



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2018/2351

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-V31/III-Mü-Ext

Dezernat/Fachbereich/AZ

22.08.18

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	06.09.2018	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	10.09.2018	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	20.09.2018	Beratung	öffentlich

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 31/III "Steinbüchel (Fettehenne) - Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße"

- Aufstellungsbeschluss

- Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Beschlussentwurf:

1. Für das im Folgenden näher bezeichnete Gebiet wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält die Bezeichnung V 31/III "Steinbüchel (Fettehenne) - Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße".
3. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Steinbüchel und umfasst in der Flur 30 die Flurstücke 40, 139, 143 sowie Teilflächen aus den Flurstücken 41, 142 und 149. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches kann den Planzeichnungen gemäß Anlage 1 der Vorlage entnommen werden.
4. Dem Vorentwurf der Planunterlagen einschließlich Begründung mit Umweltbericht wird in der vorliegenden Fassung (Anlagen 2 und 3 der Vorlage) zugestimmt.
5. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung zu beteiligen. Die Beteiligung ist in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung unter der Leitung des Bezirksvorstehers für den Stadtbezirk III durchzuführen. Gleichzeitig wird

der Vorentwurf mit Begründung und Umweltbericht für die Dauer von 4 Wochen öffentlich ausgehängt.

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

gezeichnet:
In Vertretung
Deppe

In Vertretung
Lünenbach

Schnellübersicht über die finanziellen bzw. bilanziellen Auswirkungen, die beabsichtigte Bürgerbeteiligung und die Nachhaltigkeit der Vorlage 2017/1596

Ansprechpartner/in / Fachbereich / Telefon: Herr Müller / FB 61 / 406 - 6133

(Kurzbeschreibung der Maßnahme, Angaben zu § 82 GO NRW bzw. zur Einhaltung der für das betreffende Jahr geltenden Haushaltsverfügung.)

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

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 über das Konzept eines Investors für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne) - Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße“ zu entscheiden, das gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Leverkusen die Errichtung eines Nahversorgungszentrums vorsieht. Zur Verwirklichung des Plankonzeptes ist die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Im Parallelverfahren wird das Verfahren zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Charlottenburger/Berliner Straße“ durchzuführen sein.

B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren:

(z. B. Anschaffungskosten/Herstellungskosten, Personalkosten, Abschreibungen, Zinsen, Sachkosten)

Die Kosten für das Planverfahren einschließlich Fachgutachten werden durch die Eigentümer bzw. Investoren übernommen. Die Bindungen werden in einem Planungsvorvertrag gesichert.

C) Veränderungen in städtischer Bilanz bzw. Ergebnisrechnung / Fertigung von Veränderungsmitteilungen:

entfällt - siehe B)

kontierungsverantwortliche Organisationseinheit(en) und Ansprechpartner/in:

entfällt - siehe B)

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 Gesamtabchluss.)

entfällt - siehe B)

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

Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich	Stufe 1 Information	Stufe 2 Konsultation	Stufe 3 Kooperation
ja	ja	ja	nein
Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u. a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens)			
Förmliches Beteiligungsverfahren auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), das im anstehenden Verfahrensschritt eine Bürgerinformationsveranstaltung und einen öffentlichen Aushang der Planunterlagen (Bebauungsplan, Änderung Flächennutzungsplan im Parallelverfahren) umfasst.			

F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

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

Begründung:

Die Eigentümerin der durch den Geltungsbereich der Planung erfassten Flächen strebt die städtebauliche Entwicklung des in Steinbüchel-Fettehenne gelegenen Areals an, das Teil des dortigen zentralen Versorgungsbereichs ist.

Plangebiet:

Zum Plangebiet, gelegen im Stadtteil Steinbüchel, zählen in der Gemarkung Steinbüchel, Flur 30 die Flurstücke 40, 139, 143 sowie Teilflächen aus den Flurstücken 41, 142 und 149. Das Areal wird durch die Straßenzüge Charlottenburger Straße im Norden, die Teltower Straße im Westen, die Berliner Straße im Süden und die angrenzende Wohnbebauung im Osten begrenzt.

Planungsanlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanverfahrens:

Die Geschäftszeile an der Charlottenburger Straße (u. a. ehemaliger Nettomarkt) ist ungenutzt oder vorübergehend vermietet, die überwiegende Fläche an der Berliner Straße ist mit einer Garagennutzung (etwa 70 bis 80 Einheiten) versehen. Neben der heute noch bewohnten, als eingetragenes Denkmal zu erhaltenden ehemaligen Gast- und Speisewirtschaft „Restauration Kuckenberg“ sind auch einzelne Wohngebäude eingebunden. Das Plangebiet bedarf einer städtebaulichen und seiner Lage angemessenen Umstrukturierung.

Mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll das Ziel einer Entwicklung eines Nahversorgungszentrums in dem zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Fettehenne“ erreicht werden. Es zeigt sich, dass die wohnortnahe Grundversorgung für die Stadtteile Steinbüchel und Schlebusch im nahen Umfeld unzureichend ist. Insbesondere im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel verfügen die beiden Stadtteile über eine unterdurchschnittliche bzw. deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung je Einwohner.

Das Plangebiet bedarf dabei insgesamt einer städtebaulichen Aufwertung. Durch die Neuausweisung von zeitgemäßen Einrichtungen des Einzelhandels (insbesondere Discounter mit 1250 m² Verkaufsfläche und Drogeriemarkt mit 650 m² Verkaufsfläche) sowie mit der Ausweisung von zusätzlich 35 Wohnungen in den Obergeschossen soll ein neuer städtebaulicher Mittelpunkt in Fettehenne entstehen. Dessen Erscheinungsbild soll auf einen möglichst schonenden Übergang zu den unterschiedlich vorzufindenden Höhenebenen mit einer Differenz von über 2 Geschossebenen abzielen, zugleich die Denkmalbereiche gewichten und nach Möglichkeit kleinere Versorgungseinrichtungen (Apotheke, Bäckerei, Gastronomie, Arztpraxen) mit aufnehmen. Als wesentliches Ausstattungsmerkmal soll zusätzlich eine Unterbringung von etwa 130 Einstellplätzen entlang der Teltower Straße erfolgen, welche über zwei Ebenen und über zwei Ein- und Ausfahrten verfügen wird.

Das Bebauungsplanverfahren dient der planungsrechtlichen Festlegung eines Sondergebietes für die Errichtung eines Nahversorgungszentrums mit weiteren Nutzungen (u. a. Wohnen) und einer erweiterten und gegenüber der Nachbarschaft verträglich abgestimmten Grundstücksausnutzung.

Das Plangebiet liegt weitgehend im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 8/62 „Spandauer Straße“ aus dem Jahr 1963. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne) - Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße“ soll mit seinen künftigen Festsetzungen an die Stelle der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8/62 treten.

Optimierung der Planung gegenüber dem Einleitungsbeschluss vom 19.06.2017 (Vorlage Nr. 2017/1596):

Gegenüber dem ersten Planungskonzept wurden neue Grundlagen für die zusätzliche Unterbringung von Stellplätzen sowie neue architektonische Akzente, etwa die bessere freiräumliche Verknüpfung der Nutzungsebenen innerhalb der Planung sowie der Begrünungsebenen, eingebracht. Gegenüber den zu schützenden Denkmalbereichen erfolgte eine Optimierung.

Zwischenzeitlich wurden Gutachten zu den Themen Artenschutz und Einzelhandel (Einzelhandelsverträglichkeit) in die Planung eingebunden und der Vorlage beigelegt. Zur Steuerung des Einzelhandels ist noch ein Festsetzungskatalog (beispielsweise sortimentsbezogene Flächengrößen) zu erstellen und in die Planung einzubinden. Ferner wurden erste Verkehrsuntersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse sind nicht abschließend bzw. bedürfen zusätzlicher Ergänzungen. Beispielsweise sind zur Einbindung in den öffentlichen Straßenraum und zur Anlieferungen auf den privaten Grundstücksflächen (Vermeidung Rückstau- und Konfliktverkehre) eingehendere Untersuchungen durchzuführen. U. a. deshalb wird das Verkehrsgutachten nur im Entwurf vorgestellt.

Gutachten zum landschaftspflegerischen Fachbeitrag, zur schalltechnischen Untersuchung, zur Bodenerkundung und zum hydrogeologischen Gutachten, zur Denkmalpflege sowie Gutachten gegenüber Erschütterungen sind darüber hinaus noch in Auftrag zu geben.

Verfahren:

Gemäß der Beschlussvorlage soll die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gefasst sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf durchgeführt werden. Anschließend soll der Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung und der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorbereitet werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne) - Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße“ wird im Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt und als Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB mit zusätzlichen Bindungen für die Umsetzung (Durchführungsvertrag) ausgestattet.

Für die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen wird im Parallelverfahren die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Weiteres Vorgehen:

Die Öffentlichkeit soll im Rahmen einer Informationsveranstaltung über die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes in Kenntnis gesetzt werden. Des Weiteren wird die Planung für eine Zeit von 4 Wochen öffentlich ausgehängt, zugleich ist eine Einsichtnahme über das Internet möglich.

Eine nächste Beschlussvorlage ist für den Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgesehen.

(Hinweis des Fachbereichs Oberbürgermeister, Rat und Bezirke: Die Gutachten werden nicht mitgedruckt, sie sind nur im Ratsinformationssystem Session einzusehen. Zudem sind im Ratsinformationssystem Session alle Anlagen in farbiger und vergrößerter Darstellung einzusehen.)

Anlage/n:

- V31_III_Anlage 1___ Geltungsbereich DIN A4
- V31_III_Anlage 2___ Ausschnitt_BP_8_62._Darstellung Überlagerung
- V31_III_Anlage 3a___ Gestaltungsplan (Grundrisse Lagepläne)
- V31_III_Anlage 3b___ Gestaltungsplan (Grundrisse Lagepläne) Blatt 1 DIN A4
- V31_III_Anlage 3b___ Gestaltungsplan (Grundrisse Lagepläne) Blatt 2 DIN A4
- V31_III_Anlage 3c___ Gestaltungsplan (Ansichten)
- V31_III_Anlage 3d___ Gestaltungsplan (Ansichten) DIN A4
- V31_III_Anlage 4___ Begründung_Vorentwurf
- V31_III_Anlage 5___ Artenschutzprüfung (Gutachten)
- V31_III_Anlage 6___ Verkehrsgutachten_Entwurf
- V31_III_Anlage 7___ Einzelhandelsgutachten