



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 1003/2011

Der Oberbürgermeister

V/61-613.138/II-gr

Dezernat/Fachbereich/AZ

12.04.11

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bau- und Planungsausschuss	09.05.2011	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	17.05.2011	Beratung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 138/II "Fixheide-Süd"
- Aufstellungsbeschluss

Beschlussentwurf:

Für den südlichen Teil des Gewerbegebietes Fixheide ist ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch – BauGB **aufzustellen**. Dieser erfasst den Bereich der Bebauungspläne 26b/77/II – 1. Änderung - „Bereich Fixheide“ und 26b/II „Fixheide-Süd“. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung gemäß **Anlage 1 der Vorlage** zu entnehmen.

Rechtsgrundlage: § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch – **BauGB**.

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

gezeichnet:
Mues

**Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen der Vorlage Nr. 1003/2011
Beschluss des Finanzausschusses vom 01.02.2010 und Auflage der Kommunal-
aufsicht vom 26.07.2010**

Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Jörg Gruchmann / 61 / 6132

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.)

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 fallweise Einzelfallscheidungen zu verwirklichen. Im konkreten Fall ist die Planung erforderlich, da das Planungsrecht zur Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen und zur Regelung des Umgangs mit schädlichen Bodenveränderungen erforderlich ist.

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Für die Vergabe der notwendigen Bodengutachten stehen beim Fachbereich 32 Finanzmittel unter:

Sachkonto 526100, Innenauftrag 320014050202

zur Verfügung.

B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung:

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

Personalkosten sind zu Beginn des Satzungsverfahrens noch nicht abzuschätzen.

C) Finanzielle Folgeauswirkungen ab dem Folgejahr der Umsetzung:

(überschlägige Darstellung pro Jahr)

s. unter 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 Gesamtabschluss)

Der Fachbereich 32 hat für die notwendigen Bodengutachten Fördermittel beantragt.

Begründung:

In seiner Sitzung am 22.10.2007 hat der Rat der Stadt Leverkusen die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26b/77/II „Fixheide-Süd“ als Satzung beschlossen. Inhalt der 2. Änderung war eine Regelung hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes Fixheide, um die Gewerbe- und Industrieflächen für gewerbliche Nutzungen jenseits des selbständigen Einzelhandels und die wohnungsnahе Versorgung der Bevölkerung in Quettingen und Alkenrath zu sichern.

Mit dem Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans ist eine Bauvoranfrage zur Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelhandels (Verkaufsfläche ca. 800 m²) neben dem vorhandenen ALDI-Markt an der Schlebuscher Straße durch die Stadt Leverkusen zunächst zurückgestellt und schließlich abgelehnt worden. Die Ablehnung wurde durch den Antragsteller beklagt. Das Verwaltungsgericht Köln hat am 26.08.2008 und am 10.02.2009 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26b/77/II inzident überprüft und aufgrund eines Verfahrensfehlers für unwirksam erklärt. Gleichzeitig wurde die Stadt Leverkusen verpflichtet, einen positiven Vorbescheid für den Lebensmittelmarkt zu erteilen. Maßgeblich für die Entscheidung des Verwaltungsgerichts war die historisch bedingte uneinheitliche Nummerierung und Beschriftung des Bebauungsplans (Bebauungspläne 26b/77/II und 26b/II) und die damit verbundene Uneindeutigkeit bei der Auslegung des Plans. Im Ergebnis ist die Stadt Leverkusen verpflichtet, den Verfahrensfehler zu heilen oder das Verfahren aufzuheben.

Mit Eingangsdatum vom 08.02.2011 hat der o. g. Antragsteller zwei weitere Bauvoranfragen für selbständige Einzelhandelsgeschäfte (Tierfuttermarkt und Textilfachmarkt mit jeweils ca. 800 m² Verkaufsfläche) an der Schlebuscher Straße im Bereich des vorhandenen ALDI-Marktes eingereicht. Durch das Urteil des Verwaltungsgerichts sind Bauvorhaben in dem fraglichen Bereich planungsrechtlich auf der Grundlage des Bebauungsplans 26b/II – 1. Änderung – zu beurteilen. Danach wären die beantragten Nutzungen genehmigungsfähig. Die beantragten Nutzungen lassen jedoch zusammen mit den vorhandenen bzw. erstrittenen Einzelhandelsnutzungen die Entstehung einer Einzelhandelsagglomeration befürchten. Diese Entwicklung würde der städtischen Zielsetzung, die zentralen Versorgungsbereiche zu sichern und weiter zu entwickeln sowie die Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten einzuschränken, um diese Flächen für gewerbliche Zwecke zu sichern, widersprechen. Darüber hinaus ist auch aufgrund der zu erwartenden erhöhten Verkehrsbelastung als auch der fehlenden Tragfähigkeit im unmittelbaren Einzugsbereich der Schlebuscher Straße eine weitere Einzelhandelsansiedlung abzulehnen.

Parallel zu der Beschlussfassung über die 2. Änderung des Bebauungsplans 26b/77/II hat der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen in seiner Sitzung am 10.09.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26b/77/II „Fixheide-Süd“ – 3. Änderung – beschlossen. Zielsetzung dieses Bebauungsplanverfahrens ist es, die zulässigen Nutzungen im Hinblick auf schädliche Bodenveränderungen neu zu regeln. Die sehr umfangreichen Untersuchungen der Ausdehnung und des Gefährdungspotentials der vorhandenen Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen dauern derzeit noch an. Daher konnten bisher keine weiteren Verfahrensschritte innerhalb des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt werden.

Um die mit der 3. Änderung des Bebauungsplans 26b/77/II angestrebten Planungsziele weiterzuverfolgen und gleichzeitig den innerhalb der 2. Änderung des Bebauungsplans vom Verwaltungsgericht erkannten Verfahrensfehler zu heilen, soll ein neues Bebauungsplanverfahren mit eindeutiger Zuordnung von Plangebiet und Nummerierung eingeleitet werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 138/II „Fixheide-Süd“ sollen sowohl die Festsetzungen der Bebauungspläne 26b/77/II einschließlich 26b/II an die aktuelle Rechtslage angepasst werden als auch die Ziele der unwirksamen 2. Änderung und der eingeleiteten 3. Änderung des Bebauungsplans 26b/77/II weiterverfolgt werden.

Auf der Grundlage dieses neuen Aufstellungsbeschlusses ließen sich die erneuten Bauvoranfragen zur Ansiedlung weiterer Einzelhändler neben dem ALDI-Markt an der Schlebuscher Straße zurückstellen und zukünftige Einzelhandelsbegehren verhindern. Die Zurückstellung der Bauvoranfragen erfordert die unmittelbare Einleitung des Bebauungsplanverfahrens.

Bestandteile der Vorlage sind:

1. Geltungsbereich des Bebauungsplans
2. Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans

Anlage/n:

Anlage 2_Begründung Aufstellungsbeschluss_138_II
Anlage_1_Geltungsbereich_138_II