Stadt Leverkusen Vorlage Nr. 1482/2012

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-138/II-he
Dezernat/Fachbereich/AZ

23.02.12
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bau- und Planungsausschuss	05.03.2012	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	13.03.2012	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	26.03.2012	Entscheidung	öffentlich

Betreff:
Satzung für eine Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 138/II "Fixheide-Süd"

Beschlussentwurf:

1. Der Entwurf der Satzung für eine Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 138/II „Fixheide-Süd“ **(Anlage 1)** wird gemäß

- § 14 Abs. 1 und § 16 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. d. B. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

in Verbindung mit

- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - GO NRW i.d.F.d.B. vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2011 (GV. NRW. S. 685)

als **Satzung** beschlossen.

2. Die Satzungsbegründung **(Anlage 2)** wird gebilligt.

gezeichnet:
Buchhorn

Begründung:

Sachstand zum Planverfahren

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 09.05.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 138/II „Fixheide-Süd“ (vgl. Vorlage 1003/2011) beschlossen.

Zielsetzungen des Bebauungsplans Nr. 138/II „Fixheide-Süd“ sind die Sicherung und die Entwicklung gewerblicher Nutzungen im Gewerbegebiet „Fixheide“. Weitere Planungsziele im Bebauungsplanverfahren sind Regelungen über die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Einzelhandelsagglomerationen, um die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtteilzentrum Opladen sowie in den Ortsteilen Quettingen und Alkenrath zu sichern und damit eine wohnungsnahe Versorgung der hier lebenden Bevölkerung zu gewährleisten.

Planungsanlass für die Satzung einer Veränderungssperre sind Bauvoranfragen für drei Einzelhandelsbetriebe an der Schlebuscher Straße im Bereich des vorhandenen Aldi-Marktes. Auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans Nr. 138/II „Fixheide-Süd“ wurden diese Voranfragen gem. § 15 BauGB zunächst zurückgestellt.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist das Gewerbegebiet „Fixheide“ hinsichtlich einer Einzelhandelsnutzung als nicht-integrierter Standort ohne räumliche und funktionale Anbindung an einen gewachsenen Versorgungsbereich oder eines der ausgewiesenen Einzelhandelszentren der Stadt Leverkusen zu bewerten. Mit der Ansiedlung weiterer Einzelhändler und der damit verbundenen Konzentration von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet „Fixheide“ besteht die Gefahr eines sukzessiven Strukturwandels des Gebietes, indem die Handelsfunktion gegenüber der gewerblichen Nutzung zunehmend in den Vordergrund treten würde. Diese Entwicklung ist städtebaulich nicht gewünscht.

Da ggf. aufgrund der derzeitigen planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlage weitere Einzelhandelsnutzungen zugelassen werden müssten, die die Durchführung der Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 138/II „Fixheide-Süd“ unmöglich machen oder wesentlich erschweren würden, ist der Erlass einer Satzung für eine Veränderungssperre nach § 14 ff. Baugesetzbuch erforderlich. Parallel werden derzeit Verhandlungen mit dem Investor geführt. Wenn diese erfolgreich abgeschlossen werden, kann die Veränderungssperre ggf. wieder aufgehoben werden.

Begründung der einfachen/besonderen Dringlichkeit

Die Veränderungssperre muss spätestens vor Ablauf der zwölfmonatigen Zurückstellungsfrist am 08.05.2012 in Kraft getreten sein, um die Planungsziele weiterhin zu sichern. Hierzu muss der Sitzungstermin des Rates am 26.03.2012 erreicht werden, da zum darauf folgenden Sitzungstermin des Rates am 14.05.2012 die Zurückstellungsfrist bereits überschritten wäre. Daher ist der Satzungsbeschluss für die Veränderungssperre dringlich und als Nachtrag zur Ratssitzung zu fassen.

Anlage/n:

138_II_VSperre_Anlage_1_Satzung
138_II_VSperre_Anlage_2_Begründung