



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2015/0301

Der Oberbürgermeister

V/61-613-V26/III-extern/he
Dezernat/Fachbereich/AZ

12.02.15
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	26.02.2015	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	02.03.2015	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadt- bezirk III	12.03.2015	Beratung	öffentlich

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 26/III "Lützenkirchen - Quartier am Markt / Im Dorf" in Leverkusen-Lützenkirchen

- Beschluss über die Änderung des Geltungsbereiches
- Beschluss der öffentlichen Auslegung

Beschlussentwurf:

1. Der Änderung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 26/III „Lützenkirchen – Quartier am Markt / Im Dorf“ wird zugestimmt. Das Gebiet wird in etwa begrenzt
 - im Westen durch die westliche Grenze der Flurstücke 118, 119, 861, 1056 und 1055, Flur 14, Gemarkung Lützenkirchen,
 - im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 104 in Richtung Osten innerhalb des Flurstücks 1055 bis auf die nördliche Grenze des Flurstückes 1056, Gemarkung Lützenkirchen, Flur 14, und weiter entlang dieser Grenze, dann entlang der gemeinsamen Grenze zwischen den Flurstücken 483 und 859 bis zur Verlängerung der westlichen Grenze des Flurstücks 751,
 - im Osten durch die östliche Grenze des Flurstücks 859 und deren Verlängerung in Richtung Norden sowie parallel zur östlichen Grenze des Flurstücks 1058, Gemarkung Lützenkirchen, Flur 14 innerhalb der Flurstücke 967, 984 und 985,
 - im Süden ungefähr parallel der nördliche Grenze des Flurstücks 857 durch das Flurstück 1059 bis zum Schnittpunkt mit dem Flurstück 897, entlang der östlichen Grenze dieses Flurstückes nach Süden bis auf den Schnittpunkt mit dem Flurstück 963 (Straßenparzelle Im Dorf), Weiter nach Wes-

ten entlang der Achse der Straße „Im Dorf“, Flurstück 963, bis zur Verlängerung der westlichen Grenze des Flurstückes 118.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung (Anlage 1 der Vorlage) zu entnehmen.

2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen folgt der Beschlussempfehlung der Verwaltung zum Umgang mit den vorgebrachten Äußerungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (Anlage 6 der Vorlage).
3. Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V26/III „Lützenkirchen – Quartier am Mark/Im Dorf“ (Anlage 3 der Vorlage) sowie der Begründung einschließlich des Umweltberichts (Anlage 5 der Vorlage) wird in der vorliegenden Fassung zugestimmt.
4. Der Entwurf ist mit der diesem Beschluss beigefügten Begründung einschließlich des Umweltberichtes und mit dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Rechtsgrundlage: § 2 Abs. 1 sowie § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch – BauGB.

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

gezeichnet:
In Vertretung
Deppe

In Vertretung
Märtens

**Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen der Vorlage Nr. 2015/0301
Beschluss des Finanzausschusses vom 01.02.2010 und Auflage der Kommunalaufsicht vom 26.07.2010**

Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Herr Hennecke, FB 61 / - 6135

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, um das vorgesehene Konzept des Investors für den Bereich Lützenkirchen – Am Markt / Im Dorf zu verwirklichen. Unter Berücksichtigung des bestehenden und rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 44/78/III wäre diese Planung nicht umsetzbar. 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 14.10.2013 beschlossenen Arbeitsprogramms „Verbindliche Bauleitplanung 2013/2014“ (Vorlage Nr. 2013/2013) unter der Bezeichnung B-Plan Nr. 174/III mit der Priorität 1 enthalten.

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Die Kosten für die Planverfahren (Aufstellung des Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes) einschließlich Fachgutachten und die Kosten für Erschließungsmaßnahmen werden durch den Vorhabenträger übernommen.

Die finanziellen Auswirkungen hinsichtlich der erforderlichen Grundstücksübertragungen sowie die anteiligen Kosten zur Neuerstellung der Marktplatzfläche wurden innerhalb der vom Rat am 19.05.2014 beschlossenen Grundstücksvorlage Nr. 2771/2014 (Fachbereich Finanzen/Liegenschaften) dargestellt.

B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung:

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

s. Pkt. A

C) Finanzielle Folgeauswirkungen ab dem Folgejahr der Umsetzung:

(überschlägige Darstellung pro Jahr)

Es entstehen Unterhaltungskosten für die öffentlichen Verkehrs- und Platzflächen.

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)

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

Keine weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich	Stufe 1 Information	Stufe 2 Konsultation	Stufe 3 Kooperation
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>
Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u.a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens) Öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.			

F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz nicht betroffen	keine Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
Erläuterung und Begründung: Grüne Siedlung (Klimabaustein 5), Kompakte und verdichtete Stadt, Stadt der kurzen Wege (Klimabaustein 6)			

Begründung:

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses der Stadt Leverkusen am 28.04.2014 wurden auf Antrag des Vorhabenträgers (ID GmbH INDIVIDUELL BAUEN) der Einleitungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 26/III „Lützenkirchen – Quartier am Markt/Im Dorf“ sowie der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit einschließlich einer Bürgerversammlung gefasst (Vorlage Nr. 2634/2014).

Die Bürgerversammlung erfolgte am 24.06.2014 im Pfarrheim St. Maurinus in Lützenkirchen unter dem Vorsitz von Herrn Bezirksvorsteher Schönberger mit einer Beteiligung von ca. 65 Bürgerinnen und Bürgern. Zusätzlich konnten die Planunterlagen im Verwaltungsgebäude Hauptstraße 101 (Elberfelder Haus) im Zeitraum vom 24.06.2014 bis einschließlich 08.07.2014 sowie auf der Internetseite der Stadt Leverkusen eingesehen werden.

Die Planung sieht eine Einfassung des Platzes mit viergeschossigen Baukörpern (inkl. Staffelgeschoss) vor, deren Gebäudehöhe der vorhandenen Umgebungsbebauung entspricht. Der Entwurf zielt darauf, ein kleines Quartier mit einem ausgewogenen sozialen Gefüge zu entwickeln, in dem sowohl der demografische Wandel als auch das Bedürfnis jüngerer Familien nach Wohnraum in zentraler Lage und guter Infrastrukturanbindung Berücksichtigung findet. Insgesamt können ca. 85 Wohneinheiten auf den Flächen der bisherigen Tennishallen entstehen. Die zugehörigen Kfz-Stellplätze (1,3 Stellplätze pro Wohneinheit) sollen in Tiefgaragen unter den Gebäuden sowie teilweise oberirdisch untergebracht werden.

Die Planung führt zu einer Neuordnung des Lützenkirchener Marktplatzes, um eine verbesserte funktionale und stadtbildprägende Beziehung zum Zentrum von Lützenkirchen zu erzielen. Der neue Marktplatz wird in gleicher Größe wie der bisherige Marktplatz hergestellt und mit Bäumen umfasst. Die Nutzung des Marktplatzes als Veranstaltungsort wurde durch ein Immissionsgutachten untersucht und ist unter den gleichen immissionsschutzrechtlichen Bedingungen wie bisher gesichert.

Der Vorhabenträger hat das Tennishallengrundstück sowie das nordöstlich angrenzende Grundstück zwischenzeitlich erworben. Der Marktplatz und eine ergänzende Fläche im Westen des Plangebietes (ca. 1400 m²) befinden sich noch im städtischen Eigentum und werden abschließend mit Satzungsbeschluss übertragen bzw. getauscht. Ein hierzu von der Stadt Leverkusen erstelltes Angebot wurde vom Investor angenommen, der Rat der Stadt Leverkusen hat am 19.05.2014 dem Verkauf zugestimmt. Der Verkauf wurde im Dezember 2014 (Vorlage 2771/2014) notariell beurkundet. Der Vorhabenträger kann somit über die betreffenden Flächen verfügen.

Weiterhin sind zwischen der Stadt Leverkusen und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag sowie ein Erschließungsvertrag vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen. Die Herstellung der Marktplatzfläche erfolgt durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt Leverkusen unter Festlegung des Ausbaustandards.

Zur Projektrealisierung erfolgt parallel die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes (Vorlage 20158/0300) sowie ein Verfahren zur Endwidmung der Marktplatzfläche und späterer Neuwidmung des neuen Marktplatzes (Vorlage 2015/0342).

Anlage/n:

BPlan_V26_III_Auslegung_Anlage_1_Geltungsbereich_ABK

BPlan_V26_III_Auslegung_Anlage_2a_VEP_Entwurf

BPlan_V26_III_Auslegung_Anlage_2b_VEP_Entwurf

BPlan_V26-III_Auslegung_Anlage_3_B-Plan_Entwurf

BPlan_V26-III_Auslegung_Anlage_4_Textliche_Festsetzungen

BPlan_V26-III_Auslegung_Anlage_5_Begründung_Umweltbericht

BPlan_V26-III_Auslegung_Anlage_6_Abwägung_Frühzeitige Beteiligung