

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-V27/I-extern/ma
Dezernat/Fachbereich/AZ

12.05.15
Datum

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

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 27/I "Rheindorf Nord – zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz" in Leverkusen-Rheindorf (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

- Einleitungsbeschluss
- Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
- Prüfauftrag v. 08.06.15 u. Stn. v. 11.06.15

61-613-bu-ma
Herr Burau/Herr Maas
☎ 61 31/61 39

11.06.2015

01

- | | |
|---|---------------|
| - über Frau Beigeordnete Deppe | gez. Deppe |
| - über Herrn Stadtkämmerer Stein | gez. Stein |
| - über Herrn Oberbürgermeister Buchhorn | gez. Buchhorn |

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 27/I „Rheindorf-Nord – zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz“ in Leverkusen-Rheindorf (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)
- Einleitungsbeschluss
- Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
- Vorlage Nr. 2015/0555

Im Zusammenhang mit der Beratung der Vorlage in der Sitzung der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I am 08.06.15 bitten Rh. Scholz (CDU) sowie Herr Melchert (SPD) die Verwaltung zu prüfen, ob der rechtskräftige Bebauungsplan „Königsberger Platz“ vom 03.08.1968 noch Bestand hat und somit die Wasserschutzgebietsverordnung Leverkusen-Rheindorf vom 03.04.1999 hier nicht greift. Wäre dies der Fall, dann hätte die Verwaltung den Vollsortimenter am Königsberger Platz ihrer Auffassung nach trotz Wasserschutzgebiet genehmigen können.

Rh. Scholz (CDU) beantragt die Vertagung der Vorlage in die Sondersitzung der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I am 15.06.15 und bittet die Verwaltung, das Prüfungsergebnis des vorgenannten Sachverhaltes bis zum Wochenende der Politik zukommen zu lassen.

Stellungnahme der Verwaltung

Zunächst ist zu bestätigen, dass der Bebauungsplan Nr. 34/66 „Königsberger Platz“ weiterhin Rechtgültigkeit besitzt, jedoch ist die aktuell gültige Wasserschutzgebietsverordnung (WSG-VO) bei der Beurteilung von Bauvorhaben anzuwenden.

Zur Erläuterung des rechtlichen Verhältnisses zwischen dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 34/66 aus dem Jahre 1968 und der Wasserschutzgebietsverordnung Leverkusen-Rheindorf aus dem Jahre 1998:

Wie bereits in der Sitzung der Bezirksvertretung I am 08.06.2015 von Herrn Burau erläutert, handelt es sich bei der nachrichtlichen Übernahme von Wasserschutzgebieten nicht um eine Festsetzung des Bebauungsplanes, sondern um die Übernahme von Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 6 Baugesetzbuch, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffen wurden.

Diese sind nachrichtlich zu übernehmen, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 34/66 vom 03.08.1968, welcher für den Bereich rund um den Königsberger Platz vornehmlich Kerngebiet festsetzt, ist nachrichtlich für das Plangebiet eine „Wasserschutzzone III“ übernommen worden.

In der Folgezeit wurde für das o. g. Gebiet am 21.12.1973 eine Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet des Wasserwerkes Leverkusen-Rheindorf der Stadtwerke Opladen in Kraft gesetzt. Diese wurde durch die noch heute rechtskräftige „Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Leverkusen-Rheindorf der Energieversorgung Leverkusen GmbH (Wasserschutzgebietsverordnung Leverkusen-Rheindorf) vom 3. April 1998“ ersetzt.

Die nachrichtliche Übernahme entfaltet dabei keine Rechtswirkungen, insbesondere nicht gegenüber Dritten, das heißt, die Rechtswirkungen ergeben sich allein aus den anderen gesetzlichen Vorschriften, die den Festsetzungen zu Grunde liegen, und diesen Festsetzungen selbst. Aus der nachrichtlichen Übernahme ergeben sich auch keine zusätzlichen Rechtswirkungen. Sie dienen nur der Darstellung der Zusammenhänge mit anderen Rechtsbereichen.

Hier ist demnach gegenwärtig die rechtskräftige Wasserschutzverordnung vom 03.04.1998 anzuwenden und nicht die nachrichtliche Übernahme einer mittlerweile längst veralteten nachrichtlichen Übernahme aus dem Jahre 1968.

Die Begründung für die Ablehnung eines Vollsortimenters gilt weiterhin:

Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 34/66 befindet sich im Wasserschutzgebiet innerhalb der heutigen Trinkwasserschutzzone II. Die Schutzzone II zeichnet sich wegen der Nähe zum Trinkwasserbrunnen der EVL GmbH durch ihre besondere Schutzwürdigkeit aus. In der anzuwendenden Wasserschutzgebietsverordnung (WSG-VO), festgesetzt durch die Bezirksregierung in Köln, sind daher erhebliche Einschränkungen enthalten, die rechtlich nur im Wege einer Befreiung aufgehoben werden können, wenn

- a) der Schutzzweck für das Grund- und Trinkwasser nicht gefährdet wird oder
- b) überwiegende Gründe des Allgemeinwohls dies erfordern.

Die rechtliche Prüfung hat ergeben, dass für die Errichtung baulicher Anlagen zur Lagerung wassergefährdender Stoffe Verbotstatbestände nach WSG-VO vorliegen und der Betrieb von sog. VAWS-Anlagen nach § 5 Abs.1 VAWS (Verordnung zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) – ein Vollsortimenter stellt eine VAWS-Anlage im Sinne § 7 Abs.1 VAWS dar- innerhalb der Schutzzone II verboten ist.

Die Realisierung einer Tiefgarage ist zum Schutz der grundwasserschützenden Deckschichten sowie der Brunnenanlagen vor Verunreinigungen, insbesondere vor pathogenen Mikroorganismen, nicht genehmigungsfähig.

Eine Befreiung konnte im Ergebnis nach Prüfung nicht in Aussicht gestellt werden, weil dem öffentlichen Belang an einer verbesserten Nahversorgung im Vergleich zum

öffentlichen Trinkwasserschutz kein höheres Gewicht eingeräumt werden kann. Die Versorgung der Bevölkerung im räumlichen Umfeld des Königsberger Platzes ist durch die beiden vorhandenen Lebensmitteldiscounter und durch die genehmigte Ansiedlung eines weiteren Drogeriefilialisten entlang der Elbestraße in der Schutzzone III A für Artikel des täglichen und mittelfristigen Bedarfs grundsätzlich sichergestellt.

Die Ansiedlung eines Vollsortimenters ist damit in der Wasserschutzzone II weiterhin nicht genehmigungsfähig.

Zur Erläuterung der planungsrechtlichen Ausgangssituation am Standort zwischen Insterstraße und Königsberger Platz:

Der für Rheindorf-Nord rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 34/66 „Königsberger Platz“ aus dem Jahr 1968 setzt für die Flächen zwischen Insterstraße und Königsberger Platz eine Gemeinschaftsstellplatzfläche (GSt) sowie ein Kerngebiet (MK) in maximal zweigeschossiger Bauweise fest. Die ehemals für einen Vollsortimenter und nunmehr für das Wohnbauprojekt der WGL infrage kommenden Grundstücksflächen befinden sich größtenteils auf dem als Gemeinschaftsstellplatzfläche festgesetzten Bereich und liegen somit außerhalb der im Bebauungsplan Nr. 34/66 festgesetzten überbaubaren Flächen. Zudem weichen die Planungen jeweils von der maximal zweigeschossigen Bauweise ab. Somit besteht auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes kein ausreichendes Planungsrecht zur Errichtung der vorgesehenen Bebauung – zunächst unabhängig von der im Bebauungsplan dargestellten Wasserschutzzone. Hieraus folgt, dass zur Realisierung eines Vollsortimenters oder eines sonstigen Bauprojekts ein Planbedarf festzustellen ist und das entsprechende Planungsrecht erst noch geschaffen werden muss. Bei einem neuen Planverfahren sind selbstverständlich die bestehende Rechtslage sowie die aktuell wirksamen Verordnungen zu berücksichtigen.

Um die erfolgreiche Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens zu gewährleisten sowie die Vereinbarkeit zwischen den Planungszielen und dem zur Verfügung stehenden Standort zu untersuchen, wurde im Vorfeld der damaligen Planung für einen Vollsortimenter eine allgemeine Fachbereichsbeteiligung durchgeführt. Hierbei wurde im Ergebnis festgestellt, dass aufgrund der in geringer Entfernung zum Plangebiet vorgenommenen Trinkwassergewinnung und der in diesem Zusammenhang bestehenden Wasserschutzgebietsverordnung kein rechtssicherer Abschluss eines Planverfahrens für einen Vollsortimenter gewährleistet ist. Es ist hierbei planungsrechtlich zu berücksichtigen, dass der Belang zur gesicherten Versorgung mit Trinkwasser der Bevölkerung höher zu bewerten ist als die ergänzende Versorgung der Bevölkerung durch das Warenangebot eines Vollsortimenters. Im Ergebnis dieser Voruntersuchungen erfolgte die Festlegung der mit der bestehenden Wasserschutzverordnung zu vereinbarenden Nutzung. Das nunmehr vorgesehene Wohnbauprojekt der WGL entspricht dieser Grundlage, so dass die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens V 27/I erfolgen kann.

Fachbereich Stadtplanung (61) i. V. m. dem Fachbereich Recht und Ordnung (30)