



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 1612/2012

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-188A/II-extern/dri
Dezernat/Fachbereich/AZ

01.06.12
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bau- und Planungsausschuss	11.06.2012	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	19.06.2012	Beratung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 188 A/II "An der Fuchskuhl-NORD, Steuerung von Einzelhandelsnutzungen" in Leverkusen-Opladen
- Beschluss über die Änderung des Geltungsbereichs
- Beschluss der öffentlichen Auslegung

Beschlussentwurf:

1. Der Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 188 A/II „An der Fuchskuhl-Nord, Steuerung von Einzelhandelsnutzungen“ wird zugestimmt.

Das Gebiet wird in etwa begrenzt:

- im Norden von den Freiflächen an der Wupper,
- im Westen von den Böschungsf lächen der Autobahn A 3 und den noch unbebauten bzw. teilweise in Entwicklung befindlichen Flurstücken 230, 231 und 232, allesamt Flur 25, Gemarkung Opladen,
- im Osten von der Raoul-Wallenberg-Straße (L 288) und der Bonner Straße (B 8/L 288) und
- im Süden von der Kreuzung Reuschenberger Straße/Bonner Straße.

Der neue Geltungsbereich, erweitert um das Flurstück 228 (Flur 25, Gemarkung Opladen), ist der **Anlage 1** zu entnehmen.

2. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 188 A/II „An der Fuchskuhl-Nord, Steuerung von Einzelhandelsnutzungen“ wird in der vorliegenden Fassung zugestimmt.

3. Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung wird aufgrund des vereinfachten Verfahrens abgesehen.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans ist mit der diesem Beschluss beigefügten Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen (**Anlagen 2, 3 und 4**).

Rechtsgrundlage: § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB.

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

gezeichnet:
Buchhorn

**Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen der Vorlage Nr. 1612/2012
Beschluss des Finanzausschusses vom 01.02.2010 und Auflage der Kommunal-
aufsicht vom 26.07.2010**

Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Frau Drinda / FB 61 / -6131

Kurzbeschreibung der Maßnahme und Angaben, ob die Maßnahme durch die Rahmenvorgaben des Leitfadens des Innenministers zum Nothaushaltsrecht abgedeckt ist.

(Angaben zu § 82 GO NRW, Einordnung investiver Maßnahmen in Prioritätenliste etc.)

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 erforderlich, da für diesen Teilraum planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung von Einzelhandelsnutzungen fehlen. Diese Nutzungsart kann bei einer nicht gelenkten Entwicklung negative Rückwirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Leverkusen haben.

Das Planverfahren ist im Rahmen des vom Rat der Stadt Leverkusen am 12.07.2010 beschlossenen "Arbeitsprogrammes Verbindliche Bauleitplanung 2010/2011" (Vorlage Nr. 0415/2010) als "Prioritäres Projekt der Gewerbeentwicklung und -sicherung sowie des Einzelhandels" vorgesehen.

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Das Planverfahren wird im Kontext des Bebauungsplans Nr. 188 B/II „An der Fuchskuhl - Süd“ zur Schaffung von Planungsrecht für Gewerbegrundstücke bearbeitet. Planungsmittel stehen unter der Finanzstelle PN090502 – Städtebauliche Planung zur Verfügung.

B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung:

(z. B. Personalkosten, Abschreibungen, Zinswirkungen, Sachkosten etc.)

Bearbeitung durch externes Stadtplanungsbüro gem. HOAI, Finanzierung s.o

C) Finanzielle Folgeauswirkungen ab dem Folgejahr der Umsetzung:

(überschlägige Darstellung pro Jahr)

siehe B)

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)

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 188 A/II „An der Fuchskuhl-Nord“ ist zur Steuerung von Einzelhandelsnutzungen im Sinne des Handlungsprogramms Einzelhandel sowie des Nahversorgungskonzeptes der Stadt Leverkusen erforderlich. Er wird zur rechtlichen Umsetzung dieser Konzeptionen im nördlichen, bereits bebauten Abschnitt des Gewerbestandortes Fuchskuhl beitragen. Damit kann eine zentrenschädigende Einzelhandelsentwicklung an diesem städtebaulich nicht integrierten Standort vermieden werden.

Der einfache Bebauungsplan enthält allein Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB. Die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben erfolgt im Übrigen auf der Grundlage des § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben im bebauten Zusammenhang/Einfügen in den Bestand“).

Die Festsetzungen sehen vor, dass im Plangebiet künftig selbständige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment nicht zulässig sind. Für Gewerbebetriebe besteht ausnahmsweise die Möglichkeit für einen untergeordneten „Annexhandel“. Des Weiteren werden Festsetzungen zu den Handelsnutzungen im Bestand getroffen.

Ein weiterführendes Planerfordernis etwa mit Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Flächen usw. ist nicht zu erkennen.

Verfahren:

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen hat am 14.11.2011 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 188A/II gefasst. Da der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden kann, folgt nach dem Aufstellungsbeschluss und der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes nun die öffentliche Auslegung.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss ist der Geltungsbereich nach einem zwischenzeitlich erfolgten Grundstücksverkehr um das Flurstück 228, Flur 25, Gemarkung Opladen im westlichen Plangebietsabschnitt geringfügig erweitert worden. Auf Grund der Eigentumsstruktur, der Erschließung und dem auch hier auf die Steuerung von Einzelhandelsnutzungen begrenzten Regelungsbedarf wird es diesem Plangebiet zugeordnet.

Parallel wird für den südlichen Bereich das Bebauungsplanverfahren Nr. 188 B/II „An der Fuchskuhl – Süd“ (Vorlage Nr. 1613/2012) bearbeitet. Dort ist für die Entwicklung der städtischen bzw. in Teilen bereits veräußerten Fläche ein qualifizierter Bebauungsplan erforderlich, analog werden auch dort Regelungen zu Einzelhandelsnutzungen getroffen.

Arbeitsprogramm Verbindliche Bauleitplanung:

Das Planverfahren ist im Rahmen des vom Rat der Stadt Leverkusen am 12.07.2010 beschlossenen "Arbeitsprogramm Verbindliche Bauleitplanung 2010/2011" (Vorlage Nr. 0415/2010) als "Prioritäres Projekt der Gewerbeentwicklung und -sicherung sowie des Einzelhandels" vorgesehen.

Begründung der einfachen Dringlichkeit:

Hintergrund für die Dringlichkeit der Vorlage ist die zeitnahe Vermarktung der Gewerbe-

grundstücke an die Kaufinteressenten im südlichen Bebauungsplangebiet Nr. 188 B/II
„An der Fuchskuhl-Süd“.

Anlage/n:

BPlan_188-A-II_Offenlage_ANLAGE 1_Geltungsbereich

BPlan_188-A-II_Offenlage_ANLAGE 2_B-Plan

BPlan_188-A-II_Offenlage_ANLAGE 3_Textl Festsetzungen

BPlan_188-A-II_Offenlage_ANLAGE 4_Begründung