



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 1613/2012

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-188B/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 B/II "An der Fuchskuhl-SÜD" in Leverkusen-Opladen
(Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)
- Beschluss über die Änderung des Geltungsbereichs
- Beschluss der öffentlichen Auslegung

Beschlussentwurf:

1. Der Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 188 B/II „An der Fuchskuhl-Süd“ wird zugestimmt.

Das Gebiet wird in etwa begrenzt:

- im Norden von bestehenden Gewerbebetrieben,
- im Westen von den Böschungsflächen der Autobahn A3,
- im Osten von der Straße „An der Fuchskuhl“ und
- im Süden von der Reuschenberger Straße.

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

2. Dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 188 B/II „An der Fuchskuhl-Süd“ einschließlich der Begründung wird zugestimmt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans ist zusammen mit der diesem Beschluss beigefügten Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen (**Anlagen 3, 4 und 5**).

Rechtsgrundlagen:

§ 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 in Verbindung mit § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)

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

gezeichnet:

Buchhorn

**Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen der Vorlage Nr. 1613/2012
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 soll die noch unbebaute städtische bzw. teilweise bereits vermarktete Fläche einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden, hierfür ist Planungsrecht zu schaffen. Dabei soll zugleich der rechtlich erforderlichen Steuerung von Einzelhandelsnutzungen nachgekommen werden.

Das Planverfahren ist im Rahmen des vom Rat der Stadt Leverkusen am 12.07.2010 beschlossenen "Arbeitsprogramms 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 A/II „An der Fuchskuhl – Nord, Steuerung von Einzelhandelsnutzungen“ 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 sowie Gutachten Immissionen, Finanzierung s.o.

Für den Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche (ruhender Verkehr) fallen Kosten an, die innerhalb der Ausbauplanung konkretisiert werden. Im Zuge des Verkaufs der Grundstücke sind Einnahmen zu erwarten.

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:

Mit dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf Nr. 188 B/II „An der Fuchskuhl-Süd“ wird die Schaffung von Planungsrecht für die Entwicklung der städtischen bzw. zwischenzeitlich anteilig veräußerten Flurstücke 230, 231 und 232, Flur 25, Gemarkung Opladen als Gewerbegrundstücke verfolgt.

Für das Plangebiet ist mit Ratsbeschluss vom 08.05.2008 (Vorlage R 1213/16.TA) die Verlagerung des strategischen Schwerpunktes der Feuerwache nach Opladen aufgegeben worden. Die Fläche wurde für eine gewerbliche Entwicklung freigegeben.

Das Areal soll der Erweiterung und ggf. Verlagerung von Unternehmen sowie der gewerblichen Neuansiedlung dienen. Nach Abstimmung mit der Wirtschaftsförderung Leverkusen wird die Fläche voraussichtlich zwei bis drei Gewerbegrundstücke umfassen. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen für eine geordnete städtebauliche und verkehrliche Entwicklung, die Steuerung von Einzelhandelsnutzungen sowie zur Gliederung des Gewerbegebietes unter den Gesichtspunkten des Immissionsschutzes. Des Weiteren wird eine Optimierung des Straßenzuges An der Fuchskuhl bezogen auf den ruhenden Verkehr vorgesehen.

Verfahren:

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen hat am 14.11.2011 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 188B/II gefasst. Der Öffentlichkeit wurde mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 05.12.2011 die Gelegenheit gegeben, sich bis zum 02.01.2012 über die Planung zu informieren und zu äußern. Zwischenzeitlich wurde auch den berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Mit den nun vorgelegten Unterlagen soll die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Nach Abschluss der Offenlage ist nach § 33 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) eine Planreife möglich.

Der Geltungsbereich ist gegenüber dem Aufstellungsbeschluss nach erfolgtem Grundstücksverkehr um das Flurstück 228 geringfügig zurückgenommen worden. Auf Grund der Eigentumsstruktur, der Erschließung und dem auch hier auf die Steuerung von Einzelhandelsnutzungen begrenzten Regelungsbedarf wird es dem nördlichen Plangebiet (B-Plan Nr. 188 A/II) zugeordnet.

Parallel wird für den nördlichen bebauten Bereich der Bebauungsplan Nr. 188 A/II „An der Fuchskuhl-Nord, Steuerung von Einzelhandelsnutzungen“ (Vorlage Nr. 1613/2012) erarbeitet. Dort besteht allein ein Planerfordernis bezogen auf die Vermeidung einer zentrenschädigenden Einzelhandelsentwicklung.

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 Gewerbegrundstücke an die Kaufinteressenten.

Anlage/n:

BPlan_188-B-II_Offenlage_ANLAGE 1_Geltungsbereich

BPlan_188-B-II_Offenlage_ANLAGE 2_FNP-Auszug

BPlan_188-B-II_Offenlage_ANLAGE 3_B-Plan

BPlan_188-B-II_Offenlage_ANLAGE 4_Textl Festsetzungen

BPlan_188-B-II_Offenlage_ANLAGE 5_Begründung

BPlan_188-B-II_Offenlage_ANLAGE 6_Schallgutachten