



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2018/2429

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-224/I-Mü
Dezernat/Fachbereich/AZ

23.10.18
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	08.11.2018	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	12.11.2018	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadt- bezirk I	19.11.2018	Beratung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 224/I "Wiesdorf - zwischen Manforter Straße, Körnerstraße und Gustav-Freytag-Straße"

- Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussentwurf:

1. Dem Vorentwurf der Planunterlagen einschließlich Begründung mit Umweltbericht wird in der vorliegenden Fassung (Anlagen 1, 2.1 und 2.2 der Vorlage) zugestimmt.
2. 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 I 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 I.

gezeichnet:
In Vertretung
Deppe

In Vertretung
Lünenbach

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

Ansprechpartner / 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.)

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 und damit das Verbot, die geordnete städtebauliche Entwicklung ausschließlich durch fallweise Einzelfallentscheidungen zu verwirklichen. Im konkreten Fall ist die Planung für die Wiedernutzbarmachung der Flächen und die Schaffung von Investitionen erforderlich. Des Weiteren soll Rechtsklarheit hinsichtlich der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen in diesem Teilraum hergestellt werden.

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Planungsmittel stehen unter der Finanzstelle PN 090502, städtebauliche Planung, zur Verfügung.

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 den Investor übernommen. Dies wird in einem Planungsvertrag geregelt. Sollten durch den Bebauungsplan veranlasste Anpassungsmaßnahmen, z. B. im öffentlichen Straßenraum, erforderlich werden, sind die Kosten durch die Eigentümer zu übernehmen.

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

(Veränderungsmitteilungen/Kontierungen sind erforderlich, wenn Veränderungen im Vermögen und/oder Bilanz/Ergebnispositionen eintreten/eingetreten sind oder Sonderposten gebildet werden müssen.)

kontierungsverantwortliche Organisationseinheit(en) und Ansprechpartner/in:

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.)

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

Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich	Stufe 1 Information	Stufe 2 Konsultation	Stufe 3 Kooperation
[ja]	[ja]	[ja]	[ja]
Förmliches Beteiligungsverfahren auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), das mittels öffentlichen Aushängen der Planunterlagen durchgeführt wird.			

F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

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

Begründung:

Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 224/I „Wiesdorf - zwischen Manforter Straße, Körnerstraße und Gustav-Freytag-Straße“ befindet sich im Stadtteil Wiesdorf, Stadtbezirk I. Er wird nördlich von der Manforter Straße (L 290), östlich von der Körnerstraße und südlich von der Gustav-Freytag-Straße begrenzt und umfasst ca. 1,2 ha.

Planungsanlass, Ziel und Zwecke der Planung

Ein Investor hat eine Fläche von rd. 6.200 m² zwischen der Manforter und Körnerstraße (Flurstücke 414, 541, 408 und 490) erworben und beabsichtigt, ein weiteres Grundstück im Süden des Plangebietes (Flurstück 163) zu erwerben. Parallel dazu hat der Eigentümer der westlich angrenzenden Grundstücke Interesse an einer kompletten Neubebauung seines Areals bekundet. Der Investor plant Wohnungen und das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen.

Für das Gebiet existiert kein Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Gebiet als „Gewerbegebiet eingeschränkt“ dar. Ferner befindet sich an der Körnerstraße ein Symbol für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen. Das Flurstück 163 ist als Grünfläche dargestellt.

Die innerstädtische, überwiegend brachliegende Fläche soll gemäß dem Leitbild der Innenentwicklung reaktiviert werden, um dem Bedarf der Wohnraumnachfrage in Leverkusen gerecht zu werden. Ziel und Zweck der Planung ist es, das Entwicklungspotenzial der zentrumsnahen Fläche aufzugreifen und die in der Umgebung befindliche Wohnbebauung zu arrondieren sowie um weitere, das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen zu ergänzen. Dabei kommt insbesondere der Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken eine besondere Bedeutung zu, um den Anforderungen an den Immissionsschutz bereits auf der Ebene des Städtebaus Rechnung zu tragen.

Auf Ebene des wirksamen FNP wird das Plangebiet überwiegend als „Gewerbegebiet eingeschränkt (GE*)“ dargestellt. Trotz der geplanten wohnbaulichen Entwicklung im Plangebiet besteht in Leverkusen weiterhin ein Bedarf an Gewerbeflächen. Daher wurden im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens die aus dem wohnbaulichen Umfeld einhergehenden Restriktionen für eine gewerbliche Nutzung im Plangebiet untersucht. Dabei wurde gemeinsam mit der Wirtschaftsförderung Leverkusen (WfL) festgestellt, dass die Einschränkungen für das Gewerbegebiet als erheblich einzustufen sind, sodass eine sinnvolle Vermarktung dieser Flächen im Plangebiet nicht erfolgen kann.

Im Stadtgebiet von Leverkusen soll im Gegenzug ein derzeit als Mischgebiet ausgewiesener Bereich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 153/I „Landesgartenschau/Stadtkante“, der jedoch nicht der Wohnbebauung zugeführt werden kann, künftig als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Die Planungen dazu werden in einem eigenständigen Bauleitplanverfahren durchgeführt.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB aufzustellen, da die brachliegenden und neu zu ordnenden Flächen eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfordern. Dabei soll eine geordnete Erschließung des Gesamtgebietes und insbesondere des Blockinnenbereichs gewährleistet werden. Hierzu gehört auch die geordnete und

verträgliche Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Hinzu kommt die Bewältigung der Lärmbelastung des Gebietes durch die stark befahrene Manforter Straße und die Bahnstrecke Köln-Düsseldorf-Essen. Hier soll durch die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Gebäudeausrichtung eine städtebaulich abgestimmte Gesamtlösung gefunden werden. Ferner soll die Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen und grünordnerischen Belangen gesichert sein.

Nach bisherigen Voruntersuchungen wurde ein erstes städtebauliches Gesamtkonzept (Gestaltungsplan Anlage 2.1 und 2.2 der Vorlage) erstellt. Aufgrund der beengten Lage vor allem im Inneren des Plangebietes und des Grundstückszuschnitts sind sich grundsätzlich unterscheidende städtebauliche Lösungen, deren Umsetzung später auch realistisch ist, hier nicht möglich. Auf der Grundlage des Gesamtkonzeptes soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Verfahren

Der Bebauungsplan soll im Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Gemäß Seveso III - Richtlinie und aufgrund der schalltechnischen Untersuchungen ist ein Umweltbericht zu erstellen. Ein erster Entwurf ist in den Begründungsentwurf des Bebauungsplanes (Anlage 3 der Vorlage) eingebunden. Für die nähere Ausführung sind eingehendere Gutachten einzuholen.

Im Regelverfahren ist zugleich eine Änderung des FNP herbeizuführen, diese wird im Parallelverfahren betrieben.

Weiteres Vorgehen

Auf der Grundlage der eingehenden Äußerungen aus der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird ein Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet und die noch erforderlichen Gutachten erstellt. Weiterhin wird eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt.

Daran anschließend wird die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorbereitet. Hierzu wird erneut eine entsprechende Beschlussvorlage vorgelegt.

(Hinweis des Fachbereichs Oberbürgermeister, Rat und Bezirke: Die Anlage 2.2 ist nur im Ratsinformationssystem Session in farbiger und vergrößerter Darstellung einzusehen.)

Anlage/n:

- 224_I_Anlage_1__Geltungsbereich
- 224_I_Anlage_2.1__Gestaltungsplan (DIN A4)
- 224_I_Anlage_2.2__Gestaltungsplan_(Format Original)
- 224_I_Anlage_3__Begründung mit Umweltbericht