



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2017/1566

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-225/II-Frühz-extern-dri
Dezernat/Fachbereich/AZ

12.04.17
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	27.04.2017	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	02.05.2017	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadt- bezirk II	09.05.2017	Beratung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 225/II "Bürrig - südlich Olof-Palme-Straße/Europaring"
- Änderung des Geltungsbereiches
- Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Beschlussentwurf:

1. Der Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 225/II „Bürrig - südlich Olof-Palme-Straße/Europaring“ wird zugestimmt. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Bürrig und beinhaltet in Flur 19 die Flurstücke 470, 927, 928 und 934 (teilweise) sowie in Flur 18 das Flurstück 574 (teilweise). Die genaue Abgrenzung ist der Anlage 4 der Vorlage zu entnehmen.
2. Dem Vorentwurf einschließlich Begründung mit Umweltbericht wird in der vorliegenden Fassung (Anlagen 4, 5 und 6) zugestimmt.
3. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung zu beteiligen. Der Vorentwurf einschließlich Begründung mit Umweltbericht wird für die Dauer von 4 Wochen öffentlich ausgehängt.

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

gezeichnet:
In Vertretung
Deppe

In Vertretung
Stein
(In Vertretung des Beigeordneten für
Bürger, Umwelt und Soziales)

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

Ansprechpartner/in / Fachbereich / Telefon: Frau Drinda / FB 61 / 406 - 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 ergeben 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 Planungen für die Wiedernutzbarmachung der Flächen und die Schaffung von Investitionen erforderlich.

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 Veränderungsmitteilungen:

(Veränderungsmitteilungen/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
Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u. a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens)			
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.			

F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

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

Begründung:

Für das Areal des zwischenzeitlich aufgegebenen Bau- und Gartenmarktes an der Olof-Palme-Straße in Leverkusen-Bürrig streben die Eigentümer kurzfristig eine Entwicklung ihrer Grundstücke mit gewerblichen Nutzungen an. Voraussetzung für die geplante Wiedernutzbarmachung der Fläche für Gewerbe ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 225/II „Bürrig - Olof-Palme-Straße/Europaring“.

Lage des Plangebiets:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 225/II „Bürrig - südlich Olof-Palme-Straße/Europaring“ 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.

Mit dem Beschluss der frühzeitigen Beteiligung soll eine Anpassung des Geltungsbereiches erfolgen. Am nördlichen Rand zur öffentlichen Grünfläche an der Olof-Palme-Straße hin sollen bereits in der Vergangenheit durch den Gartenmarkt genutzte und an die Eigentümerschaft verpachtete städtische Grundstücksflächen dem künftigen Gewerbegebiet zugeordnet werden. Die Fläche ist bisher im Bebauungsplan Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Anlass, Ziele und Zwecke der Planung:

Die Eigentümer bzw. Erbbauberechtigten streben kurzfristig eine Entwicklung ihrer Grundstücke an. Das geltende Planungsrecht 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.

Für den Planbereich wird eine gewerbliche Nutzung verfolgt. 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 nichtintegrierten Lagen vereinbar ist. Eine Fortführung als Handelsstandort ist aufgrund 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 gemäß §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB aufgestellt; das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB kommt nicht zur Anwendung.

Durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen wurde am 23.01.2017 der Aufstellungsbeschluss zum o. g. Bebauungsplan gefasst (Vorlage Nr. 2016/1387); dieser wurde am 27.03.2017 öffentlich bekannt gemacht.

Durch das Bebauungsplanverfahren Nr. 225/II „Bürrig - Olof-Palme-Straße/Europaring“ 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. Das ehemals begonnene Bebauungsplanverfahren Nr. 177/II „Bau- und Gartenmarkt Olof-Palme-Straße“ in Leverkusen-Bürrig, das eine Anpassungen der Festsetzungen für die bisherigen Nutzungen Bau- und Gartenmarkt zum Ziel hatte und nicht weiterverfolgt worden war, wurde durch Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen vom 23.01.2017 (bekannt gemacht am 27.03.2017) eingestellt (Vorlage Nr. 2016/1387). 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. 2017/1565) durchgeführt.

Weiteres Vorgehen:

Die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Bauleitplanung beteiligt. Im Rahmen eines Aushanges werden die Ziele und Inhalte der beigefügten Planung erläutert. Die Öffentlichkeit hat hierbei Gelegenheit zur Äußerung. Die während der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Äußerungen werden nach Prüfung und Auswertung durch die Verwaltung den politischen Gremien zur Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung als nächster Verfahrensschritt vorgelegt.

Die EVL prüft derzeit in einer internen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung, ob die Entwicklung einer Teilfläche des benachbarten EVL-Grundstückes (ehemals als Stellplatzfläche des Bau- und Gartenmarktes genutzt) für die Ansiedlung von Gewerbe in Frage kommen kann. Eine Erweiterung des Geltungsbereiches und eine Einbeziehung in das weitere Planverfahren könnten grundsätzlich erfolgen.

Hinweis:

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes im Originalmaßstab M 1:500 (Anlage 4b der Vorlage) wird nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt. Im Ratsinformationssystem Session sind sämtliche Anlagen in farbiger und vergrößerter Darstellung einsehbar.

Anlage/n:

Anlage_1_2017-1566_B-Plan 255-II_Frühz_Geltungsbereich Übersicht
Anlage_2a_2017-1566_B-Plan 255-II_Frühz_Geltendes Planungsrecht - BPlan 88-II
Anlage_2b_2017-1566_B-Plan 255-II_Frühz_Geltendes Planungsrecht - vBPlan V4-II
Anlage_3_2017-1566_B-Plan 255-II_Frühz_Auszug FNP
Anlage_4a_2017-1566_B-Plan 255-II_Frühz_Planzeichnung Vorentwurf_DIN A4
Anlage_4b_2017-1566_B-Plan 255-II_Frühz_Planzeichnung Vorentwurf
Anlage_5_2017-1566_B-Plan 255-II_Frühz_Textliche Festsetzungen Vorentwurf
Anlage_6_2017-1566_B-Plan 255-II_Frühz_Begründung mit Umweltbericht Vorentwurf

