörde aufgrund einer Rechtsprüfung unter Angabe von Gründen im Einvernehmen mit den fachlich zuständigen Landesministerien Einwendungen erheben. Im Rahmen der Rechtsprüfung wird unter anderem ermittelt, ob die Verfahrensschritte ordnungsgemäß durchgeführt und alle Belange berücksichtigt worden sind.

Neben der Änderung des Regionalplanes wären dann in der Folge der Flächennutzungsplan zu ändern sowie die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Insgesamt wäre mit einer Zeitschiene für die Schaffung des erforderlichen Planungsrechtes von mindestens 3 Jahren zu rechnen.

Abschließend möchte ich Ihnen -unabhängig von Ihrer Entscheidung- für Ihr bisheriges Engagement bei der Entwicklung des Nutzungskonzeptes sehr danken.

Bitte informieren Sie mich möglichst zeitnah wie Sie weiter verfahren möchten, damit ich dem Rat auf dieser Basis eine Entscheidung vorschlagen kann.

Mit freundlichen Grüßen



Reinhard Buchhorn