



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 1720/2012

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-V24/II-extern/he
Dezernat/Fachbereich/AZ

08.08.12
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bau- und Planungsausschuss	03.09.2012	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	11.09.2012	Beratung	öffentlich

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 24/II "Autohaus Kammann - Overfeldweg" in Leverkusen-Küppersteg (beschleunigtes Verfahren)
- Aufstellungsbeschluss

Beschlussentwurf:

Für die Fläche des Plangebietes zwischen Overfeldweg, Von-Ketteler-Straße und Eifelstraße in Leverkusen-Küppersteg ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne des § 12 Baugesetzbuch – BauGB – im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist grob wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Eifelstraße,
- im Norden durch die Von-Ketteler-Straße,
- im Osten durch den Overfeldweg,
- im Süden durch die südliche Grundstücksgrenze der Flurstücke 519 und 518.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem als **Anlage 1** beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

Rechtsgrundlagen:

§ 12 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB und § 13 a BauGB.

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

gezeichnet:
Buchhorn

**Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen der Vorlage Nr. 1720/2012
Beschluss des Finanzausschusses vom 01.02.2010 und Auflage der Kommunal-
aufsicht vom 26.07.2010**

Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Herr Hennecke / FB 61 / -6135

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 das vorgesehene Konzept des Investors der Standortsicherung des Unternehmens dient und städtebauliche Zielsetzungen berücksichtigt. Gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens entschieden.

Das Planverfahren ist im Rahmen des vom Rat der Stadt Leverkusen am 12.07.2010 beschlossenen "Arbeitsprogramms Verbindliche Bauleitplanung 2010/2011" (Vorlage Nr. 0415/2010) nicht enthalten. Dafür wurde das Planverfahren Nr. 177/II „Baumarkt und Gartencenter Olof-Palme-Straße“ vorerst zurückgestellt.

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Die Kosten für das Planverfahren einschließlich Fachgutachten sowie ggf. für notwendig werdende Umbaumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum werden durch den Vorhabenträger übernommen. Dieses wird Gegenstand der vertraglichen Regelungen.

B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung:

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

s.o.

C) Finanzielle Folgeauswirkungen ab dem Folgejahr der Umsetzung:

(überschlägige Darstellung pro Jahr)

s.o.

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)

Begründung:

Seit über 40 Jahren betreibt das inhabergeführte Familienunternehmen Kammann Automobile GmbH die BMW-Niederlassung in Leverkusen. Der Hauptstandort ist seit 1989 das firmeneigene Gelände am Overfeldweg im Ortsteil Bürrig. Hier wird neben dem kompletten Service rund um das Auto vor allem der Verkauf von Neu- und Gebrauchtwagen vom klassischen BMW-Sortiment bis hin zur gesamten MINI-Reihe angeboten. Neben den allgemeinen Veränderungen im Handelsbereich ist wesentliches Kennzeichen des Autohandels der Anspruch auf eindeutige Abgrenzung und Profilierung der Marke gegenüber dem Wettbewerb. Daraus resultieren Vorgaben der Hersteller für die Autohändler vor Ort, unter anderem zum Erscheinungsbild der Verkaufsgebäude und Verkaufsräume bis hin zur Inszenierung der Fahrzeuge.

Auch das Autohaus Kammann muss zur Stärkung und Sicherung des BMW/MINI - Standortes am Overfeldweg und zur Sicherung der damit verbundenen Arbeitsplätze diesen Vorgaben Rechnung tragen. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 24/II „Autohaus Kammann“ hat daher das Planungsziel, am Standort Overfeldweg die rechtlichen Grundlagen für bauliche Erweiterungen und Veränderungen zu schaffen, hier insbesondere die Errichtung eines MINI-Ausstellungsraums. In diesem Zuge sollen auch die eigentumsrechtlichen Grenzen zwischen öffentlicher und privater Fläche sowie die Parkraumsituation im Bereich der Von-Ketteler-Straße neu geordnet werden. Die Belange des Immissionsschutzes zur angrenzenden Wohnbebauung sowie insgesamt die zunehmende Ausrichtung des Unternehmens auf den Autohandel sollen baurechtlich abgesichert werden. Es ist vorgesehen, die Fläche des Autohauses Kammann im Bebauungsplan Nr. V 24 „Autohaus Kammann – Overfeldweg“ als Sondergebiet mit der Zeckbestimmung „Autohaus“ ausweisen.

Mit Schreiben vom 04.07.2012 hat die Kammann Automobile GmbH den Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt und sich als Vorhabenträger zur Durchführung und Kostenträgerschaft für das Vorhaben verpflichtet. Die Kammann Automobile GmbH ist Eigentümer der Fläche des bestehenden Autohauses. Im Rahmen der Realisierung des Planvorhabens ist es vorgesehen, die an der Von-Ketteler-Straße gelegene städtische Grünfläche an den Vorhabenträger Kammann zu veräußern und Baurecht für diese Fläche zu schaffen. Die als Grünstreifen mit Baumbestand an der Eifeler Straße gelegene städtische Fläche soll ebenfalls mitveräußert werden, jedoch wird die hier bestehende Nutzung als Grünfläche mit Baumbestand beibehalten. Der Bebauungsplan zielt insgesamt auf einen Bedarf an Investitionen zur Erhaltung und Sicherung des Betriebes und damit auch zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von damit verbundenen Arbeitsplätzen im Sinne des § 13 a (2) BauGB.

Gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Planverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Der Aufstellungsbeschluss soll den politischen Willen dokumentieren, dass mit dem Planverfahren die oben aufgeführten Ziele verfolgt werden sollen. Der Investor erhält die notwendige Absicherung, um im Weiteren die Kosten für das Planverfahren und die damit verbundenen Fachgutachten zu übernehmen.

Anlage/n:

V 24_II_Anlage 1_Geltungsbereich

V 24_II_Anlage 2_FNP_Auszug_

V24_II_Anlage 3_Räumliche_Darstellung

V24_II_Anlage 4_Übersichtsplan_Städtebau

V24_II_Anlage 5_Antrag_Vorhabenträger

V24_II_Anlage 6_Begründung