



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2017/2029

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-225/II-pri-extern

Dezernat/Fachbereich/AZ

04.01.18

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	18.01.2018	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	22.01.2018	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadt- bezirk II	30.01.2018	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	26.02.2018	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

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

- Abwägungsbeschluss
- Satzungsbeschluss

Beschlussentwurf:

- Über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) (Äußerungen I/A) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Äußerungen I/B) vorgebrachten Äußerungen wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (Anlage 5 der Vorlage) entschieden. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

I/A) Äußerungen der Öffentlichkeit:

I/A 1 Anerkannter Naturschutzverband

I/A 2 Bürger

I/B) Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

I/B 1 LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
Endenicher Straße 133
53115 Bonn

I/B 2 Telefonica Germany GmbH & Co OHG
Überseering 33 a

- I/B 3 22297 Hamburg
E-Plus Mobilfunk GmbH & Co. KG
Rheinstraße 15
14513 Teltow
- I/B 4 WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH
Bromberger Straße 39
42281 Wuppertal
- I/B 5 Landesbetrieb Straßenbau NRW Niederlassung Köln
Deutz-Kalker-Straße 18-26
50679 Köln
- I/B 6 Vodafone D2 GmbH
D2 Park 5
40878 Ratingen
- I/B 7 Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst
Postfach 300865
40408 Düsseldorf
- I/B 8 EVL Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG
Overfeldweg 23
51371 Leverkusen
- I/B 9 Fachbereich 32/Umwelt

2. Über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Stellungnahme II/A) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Stellungnahmen II/B) wird gemäß Beschlusssentwurf der Verwaltung (Anlage 6 der Vorlage) entschieden. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

II/A) Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

II/A 1 Bürger vom 22.10.2017

II/A 1.1 Anerkannter Naturschutzverband vom 11.07.2017

II/A 1.2 Bürger vom 10.07.2017

II/B) Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

II/B 1 Bundesnetzagentur
Fehrbelliner Platz 3
10707 Berlin

II/B 2 Telefonica Germany GmbH & Co. OHG
Georg-Brauchle-Ring 23 - 25
80992 München

- II/B 3 E-Plus Service GmbH
E-Plus-Straße 1
40472 Düsseldorf
- II/B 4 Ericsson GmbH
Prinzenallee 21
40549 Düsseldorf
- II/B 4.1 Deutsche Telekom Technik GmbH
Ziegelleite 2 - 4
95448 Bayreuth
- II/B 5 WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH
Bromberger Straße 39
42281 Wuppertal
- II/B 6 Landesbetrieb Straßenbau NRW Niederlassung Köln
Deutz-Kalker-Straße 18-26
50679 Köln
- II/B 7 Vodafone D2 GmbH
D2 Park 5
40878 Ratingen
- II/B 7.1 NGN Fiber Network KG
Hauptstraße 15
97633 Aubstadt
- II/B 8 Deutsche Bahn AG DB Immobilien
Erna-Scheffler-Straße 5
51103 Köln
- II/B 9 WFL Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH
Dönhoffstraße 39
51373 Leverkusen
- II/B 10 FB 30 / Recht und Ordnung
- II/B 11 EVL Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG
Overfeldweg 23
51371 Leverkusen
- II/B 12 FB 32 / Umwelt
- II/B 13 TBL / Technische Betriebe Leverkusen

3. Der Bebauungsplan Nr. 225/II „Bürrig - südlich Olof-Palme-Straße/Europaring“, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen mit redaktionellen Änderungen, wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
und
 - § 86 Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294), in Kraft getreten am 28.05.2014, i. V. m. der Fassung dieses Gesetzes, verkündet am 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162), teilweise in Kraft getreten am 28.06.2017 (§§ 3, 17 – 25, § 86 Absatz 11 und § 87),
sowie
 - § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. d. B. vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S. 966), in Kraft getreten am 29.11.2016,
- als Satzung beschlossen.
4. Die als Anlage 4 der Vorlage beigefügte Satzungs Begründung zum Bebauungsplan wird gebilligt.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung
Deppe

Schnellübersicht über die finanziellen bzw. bilanziellen Auswirkungen, die beabsichtigte Bürgerbeteiligung und die Nachhaltigkeit der Vorlage 2017/2029

Ansprechpartner/in / Fachbereich / Telefon: Herr Priewe/61/406 - 6132

(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 städtische 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)

Z. Z. sind keine Angaben möglich.

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.)

Z. Z. sind keine Angaben möglich.

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

F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
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 Energieversorgung Leverkusen (EVL), im Osten durch die öffentliche Grünfläche zum Europaring (Bundesstraße B8) und im Süden durch den Böschungsbe- reich der Bundesautobahn (BAB 1).

Planungsanlass

Für das Areal des zwischenzeitlich aufgegebenen Bau- und Gartenmarktes an der Olof-Palme-Straße im Leverkusener Stadtteil Bürrig streben die Eigentümer kurzfristig eine Entwicklung ihrer Grundstücke mit gewerblicher Nutzung an. Voraussetzung für die ge- plante Wiedernutzbarmachung der Fläche für Gewerbe ist die Aufstellung dieses Be- bauungsplanes und damit die Überplanung der rechtsverbindlichen Bebauungsplä- ne 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 ver- hindern und diese für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu reaktivieren.

Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Gewerbegebietes im Kontext des Gewerbe- standortes Overfeldweg/Olof-Palme-Straße. Dabei wurde das künftige Nutzungsspekt- rum soweit flexibel gehalten, wie es mit den städtischen Zielsetzungen für die Entwick- lung von Gewerbegebieten, den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen und der Steuerung von Einzelhandelseinrichtungen in nicht-integrierten Lagen vereinbar ist. Eine Fortführung als Einzelhandelsstandort ist aufgrund der bisherigen Funktion in einem eng begrenzten Rahmen möglich.

Mit dem Bebauungsplan wird zudem zur Optimierung der öffentlichen Erschließungssi- tuation mittels einer Wendeanlage beigetragen werden. Im Bebauungsplan wurden die Klimaschutzbausteine der Stadt Leverkusen: „Aktive/passive Solarenergienutzung“, „Grüne Siedlung“, „Kompakte/verdichtete Stadt der kurzen Wege“, berücksichtigt.

Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen hat in seiner Sitzung am 23.01.2017 die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 177/II „Baumarkt und Gartencenter Olof-Palme-Straße“ in Leverkusen Bürrig sowie die Auf- stellung des Bebauungsplanes Nr. 225/II „Bürrig - südlich Olof-Palme- Straße/Europaring“ beschlossen (Vorlage Nr. 2016/1387). Der Beschluss über die früh- zeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch den Aus- schuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen am 02.05.2017 gefasst (Vorlage Nr. 2017/1566).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 02.06.2017 öffentlich bekannt gemacht. Der Beteiligungszeitraum war vom 12.06.2017 bis einschließlich 12.07.2017. Während des Beteiligungszeitraums konnten die Planzeichnung des Bebauungsplanes, die Begründung einschließlich Umweltbericht und weitere Unterlagen im Verwaltungsgebäude der Stadt Leverkusen (Elberfelder Haus, Hauptstraße 101) sowie über die Internetseite der Stadt Leverkusen eingesehen werden.

Zeitgleich zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Die vorgebrachten Äußerungen und Anregungen wurden geprüft und hinsichtlich der Themen:

- Wahl des Bebauungsplantyps (Angebotsbebauungsplan),
- künftig zulässige Nutzungen im Gewerbegebiet im Kontext des Stadtteils Bürrig, der Dhünnaue sowie unter Umweltgesichtspunkten,
- Erweiterung des Gewerbegebietes in die öffentliche Grünfläche im Zufahrtsbereich der B8,
- Fassadenbegrünung,
- alternative Energieformen,
- Bodendenkmalpflege,
- Richtfunkstrecken,
- unterirdische Versorgungsleitungen,
- Sicherung bestehender Infrastrukturtrassen der BAB 1 (Anbauverbotszone und Anbaubeschränkungszone),
- bauliche und gestalterische Reglementierungen,
- Kampfmittel,
- Umweltbelange, insbesondere Immissionsschutz (Gewerbe- und Verkehrslärm sowie Luft), Artenschutz, Klimaschutz, Bodenschutz (Versiegelungsgrad und Begrünung), Wasserschutz einschließlich Niederschlagswasserbeseitigung und Abfallwirtschaft sowie
- die öffentliche Erschließungssituation

teilweise berücksichtigt.

Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen hat am 18.09.2017 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen (Vorlage Nr. 2017/1782). Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen sowie der umweltrelevanten Stellungnahmen, Gutachten und sonstigen Unterlagen erfolgte im Zeitraum vom 17.10.2017 bis einschließlich 22.11.2017 durch Aushang im Verwaltungsgebäude der Stadt Leverkusen (Elberfelder Haus, Hauptstraße 101). Zugleich konnten die o. g. Dokumente zur Auslegung über die Internetseite der Stadt Leverkusen eingesehen werden.

Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Vonseiten der Öffentlichkeit sind im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Wesentlichen Stellungnahmen zu den nachfolgenden Themen hervorgebracht worden:

- Wahl des Bebauungsplantyps (Angebotsbebauungsplan),
- künftig zulässige Nutzungen im Gewerbegebiet im Kontext des Stadtteils Bürrig, der Dhünnaue sowie unter Umweltgesichtspunkten,
- Erweiterung des Gewerbegebietes in die öffentliche Grünfläche im Zufahrtsbereich der B8,
- Fassadenbegrünung,
- alternative Energieformen,
- Versiegelungsgrad sowie
- Niederschlagswasserbeseitigung.

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die in der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen betrafen im Wesentlichen die Aspekte:

- Richtfunkstrecken,
- unterirdische Versorgungsleitungen,
- Sicherung bestehender Infrastrukturtrassen der BAB 1 (Anbauverbotszone und Anbaubeschränkungszone),
- bauliche und gestalterische Reglementierungen,
- Kampfmittel,
- zentrenrelevante Sortimente,
- Darstellungsform der Lärmpegelbereiche,
- Abfallwirtschaft sowie
- Entwässerung.

Die zur Auslegung abgegebenen Stellungnahmen betreffen nicht die Grundzüge der Planung. Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes zum Satzungsbeschluss ist nicht erforderlich.

Redaktionelle Änderungen der textlichen Festsetzungen zum Satzungsbeschluss

Eine Änderung der Planung wurde aufgrund der eingereichten Stellungnahmen nicht vorgenommen. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes zum Satzungsbeschluss wurden aufgrund der Stellungnahme des Fachbereichs Umwelt gegenüber dem Bebauungsplanentwurf zur öffentlichen Auslegung in einem Punkt redaktionell geändert:

- Änderung der Darstellungsform der Lärmpegelbereiche (Legende).

Da die o. g. Änderung lediglich eine veränderte Darstellungsform bereits bestehender Planinhalte betrifft, ist eine erneute Offenlage des Bebauungsplanes nicht erforderlich und der Satzungsbeschluss kann erfolgen.

Weiteres Vorgehen

Nachfolgend ist angestrebt, den Beschluss über die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 225/II „Bürrig - südlich Olof-Palme-Straße/Europaring“ sowie die Abwägung der eingegangenen Äußerungen/Stellungnahmen zu fassen. Die Verpflichtung zur Übernahme der Planungs- und Herstellungskosten sowie zur Umsetzung der Baumaßnahmen für die vorgesehene Erschließungsanlage wird in einem städtebaulichen Vertrag (Anlage 7 der Vorlage) geregelt.

Kosten

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 Planungs- und Herstellungskosten durch die Eigentümer bzw. Erbbauberechtigten zu übernehmen. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

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_2017-2029_BPlan 225-II_Satzung_Geltungsbereich
- Anlage 2a_2017-2029_BPlan 225-II_Satzung_Planausschnitt DIN A4
- Anlage 2b_2017-2029_BPlan 225-II_Satzung_Planzeichnung DIN A0
- Anlage 3_2017-2029_BPlan 225-II_Satzung_Textliche Festsetzungen
- Anlage 4_2017-2029_BPlan 225-II_Satzung_Begründung mit Umweltbericht
- Anlage 5_2017-2029_BPlan 225-II_Satzung_Abwägung Frühzeitige Beteiligung
- Anlage 6_2017-2029_BPlan 225-II_Satzung_Abwägung Öffentliche Auslegung
- Anlage 7_2017-2029_BPlan 225-II_Satzung_Städtebaulicher Vertrag
- Anlage 8_2017-2029_BPlan 225-II_Satzung_Änderung der Lärmpegelbereiche