



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 1835/2012

Der Oberbürgermeister

V/61-613-21-188B/II-extern/dri
Dezernat/Fachbereich/AZ

25.10.12
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bau- und Planungsausschuss	12.11.2012	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	20.11.2012	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	10.12.2012	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 188 B/II "An der Fuchskuhl-SÜD" in Leverkusen-Opladen
(Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)
- Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen (Abwägung)
- Satzungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Über die während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen **Stellungnahmen** der/des

A 1: Stellungnahmen von Herrn Markus Pott vom 26.08.2012

Behörde 1: Stellungnahmen der Technischen Betriebe Leverkusen vom 06.08.2012
Behörde 2: BUND, NABU, LNU, Schreiben vom 10.08.2012

wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung – **Anlage 1** - entschieden.
Die **Anlage 1** ist Bestandteil dieses Beschlusses.

2. Der Rat macht sich alle **bisherigen Abwägungsentscheidungen** des Bebauungsplanverfahrens Nr. 188 B/II „An der Fuchskuhl-SÜD“ zu eigen. Auf die Begründung und Abwägung innerhalb der Vorlage Nr. 1835/2012 wird verwiesen.

3. Der Bebauungsplanentwurf Nr. 188 B/II „An der Fuchskuhl-SÜD“, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wird gemäß
- § 10 Baugesetzbuch - **BauGB** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
in Verbindung mit

- der Baunutzungsverordnung - **BauNVO** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

und

- § 86 Landesbauordnung - **BauO NRW** in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2011 (GV. NRW. S. 729),

sowie

- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - **GO NRW** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2011 (GV. NRW. S. 685),

als **Satzung** beschlossen.

4. Die als **Anlage 6** beigefügte Satzungsbeurteilung zum Bebauungsplan wird **gebil-**
ligt.

gezeichnet:
Buchhorn

**Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen der Vorlage Nr. 1835/2012
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 soll die noch unbebaute städtische bzw. teilweise bereits vermarktete Fläche einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden, hierfür ist Planungsrecht zu schaffen. Dabei soll zugleich der rechtlich erforderlichen Steuerung von Einzelhandelsnutzungen nachgekommen werden.

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) 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 im Kontext des Bebauungsplans Nr. 188 A/II „An der Fuchskuhl – Nord, Steuerung von Einzelhandelsnutzungen“ bearbeitet. Planungsmittel stehen unter der Finanzstelle PN090502 – Städtebauliche Planung zur Verfügung.

B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung:

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

Bearbeitung durch externes Stadtplanungsbüro gem. HOAI sowie Gutachten Immissionen, Finanzierung s.o.

Für den Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche (v.a. ruhender Verkehr) fallen Kosten an. Die Kostenschätzung des Fachbereichs 66 (Tiefbau) beläuft sich auf 77.000 €. Im Zuge des Verkaufs der Grundstücke sind Einnahmen zu erwarten.

C) Finanzielle Folgeauswirkungen ab dem Folgejahr der Umsetzung:

(überschlägige Darstellung pro Jahr)

siehe 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)

Begründung:

Mit dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf Nr. 188 B/II „An der Fuchskuhl-Süd“ wird die Schaffung von Planungsrecht für die Entwicklung der städtischen bzw. zwischenzeitlich anteilig veräußerten bzw. reservierten Flurstücke 230, 231 und 232, Flur 25, Gemarkung Opladen als Gewerbegrundstücke verfolgt.

Für das Plangebiet ist mit Ratsbeschluss vom 08.05.2008 (Vorlage R 1213/16.TA) die Verlagerung des strategischen Schwerpunktes der Feuerwache nach Opladen aufgegeben worden. Die Fläche wurde für eine gewerbliche Entwicklung freigegeben.

Das Areal soll der Erweiterung und ggf. Verlagerung von Unternehmen sowie der gewerblichen Neuansiedlung dienen. Nach Abstimmung mit der Wirtschaftsförderung Leverkusen wird die Fläche voraussichtlich drei Gewerbegrundstücke umfassen. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen für eine geordnete städtebauliche und verkehrliche Entwicklung, die Steuerung von Einzelhandelsnutzungen sowie zur Gliederung des Gewerbegebietes unter den Gesichtspunkten des Immissionsschutzes. Des Weiteren wird eine Optimierung des Straßenzuges An der Fuchskuhl bezogen auf den ruhenden Verkehr vorgesehen.

Verfahren:

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen hat am 14.11.2011 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 188B/II gefasst. Der Öffentlichkeit wurde mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 05.12.2011 die Gelegenheit gegeben, sich bis zum 02.01.2012 über die Planung zu informieren und zu äußern. Des Weiteren wurden auch die Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde durch den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen am 11.06.2012 beschlossen (Vorlage Nr. 1613/2012). Diese wurde im Zeitraum vom 06.08.2012 bis 10.09.2012 durchgeführt, parallel wurden erneut die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Die Stellungnahmen bezogen sich auf die Thematik eines Ausgleichs für die Inanspruchnahme der Flächen für die Gewerbeentwicklung. Des Weiteren wurde ein umfanglicherer Ausbau des Parkraumangebotes im öffentlichen Raum gefordert als bisher geplant. Nach Prüfung der Sachlage kann dieser Anregung nicht gefolgt werden. Allerdings soll mittels Parkraumbewirtschaftung sichergestellt werden, dass die Parkplätze tatsächlich den Besuchern des Gewerbebestandes zur Verfügung stehen.

Mit dieser Vorlage soll die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

Hinweis: Zum Satzungsbeschluss wurde die Planzeichnung noch redaktionell angepasst:

- nachrichtliche Darstellung eines Schutzstreifens eines Kanals, der in geringfügigem Umfang in das festgesetzte Gewerbegebiet im Bereich der Festsetzung zum Erhalt von Bäumen hineinreicht.
- Zusammenführung der bislang durch eine Straßenbegrenzungslinie unterteilten festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen zu einer Verkehrsfläche, die dem öffentlichen Parken dienen wird.

Parallel wurde für den nördlichen bebauten Bereich der Bebauungsplan Nr. 188 A/II „An der Fuchskuhl-Nord, Steuerung von Einzelhandelsnutzungen“ (Vorlage Nr. 1834/2012) erarbeitet. Dort besteht allein ein Planerfordernis bezogen auf die Vermeidung einer zentrenschädigenden Einzelhandelsentwicklung.

Arbeitsprogramm Verbindliche Bauleitplanung:

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.

Begründung der einfachen/besonderen Dringlichkeit

Anlage/n:

BPlan_188-B-II_Satzung_ANLAGE 1_ABWÄGUNG
BPlan_188-B-II_Satzung_ANLAGE 2_Geltungsbereich
BPlan_188-B-II_Satzung_ANLAGE 3_FNP-Auszug
BPlan_188-B-II_Satzung_ANLAGE 4_B-Plan
BPlan_188-B-II_Satzung_ANLAGE 5_Textl Festsetzungen
BPlan_188-B-II_Satzung_ANLAGE 6_Begründung