



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2022/1841

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-266-Ma

Dezernat/Fachbereich/AZ

04.01.2023

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	23.01.2023	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	31.01.2023	Beratung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 266/II „Küppersteg – nördlich BAB 3, südlich und westlich Robert-Blum-Straße, östlich Europaring“

- Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans

Beschlussentwurf:

1. Für das in der Anlage 1 der Vorlage bezeichnete Plangebiet wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen.
2. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung: Bebauungsplan Nr. 266II „Küppersteg – nördlich BAB 3, südlich und westlich Robert-Blum-Straße, östlich Europaring“.

Die Beschlussfassungen erfolgen vorbehaltlich des Beitrittsbeschlusses der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II.

gezeichnet:

In Vertretung

Deppe

I) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren

Nein (sofern keine Auswirkung = entfällt die Aufzählung/Punkt beendet)

Ja – ergebniswirksam

Produkt: Sachkonto:
Aufwendungen für die Maßnahme: noch nicht bekannt.
Fördermittel beantragt: Nein Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

Ja – investiv

Finanzstelle/n: Finanzposition/en:
Auszahlungen für die Maßnahme: €
Fördermittel beantragt: Nein Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt

Ansätze sind ausreichend
 Deckung erfolgt aus Produkt/Finanzstelle
in Höhe von €

Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:

Personal-/Sachaufwand: €
 Bilanzielle Abschreibungen: €
Hierunter fallen neben den üblichen bilanziellen Abschreibungen auch einmalige bzw. Sonderabschreibungen.
 Aktuell nicht bezifferbar

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:

Erträge (z. B. Gebühren, Beiträge, Auflösung Sonderposten): €
Produkt: Sachkonto

Einsparungen ab Haushaltsjahr:

Personal-/Sachaufwand: €
Produkt: Sachkonto

ggf. Hinweis Dez. II/FB 20:

II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

Begründung:

Lage des Plangebiets:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 266/II „Küppersteg – nördlich BAB 3, südlich und westlich Robert-Blum-Straße, östlich Europaring“ befindet sich im Stadtteil Küppersteg, Stadtbezirk II, südlich der zentralen Versorgungsbereiche des Stadtbezirkszentrums Opladen und nordöstlich der Nahversorgungszentren Bürrig und Küppersteg und umfasst ca. 36,27 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 266/II ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 125/II „Karl-Ulitzka-Straße“. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 266/II ist der Planzeichnung (Anlage 1 der Vorlage) zu entnehmen.

Überörtliche Planungen:

Im aktuellen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln ist für das Plangebiet allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Es ist im Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen als eingeschränktes Gewerbegebiet GE* (Industriegebiet - GI) und Sondergebiet H1 „Handel – Baumarkt“ (SO H1) dargestellt. Die östlichen Teilflächen um den „Kleinen Silbersee“ und den „Großen Silbersee“ befinden sich außerhalb des Landschaftsplans. Im Vergnügungstättenkonzept der Stadt Leverkusen wurde der Bereich des Gewerbegebiets „Karl-Ulitzka-Straße“ im Stadtteil Küppersteg (hier: im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans) näher betrachtet und bewertet.

Inhalt des Bebauungsplans Nr. 125/II „Karl-Ulitzka-Straße“:

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 125/II „Karl-Ulitzka-Straße“ ist am 19.03.1993 (Baunutzungsverordnung 1968 - BauNVO) bekannt gemacht worden. Wesentliche Planungsziele des Bebauungsplans sind:

- Die Sicherung von Flächen für das produzierende Gewerbe (GI und GE),
- der Ausschluss selbständiger Einzelhandelseinrichtungen, um die Entwicklung der GE/GI-Gebiete nicht zu behindern. Vorhandene Einzelhandelsbetriebe sollten planungsrechtlich gesichert werden,
- die Konzentration von Versorgungseinrichtungen an zentralen Versorgungseinrichtungen gemäß damaligem räumlich-funktionalen Zentrenkonzept der Stadt Leverkusen. Ein weiterer Einzelhandelschwerpunkt an der direkten Peripherie zum Stadtbezirkszentrum Opladen würde dieses schädigen und somit dem Zentrenkonzept der Stadt entgegenlaufen,
- die Zonierung der GE-/GI-Gebiete nach immissionsschutzrechtlichen Kriterien. Um einen Schutz der vorhandenen Wohnnutzungen (insb. an der Heinrichstraße) im Plangebiet bzw. um dieses herum (Robert-Blum-Straße/Hardenbergstraße) sicherzustellen, wurden die GE-/GI-Gebiete unter Hinzuziehung der Abstandsliste gegliedert,
- die Sicherung eines Parkplatzangebots im südlichen Plangebiet für den Freizeitbereich Silbersee.

Der Bebauungsplan Nr. 125/II „Karl-Ulitzka-Straße“ setzt als Nutzungsart die nach der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (MURL) vom 21.03.1990 gegliederte Gewerbegebiete (GE*) gemäß § 8 BauNVO und gegliederte Industriegebiete gemäß § 8 BauNVO fest. Darüber hinaus sind in den Gewerbe- und Industriegebieten die nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen, selbständigen Einzelhandelseinrichtungen nicht zulässig und „nicht selbständige Einzelhandelseinrichtungen, die untergeordnete Teile eines Industriebetriebes darstellen“, ausnahmsweise zulässig. Gekennzeichnete bestehende Einzelhan-

delsbetriebe sind in den GE-Gebieten innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und unter Einhaltung aller anderen Festsetzungen bis zu festgesetzten maximalen Bruttogeschossfläche zulässig. Bestimmte gekennzeichnete bestehende Wohngebäude sind in den GE-Gebieten zulässig. Außerdem enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Grundfläche, zur Höhe baulicher Anlagen und zu Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen.

Anlass:

Anlässlich zweier Bauvoranfragen für einen klein- und einen großflächigen Lebensmittelmarkt mit Randsortimenten ist eine erste Überprüfung der Wirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 125/II „Karl-Ulitzka-Straße“ hinsichtlich nachfolgender Punkte erfolgt, mit dem Zwischenergebnis, dass der Bebauungsplan teilweise nicht mehr zeitgemäße Festsetzungen enthält. Dies betrifft die Festsetzungen bzw. die ausnahmsweise Zulässigkeit der Ausnahmen von Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von (bestehenden) Anlagen gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Sogenannte Fremdkörperfestsetzungen sind nicht hinreichend bestimmt, da sich aus den textlichen oder zeichnerischen Festsetzungen nicht zweifelsfrei ergibt, auf welche Anlagen sich die Festsetzungen beziehen und auch nicht, dass die festgesetzten Maßnahmen eindeutig bestimmt werden können.

Weiterhin bestehen Zweifel an der hinreichenden Bestimmtheit folgender Festsetzungen:

- Zum Beispiel, dass im GE 1 nur „emissionsarme Anlagen und Betriebe wie z. B...“ zulässig sind,
- unbestimmbare Höhenfestsetzungen,
- in den Industriegebieten fehlt es aufgrund der Unwirksamkeit der Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen an den Mindestfestsetzungen.
- Altlasten: Die Kennzeichnungen von Bodenbelastungen sind in Teilen unzureichend oder fehlen ggf.

Damit fehlen für das Plangebiet wesentliche Steuerungsmöglichkeiten für Gewerbe- und Industriebetriebe, die für die Schaffung und Erhaltung der städtebaulichen Ordnung erforderlich sind. Die Korrektur fehlerhafter Bebauungspläne ist Pflichtaufgabe der Gemeinde.

Aus den oben dargelegten Gründen soll der bestehende Bebauungsplan Nr. Nr. 125/II „Karl-Ulitzka-Straße“ in seinem gesamten Geltungsbereich überplant werden. Dazu soll mit dem gegenständlichen Verfahren ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden.

Ziel und Zweck der Planung:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 266/II „Küppersteg – nördlich BAB 3, südlich und westlich Robert-Blum-Straße, östlich Europaring“ werden folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Die bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete sollen unter den Anforderungen an den Klima- und Umweltschutz (z. B. Begrünung des Gebiets und der Gebäude, Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Vermeidung weiterer Versiegelung) gesichert und fortentwickelt werden.
- Basierend auf den Zielen der Regionalplanung und des Landesentwicklungsplans LEP Einzelhandel sowie dem Einzelhandelskonzept der Stadt Leverkusen sollen - in

Abhängigkeit des noch zu überarbeitenden bzw. fortzuschreibenden Einzelhandelskonzepts - zum Schutz und der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche des Stadtbezirkszentrums Opladen und der Nahversorgungszentren Bürrig und Kuppersteg zeitgemäße Festsetzungen zur zielgerichteten Steuerung getroffen werden.

- Darüber hinaus soll gemäß Gewerbeflächenkonzept der Stadt Leverkusen eine Gliederung der Gewerbe- und Industriegebiet hinsichtlich der Nutzungen und der Emissionskontingentierungen auch zum Schutz des Wohnens geregelt werden und die Sicherung von Flächen für das produzierende und das verarbeitende Gewerbe.
- Weiterhin sollen Festsetzungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten auf Grundlage des gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzepts der Stadt Leverkusen erfolgen.
- Wo erforderlich, werden Festsetzungen bzw. Kennzeichnungen von Bodenbelastungen (Altlasten) in Absprache mit den zuständigen Fachbereichen und Behörden vorgenommen.

Mit dem Aufstellungsbeschluss wird auch die Grundlage für die Anwendung planungssichernder Instrumente wie der Veränderungssperre gemäß § 14 Baugesetzbuch (BauGB) oder der Zurückstellung von Baugesuchen gemäß § 15 BauGB geschaffen.

Anlage/n:

266_II_1-1_Anlage_1_BPlan_Geltungsbereich