



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2549/2013

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-193/III-Mü/Ext
Dezernat/Fachbereich/AZ

15.01.14
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	23.01.2014	Beratung	öffentlich
Bau- und Planungsausschuss	27.01.2014	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	06.02.2014	Beratung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 193/III "Gesundheitspark Leverkusen" in Leverkusen-Schlebusch
- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Beschlussentwurf:

1. Dem Städtebaulichen Konzept des Bebauungsplanes Nr. 193/III „Gesundheitspark Leverkusen“ in Leverkusen-Schlebusch wird in der vorliegenden Fassung zugestimmt (Anlage 3 der Vorlage).
2. Die Öffentlichkeit ist frühzeitig an der Planung zu beteiligen. Die Beteiligung ist in Form einer Bürgerversammlung unter dem Vorsitz des Bezirksvorstehers durchzuführen.

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

Rechtsgrundlage: § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB sowie Ziffer 1.1.2 der vom Rat am 13.07.1987 mit Änderung vom 05.12.1994 beschlossenen Richtlinien des Verfahrens zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung.

gezeichnet:
In Vertretung
Deppe

In Vertretung
Märtens

**Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen der Vorlage Nr. 2549/2013
Beschluss des Finanzausschusses vom 01.02.2010 und Auflage der Kommunal-
aufsicht vom 26.07.2010**

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

Kurzbeschreibung der Maßnahme und Angaben, ob die Maßnahme durch die Rahmenvorgaben des Leitfadens des Innenministers zum Nothaushaltsrecht abgedeckt ist.

(Angaben zu § 82 GO NRW, Einordnung investiver Maßnahmen in Prioritätenliste etc.)

Im Rahmen des Bebauungsplanes ist eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 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, als auch für die Stellplatzunterbringung Lösungen aufzuzeigen.

Der Bebauungsplan ist im Arbeitsprogramm Verbindliche Bauleitplanung als prioritäres Projekt enthalten.

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Die Planungskosten werden von den Grundstückseigentümern getragen.

B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung:

(z. B. Personalkosten, Abschreibungen, Zinswirkungen, Sachkosten etc.)

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:

(überschlägige Darstellung pro Jahr)

Es ist mit keinen Auswirkungen zu rechnen.

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)

Keine

Begründung:

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen hat am 21.06.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 193/III „Gesundheitspark Leverkusen“ beschlossen (Vorlage Nr. 0418/2010/1).

Der Bebauungsplan verfolgt auf dieser Grundlage die nachfolgenden Ziele:

- auf der Grundlage des heutigen Identifikations- und Erscheinungsbildes (Klinik im Park) eine betriebliche Entwicklungsperspektive bis 2030 aufzuzeigen,
- einen städtebaulich verträglichen Rahmen für bauliche Maßnahmen festzulegen,
- eine tragfähige Lösung für die Erschließung des Standortes, insbesondere hinsichtlich der Stell- bzw. Parkplatzunterbringung zu entwickeln, sowie die Ausweisung eines Hubschrauberlandeplatzes.

Kliniken sind nach den Anforderungen der Versorgungsträger und Krankenkassen allgemeinen Wandlungsprozessen unterlegen. Hierzu sind frühzeitig Maßnahmen zu treffen, die den Anforderungen gerecht werden und den Standort in Leverkusen sichern. Es sollen zusätzliche ambulante Dienstleistungen angeboten sowie die Qualität der fachärztlichen Betreuungsangebote optimiert werden.

Eine Ausweitung der Bettenkapazitäten ist nicht vorgesehen.

Als bauliche Maßnahmen sind Aufstockungen sowie Um- und Anbauten vorgesehen, da aufgrund geänderter Leistungsspektren ein erweiterter Raumbedarf entsteht. Weiterhin soll der heutige Eingangsbereich und dessen angegliederte Versorgungseinheiten (zum Beispiel ein OP-Zentrum) attraktiver gestaltet werden. Anderweitige Klinikleistungen sollen durch private Unternehmen im Nahbereich angeboten werden können. Hierzu ist die Schaffung eines Planungsrechtes erforderlich, das Spielräume für die Veränderungen in dem sich ständig wandelnden Markt des Gesundheitswesens lässt. Einen hierfür angemessenen Nutzungsrahmen soll künftig die Nutzung SO (Sondergebiet Klinik- und Gesundheitseinrichtungen) Rechnung tragen. Die bisherige Zuordnung „Gemeinbedarfsfläche“ gemäß Flächennutzungsplan wird den Anforderungen nicht gerecht. Entsprechend soll der Flächennutzungsplan (FNP) im Parallelverfahren geändert werden (8. Änderung des FNP).

Der Lage zu den angrenzenden Wald- und Auebereichen (insbesondere zum angrenzenden Naturschutzgebiet entlang der Dhünn) soll konzeptionell Rechnung getragen werden. Ein wesentlicher Bestandteil wird die Erhaltung und Ausgestaltung der von Bebauung freizuhaltenden Übergangsbereiche sein.

Parkplätze

Der Planung liegt u.a. der Beschluss der Bezirksvertretung III vom 07.07.2011 (1143/2011) zugrunde, der Baumaßnahmen ohne Bebauungsplan bisher nur unter bestimmten Rahmenbedingungen zulässt. Ausschlaggebend war das Maßnahmenkonzept (Parkplatzbewirtschaftung) zur Vermeidung von Parkplatzinanspruchnahmen durch die Klinikbetriebe in der Wohnumgebung.

Erschließungstechnisch sollen zusätzliche Anbindungs- und Parkplatzmöglichkeiten angeboten werden, ohne die benachbarten Wohngebiete zu beeinträchtigen.

Ziel der Planung ist es, auf der Grundlage der bestehenden Angebote und Bettenkapazitäten zunächst etwa 180 zusätzliche Parkplätze innerhalb des Klinikgebietes neu auszuweisen und umzusetzen. Hierdurch soll dem aktuellen Bedarf (es ist keine Erweiterung der Bettenkapazitäten vorgesehen) Rechnung getragen werden.

Später folgende Baumaßnahmen sind in Bezug auf den Stellplatzbedarf erneut zu prüfen, entsprechend sind weitergehende Nachweise in den Bebauungsplan aufzunehmen. Im Rahmen des folgenden Bebauungsplanverfahrens werden daher weitere Parkplatzangebote untersucht und auch Möglichkeiten außerhalb des Klinikgeländes betrachtet.

Im Ergebnis lassen sich auf städtebaulich und wirtschaftlich sinnvolle Art und Weise die derzeit benötigten Stellplatzflächen unterbringen (siehe Anlage 2, Punkt 5.3 ff).

Es wurden alle denkbaren Alternativen zur Unterbringung von Stellplätzen geprüft, die einzelnen Maßnahmen sind in Anlage 4 dargestellt.

Zudem bestehen aufgrund verschiedener Maßnahmen vor Ort (Anordnung von Anwohnerparken, Parken auf dem Karl-Carstens-Ring) derzeit keine Beschwerden von Anwohnern. Darüber hinaus weist die KLS gGmbH darauf hin, dass die vorhandenen Parkhäuser nicht voll ausgelastet sind, hier sollen regelmäßig etwa 80 Stellplätze frei verfügbar sein.

Öffentlichkeitsbeteiligung:

Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 (1) BauGB möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen und die voraussichtlich Auswirkungen auf die Planung haben, zu unterrichten. Hierzu wird u.a. eine Bürgerversammlung durchgeführt.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind in den Bebauungsplanentwurf einzuarbeiten und zur nächsten Vorlage, der Beschlussfassung gem. § 3 (2) BauGB über die öffentliche Auslegung, einzustellen. Hierbei können im Rahmen einer einmonatigen Auslegung erneut Anregungen vorgebracht werden.

Das Planverfahren ist unter „Prioritäre Projekte zur Sicherung und Entwicklung der Infrastruktur“ im neuen „Arbeitsprogramm Verbindliche Bauleitplanung 2013-2014“ aufgenommen.

Begründung der einfachen Dringlichkeit:

Zur Sicherung der Planungsziele und um dringende bauliche Maßnahmen zu ermöglichen ist eine möglichst zeitnahe Fortführung des Planverfahrens erforderlich.

Anlage/n:

193_III_Anlage_1_Geltungsbereich

193_III_Anlage_2_Begründung 171212

193_III_Anlage_3_Städtebauliches Konzept (Gestaltungsplan Verkleinerung)_121213
193_III_Anlage_4_Variantenuntersuchung Parkplatznutzung