



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2019/2883

Der Oberbürgermeister

V/61-he

Dezernat/Fachbereich/AZ

29.08.19

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen zu Punkt 1. - 3.	16.09.2019	Entscheidung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen zu Punkt 4.	16.09.2019	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II zu Punkten 1. - 4.	24.09.2019	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen zu Punkt 4.	10.10.2019	Entscheidung	öffentlich

**Betreff:**

Bebauungsplan V 18/II "Von-Ketteler-Straße" - 1. Änderung  
- Aufstellungsbeschluss zur Änderung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes  
- Änderung der Prioritätenliste Bauleitplanung

**Beschlussentwurf:**

1. Für das im Folgenden näher bezeichnete Gebiet wird gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13a BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.
2. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung V 18/II "Von-Ketteler-Straße" - 1. Änderung.
3. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Bürrig und beinhaltet in Flur 18 das Flurstück 548 (teilweise). Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung (Anlage 1 der Vorlage) zu entnehmen.
4. Der Rat der Stadt Leverkusen beschließt, dass das Bebauungsplanverfahren V 18/II "Von-Ketteler-Straße" - 1. Änderung in das Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung“ mit der Priorität I aufgenommen wird.

Die Beschlussfassung erfolgt vorbehaltlich des Beitrittsbeschlusses der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II zu den Beschlusspunkten 1 bis 3.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung  
Deppe

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

### **Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Herr Hennecke, FB 61, 406 - 6135**

(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. Im konkreten Fall ist die Planung für die Nutzbarmachung der Fläche und die Schaffung von Investitionen erforderlich. Dem Bedarf für einen Drogeriemarkt in Leverkusen-Bürrig soll entsprochen werden. Das Planverfahren ist im Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung 2019/2020“ (Vorlage Nr. 2019/2714) nicht enthalten.

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss ist es vorgesehen, das Bebauungsplanverfahren als vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren weiterzuführen. Die Kosten für das weitere Planverfahren einschließlich Fachgutachten werden dann durch einen Vorhabenträger übernommen.

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

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

siehe oben

### **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 oben

### **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
Der Aufstellungsbeschluss wird im Amtsblatt der Stadt Leverkusen bekannt gemacht. In einem nächsten Verfahrensschritt würde die Beteiligung der Öffentlichkeit durch Aushang der Planunterlagen erfolgen.			

**F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:**

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

## **Begründung:**

### Geltungsbereich

Das Plangebiet zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 18/II „Von-Ketteler-Straße“ befindet sich im Stadtteil Bürrig, Stadtbezirk II, östlich angrenzend an die Bahnstrecke zwischen Köln und Düsseldorf im Bereich des S-Bahnhofes Kuppersteg und westlich angrenzend an den Overfeldweg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes V 18/II „Von-Ketteler-Straße“ - 1. Änderung umfasst in der Gemarkung Bürrig, Flur 18, das Flurstück 548 (teilweise). Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung (Anlage 1 der Vorlage) zu entnehmen.

Die Fläche zur 1. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des seit dem 09.02.2009 rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 18/II „Von-Ketteler-Straße“. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden durch die geplanten Festsetzungen der 1. Änderung überlagert.

### Planungsanlass und Ziel der Planung:

Der Bebauungsplan V 18/II „Von-Ketteler-Straße“ ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Leverkusen am 09.02.2009 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan beinhaltet überwiegend die Festsetzung von zwei Sondergebieten (SO 1 und SO 2) zur Nutzung für den Einzelhandel und setzt im südlichen Geltungsbereich eine Fläche als Gewerbegebiet (GE) fest. Zur Regulierung sowie zur Umsetzung der für den Einzelhandel planungsrechtlich festgesetzten Sondergebiete wurde seinerzeit mit dem Grundstückseigentümer als Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Die Gewerbefläche war kein Bestandteil dieser vertraglichen Vereinbarung, da dieser Grundstücksabschnitt als Angebotsfläche zur Ansiedelung von Gewerbebetrieben zur Verfügung stehen sollte.

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 18/II ist erforderlich, da die Ansiedelung von Gewerbebetrieben auf der für Gewerbe festgesetzten Fläche bisher nicht erfolgte und zur Ansiedelung eines Drogeriemarktes in Leverkusen-Bürrig eine geeignete Fläche benötigt wird. Der grundsätzliche Bedarf für einen Drogeriemarkt in Leverkusen-Bürrig wird innerhalb des am 18.12.2017 vom Rat der Stadt Leverkusen beschlossenen Einzelhandelskonzeptes (Vorlage Nr. 2017/1911) als Handlungsempfehlung mit aufgeführt (vgl. Einzelhandelskonzept Leverkusen, Fortschreibung 2017, cima, S. 116).

Ziel der Planung ist es, die im Bebauungsplan V 18/II als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche planungsrechtlich als Fläche für den Einzelhandel vorzubereiten. Die Ansiedelung eines Drogeriemarktes erfordert die planungsrechtliche Festsetzung als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“.

### Verfahrensstand und weiteres Vorgehen:

Mit diesem Aufstellungsbeschluss wird das Planverfahren zur Ansiedelung eines Drogeriemarktes in Leverkusen-Bürrig eingeleitet. Im Weiteren wäre durch einen Vorhabenträger ein Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens zu stellen, um das Planverfahren vorhabenbezogen weiterzuführen. In diesem Fall übernimmt der Vorhabenträger die Planungskosten einschließlich Fachgutachten (u. a. Verkehrsuntersuchung, Verträglichkeitsuntersuchung).

Bei Vorlage konkreter Fachgutachten und Planungsunterlagen durch einen Investor würde als nächster Verfahrensschritt die Erarbeitung einer Beschlussvorlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgen.

Da es sich bei der Entwicklungsfläche um die Umgestaltung und Umnutzung eines innerörtlichen Bereiches handelt, soll das „beschleunigte Verfahren“ nach § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung - angewandt werden. Aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 6.000 m<sup>2</sup> handelt es sich hierbei um den Falltyp Nr. 1 gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

Der vorliegende Bebauungsplan soll gemäß § 2 Abs. 1 BauGB daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

#### Flächennutzungsplan:

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Gewerbegebiet dar. Im Weiteren ist hier eine Darstellung als Sondergebiet erforderlich. Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB muss bei gesicherter städtebaulicher Ordnung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes kein Änderungsverfahren durchgeführt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

#### Arbeitsprogramm Bauleitplanung:

Das Planverfahren zur Ansiedelung eines Drogeriemarktes in Leverkusen-Bürrig ist im Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung 2019/2020“ (Vorlage Nr. Nr. 2019/2714) nicht enthalten. Aufgrund der mit der Planung verbundenen Zielrichtung soll das Bebauungsplanverfahren in das Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung“ mit der Priorität I aufgenommen werden.

Im Zuge dessen soll das ursprünglich zur Umsiedelung der Fa. Edelmann vorgesehene Bebauungsplanverfahren V 34/I "Gewerbefläche Hitdorf-Ost/Wiesenstraße" in die Priorität II eingestuft werden, da bislang keine wasserrechtlich unbedenkliche Planung für eine Druckerei innerhalb des Wasserschutzgebietes Leverkusen-Hitdorf vorgelegt wurde und der Investor bzw. das vom Investor beauftragte Planungsbüro sich auch nach letztmaliger Aufforderung durch die Verwaltung mit Schreiben vom 22.03.2019 nicht mehr bei den zuständigen Stellen der Stadt Leverkusen gemeldet hat.

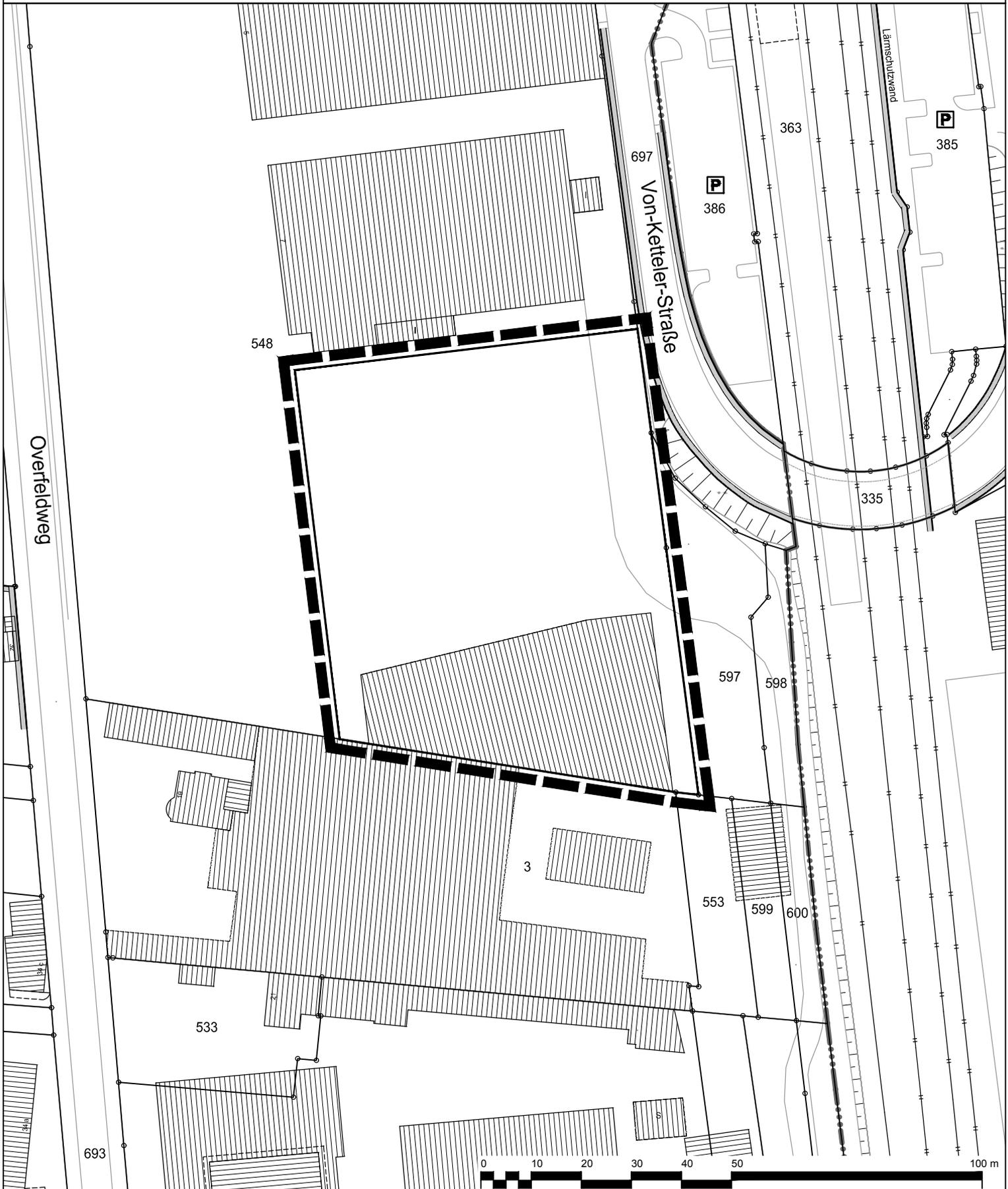
#### **Anlage/n:**

Anlage\_1\_V18\_1\_Änd\_Geltungsbereich  
Anlage\_2\_V18\_1\_Änd\_Lageplan  
Anlage\_3\_V18\_1\_Änd\_Auschnitt\_V\_18



# Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 18/II "Von-Ketteler-Straße" - 1. Änderung

Anlage 1  
zur Vorlage  
Nr. 2019/2883



 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen  
Bebauungsplanes V18/II  
"Von-Ketteler-Straße" - 1. Änderung

 **Stadt Leverkusen** Fachbereich Stadtplanung

Projekt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 18/II "Von-Ketteler-Straße" -  
1. Änderung

Maßstab 1:1000 Stand: Mai 2019

Abt.: 613 Sachbearbeitung: He Bearb./CAD: Tho Geplottet/gedruckt am: 15.05.2019

Pfad: G:\61\3\02\_CAD\_GIS\01\_BPläne\V\_18\_II\_Von\_Ketteler\_Straße\_1\_Änd\00\_Projektvorlauf\

Dateiname: 20190515\_Anlagen.dwg

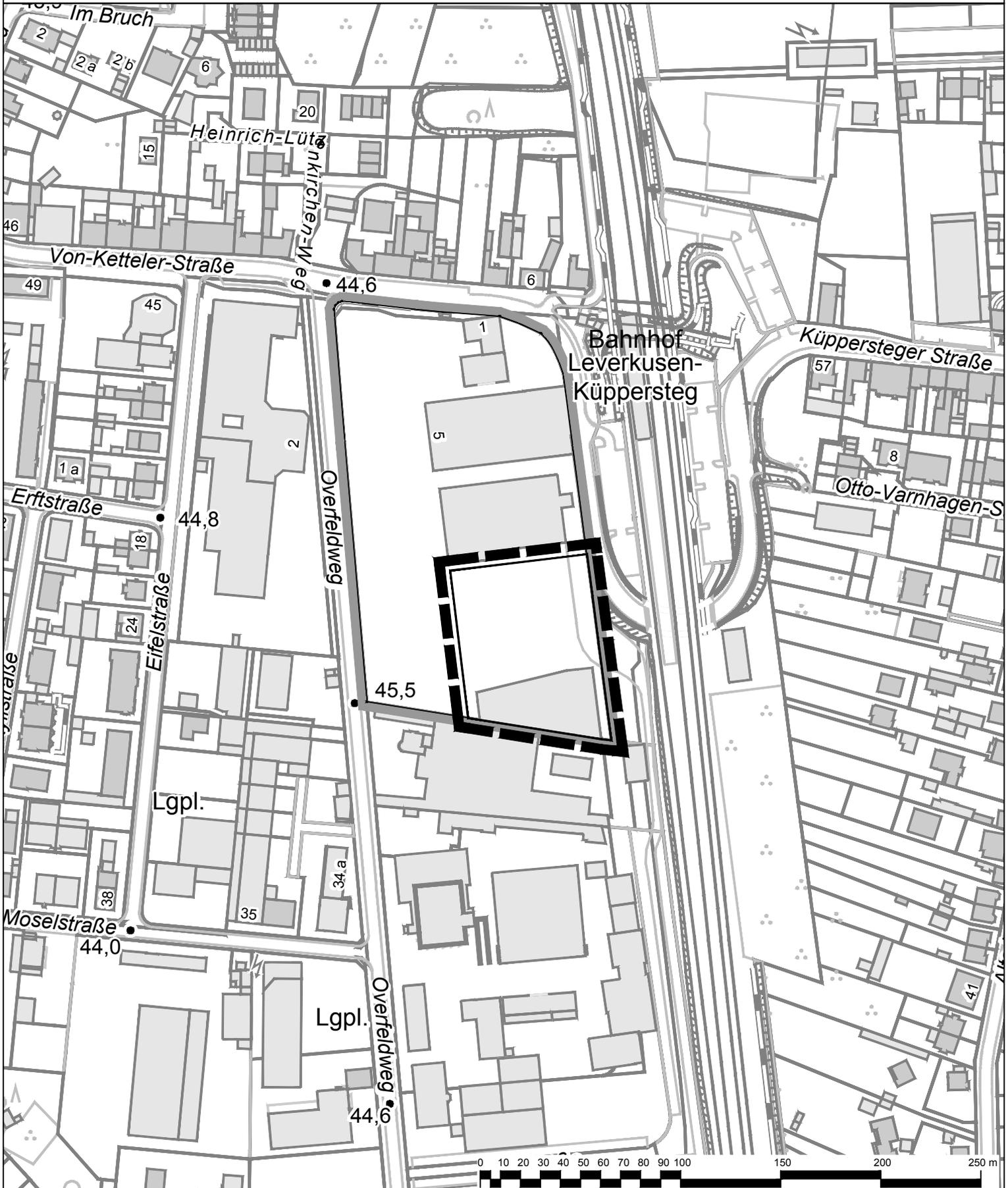
Zuletzt gespeichert am: 15.05.2019





# Lageplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 18/II "Von-Ketteler-Straße" - 1. Änderung

**Anlage 2**  
zur Vorlage  
Nr. 2019/2883



-  Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V18/II "Von-Ketteler-Straße" - 1. Änderung
-  Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V18/II "Von-Ketteler-Straße"

 **Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung**

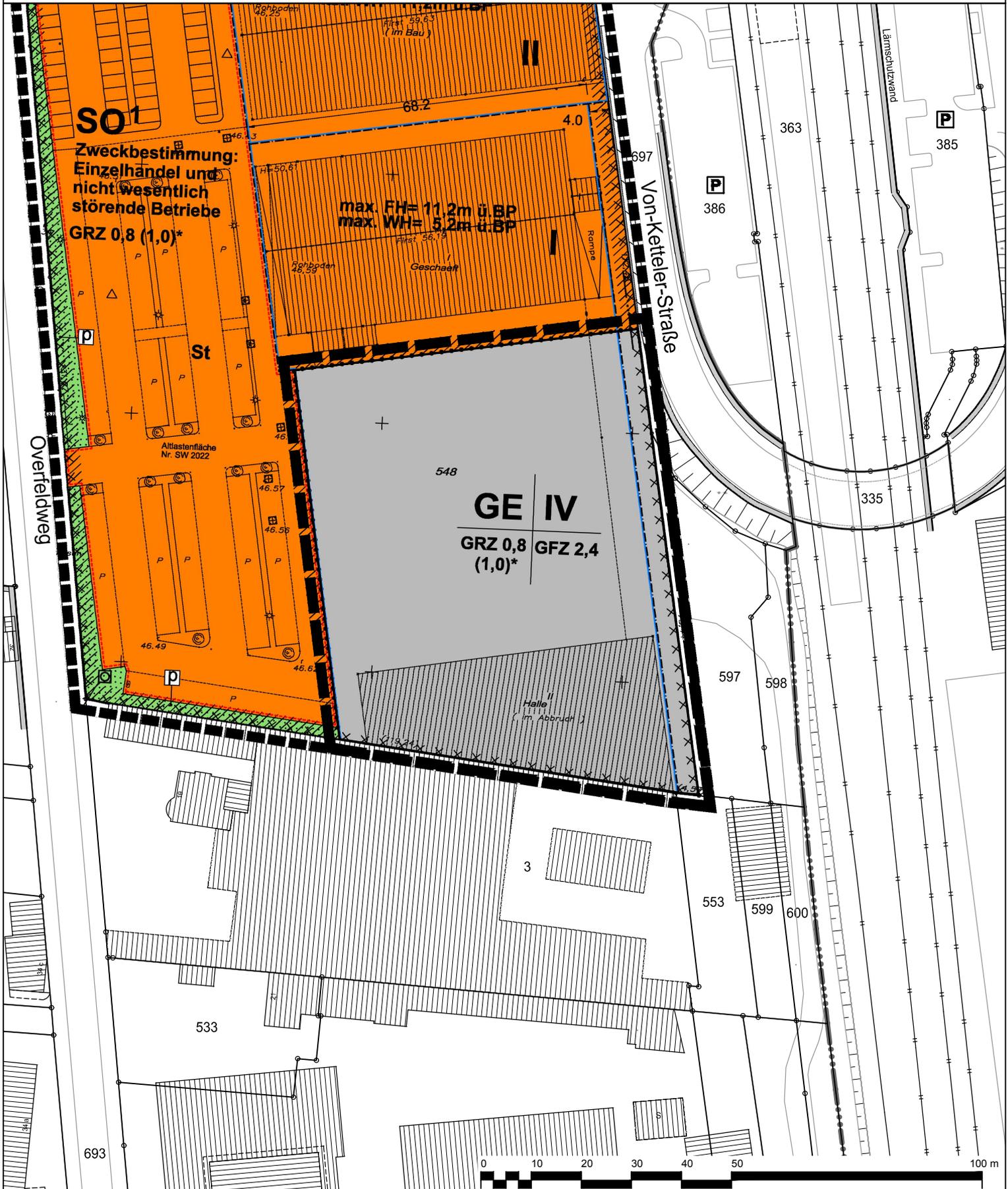
Projekt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 18/II "Von-Ketteler-Straße" - 1. Änderung

Maßstab 1:2500 Stand: Mai 2019

Abt.: 613 Sachbearbeitung: He Bearb./CAD: Tho Geplottet/gedruckt am: 15.05.2019  
 Pfad: G:\613\02\_CAD\_GIS\01\_BPlane\V\_18\_II\_Von\_Ketteler\_Straße\_1\_Änd\00\_Projektvorlauf  
 Dateiname: 20190515\_Anlagen.dwg Zuletzt gespeichert am: 15.05.2019







 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen  
 Bebauungsplanes V18/II  
 "Von-Ketteler-Straße" - 1. Änderung

 **Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung**

Projekt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 18/II "Von-Ketteler-Straße" -  
 1. Änderung

Maßstab 1:1000 Stand: Mai 2019

Abt.: 613 Sachbearbeitung: He Bearb./CAD: Tho Geplottet/gedruckt am: 15.05.2019

Pfad: G:\613\02\_CAD\_GIS\01\_BPlane\V\_18\_II\_Von\_Ketteler\_Straße\_1\_Änd\00\_Projektvorlauf

Dateiname: 20190515\_Anlagen.dwg

Zuletzt gespeichert am: 15.05.2019

