



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2017/1782

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-225-II-Ausleg-extern/Dri  
Dezernat/Fachbereich/AZ

30.08.17  
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	14.09.2017	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	18.09.2017	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	26.09.2017	Beratung	öffentlich

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 225/II "Bürrig - südlich Olof-Palme-Straße/Europaring"  
- Beschluss über die Änderung des Geltungsbereichs  
- Beschluss über die öffentliche Auslegung

**Beschlussentwurf:**

1. Der Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 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). Die genaue Abgrenzung ist der Anlage 2b der Vorlage zu entnehmen.
2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen folgt der Beschlussempfehlung der Verwaltung zum Umgang mit den vorgebrachten Äußerungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (Anlage 7).
3. Dem Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung mit Umweltbericht wird in der vorliegenden Fassung (Anlagen 2b, 3 und 4) zugestimmt.
4. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) an der Planung zu beteiligen. Der Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung mit Umweltbericht ist für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich auszulegen.

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

gezeichnet:  
In Vertretung  
Deppe

In Vertretung  
Märtens



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

### **Ansprechpartner/in / Fachbereich / Telefon: Frau Drinda/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. Für die durch den Bebauungsplan veranlassten Anpassungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum (Wendeanlage Stichstraße) sind die Herstellungskosten durch die Eigentümer bzw. Erbbauberechtigten zu übernehmen. Der Grundstücksverkehr bezüglich der notwendigen privaten Grundstücksflächen ist im weiteren Verfahren zu regeln. Für die künftige Unterhaltung der neu herzustellenden Wendeanlage können Kosten entstehen.

### **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.)

siehe B)

### **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):**

<b>Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich</b>	<b>Stufe 1 Information</b>	<b>Stufe 2 Konsultation</b>	<b>Stufe 3 Kooperation</b>
ja	ja	ja	nein
Förmliches Beteiligungsverfahren auf der Grundlage des BauGB, das voraussichtlich mittels öffentlichem Aushang und Auslegung 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:**

<b>Klimaschutz betroffen</b>	<b>Nachhaltigkeit</b>	<b>kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit</b>	<b>langfristige Nachhaltigkeit</b>
ja	ja	ja	ja

## **Begründung:**

### Lage des Plangebietes:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 225/II „Bürrig – südlich Olof-Palme-Straße/Europaring“, im Stadtteil Bürrig gelegen, 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:

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 dieses Bebauungsplanes und damit die Überplanung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ und V 4/II „Olof-Palme-Straße“, 1. Änderung. Die Stadt ist bestrebt, ein dauerhaftes Brachfallen dieser Fläche zu verhindern und diese für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu nutzen.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Gewerbegebietes im Kontext des Gewerbestandortes Overfeldweg/Olof-Palme-Straße. Dabei soll das künftige Nutzungsspektrum soweit flexibel gehalten werden, wie es mit den städtischen Zielsetzungen für die Entwicklung von Gewerbegebieten, den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen und der Steuerung von Einzelhandelseinrichtungen in nicht-integrierten Lagen vereinbar ist. Eine Fortführung als Handelsstandort ist aufgrund der bisherigen Funktion in einem eng begrenzten Rahmen möglich. Mit dem Bebauungsplan soll zudem zur Optimierung der öffentlichen Erschließungssituation mittels einer Wendeanlage beigetragen werden.

Die Energieversorgung Leverkusen (EVL) verzichtet nach einer internen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung auf eine Entwicklung ihrer Flächen als Gewerbegebiet, die ehemals als Stellplatzfläche des Bau- und Gartenmarktes genutzt wurde. Eine Einbeziehung in das Planverfahren erfolgt daher nicht.

### Verfahrensstand:

Die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom 12.06. bis 12.07.2017 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (mittels Aushang) und § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Bauleitplanung beteiligt. Dieser Verfahrensschritt sowie der zugrunde liegende Bebauungsplanvorentwurf war am 02.05.2017 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen beschlossen worden. Der Beschluss wurde am 02.06.2017 öffentlich bekannt gemacht.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind zwei nahezu gleichlautende Schreiben der Öffentlichkeit (Bürger, anerkannter Naturschutzverband), 23 Antwortschreiben der Behörden und Träger öffentlicher Belange und drei Schreiben von Nachbargemeinden eingegangen. In 12 Äußerungen der Behörden/Träger öffentlicher Belange und auch den Schreiben der Nachbargemeinden wurden keine Bedenken geäußert.

Die vorgebrachten Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen

- auf die Wahl des Bebauungsplantyps (Angebotsbebauungsplan),
- die künftig zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet im städtebaulichen Kontext des Stadtteils Bürrig und der Dhünnaue sowie unter Umweltgesichtspunkten,
- die Erweiterung des Gewerbegebietes in die öffentliche Grünfläche im Zufahrtsbereich der Bundesstraße B8 (Europaring), nebst den im Zusammenhang stehenden Pachtverhältnissen und einem geplanten Grundstücksverkehr,
- auf verschiedene Umweltbelange wie insbesondere den Immissionsschutz (Gewerbe- und Verkehrslärm, Luft), Artenschutz, Klimaschutz, Bodenschutz (Versiegelungsgrad, Begrünung), Wasserschutz/-wirtschaft einschließlich Niederschlagswasserbeseitigung und Abfallwirtschaft,
- auf die Sicherung bestehender Infrastruktur(trassen) wie die Autobahn BAB 1 und die Bundesstraße B8, Richtfunkstrecken und auch unterirdische Versorgungsleitungen,
- auf Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe (Kampfmittel) sowie
- die öffentliche Erschließungssituation.

#### Bebauungsplanentwurf einschließlich Änderung des Geltungsbereiches:

Im Rahmen der weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes haben die Äußerungen ihren Niederschlag in der Konkretisierung und Ergänzung von Festsetzungen (Anpassung der festgesetzten Straßenverkehrsfläche mit Wendeanlage, Fassaden- und Dachbegrünung), von nachrichtlichen Übernahmen (Anbauverbotszone und Zustimmungsgrenze der BAB 1 und der B8, Flächen zur Sicherung von Leitungsrechten) und Hinweisen (Kampfmittel, Bodenschutz/schädliche Bodenveränderungen, Bodendenkmalpflege, Artenschutz, Solarnutzung) gefunden. Zudem wurde der Geltungsbereich angepasst (siehe unten). Die weiteren Äußerungen wurden zur Kenntnis genommen. Zudem sind die zwischenzeitlich erstellten Gutachten zum Schallschutz sowie zum Artenschutz in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Mit dem Beschluss der öffentlichen Auslegung soll eine Modifizierung des Geltungsbereiches erfolgen. Die frühzeitige Beteiligung war dazu genutzt worden, Erkenntnisse über eine dauerhafte, bisher bauaufsichtlich genehmigte Ausdehnung des Gewerbegebietes am nördlichen und östlichen Gebietsrand in die angrenzende öffentliche Grünfläche zu erlangen. Eine Teilfläche am östlichen Gebietsrand (Flurstück 574 teilweise, Flur 18, Gemarkung Bürrig), die funktional der Straßenverkehrsfläche der Bundesstraße B8 zuzuordnen ist, soll demzufolge wieder aus dem Geltungsbereich entlassen werden. Die Funktionsfähigkeit der gewerblichen Grundstücke mit dem Gebäudebestand bleibt künftig erhalten.

Der Bebauungsplanentwurf kann nunmehr zur öffentlichen Auslegung beschlossen werden. Auf die parallel erstellte Vorlage Nr. 2017/1781 zur Auslegung des Entwurfes der 12. FNP-Änderung Olof-Palme-Straße wird verwiesen. Die o. g., während der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Äußerungen werden hiermit nach Prüfung und Auswertung durch die Verwaltung ebenfalls den politischen Gremien im Rahmen der Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung vorgelegt.

#### Weiteres Vorgehen:

Auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes soll die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Der Entwurf wird mit Begründung einschließlich des Umweltberichtes für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt, zeitgleich erfolgt

die Auslegung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Öffentlichkeit hat hierbei Gelegenheit zur Stellungnahme. Parallel zur öffentlichen Auslegung werden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Nach der öffentlichen Auslegung soll - sofern keine Änderungen des Bebauungsplanes erforderlich werden - dem Rat der Stadt Leverkusen ein Beschlussentwurf über die Abwägung sämtlicher im Rahmen des Planverfahrens eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen (Abwägungsbeschluss) sowie zum Bebauungsplan (Satzungsbeschluss) vorgelegt werden.

Hinweis:

Der Entwurf des Bebauungsplanes im Originalmaßstab M 1:500 (Anlage 2b 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\_2017-1782\_BPlan 225-II\_Auslegung\_Geltungsbereich  
Anlage 2a\_2017-1782\_BPlan 225-II\_Planausschnitt DIN A4\_Entwurf  
Anlage 2b\_2017-1782\_BPlan 225-II\_Planzeichnung DIN A0\_Entwurf  
Anlage 3\_2017-1782\_B-Plan 225-II\_Auslegung\_Textliche Festsetzungen\_Entwurf  
Anlage 4\_2017-1782\_B-Plan 225-II\_Auslegung\_Begründung mit Umweltbericht\_Entwurf  
Anlage 5a\_2017-1782\_BPlan 225-II\_Auslegung\_Schallschutzgutachten  
Anlage 5b\_2017-1782\_BPlan 225-II\_Auslegung\_Schallschutz ergänz Stellungnahme  
Anlage 6\_2017-1782\_BPlan 225-II\_Auslegung\_Artenschutzgutachten  
Anlage 7\_2017-1782\_BPlan 225-II\_Abwägung Frühzeitige Beteiligung