



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2015/0577

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-216/III-Mü/Ext
Dezernat/Fachbereich/AZ

20.05.15
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	01.06.2015	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadt- bezirk III	11.06.2015	Beratung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 216/III "Schlebusch - Einzelhandel Reuterstraße"
- Aufstellungsbeschluss

Beschlussentwurf:

Für das umschriebene Gebiet im Bereich Schlebusch zwischen der Mülheimer Straße, der Reuterstraße und der Johannes-Dott-Straße ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 30 Abs.1 Baugesetzbuch aufzustellen.
Die genaue Abgrenzung ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Rechtsgrundlagen: § 2 Abs. 1 (BauGB) in Verbindung mit § 13 a BauGB (Beschleunigtes Verfahren).

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

gezeichnet:
In Vertretung

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: Herr Müller / 61 Stadtplanung / 6133

Im Rahmen des Bebauungsplanes ist eine Bürgerinformation durchzuführen, wesentliche Kosten entstehen nicht.

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 ergeben sich daraus unmittelbar die Verpflichtung zur Planung und damit das Verbot, die geordnete städtebauliche Entwicklung ausschließlich durch Einzelfallentscheidungen zu verwirklichen. Im konkreten Fall ist die Planung erforderlich, um sowohl das Planungsrecht für zukünftige Investitionen zu schaffen.

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

Die Planungskosten werden von der Vorhabenträgerin getragen.

B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung:

Personalkosten sind zu Beginn des Satzungsverfahrens noch nicht abzuschätzen; ebenso wenig die von anderen Fachbereichen erforderliche Zuarbeit. Die Planung wird durch ein externes Stadtplanungsbüro betrieben. Die Kosten für die Planung sowie erforderliche Gutachten etc. werden durch den Grundstückseigentümer getragen.

C) Finanzielle Folgeauswirkungen ab dem Folgejahr der Umsetzung:

Es ist mit keinen Auswirkungen zu rechnen.

D) Besonderheiten (ggf. unter Hinweis auf die Begründung zur Vorlage):

Es ist mit einem Grundstückserlös zu rechnen.

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

Eine weitergehende Bürgerinformation erforderlich	Stufe 1 Information	Stufe 2 Konsultation	Stufe 3 Kooperation
ja	ja	ja	ja
Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u.a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens)			

F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

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

Begründung:

Für den Blockinnenbereich der Reuterstraße besteht die Absicht der REWE Verwaltungs- und Vertriebs GmbH/Hürth (Vorhabenträgerin) einen großflächigen Lebensmittelverbrauchermarkt der Nahversorgung (Vollsortimenter, 1700 m² Verkaufsfläche) zu errichten (Schreiben vom 07.05.2015, Anlage 5 der Vorlage). Der Bereich ist Teil des Nahversorgungszentrums Willy-Brandt-Ring/Mülheimer Straße. Einbezogen sind städtische Freiflächen, welche heute von der KGS Thomas-Morus-Schule u. a. gärtnerisch genutzt werden. Die Vorhabenträgerin sichert der Schule Ausgleichsmaßnahmen zu. Nach gemeinsamen Gesprächen zwischen Investor, Schule und Verwaltung hat die Schulkonferenz der KGS Thomas-Morus-Schule mit Schreiben vom 11.05.2015 die Unterstützung des Planungsprozesses bekundet (Anlage 6 der Vorlage). Alle hierzu erforderlichen Aufwendungen und Planungsbegleitungen werden seitens der Vorhabenträgerin übernommen. Im Rahmen des Durchführungsvertrages oder städtebaulichen Vertrages sollen die Belange der Schule abgesichert werden. Es ist zunächst vorgesehen, dass das Verfahren zu einem späteren Verfahrensschritt in Form eines „Vorhabenbezogenen“ Bebauungsplanes fortgeführt werden soll. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan wird späterhin mit der Darstellung Sondergebiet (derzeit Mischgebiet) angepasst.

Als nächster Planungsschritt ist vorgesehen, die notwendigen Fachplanungen, u. a. die Verkehrssicherheit und die Umweltbelange, einzubinden. Mit Vorlage eines detaillierten Gestaltungsplanes bzw. Bebauungsplanentwurfes soll u.a. eine Vorlage zur Durchführung einer Bürgerinformation eingebracht werden.

Begründung der einfachen Dringlichkeit:

Die Durchführung des Projektes ist mit der Sicherung von Grundstückszugriffen verbunden. Die Fristen hierzu laufen aus bzw. bedürfen notwendiger Verlängerungen. Dies und weitergehend zu beauftragende Fachplanungen bedürfen einer Zustimmung. Die Vorhabenträgerin möchte die Fortschreibung davon abhängig machen.

Anlage/n:

216_III_Anlage_1_Geltungsbereich
216_III_Anlage_2_Vorentwurf Gestaltungsplan
216_III_Anlage_3_Bebauungsplan 102 72 (Verkleinerung)
216_III_Anlage_4_Begründung
216_III_Anlage_5_Einleitungsantrag070515
216_III_Anlage_6_Schreiben der Schulkonferenz