



**Stadt Leichlingen
Der Bürgermeister**

Vorlage Nr. 63-22/2011

vom 27.04.2011

Bauordnung und Planung

Sachbearbeiter: Frau Mehrrens
Aktenzeichen: 63 Planung Me

öffentlich

nichtöffentlich

Ausschuss für Bauwesen, Umweltschutz und Stadtentwicklung	am 16.05.2011	zur Vorberatung
Rat	am 09.06.2011	zur Beschlussfassung

Kosten 0,00 €	Haushaltsstelle	vorgesehen im
Folgekosten 0,00 €	finanzielle Auswirkungen Ja	Mittel stehen zur Verfügung ja nein
Sichtvermerk der Kämmerei		

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 7 "Wuppertreppe/Stadtkern" -
Erneute Überarbeitung des Gestaltungsentwurfs**

Beschlussempfehlung

Der erneut überarbeitete Gestaltungsentwurf wird zustimmend zur Kenntnis genommen und dient der Verwaltung als Grundlage für das weitere Planverfahren.

Die Verwaltung wird beauftragt auf der Basis des Gestaltungsentwurfs unter Berücksichtigung der Nutzungsvarianten die Grundstücksverhandlungen zu führen und die Herstellungskosten für die öffentlichen Flächen neu zu ermitteln.

(Müller)

Abstimmungsergebnis:

Ausschuss: am	Ja: Nein: Enth.:	Ausschuss: am	Ja: Nein: Enth.:
Ausschuss: am	Ja: Nein: Enth.:	Ausschuss: am	Ja: Nein: Enth.:

Begründung

In seiner Sitzung am 08.07.2010 fasste der Rat der Stadt Leichlingen den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 12 BauGB und § 13a BauGB zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V 7 „Wuppertreppe/Stadtkern“ (Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Leichlingen am 09.07.2010).

Trotz der Tatsache, dass gem. § 13a BauGB auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet werden kann, hat die Stadt Leichlingen im vorliegenden Fall aufgrund der städtebaulichen Bedeutung des Projektes am 14.07.2010 eine Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Abendveranstaltung durchgeführt, in welcher zahlreiche Bürger die Gelegenheit nutzten ihre Anregungen und Bedenken bzgl. der angedachten Planung zu äußern. Im Nachgang zu der Veranstaltung gingen bei der Verwaltung zahlreiche schriftliche Äußerungen aus der Bürgerschaft ein, in welchen die Planung teilweise kritisiert, zum großen Teil jedoch Änderungswünsche unterschiedlichster Art gefordert wurden.

Aufgrund dieser zahlreichen Rückmeldungen und der vielfältigen Diskussion zum Thema der Innenstadtentwicklung Leichlingens in Presse und Öffentlichkeit, hat die Verwaltung die ursprüngliche Planung in einer ersten Phase modifiziert und zusammen mit Investor und politischen Vertretern einen geänderten Gestaltungsentwurf erarbeitet, der viele der vorgebrachten Anregungen und Bedenken bereits aufgegriffen hat.

Dieser überarbeitete Gestaltungsentwurf wurde vom Rat der Stadt Leichlingen in seiner Sitzung am 30.09.2010 zur Kenntnis genommen. Es wurde beschlossen, dass er der Verwaltung als Grundlage für das weitere Planverfahren dient. Auf dieser Grundlage wurde die frühzeitige Trägerbeteiligung durchgeführt. Auf der Basis des Entwurfsstandes 30.09.2010 wurde seitens der Architekten und Stadtplaner die Fassaden- und Platzgestaltung ausgearbeitet. Zudem wurde das Raumkonzept fortgeschrieben.

In einer weiteren Bürgerveranstaltung zum Stadtkern Leichlingen am 13.01.2011 wurde der Planstand vorgestellt und intensiv diskutiert. Anschließend konnten weitere Anregungen zum Planungsstand schriftlich bei der Stadt Leichlingen abgegeben werden. Bei den eingegangenen Stellungnahmen trifft der vorgestellte modifizierte Ansatz auf deutlich mehr Befürworter.

Die Sprecher der Bürgerinitiative „Rettet den Stadtpark“ erklären jedoch auf der Sitzung des Ausschusses für Bauwesen, Umweltschutz und Stadtentwicklung am 14.02.2011, dass sie einer Bebauung des Stadtparks mit dem vorgestellten Baukörper nicht zustimmen würden. Für sie muss eine Lösung auf der Wupperseite gefunden werden, da der neue Stadtpark auf keinen Fall bebaut werden soll.

Anfang März stellt die AS-Projektentwicklung eine weitere mögliche Variante mit verringerten Bauvolumen vor. Die Planung hat eine positive Aufenthaltsflächenbilanz zum Ziel. Die Größe der öffentlichen Aufenthaltsflächen würde sich im Vergleich zum Ist-Zustand (Neuer Stadtpark) erhöhen.

Wie die Ausgestaltung dieser reduzierten Bauvariante aussehen könnte, ist in der Anlage 1 dargestellt.

Im Einzelnen wurde die Planung in folgenden Punkten geändert:

- Gebäude

Das Hauptgebäude im Neuen Stadtpark bleibt in seiner Grundfläche bestehen. Die Höhe würde sich verringern, wenn eine Nutzungsvariante zur Umsetzung kommt, die auf eine zweite Einzelhandelsetage verzichtet und hier dann eine geringere Geschosshöhe zur Folge hätte. Die Dreigeschossigkeit soll erhalten bleiben.

Das Kopfgebäude des Rathausplatzes wird baulich auf einen Annex an das Rathaus reduziert.

Auf der Kaufparkfläche wird auf den Riegel zur Neukirchener Straße verzichtet. Das Quergebäude zur Montanusstraße / Querspange wird jedoch leicht vergrößert. Die Geschossigkeit steht in Abhängigkeit zu den Nutzungsvarianten, soll aber eine ähnliche Höhe wie das Gebäude im Neuen Stadtpark erhalten. Der ehemalige Bau für Hotel oder Bücherei auf Höhe der Henley on Thames Brücke bleibt bestehen.

- Freiraum / Platz

Die gewonnenen Flächen auf dem Kaufparkareal sollen als Grünfläche ausgestaltet werden. Der Rathausplatz soll zwischen Rathaus und Einzelhandelsneubau einen urbanen Platzcharakter haben und zur Wuppertreppe hin deutlich mehr Grünflächenanteile erhalten.

- Tiefgarage

Je nach Nutzungsvariante wird die Tiefgarage wie in den vorherigen Planvarianten bis zum Rathaus durchgezogen oder endet unter dem Neubau.

- Nutzungsvarianten

Die Gebäude an der Wupper sollen mit Handel, Wohnen und Gastronomie belegt werden. Es besteht Investoreninteresse auf der heutigen Tankstellenfläche eine Markthalle mit anschließender Aussengastronomie zu errichten. Inwiefern dies mit der Wohnnutzung zu kombinieren wäre, ist noch zu klären. Der Annex an das Rathaus könnte der Stadt als Bibliothek, Archiv und / oder Stadtmuseum dienen.

Das Erdgeschoss des Neubaus im Stadtpark wird mit dem dringend benötigten Vollsortimenter belegt. Gegebenenfalls werden Flächen für weitere Einzelhandelsnutzungen zur Verfügung stehen. Diese Nutzung entspricht auch dem Wettbewerbsergebnis.

Die bisher geplante Handelsnutzung im ersten Obergeschoss ist aufgrund einer schwierigen Vermarktungssituation in Frage gestellt. Alternativ könnten hier Wohnungen oder ein Altenpflegezentrum mit circa 80 Betten entstehen. Im zweiten Obergeschoss ist weiterhin Wohnen vorgesehen.

Nächste Schritte / Prüfung

Folgende Aspekte sind noch nicht abschließend geprüft und wären nun zügig abzuarbeiten:

Die Verhandlungen über den Grundstückstausch müssten anhand der neuen Planvarianten geführt werden. Die unterschiedlichen Nutzungsvarianten werfen unterschiedliche Renditen ab und führen somit zu einer unterschiedlichen Bemessung der Grundstückspreise. Die Stadt hatte bisher den Auftrag kostenneutral zu verhandeln. Es gilt zu überprüfen, ob alle Planvarianten immer noch eine Kostenneutralität gewähren.

Für den neuen Ansatz liegt noch kein Gestaltungsentwurf der öffentlichen Freiflächen vor. Dieser wäre zu erstellen. Dabei gilt es folgendes zu berücksichtigen:

Der Anteil der städtischen Freiflächen hat sich im Vergleich zu den bisher diskutierten Varianten erhöht. Die Herstellung und Unterhaltung liegen bisher bei der Stadt. Bei gleich bleibender Gestaltungsqualität würden aufgrund des Flächenzuwachses höhere Kosten anfallen. Als erste Faustformel gelten 100 €/qm. Durch Reduktion des Gestaltungsaufwandes könnten Einsparungen erzielt werden. Dritte könnten bei der Finanzierung herangezogen werden.

In den folgenden Schritten sind die Kosten für die Gestaltung der öffentlichen Flächen auf Basis des bisherigen Qualitätsanspruches neu zu berechnen. Alternativ müsste bei Deckelung der Kosten der Gestaltungsentwurf für die öffentlichen Flächen entsprechend reduziert werden.

Der Ansatz wäre eine Abweichung vom ursprünglichen Wettbewerbsergebnis. Er wäre mit dem Fördergeber hinsichtlich der Förderfähigkeit abzustimmen.