



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2015/0530

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-211/I-Bu/Ext
Dezernat/Fachbereich/AZ

04.11.15
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	01.06.2015	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	08.06.2015	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	22.06.2015	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 211/I "Wiesdorf - westlich Edith-Weyde-Straße"

- Beschluss über Äußerungen während der frühzeitigen Beteiligung (Abwägung)
- Beschluss über Stellungnahmen während der öffentlichen Auslegung (Abwägung)
- Beschluss über Änderungen nach der öffentlichen Auslegung
- Satzungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB (Äußerungen I/A) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB (Äußerungen I/B) vorgebrachten Äußerungen wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (Anlage 1 der Vorlage) entschieden. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

I/A) Äußerungen der Öffentlichkeit:

I/A 0 Protokoll der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

I/A 1 Dr. Peter Knopf
Bertha-von-Suttner-Straße 38
51373 Leverkusen

I/A 2 Horst Müller
Leipziger Straße 6
51373 Leverkusen

I/A 3 Peter Ernst
Leipziger Straße 25
51373 Leverkusen

I/A 4 Schormann Architekten
Höherweg 99
40233 Düsseldorf

I/A 5 Bayer Real Estate GmbH
Hauptstraße 119
51373 Leverkusen

I/A 6 Currenta GmbH & Co. OHG
CHEMPARK
51368 Leverkusen

I/A 7 Bayer Real Estate GmbH
Hauptstraße 119
51373 Leverkusen

I/B) Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

I/B 1 Bezirksregierung Düsseldorf
Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)
Postfach 30 08 65
40408 Düsseldorf

I/B 2 Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG
FB TNR, TNS und TZL
Overfeldweg 23
51371 Leverkusen

I/B 3 PLEdoc GmbH
Postfach 12 02 55
45312 Essen

I/B 4 Kraftverkehr Wupper-Sieg AG
Borsigstraße 18
51381 Leverkusen

I/B 5 NABU – Stadtverband Leverkusen
Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.
LNU – Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt

I/B 6 Polizeipräsidium Köln
Walter-Pauli-Ring 2-6
51103 Köln

I/B 7 IHK Köln
Geschäftsstelle Leverkusen/Rhein-Berg
An der Schusterinsel 2
51379 Leverkusen

I/B 8 Bezirksregierung Köln
Immissionsschutz
Zeughausstraße 2-10
50667 Köln

I/B 9 Geologischer Dienst NRW
Postfach 10 07 63
47707 Krefeld

I/B 10 Deutsche Bahn AG
DB Immobilien, Region West
Deutz-Mülheimer-Straße 22-24
50679 Köln

I/B 11 LVR – Amt für Bodendenkmalpflege
Endenicher Straße 133
53115 Bonn

2. Über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Stellungnahmen II/A) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Stellungnahmen II/B) wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (Anlage 2 der Vorlage) entschieden. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

II/A) Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

II/A 1 Benedikt Rees
Blankenburg 15
51381 Leverkusen

II/B) Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

II/B 1 Bundesnetzagentur
Fehrbelliner Platz 3
10707 Berlin

II/B 2 Bezirksregierung Düsseldorf
Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)
Postfach 30 08 65
40408 Düsseldorf

II/B 3 Deutsche Telekom Technik GmbH
Postfach 10 07 09
44782 Bochum

II/B 4 PLEdoc GmbH
Postfach 12 02 55
45312 Essen

II/B 5 Eisenbahn-Bundesamt
Werkstattstraße 102
50733 Köln

II/B 6 Polizeipräsidium Köln
Walter-Pauli-Ring 2-6
51103 Köln

II/B 7 NABU – Stadtverband Leverkusen
Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.
LNU – Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt

II/B 8 IHK Köln
Geschäftsstelle Leverkusen/Rhein-Berg
An der Schusterinsel 2
51379 Leverkusen

3. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 211/I „Wiesdorf – westlich Edith-Weyde-Straße“ wird nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB geringfügig geändert. Dem geänderten Entwurf (Anlagen 3.1 und 3.2 der Vorlage) einschließlich der Änderung und Ergänzung der textlichen Festsetzungen (Anlage 4 der Vorlage) und der Begründung einschließlich des Umweltberichts (Anlage 8 der Vorlage) wird in der vorliegenden Fassung zugestimmt.

4. Der Bebauungsplan Nr. 211/I „Wiesdorf – westlich Edith-Weyde-Straße“, bestehend aus Planzeichnung (Anlagen 6 der Vorlage) und textlichen Festsetzungen (Anlage 7 der Vorlage), wird gemäß § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), in Verbindung mit
 - der Baunutzungsverordnung – BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

und

- § 86 Landesbauordnung - BauO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294)

sowie

- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - GO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878)

als Satzung beschlossen.

5. Die als Anlage 8 der Vorlage beigefügte Satzungsbeurteilung zum Bebauungsplan einschließlich des Umweltberichtes wird gebilligt.

gezeichnet:

In Vertretung

Buchhorn

Deppe

Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen (Beschluss des Finanzausschusses vom 01.02.2010 und Auflage der Kommunalaufsicht vom 26.07.2010), die beabsichtigte Bürgerbeteiligung und die Nachhaltigkeit der Vorlage

Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon:

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 einer Gemeinde. Sie sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Für die Realisierung des Baus einer Feuer- und Rettungswache sowie der Entwicklung eines Gewerbegebietes ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

Das Planverfahren ist als prioritäres Projekt im Rahmen des vom Rat der Stadt Leverkusen am 14.10.2013 beschlossenen "Arbeitsprogramm Verbindliche Bauleitplanung 2013/2014" (Vorlage Nr. 2013/2013) enthalten.

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Planungsmittel stehen unter der Finanzstelle PN09050203 – Städtebauliche Planung zur Verfügung.

B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung:

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

Die Realisierung des Bebauungsplanes führt zu Kosten für den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen (Edith-Weyde-Straße etc.) inklusive der erforderlichen Kanalbaumaßnahmen. Darüber hinaus fielen für die geplante Feuerwache Grundstückserwerbskosten an. Die Errichtung der Feuerwache erfolgt in Form eines Lebenszyklusmodells (u. a. Errichtung des Gebäudes durch einen externen Dienstleister, Zahlung eines Mietzinses durch die Stadt). Die finanziellen Auswirkungen hierzu wurden bereits in der Grundsatzvorlage Nr. 2252/2013, die am 15.07.2013 vom Rat beschlossen wurde, ausführlich beschrieben. Die anfallenden Kosten sind in der Haushaltsplanung berücksichtigt.

C) Finanzielle Folgeauswirkungen ab dem Folgejahr der Umsetzung:

(überschlägige Darstellung pro Jahr)

Durch die langfristige Unterhaltung der öffentlichen Verkehrsflächen und der ökologischen Ausgleichsfläche entstehen der Stadt Leverkusen Folgekosten.

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)

Durch die Erarbeitung der städtebaulichen Pläne und der Fachgutachten zu diesem Bebauungsplan entstanden der Stadt Leverkusen Kosten. Eine Kostenbeteiligung der von der Planung profitierenden Grundstückseigentümer ist über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag erfolgt.

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

Keine weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich	Stufe 1 Information	Stufe 2 Konsultation	Stufe 3 Kooperation
ja			
Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u.a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens)			
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB inkl. einer Bürgerversammlung, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und eine Betroffenenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurden durchgeführt.			

F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

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

Begründung:

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 211/I „Wiesdorf- westlich Edith-Weyde-Straße“ soll die neue Feuer- und Rettungswache der Stadt Leverkusen sowie der Löschzug der Freiwilligen Feuerwehr Wiesdorf untergebracht werden.

Neben der Ansiedlung der Feuerwachen soll das bereits durch das Autohaus an dem Willy-Brandt-Ring gewerblich vorgeprägte Plangebiet weiteren gewerblichen Nutzungen zur Verfügung gestellt werden. Die Aktivierung von gewerblichem Bauland steht im Einklang mit dem Flächennutzungsplan, in dem für das Plangebiet bereits gewerbliche Bauflächen dargestellt sind.

Das Planverfahren ist im vom Rat der Stadt Leverkusen am 14.10.2013 beschlossenen "Arbeitsprogramm Verbindliche Bauleitplanung 2013 - 2014" (Vorlage Nr. 2013/2013) als prioritäres Projekt beschlossen worden.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 211/I erfolgte am 11.11.2013 und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 13.01.2014 mit einer Bürgerinformationsveranstaltung eingeleitet. Danach hingen die Planunterlagen vom 14.01. bis 31.01.2014 öffentlich aus.

Entsprechend den Ergebnissen der vergebenen Gutachten sowie den Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist der Bebauungsplanentwurf im Einzelnen weiter qualifiziert worden.

Die Edith-Weyde-Straße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und der Einmündungsbereich zum Kurtekottenweg, zur Fontanestraße sowie zum Willy-Brandt-Ring geringfügig umgestaltet. Hinzu kommt ein Fuß- und Radweg, welcher die Verbindung zwischen der Edith-Weyde-Straße und der Carl-Rumpff-Straße aufrechterhält.

Durch die Umgestaltung des Einmündungsbereiches zum Kurtekottenweg hat sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes geringfügig geändert.

Die straßenraumprägenden Bäume entlang der Edith-Weyde-Straße sowie vorhandene Grünelemente entlang der Bahnlinie und innerhalb des Plangebietes werden in ihrem Bestand erhalten.

Die notwendige, externe ökologische und artenschutzrechtliche Kompensationsfläche entsteht in räumlicher Nähe südlich des Kurtekottenweges am Rande des Flugfeldes und wird als Biotopfläche insbesondere für Zauneidechsen angelegt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die die Auswirkungen der Planung auf die Belange des Natur-, Arten- und Landschaftsschutzes ausführlich darstellt und bewertet. Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Nähe des CHEMPARKS mit vorrangig chemischen Betrieben ist darüber hinaus eine gutachterliche Stellungnahme angefertigt worden. Die Ansiedlung einer Feuer- und Rettungswache wurde dabei grundsätzlich als unproblematisch angesehen und gewerbliche Nutzungen sowie eine Erweiterung des vorhandenen Autohauses ebenfalls grundsätzlich als verträglich eingestuft. Diese Aussagen stehen im Einklang mit dem mittlerweile als Entwurf vorliegenden gesamtstädtischen Gutachten zur Seveso-II-Problematik.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und die Beteiligung der Behörden und

sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum vom 06.01.2015 bis einschließlich 05.02.2015.

In der einzigen eingegangenen sowie abwägungsrelevanten Stellungnahme aus der Öffentlichkeit wurde auf den fehlenden Bedarf für die Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen im Stadtgebiet von Leverkusen, auf die Erhöhung von Lärmimmissionen und den fehlenden Ersatz für die wegfallenden Stellplätze hingewiesen. Darüber hinaus wird angezweifelt, dass die geplanten Nutzungen aufgrund der Seveso-II-Problematik im Plangebiet zulässig sind.

Die acht eingegangenen abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger befassten sich mit der möglichen Betroffenheit von Richtfunkstrecken und sonstigen Ver- und Entsorgungsleitungen, den Pflanzungen in der Nähe von Eisenbahnbetriebsanlagen, der städtebaulichen Kriminalprävention, dem Schutz der Wanderkorridore für die Zauneidechse, der möglichen Beeinträchtigung von Jagd-/ Nahrungs- und Bruthabitaten verschiedener Tierarten, der unzureichenden Größe der Ausgleichsfläche hinsichtlich artenschutzrechtlicher Erfordernisse und der Verknappung gewerblich nutzbarer Flächen durch die Ansiedlung der Hauptfeuer- und Rettungswache. Zu den eingegangenen Stellungnahmen wurde ein Abwägungsvorschlag der Verwaltung erarbeitet.

Aufgrund der Stellungnahmen wurden zwei klarstellende Ergänzungen der textlichen Festsetzungen (zum Abstand von Pflanzungen zu den Eisenbahnbetriebsanlagen und zum Schutz der Wanderkorridore für die Zauneidechse vor dem Betreten durch Menschen und Hunden) und ein Hinweis zur Entsorgung von Auffüllungsböden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Auf Grundlage der mittlerweile im Entwurf vorliegenden Ausbauplanung zur Straßenverkehrsfläche der Edith-Weyde-Straße ist entlang der östlichen Plangebietsgrenze an zwei Stellen eine geringfügige Verbreiterung der planungsrechtlich festgesetzten Straßenverkehrsfläche und damit auch eine geringfügige Vergrößerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erforderlich. Da durch diese Ergänzungen des zeichnerischen Teiles, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden – das Vorhaben und der planerische Leitgedanke bleiben in Ihrer Grundkonzeption unberührt –, wurde dem Betroffenen (Eigentümer des betreffenden Grundstücks) gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 11.03.2015 bis zum 20.03.2015 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Mit Schreiben vom 19.03.2015 wurde seitens des betroffenen Eigentümers mitgeteilt, dass keine Bedenken gegen die Änderung bestehen.

Nun sollen der Beschluss über die eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen, die Planänderungen nach der öffentlichen Auslegung und der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes erfolgen.

Anlage/n:

- 211_I_Anlage 1 Teil 1 – Abwägung frühzeitige Beteiligung
- 211_I_Anlage 1 Teil 2 – Abwägung frühzeitige Beteiligung
- 211_I_Anlage 2 – Abwägung öffentliche Auslegung
- 211_I_Anlage 3.1 – BPL_Änderungen nach der öffentl. Auslegung
- 211_I_Anlage 3.2 – BPL_Änderungen nach der öffentl. Auslegung
- 211_I_Anlage 4 – Textl. Festsetzungen_Änderungen nach der öffentl. Auslegung
- 211_I_Anlage 5 – Geltungsbereich
- 211_I_Anlage 6 – BPL
- 211_I_Anlage 7 – Textl. Festsetzungen
- 211_I_Anlage 8 – Begründung