Anlage 4
zur Vorlage
Nr. 2017/1596

Eva Frejno

Höfer Weg 48
51377 Leverkusen

Stadtverwaltung Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Detlef Müller
Hauptstr. 101
51373 Leverkusen

Leverkusen 12.04.2017

Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 31/III "Schlebusch (Fettehenne) - Einzelhandel Berliner Straße" und Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Änderung des Flächennutzungsplans

Sehr geehrter Herr Müller,
sehr geehrte Damen und Herren,

die GGW Projektentwicklungsgesellschaft für Gesundheits-, Gewerbe- und Wohnimmobilien UG beabsichtigt auf Grundlage des beigefügten Lageplans die derzeit teils untergenutzten Grundstücksflächen in Leverkusen-Schleebusch einer neuen baulichen Entwicklung zur Ergänzung der Nahversorgungssituation des Ortsteils zuzuführen. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 40, 139, 143 sowie Teile der Flurstücke 41 (Teltower Straße), 244 (Charlottenburger Straße und 245 (Berliner Straße) in der Flur 30 der Gemarkung Steinbüchel.

Das Plangebiet ordnet sich in den zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Fettehenne" gemäß des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Leverkusen ein. Entsprechend der Zielaussagen des Einzelhandelskonzeptes soll innerhalb des Plangebietes ein Nahversorgungsstandort realisiert werden. Es ist die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.140 m² und die Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von rd. 800 m² geplant. Ferner wird in dem denkmalgeschützen Gebäude Berliner Straße Nr. 39, bezugnehmend auf die Historie, eine Nutzung durch Post / Lotto-Totto aufgenommen. In den Obergeschossen sind Wohnungen geplant. Im östlichen Verlauf der Berliner Straße ist ein weiteres Gebäude straßenbegleitend mit einer Nutzung durch einen Bäcker mit Cafe sowie Gastronomie geplant. In den Obergeschossen sind ebenfalls Wohnungen konzipiert.
Aufgrund der topografischen Situation des Plangebietes erfolgt die Erschließung der benannten Einzelhandelsnutzungen und gastronomischen Einrichtungen von der unteren Ebene der Berliner Straße. Die höher liegende Charlottenburger Straße ermöglicht einen Zugang auf die oberen Etagen, welche Nutzungen oberhalb der Einzelhandelsflächen vorsieht. Hier sind in den aufgehenden Gebäudekörpern eine Apotheke, Praxen und ergänzend weitere Wohnungen geplant.

Die verkehrlicher Erschließung soll für die untere Ebene durch eine Zufahrt von der Berliner Straße sowie der Teltower Straße aus erfolgen. Es wird eine Stellplatzanlage mit ca. 72 Stellplätzen vorgesehen. Ebenfalls erfolgt die Anlieferung der geplanten Märkte und Einrichtungen über diese untere Ebene. Die Erschließung der oberen Ebene erfolgt über die Charlottenburger Straße. Auf den geplanten Einzelhandelseinrichtungen sind Stellplätze geplant, welche teils überbaut werden. Hier werden zusätzlich 34 Stellplätze geplant.

Zentrale Verbidnung der unteren und oberen Ebene ist eine großzügige Treppenanlage. Diese führt von der Charlottenburger Straße auf die untere Ebene in eine Platzaufweitung, zu der sich die Eingänge der beiden Märkte orientieren.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes wird die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB als Bebauungsplan beantragt. Des Weiteren bedarf es der Änderung des Flächennutzungsplanes zugunsten eines Sondergebietes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Sämtliche Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes nebst der Kosten für die notwendigen Fachgutachten werden, wie bereits im Planungsvertrag vereinbart, von der GGW Projektentwicklungsgesellschaft für Gesundheits-, Gewerbe- und Wohnimmobilien UG übernommen. Mit der Erarbeitung der städtebaulichen Leistungen und der Verfahrenskoordination haben wir, mit Ihrem Einverständnis, das Planungsbüro ISR - Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH aus Haan beauftragt. Weitere Fachgutachten befinden sich derzeit bereits in Erarbeitung und Abstimmung mit den Fachämtern.

Wir möchten Sie bitten, unseren Antrag den Gremien der Stadt Leverkusen zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen und unser Vorhaben in die Tagesordnung der nächsten Sitzungsreihenfolge aufzunehmen. Hier beabsichtigen wir, den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie für die Änderung des Flächennutzungsplanes zu erzielen.

Mit freundlichen Grüßen

Frejno

Eva Frejno