



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 1047/2011

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-dri-169/I

Dezernat/Fachbereich/AZ

24.05.11

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bau- und Planungsausschuss	27.06.2011	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	04.07.2011	Beratung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 169/I "Syltstraße/Eumuco-Gelände - Steuerung von Einzelhandelsnutzungen" in Leverkusen-Manfort (ehemals Bebauungsplan Nr. 169/I "Eumuco-Gelände/Josefstraße")

- Umbenennung des Bebauungsplanverfahrens
- Erneuter Aufstellungsbeschluss (erweiterter Geltungsbereich; vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)

Beschlussentwurf:

1. Das ehemalige Bebauungsplanverfahren Nr. 169/I „Eumuco-Gelände/Josefstraße“ wird unter der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 169/I „Syltstraße/Eumuco-Gelände – Steuerung von Einzelhandelsnutzungen“ fortgeführt.

2. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 169/I „Syltstraße/Eumuco-Gelände - Steuerung von Einzelhandelsnutzungen“ wird mit einem erweiterten Geltungsbereich sowie mit zwei Teilabschnitten neu gefasst. Für den Bereich zwischen Bundesautobahn A3 und der Bahnstrecke Köln-Wuppertal ist ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB aufzustellen. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung gemäß Anlage 1 der Vorlage zu entnehmen.

Die Aufstellung erfolgt auf Grundlage von § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren.

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

gezeichnet:

Adomat

(in Vertretung von Herrn Beig. Mues)

**Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen der Vorlage Nr. 1047/2011
Beschluss des Finanzausschusses vom 01.02.2010 und Auflage der Kommunal-
aufsicht vom 26.07.2010**

Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Frau Drinda / FB 61 / -6131

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 ergibt sich daraus unmittelbar die Verpflichtung zur Planung. Im konkreten Fall ist die Planung erforderlich, da für diesen Teilraum planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung von Einzelhandelsnutzungen fehlen. Diese Nutzungsart kann bei einer ungesteuerten Entwicklung negative Rückwirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Leverkusen haben.

Das Planverfahren ist im Rahmen des vom Rat der Stadt Leverkusen am 12.07.2010 beschlossenen "Arbeitsprogrammes Verbindliche Bauleitplanung 2010/2011" (Vorlage Nr. 0415/2010) als "Prioritäres Projekt der Gewerbeentwicklung und -sicherung sowie des Einzelhandels" vorgesehen.

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Das Planverfahren wird innerhalb der laufenden Verwaltung bearbeitet und verursacht voraussichtlich keine zusätzlichen Kosten für Gutachten o.ä.

B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung:

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

Die Umsetzung des Bebauungsplans löst keine finanziellen Aufwändungen aus. Der Bebauungsplan dient als Entscheidungsgrundlage in Genehmigungsverfahren.

C) Finanzielle Folgeauswirkungen ab dem Folgejahr der Umsetzung:

(überschlägige Darstellung pro Jahr)

vgl. 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)

Begründung:

Anlässlich der Aufgabe des Produktions- und Verwaltungsstandortes der Firma SMS-Eumuco (Schwermaschinen- und Anlagenbau) in Leverkusen-Manfort wurde im Jahr 2007 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 169/I „Eumuco-Gelände/ Josefstraße“ gefasst und öffentlich bekannt gemacht. Ohne den Aufstellungsbeschluss wäre möglicherweise die gesamte Fläche zu Einzelhandelszwecken genutzt worden, da sich auf Basis des § 34 BauGB (Einfügen in den Bestand) wenig Möglichkeiten zur planerischen Steuerung der Fläche ergeben hätten. Dies entspricht nicht der städtebaulichen Zielsetzung. Gemeinsam mit der Wirtschaftsförderung ist es im Verhandlungswege mit dem Insolvenzverwalter gelungen, für einen Großteil der Fläche die gewerbliche Nutzung zu sichern. Es sind weiterhin Unternehmen aus dem Bereich Maschinenbau dort tätig.

Das nördliche Drittel wurde durch die Fa. Bauhaus erworben, um dorthin den bestehenden Drive-In-Baustoffmarkt zu verlegen und neue Stellplätze anzulegen. Diese Maßnahme war unter dem Aspekt der Standortsicherung bestehender Betriebe vertretbar. Durch einen städtebaulichen Vertrag ist die Verkaufsfläche im Wesentlichen auf den Bestand von 13.850 m² Verkaufsfläche festgeschrieben. Im Erweiterungsbereich ist ausschließlich der Baustoffhandel zulässig, auch die Aufgabe der bisherigen Verkaufsfläche im Untergeschoss ist vertraglich geregelt.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses (2007) war unklar, ob ein umfassender Bebauungsplan mit Baugrenzen etc. oder nur ein sog. „einfacher Bebauungsplan zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung“ erforderlich ist. Für eine Neuordnung des ehem. Eumuco-Geländes ist hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung kein B-Plan erforderlich. Allein zur weiteren öffentlich rechtlichen Absicherung und Steuerung der Einzelhandelsnutzungen im Sinne des Nahversorgungskonzeptes sowie des Handlungsprogrammes Gewerbe ist ein **einfacher Bebauungsplan** allein mit Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel nach § 9 Abs. 2a BauGB ausreichend.

Mit dem erneuten Aufstellungsbeschluss soll der **Geltungsbereich** erweitert werden, da der Steuerungsbedarf bezogen auf die Einzelhandelsentwicklung sowohl für die umgebenden Flächen an der Syltstraße mit Einzelhandelseinrichtungen im Bestand als auch für das bereits erfasste, teils gewerblich geprägte Eumuco-Gelände festzustellen ist. Zur Wahrung der Anstoßwirkung und zur Betonung des Themas Einzelhandel wird den Bebauungsplan umbenannt („Syltstraße“). Da der B-Plan keine Baurechte hinsichtlich der Art der Nutzung schafft, ist ein Konflikt mit etwaigen Plänen zur A3 ausgeschlossen.

Das Planverfahren ist im Rahmen des vom Rat der Stadt Leverkusen am 12.07.2010 beschlossenen "Arbeitsprogramm Verbindliche Bauleitplanung 2010/2011" (Vorlage Nr. 0415/2010) als "Prioritäres Projekt der Gewerbeentwicklung und -sicherung sowie des Einzelhandels" vorgesehen. Die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens wird aus Kapazitätsgründen zwischenzeitlich zugunsten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V21/I „Smidt Wohncenter – Möbelhaus II und Lagergebäude“ zurückgestellt (vgl. Vorlage Nr. 0926/2011).

Anlage/n:

BPlan_169 I_Aufstell erneut_Anlage 1_Geltungsbereich_05 2011
BPlan_169 I_Aufstell erneut_Anlage 2_Übersicht BPläne_05 2011
BPlan_169 I_Aufstell erneut_Anlage 3_FNP und NVZ_05 2011
BPlan_169 I_Aufstell erneut_Anlage 4_Begründung_16 05 2011