



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2016/1387

Der Oberbürgermeister

V/61-26-177/II-225/II-extern/Dri
Dezernat/Fachbereich/AZ

29.12.16
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	23.01.2017	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	31.01.2017	Beratung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 177/II "Baumarkt und Gartencenter Olof-Palme-Straße" in Leverkusen-Bürrig

- Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses

Bebauungsplan Nr. 225/II "Bürrig - südlich Olof-Palme-Straße/Europaring"

- Aufstellungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren Nr. 177/II „Baumarkt und Gartencenter Olof-Palme-Straße“ in Leverkusen-Bürrig wird aufgehoben. Dieser erfasst den Geltungsbereich zwischen der Olof-Palme-Straße im Norden, der Zufahrtsstraße und Teilen des Grundstücks der Energieversorgung Leverkusen (EVL) im Westen, dem Europaring (Bundesstraße B8) im Osten sowie dem Böschungsbereich der Bundesautobahn BAB 1 im Süden. Die genaue Abgrenzung ist der Anlage 1 der Vorlage zu entnehmen.
2. Für das unter Beschlusspunkt 4. näher bezeichnete Gebiet wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.
3. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 225/II „Bürrig - Olof-Palme-Straße/Europaring“
4. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Bürrig und beinhaltet in Flur 19 die Flurstücke 470, 927 und 928. Die genaue Abgrenzung ist den Anlagen 5.1 und 5.2 der Vorlage zu entnehmen.

Rechtsgrundlagen: § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB

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

gezeichnet:
In Vertretung
Deppe

Schnellübersicht über die finanziellen bzw. bilanziellen Auswirkungen, die beabsichtigte Bürgerbeteiligung und die Nachhaltigkeit der Vorlage

Ansprechpartner/in / Fachbereich / Telefon: Frau Drinda / 61 / 6131

(Kurzbeschreibung der Maßnahme, Angaben zu § 82 GO NRW bzw. zur Einhaltung der für das betreffende Jahr geltenden Haushaltsverfügung.)

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 und damit das Verbot, die geordnete städtebauliche Entwicklung ausschließlich durch fallweise Einzelfallentscheidungen zu verwirklichen. Im konkreten Fall sind die Planung für die Wiedernutzbarmachung der Flächen und die Schaffung von Investitionen erforderlich. Des Weiteren soll Rechtsklarheit hinsichtlich der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen in diesem Teilraum hergestellt werden.

Das Planverfahren ist im Arbeitsprogramm Verbindliche Bauleitplanung 2017 - 2018 (vgl. Vorlage Nr. 2016/1344) in Priorität 1 enthalten.

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren:

(z. B. Anschaffungskosten/Herstellungskosten, Personalkosten, Abschreibungen, Zinsen, Sachkosten)

Die Kosten für das Planverfahren einschließlich Fachgutachten werden durch die Eigentümer bzw. Erbbauberechtigten übernommen. Dies wird in einem Planungsvertrag geregelt. Sollten durch den Bebauungsplan veranlasste Anpassungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum (z. B. Stichstraße) erforderlich werden, sind die Kosten durch die Eigentümer bzw. Erbbauberechtigten zu übernehmen.

C) Veränderungen in städtischer Bilanz bzw. Ergebnisrechnung / Fertigung von Veränderungsmitteln:

(Veränderungsmitteln/Kontierungen sind erforderlich, wenn Veränderungen im Vermögen und/oder Bilanz/Ergebnispositionen eintreten/eingetreten sind oder Sonderposten gebildet werden müssen.)

kontierungsverantwortliche Organisationseinheit(en) und Ansprechpartner/in:

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.)

E) Beabsichtigte Bürgerbeteiligung (vgl. Vorlage Nr. 2014/0111):

Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich	Stufe 1 Information	Stufe 2 Konsultation	Stufe 3 Kooperation
ja	ja	ja	nein
<p>Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u. a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens)</p> <p>Förmliches Beteiligungsverfahren auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), das voraussichtlich mittels öffentlichen Aushängen der Planunterlagen (Bebauungsplan, Änderung Flächennutzungsplan im Parallelverfahren) im Rahmen der ca. 1,5 Jahre dauernden Bauleitplanverfahren durchgeführt wird.</p>			

F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
ja	ja	ja	ja

Begründung:

Das Areal an der Olof-Palme-Straße in Leverkusen-Bürrig wurde in der Vergangenheit als Standort eines Bau- und Gartenmarktes genutzt. Die Nutzung des Baumarktes und des Gartencenters wurde zwischenzeitlich aufgegeben. Aktuell streben die Eigentümer eine Entwicklung ihrer Grundstücke mit gewerblichen Nutzungen an.

Voraussetzung für die geplante Wiedernutzbarmachung der Fläche für Gewerbe ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 225/II „Bürrig - Olof-Palme-Straße/Europaring“.

Um Rechtsklarheit bezüglich der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für den Teilraum zu schaffen, soll zunächst das Bebauungsplanverfahren Nr. 177/II „Baumarkt und Gartencenter Olof-Palme-Straße“ in Leverkusen-Bürrig durch Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses aus dem Jahr 2008 eingestellt werden.

zu 1.:

Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 177/II „Baumarkt und Gartencenter Olof-Palme-Straße“ in Leverkusen-Bürrig

Lage des Plangebietes:

Der Geltungsbereich des aufzuhebenden Aufstellungsbeschlusses liegt im Stadtteil Leverkusen-Bürrig. Er erfasst die Flächen zwischen der Olof-Palme-Straße im Norden, der Zufahrtsstraße und Teilen des Grundstücks der Energieversorgung Leverkusen (EVL) im Westen, dem Europaring (Bundesstraße B8) im Osten sowie des Böschungsbereiches der Bundesautobahn BAB 1 im Süden. Im Geltungsbereich liegen die Flurstücke (bzw. Teile hiervon) 574, Flur 18 sowie 472, 789, 927, 928 und 934, Flur 19, allesamt Gemarkung Bürrig. Das Plangebiet ist ca. 24.500 m² groß.

Anlass, Ziele und Zwecke der Planung:

Mit der Aufgabe der genehmigten Nutzungen Baumarkt und Gartenmarkt und dem Bestreben der Eigentümer, neue gewerbliche Nutzungen an dem Standort anzusiedeln, entfällt das Planerfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB, den im Jahr 2008 eingeleiteten Bebauungsplan Nr. 177/II „Baumarkt und Gartencenter Olof-Palme-Straße“ fortzuführen.

Dieses Bebauungsplanverfahren war anlässlich geplanter Veränderungen des bestehenden Bau- und Gartenmarktes eingeleitet worden. Ziel der Planung war es, die Einzelhandelsnutzungen Bau- und Gartenmarkt fortzuführen und planungsrechtlich neu abzusichern. Durch die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens wird klargestellt, dass an der zwischenzeitlich aufgegebenen Nutzung nicht mehr festgehalten und ein entsprechendes Planverfahren nicht mehr verfolgt werden soll.

Verfahren:

Der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren Nr. 177/II „Baumarkt und Gartencenter Olof-Palme-Straße“ in Leverkusen-Bürrig wurde am 07.04.2008 gefasst und am 08.05.2008 öffentlich bekannt gemacht. Eine Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB einschließlich der Möglichkeit zur Äußerung sowie eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist im Anschluss hieran erfolgt. Darüber hinaus wurde das

Planverfahren nicht fortgeführt. Seither wurden auch keine Baugenehmigungen auf der Grundlage einer möglichen vorzeitigen Planreife dieses Bebauungsplanes (gemäß § 33 Abs. 3 BauGB) erteilt.

Mit dem hier vorgelegten Beschluss wird das Planverfahren eingestellt und der Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2008 aufgehoben. Die Durchführung eines förmlichen Aufhebungsverfahrens ist entbehrlich, da der Bebauungsplan seit Beginn des Verfahrens nicht wesentlich weitergeführt wurde.

zu 2.-4:

Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 225/II „Bürrig - Olof-Palme-Straße/Europaring“

Lage des Plangebietes:

Das Plangebiet des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 225/II „Bürrig - Olof-Palme-Straße“ im Stadtteil Leverkusen-Bürrig wird begrenzt im Norden durch die öffentliche Grünfläche zur Olof-Palme-Straße, im Westen durch die Grundstücksgrenze zum Standort der EVL, im Osten durch die öffentliche Grünfläche zum Europaring (Bundesstraße B8) und im Süden durch den Böschungsbereich der Bundesautobahn BAB 1.

Anlass, Ziele und Zwecke der Planung:

Die Eigentümer bzw. Erbbauberechtigten streben kurzfristig eine Entwicklung ihrer Grundstücke an. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 88/II „Olof-Palme-Straße/Overfeldweg“ und der rechtsverbindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan V 4/II „Olof-Palme-Straße“, 1. Änderung, mit den eng auf die heutige Nutzung zugeschnittenen Festsetzungen von Sondergebieten mit den Zweckbestimmungen Baumarkt und Gartenmarkt lassen es allerdings nicht zu, das Plangebiet einer neuen Nutzung zuzuführen. Die Stadt ist bestrebt, ein dauerhaftes Brachfallen dieser Fläche zu verhindern und diese für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu nutzen. Daher besteht ein Planerfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

Für den Planbereich wird eine gewerbliche Nutzung angestrebt. Das Planungsziel entspricht der gewerblichen Struktur der Umgebung entlang der Olof-Palme-Straße und am Overfeldweg (Bebauungsplan Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“). Dabei soll das künftige Nutzungsspektrum soweit flexibel gehalten werden, wie es mit den städtischen Zielsetzungen für die Entwicklung von Gewerbegebieten und der Steuerung von Einzelhandelseinrichtungen in nicht-integrierten Lagen vereinbar ist. Eine Fortführung als Handelsstandort ist auf Grund der bisherigen Funktion in einem eng begrenzten Rahmen vorstellbar.

Die Nutzungsüberlegungen der Eigentümer bzw. Erbbauberechtigten gehen in Richtung eines Fitnesscenters sowie von Ansiedlungen aus dem Bereich Mobilität, z. B. Autohaus mit Werkstatt, Motorradhandel mit Werkstatt oder Fahrradhandel mit Werkstatt sowie auch Tankstellen oder Autowaschstraßen.

Verfahren:

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt; das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB kommt nicht zur Anwendung. Dabei werden der Bebauungsplan Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ (rechtsverbindlich seit 11.12.1991) und der vorhabenbezogene Bebauungsplan V 4/II

„Olof-Palme-Straße“, 1. Änderung (rechtsverbindlich seit 30.10.1996 und 1. Änderung seit 17.07.2002), geändert und überplant.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Handel - Baumarkt“ dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird erforderlich und im Parallelverfahren (vgl. Vorlage Nr. 2016/1386) durchgeführt.

Weiteres Vorgehen:

Als nächste Verfahrensschritte sind die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgesehen. Hierzu wird im weiteren Verfahren erneut eine Beschlussvorlage vorgelegt.

Das Planverfahren ist im Arbeitsprogramm Verbindliche Bauleitplanung 2017 - 2018 (vgl. Vorlage Nr. 2016/1344) in Priorität 1 enthalten.

Hinweis:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Originalmaßstab M 1:500 (Anlage 5.2 der Vorlage) wird nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt.

(Hinweis des Fachbereichs Oberbürgermeister, Rat und Bezirke: Im Ratsinformationssystem Session sind die unten aufgeführten Anlagen auch in farbiger und vergrößerter Darstellung einsehbar.)

Anlage/n:

2016-1387_Anlage_1_177-II_Aufheb Aufstellungsbeschluss 177-II_Geltungsbereich
2016-1387_Anlage_2_177-II_Aufheb Aufstellungsbeschluss 177-II_Nutzungsstudie_zur Info
2016-1387_Anlage_3_177-II_Aufheb Aufstellungsbeschluss 177-II_BPlan 88-II_zur Info
2016-1387_Anlage_4_177-II_Aufheb Aufstellungsbeschluss 177-II_BPlan V4-II_zur Info
2016-1387_Anlage_5.1_225-II_Aufstellungsbeschluss_Geltungsbereich
2016-1387_Anlage_5.2_225-II_Aufstellungsbeschluss_Geltungsbereich_A0
2016-1387_Anlage_6_225-II_Aufstellungsbeschluss_BPlan 88-II_zur Info
2016-1387_Anlage_7_225-II_Aufstellungsbeschluss_BPlan V4-II_zur Info
2016-1387_Anlage_8_225-II_Aufstellungsbeschluss einschl. Aufheb 177-II_Begründung